

Elk jaar pompen we 40 à 50 miljard euro rond in de Nederlandse woningmarkt. Dat komt door de vele regels en regelingen die ooit bedoeld zijn om fricties in de woningmarkt op te lossen. Het nut van de meeste regelingen is echter allang achterhaald. Het gevolg is een compleet versterkte woningmarkt. Alleen een radicale herziening biedt soelaas.

HOOGSTE TIJD VOOR DE GROTE BRUTERING

DOOR PIETER BUISMAN SENIOR ADVISEUR STEDELIJKE ONTWIKKELING DHV, **ANKE SIEVERINK** ADVISEUR VASTGOEDECONOMIE DHV, **BART LOUW** ADVISEUR VASTGOEDECONOMIE DHV EN **TOM STRAETER** ADVISEUR STEDELIJKE ONTWIKKELING

Tientallen regelingen vertroebelen een effectief en transparant functioneren van de woningmarkt. De hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting zijn grote bekenden. Maar er zijn er meer, zoals het eigenwoningforfait, de starterslening, het woningwaarderingstelsel, de stimuleringssubsidie en regels uit Brussel en Den Haag over staatssteun, inkomensgrenzen, huurprijzen en de rol van de corporatie.

Het schema laat de geldstromen zien die daaruit voortvloeien. Koopsommen, huurbetalingen en investeringen in nieuwbouw of renovatie zijn niet in het schema opgenomen. 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. De cijfers komen uit de statistieken en de literatuur of zijn inschattingen van experts. Het schema bedoelt vooral een beeld te geven van de omvang van de geldstromen en van hun onderlinge verbanden en doorwerking.

Het beeld is duidelijk: jaarlijks gaat er 40 tot 50 miljard euro in het rond. Verborgen fricties als scheefwonen (3 miljard euro per jaar) zijn dan nog niet eens meegerekend. Het is niet moeilijk te bedenken dat uit deze wirwar veel geld wegsijpelt, alleen al door het apparaat dat nodig is om het geheel draaiende te houden.

Stel dat deze transitie- en frictiekosten 5% 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 25.000 sociale huurwoningen worden gedekt, kunnen 200.000 kopers een stimuleringssubsidie krijgen, kan de gehele huurtoeslag ruimschoots worden bekostigd of kunnen 50 achterstandswijken er in één keer bovenop komen.

Het is maar zeer de vraag of de voordelen van deze regelingen dit verlies van 2,5 miljard euro waard zijn. Als er al voordelen zijn.

DROOMHUIS

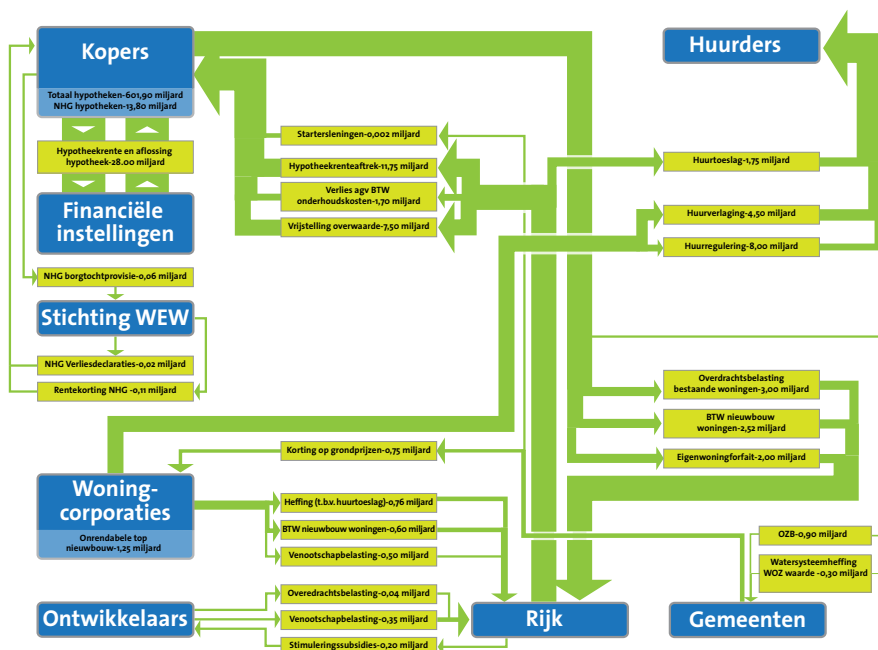
De hypotheekrenteaftrek maakt koopwoningen niet beter bereikbaar. De regeling is daarvoor ook nooit bedoeld. Ze was een onderdeel van de inkomstenbelasting die eind 19de eeuw werd ingevoerd. De meeste woningen werden toen door particulieren verhuurd. Zij hadden daaruit inkomsten en mochten de kosten daarvoor aftrekken. Het beeld van stimuleringsregeling is pas ontstaan toen bevordering van het eigenwoningbezit beleid werd en premieregelingen werden ingevoerd. Dat met de hypotheekrenteaftrek bovendien meer geld kon worden geleend sloot daar mooi op aan. Zo leek het droomhuis binnen bereik te komen. Leek, want met de grotere leensom steeg de vraag, nam de concurrentie toe en gingen de prijzen omhoog (IMF, 2011).

