

Lezers Vastgoedjournaal komen met eigen oplossingen voor de woningmarkt

10-02-2012 17:29

Als het aan de lezers van Vastgoedjournaal ligt zullen de problemen in de stagnerende woningmarkt niet lang duren. Veel daarvan hebben gehoor gegeven aan het verzoek van Vastgoedjournaal eind vorig jaar om hun oplossingen in te sturen. De redactie heeft een selectie gemaakt van deze ideeën om de stagnerende woningmarkt vlot te trekken.

Wie alle aangedragen voorstellen en ideeën bekijkt die ziet veel aardige vondsten voorbijkomen. Verschillende vondsten lijken zo eenvoudig te realiseren dat men zich afvraagt waarom die niet eerder zijn ingevoerd. Het is aan de markt en aan de politiek om alle mogelijke oplossingen in het achterhoofd te houden bij hun besluitvorming hierover. Wel is duidelijk – zo blijkt ook uit het leeuwendeel van de reacties – dat het herstel van vertrouwen een must is. Dat betekent duidelijkheid over het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Geen enkele inzender heeft overigens de illusie dat deze in stand zal blijven, wat dat betreft is de vastgoedsector al qua acceptatie een stuk verder dan het kabinet Rutte die halsstarrig aan de aftrek volgens het regeerakkoord vasthoudt.

De ideeën op een rij (kunnen permanent worden aangevuld, nummering is op basis van binnenkomst bij de redactie en houdt geen waardeoordeel in). In het vetgedrukt zijn de highlights van het betreffende idee. U kunt nieuwe ideeën inzenden naar info@vastgoedjournaal.nl

1) Er zou **een huurkoop constructie moeten ontstaan, waarbij de banken naast hun verscherpte regelgeving, mee zouden moeten werken aan een langere "bedenktijd" voor de hypotheekofferte**. Een langere termijn in de ontbindende voorwaarden van een voorlopige koopovereenkomst. Hierbij biedt je de verkopende partij, de mogelijkheid om de woning tijdelijk te verhuren en de dubbele woonlasten te compenseren, de verkoop kan doorgaan. Op het moment dat er zich een aspirant koper zich voordoet, heeft de "tijdelijke huurder" eerste recht om nogmaals met zijn/haar hypotheekverstreckende bank om de tafel te gaan zitten, om daadwerkelijk over te gaan naar aankoop van de woning. Dus voorstel is om een huurkoop constructie op te zetten met een langere bedenktijd binnen de huidige wet- en regelgeving: Leegstandwet, verstrekken van hypotheek, voorlopig koopovereenkomst! (idee van Renate Renwarin van Home & Housing)

2) Hier ligt een rol voor de **overheid die tegen normale voorwaarden en een acceptabele rente hypothecaire leningen kan verstrekken** aan woningkopers. De overheid leent zelf goedkoop, kan risico's dragen en beperkte hypotheekvormen aanbieden zoals alleen annuïteit en lineair zodat gegarandeerd afgelost wordt. Het zal een vlotte en duidelijke stimulans geven aan de (koop)woningmarkt waarvan ook de huurders (doorstroming komt weer op gang) zullen profiteren. Ook de bouw van nieuwbouwwoningen zal een impuls krijgen. (idee van Adrian van Heeswijk, docent Vastgoedbeheer en Management)

3) Het beste wat in dat kader gedaan kan worden is duidelijkheid geven over het meest omstreden element van de afgelopen jaren, de hypotheekrenteaftrek. Dat heeft prima gewerkt totdat de banken en geldverstrekkers uit commerciële motieven er heel veel producten erbij verzonnen. Zoals een veel te hoge hypotheek verstrekken op een te laag inkomen tot de meest slechte uit die hele serie, de aflossingsvrije hypotheek. **Als de renteaftrek van een hypotheeklening gewoon weer afloopt in 30 jaar** is er geen vuiltje aan de lucht en is de post renteaftrek bij de overheid binnen een aantal jaren weer in normale proporties ten opzichte van de huursubsidie. Duidelijkheid dus, één regeling en verder kappen met alle discussie eromheen,

dat geeft duidelijkheid en kan de woningmarkt en bouw uit het slop worden getrokken. (Idee van Hans Uljee)

