

## GEEN INTERCITY, EERDER EEN BOEMELTJE

De afgelopen tijd werden we overspoeld met positieve berichten over de woningmarkt: stijgende huizenprijzen, meer verkooptransacties, stuwmeren van potentiële kopers... Kortom, de woningmarkt leek eindelijk te stabiliseren. Volgens de laatste cijfers lijkt het herstel echter te stagneren, juist nu politiek Den Haag van plan is om rustig achterover te leunen. Absoluut onverstandig!

Feit is dat het herstel op de woningmarkt heel pril is en vrijwel geheel op conto komt van de starters die zich op de koopmarkt begeven. Veel starters zijn daarbij geholpen door de Starterslening en hadden zonder die regeling (nog) niet kunnen kopen. Uit onderzoek door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat – als starters geen gebruik hadden kunnen maken van de Starterslening – 72 procent van deze groep had gewacht met het kopen van een woning.

De subsidiepot is nu bijna leeg en de minister van Wonen is niet van plan de Starterslening te verlengen. De pot wordt dus niet opnieuw door het Rijk gevuld en het is maar de vraag wat de gemeenten dan doen. De minister geeft aan dat de Starterslening een crisismaatregel is, waarbij verlenging niet nodig is omdat de betaalbaarheid is toegenomen en de huizenmarkt weer aantrekt: “De trein is op gang gekomen”.



COLINDA ROSENBRAND,  
directeur OvFD

## “OVERHEID ZEGT CRISIS- MAATREGELEN OP WONING- MARKT TE SNEL VAARWEL”

Vraag is echter of de trein al voldoende vaart heeft. Het risico is groot dat starters zonder de Startersregeling toch minder snel een huis (kunnen) kopen, ook omdat per 1 januari 2015 nog maar 103 procent van de LTV geleend kan worden en ze dus (nog) meer eigen geld moeten inbrengen. Het risico is groot dat de woningmarkt stagneert zonder deze stimulans, ook doordat tegelijkertijd de verruimde schenkingsregeling voor de eigen woning niet wordt verlengd. Wegens succes afgeschaft!

De beslissende zet naar structureel herstel zal ook nog niet kunnen komen vanuit de doorstromers van koop naar koop. Het is een feit dat 34 procent van de eigenwoningbezitters (oftewel 1,45 miljoen huishoudens) ‘onder water’ staan met een gemiddelde restschuld van 61.000 euro per huishouden. Deze mensen zijn voorzichtig en zullen niet snel geneigd zijn om de restschuld in een nieuwe hypotheek mee te financieren. Daarnaast is het voor degenen die – ondanks een restschuld – wel willen of gewoon moeten verhuizen, bijvoorbeeld wegens een scheiding, in de praktijk nog altijd erg lastig restschulden meegefinancierd te krijgen. Restschulden moeten – indien verantwoord – gewoon meegefinancierd kunnen worden. De OvFD roept hypotheekadviseurs overigens ook op om problemen op dit gebied te melden (stuur een mail naar [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl)).

*Bottom line* is dat de overheid de crisismaatregelen volgens ons te snel vaarwel zegt. Verleng de startersregeling en de schenkingsregeling. Zorg dat het herstel op de woningmarkt bestendig is en de doorstroom echt op gang is gekomen. Denk daarnaast na over een alternatief voor de toekomst zoals fiscaal gefaciliteerd bouwsparen. De trein rijdt, maar daar is ook alles mee gezegd. Het is nog geen intercity, zelfs geen stoptrein, hoogstens een boemeltje! ◀◀