De hypotheekrenteaftrek stimuleert dus niet, maar drijft de prijzen op. Subsidies, startersleningen, hypotheekgarantie, ruimere kredietverlening en de inzet van dubbele inkomens doen daar nog een schepje bovenop. De bijdragen uit de hypotheekrenteaftrek en stimulerende regelingen zijn inmiddels opgelopen tot zo'n 12 miljard euro per jaar. Kopers kunnen daardoor gemiddeld 33% meer lenen. Maar uiteindelijk schieten ze er niets mee op. Zo lang er schaarste is gaat hun voordeel door prijsstijgingen al gauw teniet. Wel betalen zij jaarlijks 2 miljard euro aan eigenwoningforfait en 3 miljard euro aan overdrachtbelasting. Ook de hoogte hiervan is door het prijsopdrijvende effect van de hypotheekrenteaftrek opgestuwd. De afgelopen twee decennia is de waarde van woningen verviervoudigd (NVM, 2011). De primaire oorzaak hiervan is de rentedaling. Hierdoor konden kopers steeds meer geld lenen, bovenop het effect van de hypotheekrenteaftrek. Omdat prijsstijgingen de rentedaling met enige vertraging volgen, konden de afgelopen 25 jaar meer mensen de koopmarkt betreden. Dubbele inkomens, verruimde kredietverlening en andere arrangementen maakten die toegankelijkheid nog groter. Juist de tweeverdienende starters konden hiervan profiteren. In het vooruitzicht van een snelle waardestijging van het pas verworven bezit staken zij zich, opgejut door ontwikkelaars, makelaars en banken, fors in de schulden. Nu de markt stagneert, de rente stijgt en de huizenprijzen dalen, komt de zekerstelling van die schuld onder druk te staan. De recente instappers – veelal tweeverdienende dertigers – met een hoge schuld dreigen nu in het nauw te komen. Zij hebben hoge hypotheekleningen afgesloten en te veel voor hun woning betaald. Zij

kunnen geen kant meer op en betalen uiteindelijk de rekening van de prijsstijgingen die tot wel 18% per jaar zijn gegaan.

De dalende rente, de hypotheekrenteaftrek en de stimulerende maatregelen hebben vooral de banken profijt gebracht. Zij konden veel meer geld uitlenen, ook nog eens door hun eigen eisen bij kredietverlening te versoepelen. Er staat nu 600 miljard euro aan hypotheekleningen uit. Als hiervan een derde aan de hypotheekrenteaftrek is toe te rekenen, dan gaat dat om 200 miljard euro. Bij een rente van 5% ontvangen de banken dus jaarlijks 10 miljard euro aan extra inkomsten.

Met de sterke stijging van de woningprijzen gingen ook de grondprijzen fors omhoog. Hoge grondprijzen zijn niet de oorzaak, maar het gevolg van hoge woningprijzen. De bestemming van de grond bepaalt immers wat de grond waard is. Ondertussen hebben de grondeigenaren fors kunnen incasseren,



want de winst van de waardeinstijging is voor een groot deel onderin de productiekolom neergeslagen, in de waarde van de grond. Boeren hebben hun grond duur kunnen verkopen.

Huizenbezitters hebben hun vermogen ook flink zien stijgen, zeker de babyboomers die al lang eigenaar zijn. Over deze overwaarde genieten zij bovendien een belastingvrijstelling, die ondertussen 7,5 miljard euro per jaar belooft.

