

Maak eindelijk eens ruimte voor een woningmarkt

Posted on 11 december 2021 by Nick Ottens

De woningcrisis vergt meer regie van het Rijk. Zo staat het al in het formatiedocument dat Gert-Jan Segers (ChristenUnie) in de trein liet liggen. De meeste politieke partijen waren het daar trouwens al over eens.

Concreet moet er een woonfonds komen om de bouw van nieuwe woningen, en de nodige infrastructuur, te financieren. Er komt weer een minister van Wonen. De verhuurdersheffing gaat omlaag, de investerings- en verduurzamingsaftrek gaan omhoog. De onroerende-zaakbelasting stijgt voor eigenaren van onbebouwde woninggrond.

Er wordt nagedacht over premiekoopwoningen voor starters, een idee dat stamt uit de tijd van Joop den Uyl. De partijen vinden het onwenselijk wanneer woningen worden opgekocht om vervolgens tegen een hogere prijs te worden verhuurd.

Het zijn niet allemaal slechte voorstellen, maar het is wel eenzijdig: de woningmarkt wordt nog minder 'markt' en krijgt nog meer overheidsbemoeienis.

In huursector besaat nauwelijks een vrije markt

Het enige liberale voorstel is om sociale huurders het recht te geven hun woning te kopen. De Engelsen noemen dit '*right to buy*' en het was onder Margaret Thatcher waanzinnig populair. Eén op de drie Britse huurders nam destijds een corporatiewoning over.

Een voorstel van de VVD om huurders uit hun sociale woning te zetten wanneer zij boven de inkomensgrens van € 40.000 per jaar verdienen, lijkt het niet te gaan halen.

Eén op de drie woningen in Nederland is eigendom van een woningcorporatie. Van een vrije markt is, in ieder geval in de huursector, nauwelijks sprake. Bijna 60 procent van de huizen zijn koopwoningen. Voor de vrije huur blijft minder dan 10 procent over. Sinds 1995 zijn de huren gemiddeld met een kwart gestegen. Koopwoningen zijn in dezelfde periode bijna in prijs verdubbeld.

Volgend kabinet zou stap terug moeten zetten

Niet doordat 'beleggers' (ook pensioenfondsen) de prijzen opdrijven. Of doordat tal van eigenaren bewust panden leeg laten staan. Het komt voor dat beleggers panden opkopen, leeg laten staan en met winst doorverkopen, maar vaker wacht de eigenaar op een vergunning van de gemeente om het gebouw te renoveren en op te splitsen in meerdere appartementen.

Er wordt flink nieuw gebouwd. In 2020 kwamen we 279.000 woningen tekort. Een jaar eerder waren dat er nog 331.000. Er liggen genoeg plannen om de woningnood binnen tien jaar weg te werken.

In plaats van aan alle mogelijke knoppen te draaien in een poging de woningmarkt precies zo te krijgen als de overheid wil, zou het volgende kabinet een stap terug moeten zetten.

Inspraakprocedures houden nooit op

Nieuwbouw moet aan ellenlange eisen voldoen. Onderzoek naar de impact op dier en natuur is verplicht. Archeologisch onderzoek vaak ook. Alle nieuwe gebouwen

moeten vanaf dit jaar energieneutraal zijn. Het duurt gemiddeld twee jaar voor een vergunning wordt afgegeven.

Dan ben je er als ontwikkelaar nog niet. Inspraakprocedures kunnen de boel vertragen. De Raad van State oordeelde in april dat het daar niet bij blijft: zelfs na een inspraakronde kunnen omwonenden en milieuorganisaties naar de rechter stappen om bezwaar te maken. Het houdt nooit op.

De nieuwe Omgevingswet die op 1 januari moet ingaan is bedoeld om de wirwar aan bestemmingsplannen, milieu- en vergunningseisen glad te strijken. Het computersysteem waar alle lagere overheden op moeten inloggen om hun besluiten en vergunningen door te geven kraakt echter aan alle kanten. Grote kans dat de wet moet worden uitgesteld.

Modale huurders krijgen geen belastingvoordeel

Stellen in de AOW of bijstand wonen dikwijls apart, omdat ze als één huishouden gekort zouden worden op hun pensioen of uitkering.

Permanente bewoning van vakantiehuisjes is in de meeste gemeenten verboden.

Een voorstel van de VVD om tijdelijke huurcontracten met een jaar te verlengen, van twee naar drie jaar, strandde in de Eerste Kamer.

De overheid moedigt huizenbezit aan. De hypotheekrenteaftrek verdwijnt, maar op de lange termijn. Een woning blijft minder zwaar belast dan andere vormen van vermogen. Lage inkomens krijgen een huurtoeslag, maar voor modale huurders is er geen belastingvoordeel.

Middeninkomens in Amsterdam betalen €1.580 huur per maand

Om een hypotheek te krijgen, moet je of voldoende verdienen of een flinke spaarrekening hebben. Een vast contract is heilig. Zzp'ers hebben het moeilijk. Ben jij, of is je partner, geen EU-burger, dan is er bijna geen bank die je een hypotheek gunt.

Wie rond de €40.000 per jaar, de inkomensgrens voor sociale huur, verdient, kan net geen 2 ton lenen. Je betaalt dan bij de Rabobank, met een vaste rente van 1,06% over tien jaar, maandelijks €617 hypotheek. Meer is volgens de bank en de wetgever onredelijk. Dus betalen middeninkomens in Amsterdam gemiddeld €1.580 huur per maand, want vind maar eens een koopwoning onder de 2 ton in de Randstad.

Wethouders in de grote steden willen de leennormen verruimen voor starters. Dat is sympathiek, maar meer krediet betekent ook hogere prijzen.

Goede bedoelingen

Zo heeft ieder voordeel een nadeel. Iedere regel is met goede bedoelingen in het leven geroepen. In een dichtbevolkt land als Nederland wil je niet dat de buurman zomaar een wolkenkrabber kan bouwen, dus hebben we strenge vergunningseisen.

De hypotheeknormen zijn aangescherpt na de kredietcrisis. Inspraak bestaat om te voorkomen dat een dwaas stadsbestuur ooit nog eens een historische wijk plat gooit om plaats te maken voor een snelweg. Permanente bewoning van vakantiehuisjes is aan banden gelegd na problemen met criminelen en Oost-Europese gastarbeiders. Op een gegeven moment raakt de rek er echter uit en kan de markt de vraag niet meer bijbenen.

Niemand pleit voor volledige liberalisering. Woningbouw hangt zo nauw samen met infrastructuur en milieu dat we aan regelgeving niet ontkomen. Het is een aanwinst dat in Nederland bijna iedereen fatsoenlijk woont. Maar je kunt het ook te gek maken.

Geef de markt een kans

Hou alle vergunningseisen eens tegen het licht. Is er niets waar we zonder kunnen?
Beperk de gang naar de rechter. Wanneer de gemeente een vergunning heeft gegeven, en naar omwonenden is geluisterd, moet er gebouwd kunnen worden.
Schaf de samenwoonboete in de AOW en bijstand af.
Verruim de regels voor hypotheken, met name voor zelfstandigen.
Maak het fiscaal aantrekkelijker om te huren én te verhuren. We zouden huur volledig belastingaftrekbaar kunnen maken. Dan is de huurtoeslag ook niet meer nodig.

Ga soepel om met bewoning van vakantieparken.
Zet huurders met een hoog inkomen eindelijk uit hun corporatiewoning.

Geef de markt een kans.