

# Ruimte voor wonen

2-6-2020 | Door Kees van Oostwaard werkzaam bij Fiscale Zaken VIVAT



Eerder dit jaar heb ik al stil gestaan bij de problemen op de woningmarkt en de rapportages die daarover zijn gemaakt.<sup>1</sup> In april heeft de minister van Financiën een groot aantal rapporten in het kader van de Brede Maatschappelijke Heroverweging naar de Tweede Kamer gezonden. Van een Economie zonder afval tot Toekomstbestendige mobiliteit en van Klaar voor klimaatverandering tot een Toekomstbestendig zorgstelsel. Een van de rapporten gaat over de woningmarkt: 'Ruimte voor wonen'.<sup>2</sup> In dit artikel bespreek ik dit rapport, met specifieke aandacht voor de fiscale aspecten (maar zeker niet uitsluitend daarvoor).

## Inleiding

Een motie van het Kamerlid Sneller<sup>3</sup> heeft geleid tot maar liefst zestien rapporten.<sup>4</sup> De motie was als volgt verwoord:

*“constaterende dat Nederland momenteel een economische hoogconjunctuur kent, maar dat binnen afzienbare tijd een economische omslag denkbaar is; overwegende dat het verstandig is om op basis van de lessen van de vorige crisis een pakket maatregelen voor te bereiden om de economie en begroting te kunnen stabiliseren, zodat we bij een economische neergang goed voorbereid zijn; verzoekt de Minister van Financiën om ter voorbereiding op een volgende neergaande conjunctuur of economische crisis effectieve beleidsopties en hervormingen, bestaand uit zowel plussen als minnen, in kaart te brengen gegeven de ervaringen uit het verleden bij de brede heroverwegingen”.*

Het Kamerlid zag met de Corona-crisis zijn vooruitziende blik iets eerder bevestigd dan wenselijk. De motie was overigens al in december 2018 ingediend. In de inleiding van het rapport is nog vermeld dat het *“uiteindelijke doel is om in de toekomst*



*onderbouwde keuzes mogelijk te maken door inzicht te verschaffen in effectieve beleids- en uitvoeringsopties en de mogelijke gevolgen daarvan, zonder oordeel over de wenselijkheid.”*

Ook wordt aangegeven dat mogelijk een wisselwerking bestaat tussen de opgestelde maatregelen.

<sup>1</sup> [Evaluatie eigenwoningregeling: hoe nu verder?](#) *Financieel Actief*, 28 februari 2020

<sup>2</sup> Rijksoverheid, Ruimte voor wonen Brede maatschappelijke heroverweging, 20 april 2020

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2018-19, 35 095, nr. 10

<sup>4</sup> Kamerbrief minister van Financiën, 22 april 2020, kenmerk 2020-0000073211 met bijlagen

## Eerste levensbehoefte, maar wel een groot tekort

Wonen is een eerste levensbehoefte. Wonen is zelfs onderdeel van de Grondwet: *“Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.”*<sup>5</sup> In die zorg lijkt de overheid tekort te schieten. Het woningtekort is namelijk inmiddels opgelopen tot 315.000 woningen. Dat is zo'n 4% van de totale behoefte aan woningen. Daarbij zijn er regionaal verschillen. De tekorten zijn in de regio's Amsterdam en Utrecht groter dan in Limburg, Friesland, Drenthe, Zeeland en Overijssel. Volgende stap is dat mensen ook 'goed' willen wonen. En dat heeft te maken met de kwaliteit van de leefomgeving.

De woningmarkt staat steeds meer onder druk. Zo is na de financieel economische crisis de bouwproductie ingezakt. Door een dalende rente en bevolkingsgroei is tegelijkertijd de vraag naar woningen toegenomen.