Maar voor wie de koopmarkt pas onlangs heeft betreden, liggen de zaken anders. En wie nu wil toetreden ziet de toegang door steeds hogere drempels geblokkeerd.

ONTSPANNEN

Dat woningen steeds meer waard worden, zit inmiddels in het collectieve geheugen van een hele generatie. Die verwachting bepaalt nog steeds de instelling en het handelen van kopers, verkopers, bouwers, grondexploitanten en financiers. Ook het idee dat starters moeten kunnen kopen, zit in dit geheugen gegrift. Maar woningen worden niet meer waard, ze zullen zelfs in waarde dalen, zeker in gebieden waar de woningmarkt ontspannen is. Wellicht geeft dat starters een kans, maar door aangescherpte eisen van de kredietverleners 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.

Meer huishoudens worden daardoor afhankelijk van huur. Nu de sociale sector door overheidsmaatregelen voor de middeninkomens niet meer toegankelijk is, zal die vraag zich richten op de middendure vrije huursector. Dit marktsegment is echter nauwelijks in de voorraad aanwezig. Stimulering van de koop aan de onderkant en oprekking van de sociale sector aan de bovenkant hebben de vrije huursector uit de woningmarkt weggedrukt. Door alle regelingen is het goedkoper eenzelfde woning te kopen dan te huren – mits je toegang krijgt tot de koopmarkt - of schieft te blijven zitten in een sociale huurwoning. Huurwoningen hebben daardoor een beperkte rentabiliteit. Beleggers willen er daarom nauwelijks in investeren en trekken zich zelfs uit de sector terug.

Sociale huurwoningen zijn al veel langer niet meer rendabel. Door hogere eisen aan de kwaliteit van de woningen en prijsopdriving in de koopsector zijn de stichtingskosten fors gestegen, terwijl de sociale huren door het woningwaarderingstelsels en wettelijk toegestane huurverhogingen aan banden zijn gelegd. De huuropbrengst dekt daardoor bij lange na niet de investering. Jaarlijks wordt 15 miljard euro toegelegd op een marktconforme exploitatie.

Hiervan is 8 miljard nodig voor de huurregulering; 4,5 miljard om de huren binnen de grenzen van de regels van de huurtoeslag en bereikbaarheid te houden; 1,75 miljard voor individuele huurtoeslag; en 0,75 miljard om de grondprijzen laag te houden (Koning, Romijn en Besseeling, 2008). Steeds meer gemeenten willen van die korting op de grondprijzen af. Ze vragen ook voor de sociale huur een marktprijs. Die last schuift dus door naar de corporaties, evenals de 0,76 miljard die ze jaarlijks moeten gaan bijdragen aan de huurtoeslag. Met de bekostiging van de huurregulering en huurverlaging staan de corporaties elk jaar voor 13 miljard aan de lat. Een groot deel van dit bedrag moeten de corporaties bekostigen uit de opbrengst van de verkoop van woningen. Nu de verkoop van woningen stagneert en de waardeinstijging tot het verleden behoort, valt een belangrijk deel van deze opbrengsten weg en stagneert de bouw van sociale huurwoningen.

De woningmarkt zit gevangen in een zelfgeschapen werkelijkheid die steeds onwezenlijker wordt. Deze past niet meer op de nieuwe maat-

schappelijke en economische realiteit die zich met de crisis en de krimp heeft aangediend. De zaak laten zoals die is, is wel het slechtste wat we kunnen doen. Elke toegevoegde regeling maakt het alleen maar erger. Afschaffen is daarom het motto.

KARDINALE PUNTEN

Zonder meer alle regelingen afschaffen zal zwaar doorwerken op de vermogens van huishoudens en op de rentabiliteit en productie van woningen. De angst voor waardevermindering, inkomensdaling en ontwrichting van de markt blokkeren de noodzakelijke transformatie. Die blokkade is alleen op te heffen als deze angst kan worden weggenomen en er vertrouwen ontstaat dat negatieve effecten niet of nauwelijks zullen optreden. De kardinale punten hierin zijn de waarde van de woningen en de omvang van het besteedbare inkomen. Behoud hiervan is omwille van maatschappelijke acceptatie een 'conditio sine qua non'. Afschaffing van de regelingen zal dus gepaard moeten gaan met maatregelen die een waarde- en inkomensdaling compenseren. We moeten dus op zoek naar een nieuwe balans. Niet door nieuwe regelingen, maar door aanpassingen en vereenvoudigingen binnen bestaande stelsels.

