



Sla nu uw slag!

Vorige week waren wij op het Vastgoedmarkt Trends Congres, waarbij zo ongeveer 180 professionele spelers uit de vastgoedwereld elkaar troffen op uitnodiging van Vastgoedmarkt.

Rode draad van de bijeenkomst was de huidige onzekere marktomstandigheden, en de impasse waarin wij thans met zijn allen verkeren. Door onze ervaring, kunnen wij aardig meepraten over de diverse disciplines van de onroerend goedmarkt. Helaas hebben wij de markt de afgelopen maanden almaar slechter zien worden.

Emeritus hoogleraar Pe Kohnstam, hield een betoog over de ontstane situatie en keek af en toe achterom hoe het vroeger was. Kohnstam pleit voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters, om zo het vliegwiel weer in werking te zetten. Dit zou mogelijk van positieve invloed kunnen zijn op de kansen voor deze doelgroep, echter onze indruk is dat dit niet de juiste oplossing is. De onzekerheid die wij elkaar voor een groot deel aanpraten, de absoluut terughoudende houding van banken bij financiering en de op alle fronten zich indekkende hypotheekadviseurs die met richtlijnen moeten werken die er voorheen niet waren, zorgen ervoor dat alle beweging uit de markt is.

Conduct Vastgoed opereert in het segment woningen vanaf € 500.000,=. Net als in het lagere en middensegment is het aantal transacties in exclusieve woningen sterk afgenomen. Toch zijn er bezichtigingen, en willen mensen ook wel tot zaken komen. De biedingen die op woningen worden uitgebracht liggen echter zo'n 25 % onder de vraagprijs. Tevens wordt de financierbaarheid als ontbindende voorwaarde genoemd. Particulieren hebben angst, waardoor de fundamenten onder een stabiele woningmarkt zijn weggeslagen. Zelfs wanneer geen externe financiering nodig is, dan nog heerst er de angst dat de markt nog eens 20 tot 30% onderuit zal gaan.

Dit zal echter niet gelden voor het gebied waar wij actief zijn. De Randstad groeit en daarmee is er aanhoudende vraag naar woonruimte. Statiegeld voor woningen indien je voor de lange termijn koopt. En nu is het moment om te kopen. De voorgenomen wetswijzigingen ten aanzien van hypothecaire financieringen zullen de financierbaarheid van woningen niet vergemakkelijken. Het pleidooi voor enkel annuitaire leningen zullen de maandlasten fors doen stijgen door de aflossingsverplichting. Daarbij is de rente nu historisch laag. Ook al hanteren banken nu een liquiditeitsopslag die er vroeger niet was, de procentuele vergoeding over de lening is laag. Tevens is de overdrachtsbelasting op woningen nu verlaagd van 6% naar 2%, maar dat kan door een nieuw kabinet worden teruggedraaid.

Een beter idee om starters tegemoet te komen, is het verstrekken van een eenmalige subsidie in de vorm van een percentage van de koopsom. Dit te besteden aan de inrichting of een nieuwe badkamer of keuken. Daarmee is de leegstand op meubelboulevards wellicht ook weer opgelost.