

Op 1 juli werd bekendgemaakt dat de overdrachtsbelasting op woningen tijdelijk wordt verlaagd van 6 naar 2 procent. De maatregel loopt met terugwerkende

kracht van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012. Ongetwijfeld zal hierdoor de woningmarkt enigszins in beweging worden gezet. Maar is het ook voldoende?

'Ik denk dat het nu nog te vroeg is om te kunnen beoordelen of deze stelling juist is. Het zal volgens mij een van de middelen kunnen zijn om de woningmarkt een impuls te geven. Maar verkopers kunnen dit voordeel ook gaan "inpikken" door bijvoorbeeld de verkoopprijzen te verhogen. Of ze zijn minder genegen iets aan de vraagprijs te doen bij kooponderhandelingen omdat ze zeggen/denken: "Je hebt al 4 procent korting gekregen van de overheid." Wat volgens mij moet gebeuren, is dat er meer stimulans moet komen voor starters om een huis te kunnen kopen. Als de onderkant van de woningmarkt weer aantrekt, werkt dat ook door naar het middensegment en de hogere regionen van de woningmarkt. Middelen daarvoor zijn, naast de verlaging van de overdrachtsbelasting, starters helpen met de startersleningen (eerste drie jaren geen

rente) voor gedeeltelijke financiering van de koopsom. Een paar jaar geleden was dit ook een succesvol middel voor starters om in te stappen. Daarnaast zullen de hypotheekbanken zeker wat toeschietelijker moeten zijn bij het beschikbaar stellen van hypothecaire geldleningen aan starters. In de praktijk merk ik de laatste paar jaar dat dit een stuk moeilijker gaat door de zwaardere eisen die banken stellen. Is dat nodig geweest? Er zijn zeker mensen in de problemen gekomen door het te gemakkelijk krijgen van financieringen, maar dat er nu dramatisch meer executieveilingen zijn geweest, kun je volgens mij niet zeggen. Ook de Nationale Hypotheek Garantie kan bij die financieringen voor starters een belangrijke stimulans zijn. Mijn conclusie is dus: wil je de woningmarkt weer goed op gang brengen, richt je op starters!'



*Martijn Tolsma,
notaris bij Novitas Notariaat*

'De verlaging is goed nieuws voor de koper en zal de woningmarkt op korte termijn stimuleren. Het probleem is dat de woningmarkt ook vóór de kredietcrisis uit balans was. Het begint met de starters op de woningmarkt: als deze moeilijk een woning kunnen kopen, zal de doorstroom naar duurdere woningen ook stil komen te liggen. Het huidige systeem zorgt dan ook voor een duurzame verstoring van de woningmarkt. Net als veel economen meen ik dat een verandering van het (fiscale) stelsel nodig is: afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, de aflossingsvrije hypotheek, het huurwaardeforfeit, de huurtoeslag, de overdrachtsbelasting, en het aanpakken van "scheef wonen" in de huursector. Ook instanties zoals

het Internationaal Monetair Fonds pleiten voor een (geleidelijke) afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. In ruil voor de afschaffing kan een lager tarief voor de inkomstenbelasting worden ingevoerd, hiervan zal iedereen profiteren. De aanpassing zal wellicht voor de korte termijn een schokgolf in de woningmarkt veroorzaken, maar voor de langere termijn zullen de wijzigingen die ik hiervoor heb genoemd heilzaam zijn. Maar als de huizenprijzen dalen, betekent dit dat de starters een grotere kans hebben om een woning te kunnen kopen, hetgeen de doorstroom weer op gang zal brengen. Mijn conclusie: verlaging van de overdrachtsbelasting is een goed begin, nu doorpakken!'

Stelling:

De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting biedt onvoldoende stimulans om de woningmarkt op gang te brengen.



*Rien Meppelink,
notaris bij Loyens & Loeff*

‘De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting is een krachtige stimulans om de woningmarkt vlot te trekken. In de eerste plaats is sprake van ruim een miljard euro lastenverlichting rondom het transactiemoment. Daarnaast – en misschien wel belangrijker – vormt het een flinke oppepper in termen van vertrouwen. De woningmarkt is geruime tijd onderwerp geweest van negatieve berichtgeving. Het vertrouwen van de consument werd voortdurend ondermijnd door verschillende goed bedoelde, maar ongecoördineerde maatregelen in bijvoorbeeld de sfeer van hypothecaire financiering en tal van ongefundeerde en slecht getimede proefballonnetjes. Tegen die achtergrond