Het gaat daarbij om meer dan het wegnemen van een jaarlijkse verspillings van 2,5 miljard euro. Voorop staat dat de koop- en huurmarkt transparant worden en de kloof tussen koop en huur wordt gedicht, opdat de consument meer keuzemogelijkheden krijgt en gemakkelijker van de ene naar de andere sector kan overstappen. Als die flexibiliteit ook voor de producent (ontwikkelaar, belegger, corporatie) geregeld kan worden, ontstaat een soepele en transparante markt waarin ieder wat van zijn gading kan vinden. Kortom de hele sector - kopers, huurders, ontwikkelaars, corporaties, beleggers, financiers, makelaars, grondexploitanten - gaat er dan op vooruit.

Om tot die nieuwe balans te komen volgen we twee stappen: eerst zoeken we de nieuwe balans in de koopsector en vervolgens maken we van daaruit de stap naar de huursector. Het uitgangspunt is dat de waarde van woning en het besteedbare inkomen dat overblijft na aftrek van de woonlasten, op peil blijven. Dat is niet alleen een zekerstelling voor de eigenaar en de huurder, maar ook voor de verhoudingen in de markt: de grondprijzen, de bouwinvesteringen, de financiering.

Voor drie inkomensniveaus hebben we in beeld gebracht wat de effecten zijn van afschaffing van regels en regelingen en hoe die kunnen worden gecompenseerd: € 40.000,- als representant van de groep 'modaal'; de groep die op dit moment door elkaar tegenwerkende regelingen het meest in de knel zit; € 75.000,- als representant van 'bovenmodaal'; en € 25.000,- als representant van 'benedenmodaal'.

De belangrijkste cijfers uit de berekeningen zijn opgenomen in de tabel. Het zijn modelmatige benaderingen die verder geen rekening houden met specifieke omstandigheden als inzet van twee inkomens en persoonlijke omstandigheden. Ook macro-economische ontwikkelingen als rentestijging en inflatie en afnemende vraag door bijvoorbeeld krimp blijven buiten beschouwing.

NIEUWE BALANS

Door een combinatie van maatregelen kunnen in de koopsector alle regels worden afgeschaft, terwijl de woningwaarde en het besteedbare inkomen op peil blijven. Dit 'bruteringspakket' bestaat uit:

- afschaffing hypotheekrenteaftrek
- afschaffing eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting

