

De grote brutering van de woningmarkt

Elk jaar pompen we 40 à 50 miljard euro rond in de Nederlandse woningmarkt. De vele regelingen die ooit bedoeld waren om fricties in de woningmarkt op te lossen, zijn hiervan de oorzaak. De meeste zijn echter allang achterhaald en zijn eerder een last dan een lust. Juist de economische crisis is het moment om de woningmarkt uit de ketenen van die regelingen te bevrijden. Het doel: een transparante en flexibele woningmarkt waarin kosten en baten weer helder tegenover elkaar staan, scheefwonen niet meer bestaat, discussies over staatssteun tot het verleden behoren en koop en huur uitwisselbaar zijn. Een woningmarkt die past bij de nieuwe maatschappelijke en economische realiteit die zich met krimp en crisis heeft aangediend, waarin woningen eerder minder waard worden dan meer, aflossen normaal is, starters voor een koopwoning eerst moeten sparen en huur een groter aandeel in de markt krijgt. Deze radicale herziening vraagt doortastendheid en lef, maar biedt tegelijk duidelijkheid en zekerheid. Dat pleit voor de verandering ineens, goed doordacht en goed voorbereid: de grote brutering van de woningmarkt.

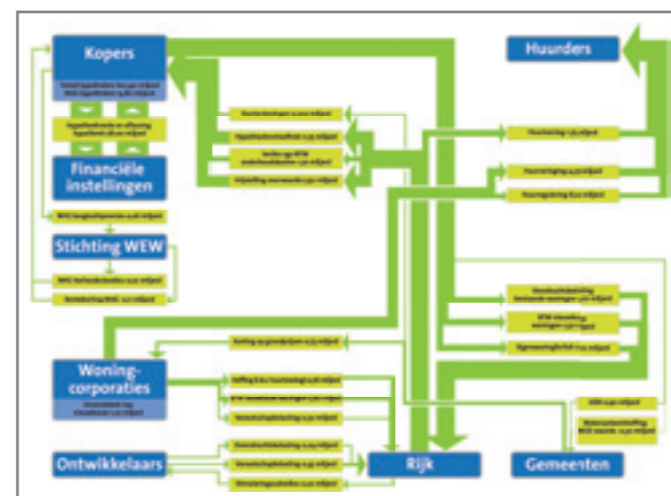
door **Pieter Buisman, Anke Sieverink, Bart Louw en Tom Straeter***

Tientallen regelingen vertroebelen een effectief en transparant functioneren van de woningmarkt. De hypotheekrenteaftrek en overdrachtsbelasting zijn grote bekenden. Maar er zijn er meer, zoals het eigenwoningforfait, de starterslening, het woningwaarderingsstelsel en nieuwe regels uit Brussel en Den Haag over staatssteun, inkomensgrenzen en de rol van de corporatie. Schema 1 laat de geldstromen zien die daaruit voortvloeien. Het gaat om de financiële regelingen die bedoeld zijn om te stimuleren, te ontmoedigen, af te romen of bij te dragen. Het schema pretendeert geen volledigheid, het geeft een beeld van de omvang van de geldstromen en van hun onderlinge verbanden.

2,5 miljard verspild

Jaarlijks gaat er 40 tot 50 miljard euro in het rond. Het is niet moeilijk te bedenken dat uit deze wirwar veel geld wegsijpelt, alleen al door het apparaat dat nodig is om het geheel overeind te houden. Als deze frictiekosten 5 procent bedragen – en waarom niet? – dan hebben we het over 2 tot 2,5 miljard euro per jaar. Voor dat geld kan elk jaar de onrendabele top van vijftienduizend sociale huur-

Schema 1



woningen worden gedekt, kan de gehele huurtoeslag ruimschoots worden bekostigd, of kunnen vijftig achterstandswijken er in één keer bovenop komen. Het is maar de vraag of de regelingen zo'n verspilling waard zijn.

Prijstimulering?

De hypotheekrenteaftrek maakt koopwoningen niet beter bereikbaar. Daarvoor is de regeling ook nooit bedoeld. Wel kunnen kopers door de hypotheekrenteaftrek meer geld lenen, dus een hogere prijs betalen, waardoor hun droomhuis binnen bereik lijkt te komen. Lijkt, want met de grotere leensom stijgt de vraag, neemt de concurrentie toe en gaan prijzen omhoog. Maatregelen als subsidies, startersleningen, hypotheekgarantie en ruimere kredietverlening hebben eenzelfde prijsopdrijvend effect.

