

Column VBO: Als wij formateur zouden zijn voor het woningmarktdossier

01-11-2021 14:50

Hoewel de discussie over de woningmarkt er een is van alle tijden, is ze de afgelopen jaren sterk opgelaaide. Vooral de forse stijging van de prijzen van koopwoningen waaraan geen einde lijkt te komen en de toenemende wachtrijs voor een woning in de sociale huursector zijn hiervoor verantwoordelijk. Als bijdrage aan de discussie stelde De Nederlandsche Bank (DNB) recentelijk voor om onder andere de versturende fiscale voordelen voor eigenwoningbezit langzaam af te bouwen. In concreto stelt DNB voor om de eigen woning van Box 1 naar Box 3 over te hevelen en door te gaan met de verdere afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Lees verder de column van Hans van der Ploeg, directeur van VBO en Hans Mersmann van Stichting Certificering voor Makelaars.

Daarnaast pleit DNB voor meer regie door de Rijksoverheid bij de realisatie van de bouwopgave, bijvoorbeeld door het geven van grondprijskortingen in ruil voor huurprijzafspraken. De voorstellen van DNB, die het afgelopen jaar in een of andere vorm ook wel door andere instituten die zich met de woningmarkt bezighouden zijn gedaan, zijn enerzijds een weerspiegeling van de huidige problemen van schaarste, waarmee de woningmarkt worstelt en anderzijds van de complexiteit van de bestaande regelgeving om die problemen op te lossen. In deze korte beschouwing onderzoeken we in hoeverre de voorstellen bijdragen aan de oplossing van de huidige problemen. Ook komen enige andere aspecten van de woningmarkt aan de orde.

Koopsector

De sterk gestegen prijzen in de koopsector zijn de resultante van vraag en aanbod. In een 'normale' evenwichtige markt zou de evenwichtsprijs van een woning grosso modo gelijk zijn aan de som van de bouwkosten, een (kleine) winstmarge voor de bouwer en de prijs van de bouwgrond. De prijs van de bouwgrond zou, afgezien van specifieke unieke locatievoordelen, gelijk zijn aan de landbouwkundige waarde plus de ontwikkelingskosten ervan tot bouwgrond. Als de vraag naar woningen meer toeneemt dan het aanbod, bijvoorbeeld door het gebrek aan bouwgrond of bouwvakkers dan zal dit tot uitdrukking komen in een stijging van de prijs van een woning. Omdat wonen als een noodzakelijk goed kan worden aangemerkt, zal dan niet zozeer de kostprijs inclusief een gebruikelijke winstmarge maatgevend zijn voor de prijs, maar de betaalbaarheid door degenen die op zoek zijn naar een woning. De historisch gezien extreem lage rente betekent dat de betaalbaarheid in de afgelopen jaren zeer sterk is toegenomen. Starters met relatief lage inkomens en weinig eigen vermogen zijn dan de eersten die hun droom naar een koopwoning (voorlopig) maar moeten laten varen. Doorstromers hebben het voordeel zelf te kunnen profiteren van de hogere prijs van hun woning die ze kunnen verkopen. De uittreeders (of de erfgenamen ervan) zijn degenen die maximaal profiteren van de gestegen woningbouwmarktprijzen.

In hoeverre verandert deze situatie als de eigen woning in Box 3 terechtkomt en de hypotheekrente volledig wordt afgeschaft? Per saldo is er dan sprake van een lastenverzwaring: wonen wordt, bij eenzelfde prijsniveau van de woning, duurder. Ook toetreders hebben daarmee te maken. Als bijgevolg zal de betaalbaarheid, in beginsel, afnemen. Als reactie zal, bij eenzelfde aanbod de prijs van een woning derhalve dalen totdat, in termen van betaalbaarheid, een nieuw evenwicht gevonden is. De woningbouwschuld van de toetreders zal dus weliswaar afnemen, maar de financiering van die schuld zal toenemen. De lagere prijs van een koopwoning zal het mogelijk minder aantrekkelijk maken voor investeerders om in nieuwbouw te investeren. Kortom, hoewel er diverse legitieme redenen zijn om de fiscale behandeling van de eigen woning te veranderen, zullen de huidige spanningen in de koopsector er niet substantieel door worden beïnvloed.

"De oplossing van deze problematiek ligt niet zozeer bij de woningmarkt zelf als wel bij andere sectoren als de

landbouw, de industrie, het vervoer en de regelgeving die zo gemakkelijk tot 'het op slot zetten' van ingrepen in de fysieke omgeving leiden."

De vraag die mogelijk opkomt, is waarom het aanbod zo traag reageert op de vraag? De hoge prijzen zouden toch voor bouwers voldoende stimulans moeten zijn om meer woningen op de markt te zetten. Hoewel ook hier een complex van factoren speelt, zoals de schaarste aan bouwvakkers, installateurs e.d. en ook de gestegen kosten van materialen, lijkt de schaarste aan bouwgrond de belangrijkste factor. Deels ligt dit aan het rigide ruimtelijke ordeningsbeleid maar ook de problemen met PFAS en stikstof spelen een rol. De bouw wordt daar ernstig door gehinderd. Het rapport van het EIB van oktober 2019 geeft daar een duidelijk beeld van. De oplossing van deze problematiek ligt niet zozeer bij de woningmarkt zelf als wel bij andere sectoren als de landbouw, de industrie, het vervoer en de regelgeving die zo gemakkelijk tot 'het op slot zetten' van ingrepen in de fysieke omgeving leiden.