Koopwoningen	Koopwoningen						Huurwoningen	
	Met hypotheekrenteaftrek	Zonder hypotheekrenteaftrek en 50% aflossing	Zonder hypotheekrenteaftrek en overige belastingen 50% aflossing	Zonder hypotheekrenteaftrek en overige belastingen looptijd 30-50 jaar 50% aflossing	Zonder hypotheekrenteaftrek en overige belastingen looptijd 30 - 50 jaar 100% aflossing	Zonder hypotheekrenteaftrek en overige belastingen looptijd 30-50 jaar 100% aflossing verlagings inkomstenbelasting	huur + netto huisvestingslasten koop in huidige situatie huur vrij van BTW	huur + netto huisvestingslasten koop in nieuwe situatie verlagings inkomstenbelasting huur BTW-belast
Hypotheek								
inkomen per jaar bruto	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
inkomen per maand bruto	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333	€ 3.333
inkomen per maand netto	€ 2.074	€ 2.074 -38%	€ 2.074 -38%	€ 2.074 -38%	€ 2.074 -38%	€ 2.186 -34%	€ 2.186 -34%	€ 2.186 -34%
bruto woongate	29,4%	30,6%	32,5%	30,9%	30,0%	29,4%	30,0%	30,0%
netto woongate	37,0%	37,0%	37,0%	37,0%	37,0%	40,3%	37,0%	40,3%
woonlasten per maand	€ 880	€ 887	€ 752	€ 687	€ 668	€ 780	€ 780	€ 880
max. hypotheek	€ 180.780,-	€ 126.810,-	€ 138.648,-	€ 152.743,-	€ 148.339,-	€ 170.919,-	€ 100	€ 100
woningwaarde	€ 164.345	€ 115.287 -30%	€ 133.318 -18%	€ 148.868 -11%	€ 145.711 -11%	€ 164.345 0%	€ 668	€ 780 incl. BTW
Hypotheek per maand (bruto)	€ 877	€ 615	€ 668	€ 668	€ 668	€ 780		
Hypotheek per maand (netto)	€ 592	€ 615	€ 668	€ 668	€ 668	€ 780		
Eigenwoningforfait per maand	€ 75	€ 83	€ -	€ -	€ -	€ -		
Onderhoud, belasting, verzekering	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100		
Totale huisvestingskosten netto	€ 768	€ 768	€ 768	€ 768	€ 768	€ 880		
Overig netto inkomen	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306	€ 1.306
Residuele grondwaarde								
VON prijs / m2	€ 1.333	€ 1.358	€ 1.568	€ 1.728	€ 1.655	€ 1.333	€ 7,85	€ 7,71
VON prijs	€ 164.345	€ 115.287	€ 133.318	€ 148.868	€ 145.711	€ 164.345	€ 668	€ 656 excl. BTW
BTW	€ 26.240	€ 18.407 -20%	€ 21.288 -18%	€ 23.450 -11%	€ 22.468 -14%	€ 26.240 0%	€ 5,5%	€ 6,0%
VON prijs excl. BTW	€ 138.105	€ 96.880	€ 112.030	€ 125.418	€ 118.249	€ 138.105	€ 144.891 -12%	€ 131.746 -20%
Beleggingswaarde								
Bouwkosten	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931	€ 87.931
Bekende kosten (18%)	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069	€ 14.069
AK (2%)	€ 6.905 -2,7%	€ 9.903 7,1%	€ 9.905 -2,2%	€ 9.905 3,8%	€ 9.905 -2,2%	€ 9.905 3,2%	€ 9.905	€ 9.905
WAR (2%)	€ 6.905 -2,7%	€ 9.905 7,1%	€ 9.905 -2,2%	€ 9.905 3,8%	€ 9.905 -2,2%	€ 9.905 3,2%	€ 9.905	€ 9.905
BTW	€ 19.380	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.380	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	€ 9.021	€ 9.021	€ 9.021	€ 9.021	€ 9.021	€ 9.021	€ 9.021	€ 15.936
BTW	€ 1.542	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.542	€ -	€ -
Residuele grondwaarde excl. BTW	€ 8.118 6%	€ 8.118 20%	€ 3.780 3%	€ 7.698 5%	€ 2.434 2%	€ 22.294 10%	€ 8.118 6%	€ 15.936 12%

Berekening effecten maatregelen koop- en huursector.

- verlenging hypotheektermijn van 30 naar 50 jaar
- verlaging inkomstenbelasting
- afschaffing aflossingsvrije hypotheek.

In de huidige situatie kan met een inkomen van € 40.000,- bij 5% rente en 50% aflossing, een hypotheeklening worden verkregen van circa € 180.000,-. Hiervoor kan men, onder aftrek van verwervings- en overdrachtskosten een woning van ongeveer € 165.000,- kopen. Door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek kan iemand met een bruto inkomen van € 40.000,- ca. 30% minder lenen. De woningprijzen dalen daardoor eveneens met 30%. Deze daling moet worden gecompenseerd.

Het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting hebben hun ratio allang verloren en kunnen dus worden afgeschaft. In een markt met dalende prijzen veroorzaakt de overdrachtsbelasting nog eens een extra verlies waardoor koop en verkoop nog meer stagneren. Ook uitruil van corporatiebezit en andere situaties waarin stedelijke herverkaveling van belang is worden er door belemmerd. Afschaffing van beide regelingen verruimt het besteedbare inkomen en verlaagt de aankoopkosten. De daling van de woningprijzen wordt hierdoor tot 19% beperkt.

De verlenging van de hypotheektermijn van 30 jaar naar 50 jaar kan de maandlast verder beperken. We worden allemaal ouder en werken langer door, dus we kunnen ook langer aflossen en rente betalen. Of dat nu aflossingsvrij is of niet, voor de fiscus is het geen probleem meer, want de 'eindeloze' hypotheekrenteaftrek bestaat niet meer. De daling van de woningwaarde wordt zo verder gereduceerd tot 11%.

Om weer tot een gezond stelsel te komen waarin weer normaal wordt geleend en afbetaald gaan we ervan uit dat hypotheekleningen weer volledig moeten worden afgelost. Dat verhoogt de maandlasten weer enigszins, waardoor de daling van de woningwaarde weer toeneemt tot 14%.