De hypotheekrenteaftrek en stimulerende regelingen subsidiëren de koper met zo'n 12 miljard euro per jaar. Kopers kunnen daardoor gemiddeld 33 procent meer lenen. Maar uiteindelijk schieten ze er niets mee op. Zolang er schaarste is, gaat hun voordeel door prijsstijgingen teniet. Wel betalen zij jaarlijks twee miljard euro aan eigenwoningforfait en drie miljard euro aan overdrachtsbelasting, waarvan de hoogte door de stimuleringsubsidies is opgestuwd.

Koper zit klem

De afgelopen twee decennia is de waarde van woningen verviervoudigd. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de rentedaling en de soepele financieringsvoorwaarden (dubbele inkomens, verruimde kredietverlening en andere arrangementen). Hierdoor konden kopers meer geld lenen. Nu de markt stagneert, de rente stijgt en de huizenprijzen dalen, dreigen de recente instappers met een hoge schuld te blijven zitten. Bovendien gaan ze er bij verhuizing in wooncarrière op achteruit (omdat ze nu een lagere hypotheek krijgen) en worden ze geconfronteerd met de verhuishoofdie die overdrachtsbelasting heet (weliswaar recentelijk verlaagd, maar nog wel aanwezig). De koper kan dus geen kant meer op en betaalt uiteindelijk de rekening.

Banken profiteren

Banken hebben kunnen profiteren van de prijsopdrijvende regelingen. Zij konden meer geld uitlenen, waardoor nu 600 miljard euro aan hypotheekleningen uitstaat. Als hiervan een derde aan de hypotheekrenteaftrek is toe te rekenen, gaat dat om 200 miljard euro. Bij een rente van 5 procent ontvangen de banken jaarlijks 10 miljard euro aan extra inkomsten.

Boeren gespekt

De bestemming bepaalt de waarde van de grond. Met de sterke stijging van de woningprijzen zijn in de afgelopen twee decennia ook de grondprijzen fors omhooggegaan. De hoge grondprijzen zijn niet de oorzaak, maar het gevolg van de hoge woningprijzen. Daardoor hebben de grondeigenaren fors kunnen incasseren, want de waardevermeerdering is voor een groot deel onderin de productiekolom neergeslagen. Boeren hebben hun grond duur kunnen verkopen en huizenbezitters hebben hun vermogen flink zien stijgen. Over deze overwaarde genieten zij een belastingvrijstelling, die inmiddels 7,5 miljard euro per jaar belooft.

‘Met eenvoudige maatregelen de woningmarkt saneren’

Waardestijging voorbij

Dat woningen steeds meer waard worden zit in het collectieve geheugen van een hele generatie, evenals het idee dat starters moeten kunnen kopen. Maar woningen worden niet meer waard, ze zullen eerder in waarde dalen, zeker in gebieden waar de woningmarkt ontspant. Wellicht geeft dit starters een kans, maar door aangescherpte financieringseisen zullen zij in het vervolg om een woning te kopen eerst moeten sparen. Dat was een generatie terug niet anders, maar is nu wel even wennen.

Markthuur weggedrukt

Meer huishoudens worden daardoor afhankelijk van huur. Aangezien de sociale sector door overheidsmaatregelen voor de middeninkomens niet meer toegankelijk is, zal de vraag zich richten op de middendure vrije huursector. Stimulering van de koop aan de onderkant en oprekking van de sociale sector aan de bovenkant hebben deze markt echter weggedrukt. Door alle regelingen is het goedkope en eenvoudige wonen te kopen dan te huren of scheef te blijven zitten in een sociale huurwoning.

Onrendabel groeit

Sociale huurwoningen zijn allang niet meer rendabel. Door kwaliteitsverhoging en prijsopdrijving in de koopsector zijn de >>

Pieter Buisman



Anke Sieverink



Bart Louw



Tom Straeter



stichtingskosten fors gestegen, terwijl de sociale huren door wet-
telijk toegestane huurverhogingen aan banden zijn gelegd. De
huuropbrengst dekt daardoor bij lange na de investering niet. Jaar-
lijks wordt 15 miljard euro toegelegd op een marktconforme exploi-
tatie. Hiervan gaat 8 miljard op aan de huurregulering, 4,5 miljard
om de huren binnen de grenzen van de regels van de huurtoeslag
te houden, 1,75 miljard voor individuele huurtoeslag en 0,75 miljard
om de grondprijzen laag te houden. Nu steeds meer gemeenten van
de korting op de grondprijzen af willen, wordt deze last langzamer-
hand doorgeschoven naar de corporaties, evenals de 0,76 miljard
die ze jaarlijks zouden moeten gaan bijdragen aan de huurtoeslag.
Hierdoor staan corporaties elk jaar voor 13 miljard aan de lat.

