

Prinsjesdag 2020: klap in gezicht van woningmarkt

Posted on 12 september 2020 by Jan Paul Visser

Overdrachtsbelasting, de belasting die betaald dient te worden bij aankoop van bestaand onroerend goed, bedraagt momenteel 2 procent van de waarde van het aangekochte object. Gelekte Prinsjesdag-berichten duiden erop dat deze belasting speciaal voor starters op de woningmarkt gereduceerd zal worden naar 0 procent. Voor beleggers zal deze belasting juist verhoogd worden naar 8 procent.

Het is een uiterst curieus voornemen van het kabinet, omdat dit een dolksteek in de rug betekent voor de Nederlandse huurwoningmarkt. De Rijksoverheid lijkt hiermee haar pijlen gericht te hebben op het zogeheten '*buy-to-let*': het aanschaffen van residentieel vastgoed met het doel om dit tegen een marktconforme prijs beschikbaar te stellen op de huurmarkt.

Buy-to-let is een belangrijke bron voor het ontstaan van nieuw aanbod op de huurmarkt. Dit is overigens geen nieuwe praktijk: de koop van een woning met als doel om deze te verhuren is zo oud als de weg naar Rome. Bovendien zitten de huurders die in deze woningen verblijven hier graag: een huurcontract – of elk

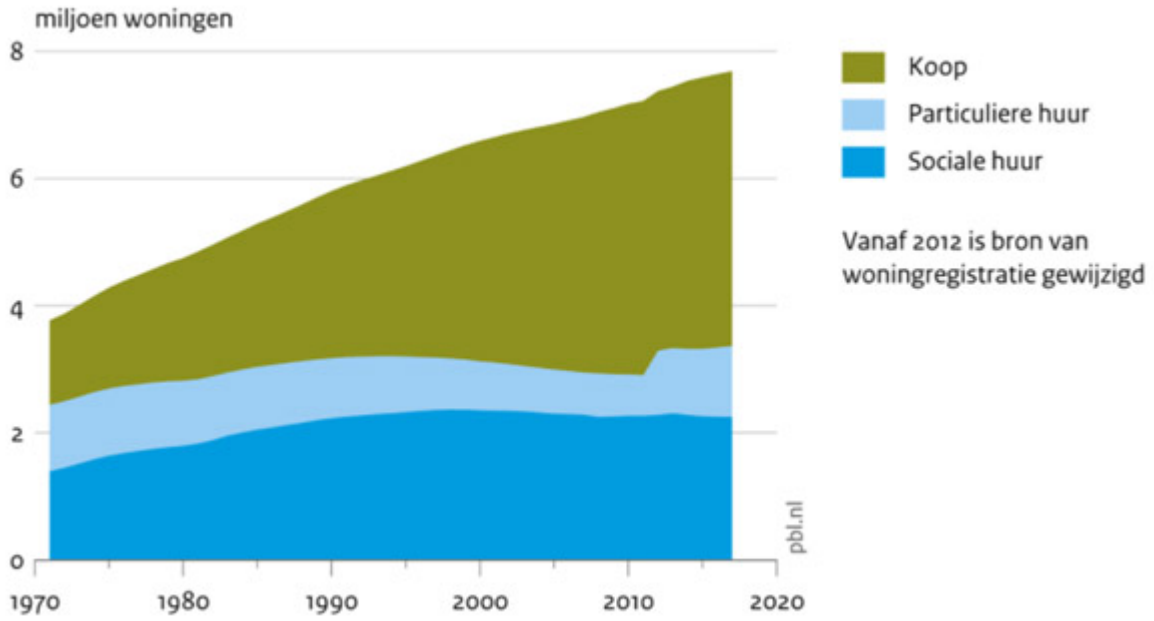
ander contract – wordt immers pas gesloten wanneer beide partijen voordeel halen uit deze overeenkomst. Wanneer een huurder de huurprijs te hoog vindt komt een huurcontract dus niet tot stand.

Kopen belonen, verhuren beboeten

De opheffing van de overdrachtsbelasting voor starters stimuleert het eigenwoningbezit, waar de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers juist een blokkade opwerpt voor de introductie van nieuw aanbod op de huurmarkt.