Om dit verlies van 14% te compenseren is nog een extra verruiming van het besteedbare inkomen nodig. Een verlaging van de inkomstenbelasting met 4 procentpunten is daarvoor toereikend. Bij een inkomen van

40.000,- betekent dit een verlaging van de belastingvoet van gemiddeld 38% naar 34%. Het overige besteedbare inkomen (ca. € 1300,- per maand) blijft dan op niveau.

Kortom de woningwaarde blijft op peil, maar we zijn wel drie regelingen kwijt - met al hun rompslomp en gedoe -, de banken moeten ook aan zet - maar eigenlijk zonder risico -, en het sluitstuk is een eenvoudig toe te passen maatregel binnen het huidige belastingstelsel.

FRICTIE

De verlaging van de inkomstenbelasting vormt de schakel naar de huursector. Niet alleen voor kopers/eigenaren, maar ook voor huurders gaat de belastingdruk omlaag; het is immers een generieke maatregel. De huurder kan daardoor - zonder dat zijn overige besteedbare inkomen vermindert - meer huur betalen. Door hogere huren neemt het rendement van huurwoningen toe en daarmee de beleggingswaarde. Voor ontwikkelaars, beleggers en corporaties wordt investeren in huurwoningen daardoor aantrekkelijker. De belastingmaatregel geeft voor iemand met een modaal inkomen ruim € 100,- per maand meer bestedingsruimte. Vertaald naar de beleggingswaarde geeft dat een stijging van ca. € 20.000,-. Echter, voor de producent blijft er een gat tussen de opbrengst bij koop en bij huur. De oorzaak van die frictie zit in de wijze waarop de BTW wordt verrekend.

Omdat de verhuur van woningen is vrijgesteld van BTW kan de verhuurder de door hem betaalde BTW niet terugvorderen. Bij een nieuwbouwwoning in de koop betaalt de koper de BTW. De kosten van eenzelfde woning zijn daardoor in de huur 19% hoger dan bij koop. Willen huur en koop met elkaar uitwisselbaar zijn, dan moet voor beide typen hetzelfde belastingregime gelden. Zowel de koop- als de huursector zou dan met BTW belast moeten worden.

Bij een inkomen van € 40.000,- kunnen de huisvestingslasten € 880,- per maand bedragen. Onder aftrek van € 100,- servicekosten kan aan huur € 780,- per maand worden besteed. Bij een doorbelasting van de BTW in de huur bedraagt de huursom € 656,- exclusief BTW. Dit geeft

een beleggingswaarde die min of meer gelijk staat aan de koopprijs exclusief BTW van € 138.000,-. Daarmee kan ook de grondprijs voor beide typen gelijk zijn.

Het maakt voor de producent weinig uit of de woning wordt verkocht of verhuurd, en ook niet voor de grondexploitant. Aangezien we bij deze berekeningen de woonlasten bij koop en huur gelijk hebben gehouden, is er ook voor de consument in deze geen verschil.

Koop en huur zijn daardoor ook met elkaar in evenwicht en voor grondexploitant, producent en consument uitwisselbaar.

Om de sociale huursector met de markthuursector in balans te brengen, volstaat een eenvoudige maatregel: de sociale huursector afschaffen. Anders gezegd: corporaties moeten hun woningen op commerciële basis ontwikkelen en verhuren. Ze rekenen dan marktconforme huren. Zo worden ze niet meer gehinderd door discussies over staatssteun, DAEB en niet-DAEB, huurregulering, aftoppingsgrenzen, scheefwoners en al die andere regels waarmee Den Haag en Brussel hen afhouden van waarvoor ze eigenlijk bestaan: mensen huisvesten die dat niet op eigen kracht niet kunnen.

BESEF

Dat lijkt in tegenspraak met een commerciële, marktconforme basis, maar is het juist niet. Marktconformiteit maakt consument en corporatie scherper in de waardering van woningen en woonomgeving en de prijs die ze daarvoor willen betalen. Corporaties worden vrijer in hun investeringsbeslissingen en komen tot een reëlere waardering van hun bezit. Bij consument en producent ontstaat meer besef van de reële verhoudingen tussen prijs en product.