Nieuwe balans

De overregulering frustreert de woningmarkt in hoge mate. Velen
vrezin echter dat afschaffing van de regelingen hard zal doorwerken
op de vermogens van huishoudens en de productie van woningen.
Deze angst wordt weggenomen als de waarde van woningen op peil

kan blijven, evenals het besteedbare inkomen na aftrek van woon-
lasten. Dat geeft niet alleen een zekerstelling voor de eigenaar en
huurder, maar ook voor de verhoudingen in de markt: grondprij-
zen, bouwinvesteringen en financieringen.

Voor drie inkomensniveaus hebben wij de effecten van afschaffing
in beeld gebracht: 40.000 euro als representant van 'modaal';
75.000 euro als representant van 'bovenmodaal'; en 25.000 euro
als representant van 'benedenmodaal'. In de overzichtstabel zijn de
belangrijkste cijfers weergegeven. Het zijn modelmatige benade-
ringen die verder geen rekening houden met specifieke omstandig-
heden. Als uitgangspunt zijn de woonquotes van het NIBUD aan-
gehouden. De stichtingskosten zijn berekend op een niveau dat
passend is bij de woningwaarde.

De woonlasten van koop en huur zijn aan elkaar gelijkgesteld. Als
je voor hetzelfde geld een woning kunt kopen of huren, geeft dat
voor de consument, de producent en de grondexploitant een soe-
pele overgang tussen huur en koop. >>

Koopwoningen

Bruto jaarinkomen € 25.000	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bruto inkomen per maand	€ 2.083	€ 2.083	€ 2.083	€ 2.083
Netto inkomen per maand	€ 1.348	€ 1.348	€ 1.348	€ 1.407
<i>Hypotheek per maand (netto)</i>	€ 382	€ 395	€ 429	€ 488
<i>Eigenwoningforfait per maand</i>	€ 47	€ 34	€ -	€ -
<i>Onderhoud, belasting, verzekering</i>	€ 75	€ 75	€ 75	€ 75
Totale huisvestingslasten netto	€ 504	€ 504	€ 504	€ 563
Overig netto inkomen	€ 844	€ 844	€ 844	€ 844
woningwaarde	€ 102.716	€ 74.092	€ 94.389	€ 102.716
VON-prijs excl. BTW	€ 86.316	€ 62.262	€ 79.319	€ 86.316
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 14.412	€ 9.642	€ 7.414	€ 14.412

Bruto jaarinkomen € 40.000	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bruto inkomen per maand	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333
Netto inkomen per maand	€ 2.074	€ 2.074	€ 2.074	€ 2.186
<i>Hypotheek per maand (netto)</i>	€ 592	€ 615	€ 668	€ 780
<i>Eigenwoningforfait per maand</i>	€ 75	€ 53	€ -	€ -
<i>Onderhoud, belasting, verzekering</i>	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
Totale huisvestingslasten netto	€ 768	€ 768	€ 768	€ 880
Overig netto inkomen	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306
woningwaarde	€ 164.345	€ 115.287	€ 146.868	€ 164.345
VON-prijs excl. BTW	€ 138.105	€ 96.880	€ 123.419	€ 138.105
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 22.295	€ 18.931	€ 7.608	€ 22.294

Bruto jaarinkomen € 75.000	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bruto inkomen per maand	€ 6.250	€ 6.250	€ 6.250	€ 6.250
Netto inkomen per maand	€ 3.604	€ 3.604	€ 3.604	€ 3.900
<i>Hypotheek per maand (netto)</i>	€ 1.125	€ 1.176	€ 1.277	€ 1.572
<i>Eigenwoningforfait per maand</i>	€ 152	€ 101	€ -	€ -
<i>Onderhoud, belasting, verzekering</i>	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
Totale huisvestingslasten netto	€ 1.377	€ 1.377	€ 1.377	€ 1.672
Overig netto inkomen	€ 2.228	€ 2.227	€ 2.227	€ 2.228
woningwaarde	€ 331.206	€ 220.391	€ 280.765	€ 331.206
VON-prijs excl. BTW	€ 278.325	€ 185.203	€ 235.937	€ 278.324
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 77.942	€ 15.180	€ 35.555	€ 77.942

Toelichting scenario's

Scenario 1: Huidige situatie (met hypotheekrenteaftrek)

