

'2012 wordt het jaar van de hervormingsplannen'

FRANK KALSHOVEN

DIRECTEUR DE ARGUMENTENFABRIEK EN VOLKSKRANT-COLUMNIST

"Over de hypotheekrenteaftrek in 2012 kan ik kort zijn: daar gebeurt niks mee, tenzij dit kabinet valt en er een nieuwe regering komt. Wat wel gaat gebeuren in 2012, is dat de nodige hervormingsplannen gepresenteerd gaan worden door coalities van belanghebbenden. De Rabobank heeft al een schot voor de boeg genomen, maar dat gaat al gauw naar het niveau van de Nederlandse Vereniging van Banken. Ik sluit ook niet uit dat de makelaarsverenigingen met voorstellen komen; ik weet dat daar bij de NVM momenteel over nagedacht wordt."

"In de makelaarswereld wordt geïrriteerd gereageerd op ideeën voor afschaffing van de renteaftrek. Dat is denken op de korte termijn, want die woningmarkt herstelt zich niet voor er een nieuw stelsel is. Iedereen weet dat er iets gaat veranderen, maar zolang niet duidelijk is wat - kun je niet met een gerust hart een hypotheek voor 30 jaar afsluiten."

"Wat er in 2012 moet gebeuren op het gebied van de woningmarkt, gaat verder dan alleen de hypotheekrente. Er moet ook gekeken worden naar de bouwsector, de schatkist, de huur- en koopsector. Op de een of andere manier moet de woningmarkt zo hervormd worden dat je meerdere doelstellingen bereikt; koop en huur moeten substituten van elkaar zijn, verhuizen moet goedkoper worden, de schatkist moet minder belast worden en dat alles moet met een geleidelijkheid worden doorgevoerd zodat je recht doet aan bestaande belangen en contracten."

"Het pakket maatregelen daartoe kent zoveel varianten, daar kan ik geen lijstje van geven. Maar er moeten wel bepaalde elementen in zitten zoals het aantrekkelijk maken van aflossen van de hypotheek, beperken van de hypotheekrenteaftrek, verhogen van de huur in gebieden van schaarste en draaien aan de knop van de WOZ-waarde. Wat als er niets gedaan wordt aan de hypotheekrenteaftrek en de woningmarkt als geheel? De zon blijft wel schijnen als we niets doen. Maar als je vraagt wat goed en verstandig beleid is, dan moet het volgende kabinet hier zeker mee aan de slag."



'Huizenprijzen komen verder onder druk te staan'

COLINDA ROSENBRAND

DIRECTEUR ORGANISATIE VAN FINANCIËLE DIENSTVERLENERS

"Voor ons is het lastig iets te zeggen over de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen en de prijs. We kijken vooral naar de mogelijkheden om de woningen te financieren. Toch kun je aannemen dat de prijzen verder onder druk komen te staan als gevolg van de schulden crisis en het mede daardoor dalende consumentenvertrouwen. Daar komt nog bij dat de verlaging van de overdrachtsbelasting in augustus teniet is gedaan door de Gedragscode Hypothecaire Leningen, waarin de criteria voor hypotheekverstrekking door de banken zijn aangescherpt."

"Al met al ben ik niet optimistisch. Dat de Gedragscode maximaal 106 procent toestaat, terwijl van de NHG 108 procent van de woning mag worden gefinancierd, helpt ook niet. Ondanks andersluidende uitspraken van de minister is de code voor de banken leidend. Verder krijgen mensen minder te besteden waardoor ze minder kunnen uitgeven aan wonen. De woonquote van het Nibud daalt daardoor, wat weer gevolgen heeft voor het bepalen van de maximale hypotheek."

"Gevolg is dat de woningmarkt niet op gang komt. Vooral voor starters blijft het moeilijk aan een koophuis te komen. De koopsubsidie is verdwenen en de startersleningen van gemeenten zijn niet eenduidig en weinig inzichtelijk. En juist de starters zouden de woningmarkt weer in beweging kunnen brengen. Ook wij willen dat het Kabinet een integraal woningmarktplan opstelt, waarin je er niet aan ontkomt om ook de hypotheekrenteaftrek mee te nemen. In principe zijn wij voorstander voor handhaving van de hypotheekrenteaftrek, maar zelfs het huidige kabinetsstandpunt kan niet voorkomen dat men hierover blijft speculeren. Hierdoor blijft het onrustig, consumenten weten tenslotte niet wat ze moeten verwachten en vrezen wellicht dat de aftrek van de ene dag op de andere wordt afgeschaft. Een integraal woningmarktplan kan die zorgen wegnemen." ■