De werkgroep die het rapport heeft opgesteld constateert dat *“Het ontbreekt aan directe sturing van het Rijk op realisatie van de opgave en een integrale benadering van optimaal ruimtegebruik.”*<sup>6</sup> Ook voorziet de werkgroep een forse woningbouwopgave tot 2030. Die vraagt om *“nationale regie en nauwe samenwerking met alle medeoverheden.”*<sup>7</sup> Er moet een agenda komen van het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Die agenda moet tot stand komen door aan de hand van ramingen de ontwikkeling van de woningbehoefte per regio in kaart te brengen.

Uiteindelijk stellen Rijk, provincie, en gemeenten gezamenlijk vast:

- i. waar woningbouw onvoldoende tijdig tot stand komt;
- ii. welke knelpunten moeten worden aangepakt, en
- iii. waar er schaa sprongen nodig zijn voor het tijdig realiseren van voldoende woningen op de juiste locaties.

### Commentaar

De cijfers lijken voor zich te spreken: er moet iets gebeuren op de woningmarkt. En dat daarbij ook een regierol voor de Rijksoverheid is weggelegd, ligt voor de hand. Maar ik mis de overtreffende trap. Daarmee bedoel ik de vraag of je als overheid niet nog een stap verder moet gaan om 'alles', dus niet alleen woningen, maar ook werkgelegenheid, voorzieningen, etc. niet beter over Nederland moet verdelen. De waterschappen worden bijvoorbeeld niet voor niets betrokken in het rapport.

<sup>5</sup> Artikel 22, lid 2 Grondwet

<sup>6</sup> Pag. 7 *Ruimte voor wonen*

<sup>7</sup> Pag. 7 *Ruimte voor wonen*

De werkgroep stipt het slechts zeer summier aan, maar wat mij betreft moeten de kernvragen zijn: hoe verdelen we de ruimte en moeten we als Nederland zo veel economische activiteit wel concentreren in de Randstad?

Juist nu zo ongeveer alles onder een vergrootglas komt te liggen als het gaat om stikstof, klimaat, etc. is het goed om hier fundamenteel bij stil te staan.

Een gelijkmatiger verdeling van economische activiteiten over het land kan naar mijn idee leiden tot minder files (veel minder spitsbewegingen van noord, oost en zuid naar de Randstad), een andere belasting van het OV, een betere inkomensverdeling over Nederland, minder problemen met het wegzakken in de bodem<sup>8</sup> en last but not least prettiger wonen. Bij dit alles moet uiteraard oog blijven bestaan voor de (kwetsbaarheid van de) natuur. Ik claim niet dat alle genoemde zaken met meer spreiding over Nederland tot deze verbeteringen leiden, maar het is het onderzoeken waard.

## Afbouw fiscale stimulans

### Hypotheekrenteaftrek

Volgens de werkgroep draagt de fiscale stimulans bij aan de krapte op de woningmarkt. De werkgroep noemt twee wegen waarlangs de fiscale stimulans kan worden afgebouwd<sup>9</sup>:

1. Op termijn overheveling naar box 3 met ruime generieke vrijstelling
2. het benutten van de huidige lage rente voor een snellere en verdergaande afbouw van de hypotheekrenteaftrek dan nu al wettelijk is vastgelegd.

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft berekend dat deze afbouw leidt tot doelmatigheidswinsten van € 3 à 4 miljard per jaar. Ook beperken deze maatregelen de geraamde groei van de huizenprijzen van +15% in het 'basispad' naar verwachting tot per saldo circa +4 tot +8% in 2025.<sup>10</sup>

De werkgroep schrijft ook:

*“De lage rentestand biedt de gelegenheid om de hypotheekrenteaftrek budgetneutraal versneld uit te faseren.*

<sup>8</sup> *“In het stedelijk gebied verzakt de slappe bodem door fysieke belasting”*, pag. 21 *Ruimte voor wonen*

<sup>9</sup> Pag. 8 *Ruimte voor wonen*

<sup>10</sup> Zie ook: [CPB: grootste doelmatigheidswinst woningmarkt bij verplaatsing eigen woning naar box 3](#), *Financieel Actief*, mei 2020

*De gematigde koopkrachteffecten zijn gemiddeld genomen positief. Wel is er een groep eigenwoningbezitters die er 0 tot 2% op achteruit gaat.”<sup>11</sup>*

Vervolgens vat de werkgroep de uitkomsten van het onderzoek door het CPB<sup>12</sup> samen en legt daarbij de nadruk op de eerste variant: de eigen woning en de eigenwoningsschuld worden behandeld als de andere vormen van schuld en vermogen in box 3, met een generieke vrijstelling van € 300.000. Ook wordt voor de hypotheekschuld in box 3 een aflossingseis van 50% voorgesteld. Dit moet borgen dat de hypotheekschuld beperkt blijft.