Scenario 2: Situatie na afschaffing hypotheekrenteaftrek

Scenario 3: Situatie na afschaffing hypotheekrenteaftrek en overige belastingen
en verlening hypotheekrenteaftrek naar 50 jaar

Scenario 4: Situatie na afschaffing hypotheekrenteaftrek en overige belastingen, verlening hypotheekrenteaftrek en 100% afschrijving op hypotheekrenteaftrek

Huurwoningen

Bruto jaarinkomen € 25.000	Scenario 1	Scenario 2
Bruto inkomen per maand	€ 2.083	€ 2.083
Netto inkomen per maand	€ 1.348	€ 1.407
<i>huurprijs</i>	€ 429	€ 410
<i>servicekosten</i>	€ 75	€ 75
Totale huisvestingslasten netto	€ 504	€ 563
Overig netto inkomen	€ 844	€ 844
BAR	5,76%	6,15%
Beleggingswaarde	€ 89.409	€ 79.943
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 4.608	€ 8.039

Bruto jaarinkomen € 40.000	Scenario 1	Scenario 2
Bruto inkomen per maand	€ 3.333	€ 3.333
Netto inkomen per maand	€ 2.074	€ 2.186
<i>huurprijs</i>	€ 668	€ 656
<i>servicekosten</i>	€ 100	€ 100
Totale huisvestingslasten netto	€ 768	€ 880
Overig netto inkomen	€ 1.306	€ 1.306
BAR	5,53%	5,97%
Beleggingswaarde	€ 144.851	€ 131.746
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 8.118	€ 15.936

Bruto jaarinkomen € 75.000	Scenario 1	Scenario 2
Bruto inkomen per maand	€ 6.250	€ 6.250
Netto inkomen per maand	€ 3.604	€ 3.900
<i>huurprijs</i>	€ 1.276	€ 1.321
<i>servicekosten</i>	€ 100	€ 100
Totale huisvestingslasten netto	€ 1.376	€ 1.672
Overig netto inkomen	€ 2.228	€ 2.228
BAR	5,15%	5,70%
Beleggingswaarde	€ 297.221	€ 278.242
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 53.827	€ 77.860

Toelichting scenario's

Scenario 1: Huidige situatie marktconforme huur

Scenario 2: BTW belast verhuren en verlaging inkomstenbelasting

Bruteringspakket Koop

Voor de koopsector is berekend hoe de woningwaarde en het besteedbaar inkomen op peil kunnen blijven bij afschaffing van de regels. Daarvoor is een 'bruteringspakket' samengesteld dat bestaat uit:

- afschaffing hypotheekrenteaftrek
- afschaffing eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting
- verlenging hypotheektermijn van 30 naar 50 jaar
- verlaging inkomstenbelasting
- afschaffing aflossingsvrije hypotheek.

In de huidige situatie kan met een inkomen van 40.000 euro bij 5 procent rente en 50 procent aflossing, een hypotheeklening worden verkregen van circa 180.000 euro. Hiervoor kan men, onder aftrek van verwervings- en overdrachtskosten een woning van ongeveer 165.000 euro kopen.

Door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek kan iemand met een bruto inkomen van 40.000 euro circa 30 procent minder lenen, waardoor ook de woningprijzen met 30 procent zullen dalen. Als ook de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait worden afgeschaft, reduceert deze daling tot 19 procent. Door de hypotheektermijn van dertig naar vijftig jaar te verlengen, wordt de daling teruggebracht tot 11 procent. Omdat de 'eindeloze' hypotheekrenteaftrek niet meer bestaat en we allemaal ouder worden, zou dit moeten kunnen. Als we vervolgens de hypotheeklening weer volledig aflossen, opdat we weer gezond lenen en afbetalen, stijgt het percentage weer tot 14 procent. Deze 14 procent kan worden opgevangen door verlaging van de inkomstenbelasting, waardoor meer geld aan wonen kan worden besteed. Bij een gelijkblijvend niveau van het overige besteedbare inkomen (circa 1300 euro per maand) betekent dit een verlaging van de belastingvoet van gemiddeld 38 procent naar 34 procent.

Met dit bruteringspakket blijft de woningwaarde op hetzelfde peil en daarmee ook de waarde van de bouwgrond. Koper, verkoper, ontwikkelaar en grondexploitant gaan er dus niet op achteruit. Wel stijgen de netto huisvestingslasten van circa 770 naar circa 880 euro per maand, maar die stijging wordt opgevangen door de belastingverlaging.