4) Alleen **de woninggebruiker (subject) ondersteunen** zoals met huursubsidie en niet meer ook het object (woning zelf) zoals nu. Het subject subsidiëren via zijn SOFI-nummer, dat is jaarlijks eenvoudig toetsbaar. Daarnaast huurbescherming (gefaseerd) laten eindigen indien het gezamenlijke inkomen uitgroeit tot boven de huursubsidiiegrens. Tenslotte hypotheekrenteaftrek in 30 jaar afbouwen. (Idee van David Holties MSRE)

5) De woningverhuurmarkt voor de vrije sector kampt op dit moment met problemen over het beheersen van risico's. Omdat de risico's voor verhuur in deze sector veel te groot zijn werken momenteel banken en verzekeraars niet mee. Een van de mogelijkheden om het risico voor verhuur van een woning te beperken is een keurmerk met certificering voor de verhuurbranche op de markt te brengen welke is gericht op verhuurbemiddelaars. Deze branche is momenteel niet gereguleerd. Veel mensen kunnen een eigen woning steeds moeilijker betalen of financieren. **Een oplossing die hieraan kan bijdragen is het ontwikkelen van een huur/koop contract** waarbij mensen een woning voor een tevoren afgesproken prijs kopen maar de woning pas na een van tevoren afgesproken tijd in bezit krijgen, tot die tijd is het een huurwoning. (Idee Jos Janssen) VJ: dit idee lijkt op die van nummer 1.

6) Een deel van de oplossing voor de woningmarkt is **het verkopen van casco op te leveren huizen**. Zodat je de huizen goedkoper kunt aanbieden. Als de klant een huis casco koopt kan hij zelf met het overgebleven (leen)bedrag zijn huis naar eigen wens afwerken. (Idee van Mark van Kasteren van Muurverfpuiter.nl)

7) **Banken dienen gewoon weer hypotheekleningen te verstrekken** zoals voor de crisis. Er wordt nu minimaal beroep gedaan op de NHG garantiefonds. Banken hebben eigenlijk weinig te vrezen dat het gemiddeld gezin de hypotheeklening niet kan betalen. (Idee van J. van Schoonneveldt van STE BV)

8) We moeten mensen **duidelijkheid geven voor zowel de korte als de lange termijn in de woningmarkt**. De doodoener dat we rust op de markt moeten houden en daarom niets doen aan de hypotheekrenteaftrek is de burger voor dom verkopen. Die burger wacht gewoon af, omdat hij weet dat er iets moet gebeuren. Door duidelijkheid op de lange termijn te geven kun je de korte termijn wellicht ook nog gebruiken om een impuls te geven aan de markt. We zullen een overgangsregeling moeten bedenken om woningeigenaren niet in acute problemen te brengen. (Idee van Ton Forschelen, wethouder gemeente Maasgouw)

9) Naar mijn mening wordt de stagnerende woningmarkt veroorzaakt door de defensieve houding van de banken. Mijn plan is om **de opslagen op de Euriborrente voor de hypotheekrente landelijk te verlagen met bijvoorbeeld 2%**. Banken nemen genoeg met minder winst en er worden meer hypotheekleningen verkocht: dat vormt het vliegwiel voor de economie. En minder betaalde rente betekent ook minder belastingteruggave vanuit de staatskas. Dat betekent tevens minder probleemgevallen door gedwongen verkoop waardoor banken minder beslag op hun reserves hoeven te leggen. (Idee van Dies van Vemde van Van Vemde Projectontwikkeling BV) VJ: idee lijkt op nummer 7, met een variant bij nummer 2.