werkt het idee dat je bij aankoop van een huis per definitie ruim 6 procent meer moet betalen dan het daadwerkelijk waard was, ronduit verlamdend. De koper was bang opgezadeld te worden met een achterstand die hij nooit zou kunnen inlopen. Juist die – psychologisch zo belangrijke – overinvestering wordt door de verlaging fors ingeperkt. Daardoor vormt deze kabinetsmaatregel een veel krachtiger impuls dan bijvoorbeeld een daling van de gemiddelde woningprijs met 4 procent. Natuurlijk is de verlaging geen tovermiddel. Het blijft afwachten hoe groot het uiteindelijke effect zal zijn, maar de eerste voortekenen zijn positief.’



Kees Vlaanderen,
senior beleidsadviseur Nederlandse
Vereniging van Makelaars



Hans André de la Porte,
woordvoerder Vereniging Eigen Huis

‘Kopen is niet alleen economie, maar ook psychologie. Het is een kwestie van *kunnen* maar ook *willen* kopen. Het consumentenvertrouwen op de woningmarkt maakt door de lagere overdrachtsbelasting een grote sprong voorwaarts. De Eigen Huis Marktindicator stijgt in juli van 57 naar 62 punten: de hoogste stijging ooit. Meer mensen hebben er vertrouwen in om nu een eerste of volgend eigen huis te kopen. Maar tussen het voornemen en de ondertekening bij de notaris ligt een lange touretappe met hindernissen. Wat de belastingmaatregel precies oplevert, weten we pas over enkele maanden als makelaars met verse cijfers komen. Is deze maatregel voldoende? Ja, het is heel belangrijk dat de woningmarkt een duw in de goede richting krijgt om de vertrouwenscrisis te doorbreken. Maar om de structurele problemen op te lossen, is meer nodig. Woningaanbod dat nauwelijks reageert op de vraag, gebrek aan doorstroming in alle

richtingen en lange wachttijden in de huursector. Om die bij de bron aan te pakken, is het noodzakelijk dat al het overheidsbeleid op de woningmarkt kritisch wordt beoordeeld. Een integrale hervorming van de woningmarkt; van ruimtelijke ordening tot kruis-subsidies in de bouw, van gemeentelijke grondpolitiek tot de H-woorden: huurprijsregulering, huursubsidie en hypotheekrenteaftrek. De belastingverlaging zal onmiskenbaar effect hebben, maar lost de structurele problemen niet op. Het is een duwtje in de rug, maar niet voldoende om de “berg van de eerste categorie” te nemen. Want daarvan vertoont de woningmarkt inmiddels veel kenmerken. Consumenten moeten het vertrouwen terugkrijgen dat het kopen van een huis veilig en verantwoord is en niet wordt ontsierd door “valpartijen die worden veroorzaakt door onverwachte manoeuvres van de tourleider”.’

‘Ik sta positief tegenover de recente tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting. Volgens mij wordt hiermee een belangrijke stimulans gegeven aan de woningmarkt. De (gedeeltelijke) financiering hiervan met een structureel in te voeren bankenbelasting wijs ik echter van de hand. Ik verwacht dat de gekozen financieringswijze de gunstige effecten op de woningmarkt weer teniet zal doen. Elke euro die aan bankbelasting wordt besteed, kan niet uitgegeven worden aan kredieten voor bedrijven of hypotheeklen voor mensen. De maatregel bijt zichzelf dus in de staart. Vanaf 1 augustus gaat de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen in die consumenten beter beschermt tegen overkreditering zonder de woningmarkt

te schaden. De NVB en haar leden staan van harte achter deze code die mensen zekerheid biedt over de voorwaarden van hypotheekverstrekking. Dat ontslaat alle partijen die bij de woningmarkt betrokken zijn echter niet van de verantwoordelijkheid na te denken over de toekomstige mogelijkheden om de woningmarkt te versterken, onder andere door de keuze in hypotheekvormen. Ik roep het kabinet op het gesprek over de woningmarkt met alle betrokken partijen aan te gaan en samen perspectief te bieden op weg naar een sterke woningmarkt. Een markt die zich kenmerkt door stabiele huizenprijzen en voldoende mogelijkheden voor mensen om te verhuizen als zij dit willen.’



Edward Feitsma,
hoofd Toezicht en Consumentenzaken bij de Nederlandse
Vereniging van Banken (NVB)