Figuur 1 laat zien dat het eigenwoningbezit al sinds de jaren '70 vrijwel ononderbroken aan het stijgen is, tot zelfs 56 procent van de woningmarkt in 2017. Dat de overheid het eigenwoningbezit nog verder wil stimuleren verbaast enigszins, omdat de groei van het eigenwoningbezit immers al aanzienlijk is. Bovendien kunnen starters al hypotheken opnemen tegen historisch lage rentetarieven, wat het toetreden tot de koopwoningmarkt al makkelijker maakt.

Aan de andere kant is het terugdringen van het aanbod op de particuliere huurmarkt onwenselijk, zo niet schadelijk, gegeven het relatief kleine aanbod van particuliere huurwoningen: slechts 15% van de woningmarkt.



Bron: CBS zoals vermeld op pbl.nl/…/ontwikkeling woningvoorraad

Het schaarse aanbod van vrije sector huurwoningen leidt intussen tot hoge huren in de grote steden. De overheidsmaatregel, om belasting voor beleggers te verhogen, schept bovendien een vijandsbeeld van de belegger op de woningmarkt, en lijkt op het uitlokken van een heksenjacht op bakkers ten tijde van een hongersnood. Het prominentste lid van deze inquisitie is Amsterdam.

Amsterdam drijft mensen uit

Het is niet vreemd dat, gezien de Amsterdamse woningmarktproblematiek, mensen uitwijken naar nabijgelegen gemeenten als Almere en Amstelveen. Zo'n twintigduizend Almeerders reizen dagelijks met de auto richting Amsterdam voor hun werk. In maart dit jaar ontving de gemeente Almere €1 miljoen om het woon-werkverkeer op de autosnelweg tussen Almere en Amsterdam te verminderen. Almere tracht dit voor elkaar te krijgen door onder andere 'werkontmoetingen in Almere te organiseren', 'OV-reizigers punten te laten verdienen waarmee ze koffie kunnen krijgen', of door 'automobilisten te verleiden de fiets te nemen naar Amsterdam'. Dat laatste is in een kleine anderhalf uur van Almere Centrum naar de Zuidas zo gepiept…

Onder de partijen die problemen zullen ervaren met de verwerving van nieuwe huurwoningen door de verhoogde overdrachtsbelasting vallen ook de woningcorporaties. De corporaties zijn immers moeilijk te onderscheiden van andere beleggers, want onderscheid in regelgeving over overdrachtsbelasting tussen corporaties en (andere) beleggers zou als staatsteun en dus als oneerlijke concurrentie beschouwd kunnen worden. Het aanschaffen van nieuwe woningen voor de sociale verhuur zal voor woningcorporaties dus ook duurder worden door de verhoogde overdrachtsbelasting. Waarschijnlijk zal voor hen een andere gunstige maatregel worden geïntroduceerd ter compensatie, zoals een verlaging van de omstreden verhuurderheffing. Toch zal dit de aanschaf van nieuwe sociale huurwoningen niet veel aantrekkelijker maken en zal een woningcorporatie wellicht eerder opteren voor het oppoetsen van haar bestaande woningaanbod.

Chaos, centralisering

In Amsterdam lacht de linkse coalitie in haar vuistje. Het woningmarktbeleid van de stad heeft het gewenste effect gehad: de woningmarkt bezwijkt door regeldruk, prijzen exploderen, en de oneigenlijke beschuldigingen jegens beleggers worden

kracht bijgezet door perverse regelgeving uit Den Haag. Terwijl de zelfgecreëerde puinhoop toeneemt, wordt de roep om een centraal geleide woningmarkt steeds luider.

In zijn boek '*Wealth, Poverty and Politics*', schrijft Thomas Sowell over de van oorsprong welvarende Cubanen die op de vlucht sloegen voor het Castro-regime. 'Omdat het voor velen niet mogelijk was om hun bezittingen mee te nemen naar de Verenigde Staten, of om hun oorspronkelijke beroep uit te oefenen omdat hun Cubaanse accreditaties niet erkend werden, bevonden deze vluchtelingen zich plotseling onderaan de economische ladder. … Veertig jaar nadat de Cubaanse vluchtelingen in de Verenigde Staten arriveerden was de omzet van Cubaans-Amerikaanse ondernemingen groter dan de omzet van heel Cuba.'

Het is dus maar zeer de vraag of het verjagen van kapitaal, of dit nu menselijk kapitaal (*human capital*) of monetair kapitaal betreft, economisch gezien wel zo verstandig is.