Huurtoeslag is dan het aangewezen middel om degenen die niet op eigen kracht voor hun huisvesting kunnen zorgen, financieel te steunen. Op dit moment wordt op de sociale huursector 13 miljard euro toegelegd om de huren laag te houden. Door de huren naar een marktconform niveau te brengen kan dit bedrag worden geactiveerd en voor de huurtoeslag worden aangewend. Door niet meer de woningen te subsidiëren, maar de mensen zelf, behoort bovendien een verspilling van 3 miljard euro aan scheefwoners tot het verleden. Een verruiming van de huurtoeslag naar 12 miljard euro per jaar is dus voldoende (inclusief de 2 miljard euro huurtoeslag die nu al wordt uitgekeerd).

Het gehele bruteringspakket voor de woningmarkt bestaat dan uit:

- afschaffing van de hypotheekrenteaftrek (en alle andere stimulerende maatregelen)
- afschaffing van het eigenwoningforfait
- afschaffing van de overdrachtsbelasting
- afschaffing van de aflossingsvrije hypotheek
- afschaffing van de objectsubsidies in de sociale huursector
- verlenging van de hypotheektermijn van 30 naar 50 jaar
- verlaging van de inkomstenbelasting met 4 procentpunten
- gelijkschakeling van het BTW-regime in de huur aan de koop
- invoering van marktconforme huren in de sociale huursector
- verruiming van de huurtoeslag

De woningmarkt is hiermee bevrijd van de wirwar aan regelingen. De compenserende maatregelen zijn eenvoudig te realiseren binnen het huidige fiscale stelsel: de inkomstenbelasting, de BTW en de toeslagen. De fiscus is daarmee het centrale verdeelpunt; een rol die vanouds bij de overheid past. Het ligt dan ook voor de hand het budget voor de huurtoeslag te voeden door een heffing bij de corporaties die hun huurinkomsten fors zien stijgen.

Zowel voor de consument als de producent is de kloof tussen koop en huur opgeheven. De woningmarkt heeft daardoor meer te bieden. Koop en huur zijn als het ware uitwisselbaar en hebben hun eigen specifieke voordelen: voor de eigenaar het opbouwen van vermogen, voor de huurder de flexibiliteit. In de huidige economische en maatschappelijke realiteit waarin meer huishoudens op huur zijn aangewezen, is deze uitwisselbaarheid meer dan welkom. Niet gehinderd door de beperkingen van de huidige regelingen, opent deze bovendien de deur voor allerlei tussenvarianten en arrangementen op maat.

De belangen bij aanpassingen aan de woningmarkt zijn groot, maar alles bij het oude laten is geen oplossing. Alle argumenten om vast te houden aan de huidige regelingen zijn drogredenen, ingegeven door angst. Als er al bereidheid is aanpassingen bespreekbaar te maken, dan mogen deze alleen heel geleidelijk worden ingevoerd. Het mag geen pijn doen, maar op de keper beschouwd kiest men voor een lange en onzekere lijdensweg van wel 30 jaar. Als we 30 jaar terugkijken zitten we midden in de vorige crisis, met hypotheekrentes van 12% en een langdurige daling van de koopkracht. Wie weet hoe de situatie over 30 jaar is? Bovendien helpt zo'n lang traject ons op dit moment geen stap verder om de fricties in de woningmarkt tot een oplossing te brengen.

Met een goed doordachte combinatie van maatregelen is het mogelijk het geperverteerde woningmarktstelsel grondig te saneren en tevens de positie en belangen van ontwikkelaars, corporaties, beleggers, bouwers, financiers, overheden en consumenten te waarborgen. 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 zit in meer keuzevrijheid en meer souplesse in de woningmarkt zelf. Een 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. Een nuchtere werkelijkheid 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.

Eigenlijk heeft iedereen baat bij een transformatie ineens, goed voorbereid en uitgebalanceerd: het is de hoogste tijd voor de grote bruterings van de woningmarkt. ■

Publicaties

- 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
- Verbraeken H., 2010, artikel: Corporaties in de knel door extra heffing en geringe huurstijging. Publicatie in het Financieel Dagblad.
- VROM, 2009, artikel: Gemeenten tekenen voor 220 miljoen in op stimuleringsregeling woningbouw.

Internetsites

- www.cbs.nl
- www.cfv.nl (publicaties Corporaties in Perspectief)
- www.datawonen.nl (VROM/NEPRON/Aedes - Monitor Nieuwe Woningen)
- www.dnb.nl