Bruteringspakket Huur

De verlaging van de inkomstenbelasting geldt voor iedereen, ook voor de huurders. Dit biedt perspectief voor het bruteringspakket van de particuliere en sociale huursector, dat bestaat uit:

- verlaging inkomstenbelasting (conform de maatregelen bij koop)
- marktconforme huren
- afdracht btw in de huur
- afschaffing van objectsubsidie
- verruiming huurtoeslag.

Bij een inkomen van 40.000 euro kunnen de huisvestingslasten 880 euro per maand bedragen. Onder aftrek van 100 euro servicekosten kan aan huur 780 euro per maand worden besteed. De verhuur van woningen is momenteel, in tegenstelling tot koop, vrijgesteld van btw. Willen huur en koop met elkaar uitwisselbaar zijn, dan moet voor beide typen hetzelfde belastingregime gelden. Bij een doorbelasting van de btw in de huur bedraagt de huursom 656 euro exclusief btw. Dit geeft een beleggingswaarde die min of meer

gelijk staat aan de koopprijs exclusief btw van 138.000 euro. Daarmee kan ook de grondprijs voor beide typen gelijk zijn.

De volgende stap is afschaffing van de sociale huursector. Deze subsidievorm van circa 13 miljard euro verdoezelt namelijk alle reële verhoudingen tussen huurprijs en marktwaarde, leidt tot discussies over staatssteun, frustreert de doorstroming en bevordert scheefwonen. Dit wordt opgelost als alle woningen marktconform worden verhuurd. Dat vereist wel een verruiming van de huurtoeslag. Echter, 3 miljard euro wordt bespaard, omdat de verspilling aan scheefwonen voorbij is. Een verruiming van de huurtoeslag naar 12 miljard euro per jaar is dan voldoende (inclusief de 2 miljard euro huurtoeslag die momenteel al wordt uitgekeerd).

Daarnaast krijgen corporaties zo meer vrijheid in hun investeringsbeslissingen en bij consument en producent ontstaat besef van reële verhoudingen tussen prijs en product. De scheiding met de marktsector is hiermee opgeheven, waardoor doorstroming en keuzevrijheid in de toekomst beter verankerd zijn.

De grote bruteringspakket

De belangen bij aanpassingen aan de woningmarkt zijn groot, maar alles bij het oude laten is geen oplossing. Met een doordachte combinatie van eenvoudige maatregelen is het mogelijk de door en door geperverteerde woningmarkt grondig te saneren, waarbij de belangen van de verschillende participanten gewaarborgd blijven.

We worden niet armer, maar wel wat rijker, al is het alleen al door een paar miljard aan frictiekosten weg te halen. Maar de echte winst van de nieuwe balans zit in de uitwisselbaarheid van koop en huur. Zowel consument als producent krijgt hiermee een woningmarkt met meer keuzevrijheid, eenvoud en souplesse.

Met dit vooruitzicht is een invoering ineens te verkiezen boven een lange, geleidelijke overgang. Als we dertig jaar terugdenken, zitten we midden in de vorige crisis, met hypotheekrentes van 12 procent en een langdurige daling van de koopkracht. Wie weet hoe de situatie over dertig jaar is? Bovendien helpt zo'n lang traject ons op dit moment geen stap verder. Wij pleiten daarom voor de transformatie ineens, goed doordacht en voorbereid: de grote bruteringspakket van de woningmarkt. ◀◀

**Pieter Buisman is senior adviseur stedelijke ontwikkeling, Anke Sieverink en Bart Louw zijn adviseur vastgoedeconomie, Tom Straeter, is adviseur stedelijke ontwikkeling, allen bij DHV.*

Bronnen:

- CFV, 2010, *Sectorbeeld realisaties 2010*.
- IMF, 2011, *The Netherlands 2011 Article IV Consultation: Preliminary Conclusions. Onlangs gepubliceerd rapport van het IMF over de Nederlandse economie*.
- Koning, Romijn en Besseling, 2008, *Agenda voor de woningmarkt, preadviezen 2008*.
- NVM, 2011, *Historische woningmarkt cijfers*.
- SVN, 2009, *Jaarverslag*.
- Verbraken H., 2010, *artikel: Corporaties in de knel door extra heffing en geringe huurtoeslag. Publicatie in het Financieele Dagblad*.
- VROM, 2009, *artikel: Gemeenten tekenen voor 220 miljoen in op stimuleringsregeling woningbouw*.

Data: www.cbs.nl, www.cfv.nl (publicaties *Corporaties in Perspectief*), www.datawonen.nl (VROM/NEPROM/Aedes - Monitor Nieuwe Woningen), www.dnb.nl.