10) Financieringen moeten banken regelen en niet de AFM en overheid, dit is thans het grootste probleem. Mensen krijgen met pijn en moeite door de vele regeltjes een schamele hypotheek. Dus minder regels en ken je klant mentaliteit. Nu met een integraal plan komen voor de woningmarkt, **hypotheekrenteaftrek afschaffen in 30 jaar** vanaf heden op een annuïtaire basis zoals het plan van Willem Vermeend en terugbrengen naar een bedrag van maximaal € 500.000 als maximum voor de aftrekbaarheid met een index bij een schaarste gebied zoals Amsterdam. Daar zou het bedrag maximaal € 750.000 moeten worden. Daarboven geen aftrek meer. **Huurmarkt moet op basis van inkomen**, zit je boven die grens dan kan je huisbaas de huur aanzienlijk ophogen totdat je woonkosten een bepaald percentage van je inkomen wordt. (Idee van Eddy Kool van Ringstate Holding B.V.)

- 11) **Maak aflossen aantrekkelijk/afrekbaar. Schaf overdrachtsbelasting helemaal af. Geef duidelijkheid over hypotheekrenteafrek** zoals: over 25 jaar is het voorbij, dan weet iedereen waar hij/zij aan toe is. Kijk dan in combinatie van het voorgaande ook naar tarief van de inkomstenbelasting, huurtoeslag, woningforfait, vermogensrendementsheffing en maak onderhoudskosten voor (verhuurd) onroerend goed weer afrekbaar. Ook de financiering met vreemd vermogen zou beter moeten kunnen met een lage(re) rente en het verschil (%) gebruiken om extra af te lossen. Voor Amsterdam een extra oppepper: schaf de erfpacht af en mensen die de volle eigendom wensen te verwerven, betalen een extra bedrag zodat de gemeente er beter voor komt te staan. De gemeenten moet het dan niet direct weer uitgeven maar het op de lange termijn beleggen en alleen het rendement hiervan gebruiken. (Idee van Marc Majoor RMT van Majoor Makelaars & Taxateurs o.g.)
- 12) Er is maar één oplossing voor de vastgelopen vastgoedmarkt: dat is respect tonen voor de consument en de erkenning dat de woningmarkt en de bouw pas weer in beweging komen als de consument vertrouwen terugkrijgt. Dat betekent dat instituties als banken, beleggers, corporaties en overheden voor een redelijke prijs hun bezit moeten overdragen aan de consument. Wie nog zit te wachten op een deal op het niveau in het topjaar 2007? Die houdt zichzelf en de markt voor de gek. En wie heeft daar nu vertrouwen in? (Idee van Manita Koop)
- 13) **Versneld afwaarderen en daarna vastgoed herfinancieren, gekoppeld aan een draaglijk aflossingsschema voor de individuele verliesposten.** Deze verliespost in woonlasten kan grotendeels worden gecompenseerd door energiebesparende maatregelen in de schil van het vastgoed aan te brengen en verbeterde installatietechniek toe te passen. Per saldo kan een berekening gemaakt worden waarbij de nettolasten niet toenemen. Deze oplossing dient de komende vier jaar in ieder geval worden toegepast bij woningeigenaren die de 10-jaars rente van hun hypotheek moeten vervangen. Daarvoor zit nog een groep van circa 300.000 mensen die een 6-jaars rente moeten doorsluiten. Het directe effect zal leiden tot hogere omzetsnelheden binnen de vastgoedportefeuille. Dit zal meehelpen om sneller tot een gezonde vastgoedmarkt te komen. Tegelijkertijd dienen alle gemeenten en projectontwikkelaars verliezen in te boeken op de te verkopen bouwgronden, waarna ook daar weer een gezondere situatie in de ontwikkeling van nieuwbouw zal ontstaan. De verminderde WOZ-inkomsten zullen worden gecompenseerd door de natuurlijke groei van het aantal wooneenheden. (Idee van Addy Rutgers).