

'Anders dan anders' Prinsjesdag grossiert in onmacht

In **Nieuws**

17:06, 15 september 2020

Door **Wabe van Enk**

632 Views



Wabe van Enk
Redacteur

[Profiel](#)

Dat Prinsjesdag in coronatijd 'anders dan anders' zou zijn, was te verwachten, maar wie had kunnen denken dat het pakket woningmaatregelen zo veel onmacht uit zou stralen? Een commentaar door de hoofdredacteur van PropertyNL, Wabe van Enk.

De koning vergat in de troonrede niemand. Ook de ondernemers ('met veerkracht') werden dit keer niet vergeten. De koning was realistisch over de krimp en – ook vaak vergeten – wie die rekening in de toekomst moet betalen, maar onderhuids woekerde het woningdossier. Het lijkt zo simpel: de schaarste in de woningmarkt neemt toe, dus moet je laten bouwen. Maar ondanks de stijgende prijzen wordt er steeds minder gebouwd. Kopers, ontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers: ze willen allemaal, maar zij krijgen deze Prinsjesdag een frustrerend pakket.

Zo komt het kabinet met een korting op de verhuurdersheffing voor corporaties van € 200 mln. De corporaties hebben (nota bene samen met de ministeries) een onderzoek gedaan waaruit blijkt dat zij in de komende 15 jaar 125.000 sociale woningen minder kunnen realiseren, tenzij zij ergens een zak met € 31 mrd vinden. De rekenmeesters hadden becijferd dat de corporaties door halvering van de verhuurdersheffing een deel van het gat kunnen dichten, maar dan praat je niet over de fooi van € 200 mln, maar over € 900 mln. Die corporaties kunnen ook wat inlopen door de huur te verhogen (inflatie plus 0,5%), maar het kabinet is toch door de knieën gegaan en bevriest voor sommige groepen de huur. Effect: weg extra kansen voor woningen van corporaties.

Het Rijk wil weer regie terug en trekt € 290 mln uit om de bouw van 51.000 woningen te bespoedigen. Op dit moment liggen programma's voor

tienduizenden woningen op de plank bij provincies die zeggen dat zij deze alleen met noodmaatregelen van het Rijk kunnen realiseren. De vraag is nu: wat zullen provincies of Rijk concreet realiseren?

Het kan nog erger: neem de behandeling van woningbeleggers door dit kabinet, zoals pensioenfondsen die moeite hebben hun dekkingsgraad op peil te houden. Voor pensioenfondsen zijn huurwoningen in Nederland een goede beleggingscategorie met weinig risico. Nederlandse huurders betalen mede door het goede sociale vangnet vrijwel altijd hun huur. Veel beleggers zullen echter niet gerekend hebben met een wispelturige overheid, die de overdrachtsbelasting in één klap van 2% naar 8% verhoogt. Daarmee zullen woningportefeuilles met 6% worden afgeboekt. Weer een tegenvaller voor pensioenfondsen.

Het Haagse argument is dat deze verhoging de afschaffing van de overdrachtsbelasting financiert voor starters tot 35 jaar. Dit is een voorbeeld van een maatregel die door eerder onderzoek al meerdere keren is afgeschoten, omdat het uitvoeringsproblemen met zich meebrengt (katvangers onder de 35 jaar). De schaarste aan de onderkant van de markt voor jongeren is een veel belangrijker gegeven dan al dan niet 2% overdrachtsbelasting. Tegen elkaar opbieden blijft daarmee in stand, alleen met 2% meer. Niet de jongere, maar de verkoper profiteert. Dat kan ook een belegger zijn die uitpandt, maar dat zal het kabinet niet bedoelen.

De starter die 2% meer betaalt voor een woning en 2% minder overdrachtsbelasting, heeft dan nog een theoretisch voordeel bij de financiering. De financier mag namelijk de kosten koper niet meer meefinancieren, en een duurdere woning wel. Dat is wel een raar voordeeltje. Eerst beperkt het Rijk met rigide maatregelen de financieringsruimte van jongeren en dan zou dit weer een extraatje zijn?

Doel van de differentiatie van de overdrachtsbelasting is ook het tegengaan van het zogenoemde buy-to-let: beleggers die kopers overbieden. Het fenomeen verwijst naar 'Londense toestanden', waarbij burgers het afleggen tegen speculanten. De Londense markt is echter niet vergelijkbaar met de Nederlandse, waar voor de doorsnee starter geen woning is. Het kabinet moet zich focussen op meer woningen, en niet op de distributie. In Nederland onttrekken beleggers geen woningen, want zij verhuren. Sterker nog, juist om de voorraad te laten groeien, zijn investeerders nodig. Zo heeft het kabinet voor alle groepen die kunnen helpen bij de woningnood – particulieren, corporaties en beleggers – ontoereikende maatregelen. Daarmee was Prinsjesdag niet alleen 'anders dan anders', maar ook een dag die onmacht op het woningdossier weerspiegelt.

Gerelateerde artikelen:

[Kabinet investeert in wonen en bouwen](#)