Koop- en huursector

Concentreren we ons op de gehele woningmarkt dan is het duidelijk dat er allereerst brede overeenstemming in de politiek dient te zijn over de aantallen te bouwen woningen, over welke typen en in welke regio's die moeten worden gebouwd. Daarbij lijkt een terugkeer naar landelijke sturing op dit dossier noodzakelijk, want op het lagere beleidsniveau van gemeenten worden er, zo laten de afgelopen jaren zien, te weinig resultaten behaald. Bovendien is de financiering van het bouwrijp maken van de grond en het aanwenden van een deel voor publiek gebruik, zoals het ontsluiten van wegen en de groenvoorziening, moeilijk zo niet onmogelijk zonder steun van het Rijk te realiseren. En als we goedkopere woningen willen bouwen, zullen gemeenten als eersten in de buidel moeten tasten door de prijzen van bouwgrond te verlagen.

De opgave om de komende 10 jaar 1 miljoen woningen te bouwen, betekent dat jaarlijks zo'n 30.000 woningen extra moeten worden gebouwd, bovenop de 70.000 die we nu met veel pijn en moeite mogelijk gaan halen. De adviezen over waar deze woningen moeten komen, gaan sterk in de richting van zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen. Dat betekent steden en dorpen die (nog) verder moeten verdichten en nieuwe woningen die noodgedwongen de hoogte in moeten gaan. Tegelijk wordt een zekere culturele en architectonische waarde gehecht aan bestaande steden en dorpen. Die waarden kunnen botsen met de nieuwe plannen, hetgeen kan leiden tot lange inspraakprocedures. Intensief overleg met partijen zoals makelaars en toekomstige bewoners is dan noodzakelijk. Die kennen per slot van rekening als geen ander de markt en de woningbehoeften. Het verkorten van inspraakprocedures staat eveneens op ons verlanglijstje. Zo'n verkorting is vanzelfsprekend geen panacee voor de huidige schaarste. Naar onze mening is een tweede masterplan nodig à la VINEX-locaties. Dit betekent simpel gezegd dat er nu al locaties moeten worden aangewezen die daarvoor in aanmerking komen. Om speculatie met dergelijke locaties uit te sluiten, zou daar een maximale uitkoopprijs voor vastgelegd moeten worden als zijnde de marktprijs van de huidige bestemming plus de kosten die de omzetting tot bouwgrond met zich meebrengt. Laten we reëel zijn en vaststellen dat de totale bouwopgave waar de maatschappij voor staat, binnenstedelijk niet is op te lossen. Ook niet door het ongebreidelde subsidiëren van in feite onrendabele locaties.

"De huursector kent een eigen dynamiek waar het de sociale huurvoorraad en de particuliere huurvoorraad betreft."

De huursector kent een eigen dynamiek waar het de sociale huurvoorraad en de particuliere huurvoorraad betreft. De sociale huur is sterk gebonden aan de regelgeving en is voor de aanwending van haar vermogen deels haar beschikkingsvrijheid kwijtgeraakt als gevolg van de verhuurderheffing die in 2014 is ingevoerd. Als reactie daarop is het investeringsprogramma in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming drastisch teruggeschoefd waardoor de schaarste aan sociale huurwoningen is gestegen. Aedes, de belangenvereniging van woningcorporaties pleit dan ook voor afschaffing van deze vermogensbelasting om woningcorporaties

meer armslag te geven om te kunnen investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Maar tegelijkertijd is het voor woningcorporaties momenteel aantrekkelijk om onder invloed van de opkoopprogramma's uiterst goedkoop vreemd vermogen aan te trekken geruggesteund door borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Benut deze situatie is ons advies want het totale vermogen van de corporaties lijkt ruim toereikend om dat vreemde vermogen aan te trekken en daarmee de sociale woningvoorraad aanzienlijk te vergroten en zo de (lange) wachttijden voor lagere inkomensgroepen op een betaalbare huurwoning terug te brengen en liefst op niet al te lange termijn op te lossen. Uiteraard binnen de kaders die het WSW dicteert.

Particuliere beleggers die vanwege het lage rendement op de laagst geprijsde huurwoningen het sociale huurdeel altijd hebben genegeerd, profiteren thans volop van de schaarste en de lage rente hetgeen tot uiting komt in sterk gestegen huurprijzen en het opkopen van een deel van de beschikbare voorraad aan koopwoningen. De liquide middelen van deze beleggers levert bij financiële instellingen bij de huidige rentestanden niets op, sterker nog het kost ze geld om het daar te stallen. Is het dan vreemd dat beleggers heil zien in het investeren in vastgoed? De keerzijde daarvan is echter dat potentiële kopers die een woning zoeken om daar zelf in te wonen, deels van de woningmarkt worden gedrukt omdat ze de ongelijke concurrentie met kapitaalkrachtiger partijen niet aankunnen.

Kortom de omstandigheden zijn er rijp voor om met het zicht op een volgend kabinet een aantal maatregelen te treffen die tot een vereenvoudiging van de regelgeving leiden. Bovenal is er het probleem van het tekort aan huur- en koopwoningen. Daar is een andere fiscale behandeling van de eigen woning geen oplossing voor. Laten we ons dus vooral concentreren op de vraag hoe we op korte termijn daadwerkelijk kunnen zorgen voor meer woningen en laat de centrale overheid daarin een centrale rol spelen. We denken er graag over mee.

Dit was een bijdrage van Hans Mersmann van Stichting Certificering voor Makelaars en Hans van der Ploeg, directeur VBO, vereniging voor Makelaars en Taxateurs.

Fotocredit: Alex Schröder

Redactie