#### *Commentaar*

De constatering van de werkgroep dat de tijd rijp is om actie te ondernemen nu de rentestand laag is, is begrijpelijk. Een overheveling naar box 3 lijkt ook macro-economisch logisch en ook op steeds meer instemming te kunnen rekenen. Maar

<sup>11</sup> Pag. 10 *Ruimte voor wonen*

<sup>12</sup> CPB: grootste doelmatigheidswinst woningmarkt bij verplaatsing eigen woning naar box 3, *Financieel Actief*, mei 2020

het gevaar schuilt wel in de laatste hiervoor geciteerde zin. Uit de berekeningen van het CPB volgt dat er een groep is die achteruit gaat. Wat mij betreft moet wel voorkomen worden dat groepen de dupe worden van deze transitie. Helemaal nu een economische crisis zich aftekent - dat kon de werkgroep uiteraard niet voorzien - is het zaak te voorkomen dat woningeigenaren mede door fiscale wijzigingen gedwongen worden hun huis te verkopen. Wellicht moet de transitie net iets minder snel dan voorgesteld. En ongetwijfeld kunnen ook alternatieven worden bedacht. Voorwaarde is wat mij betreft dat eenvoud daarbij het uitgangspunt moet blijven. Bij een aflossingseis van 50% heb ik al twijfels. Als er al een aflossingseis moet komen, laat die dan eenvoudig zijn. Bijvoorbeeld liever de eenvoud van lineair dan de ingewikkeldheid van annuïtair.

#### **Schenkingsvrijstelling**

De werkgroep stelt vast dat (het fiscale voordeel van) schenken voor de eigen woning de kansenongelijkheid op de woningmarkt vergroot.

#### *Commentaar*

De werkgroep maakt er niet veel woorden aan vuil: de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning moet verdwijnen. Op dit moment is mogelijk om onder voorwaarden € 103.643 te schenken voor de eigen woning.<sup>13</sup> Een van de voorwaarden is dat het kind tussen 18 en 40 jaar oud moet zijn.

Nu riedt dat laatste naar mijn mening al naar leeftijdsdiscriminatie. Bovendien is het toch ook een faciliteit waarmee uitsluitend de financieel meer welgestelden uit de voeten kunnen. En als dan ook nog een constructies worden aanbevolen om meerdere malen van de faciliteit gebruik te kunnen maken<sup>14</sup>, wordt het wel erg bont, of beter gezegd verwerpelijk.

Genoeg redenen wat mij betreft om er snel een dikke streep doorheen te zetten.

<sup>13</sup> Artikel 33, ten vijfde, letter c, Successiewet 1956, bedrag 2020

<sup>14</sup> [Schenken voor de eigen woning doe je \(niet\) zo](#), *Financieel Actief*, 28 maart 2019



## Particuliere verhuurders

Het wordt slechts terloops aangestipt in het document<sup>15</sup>, maar er is een toename van particuliere verhuurders. Gevolg is dat dat het aantal woningen in het vrijehuursegment stijgt ten koste van het aantal koopwoningen.

### Commentaar

Bij dit onderwerp denkt iedereen direct aan prins Bernard van Oranje Nassau, maar er zijn veel meer spelers die koopwoningen aan de markt hebben onttrokken. Alleen al in Amsterdam wordt het aantal woningen dat op die manier is onttrokken geschat op enkele duizenden.<sup>16</sup> Dat moet wel een prijsopdrijvend effect hebben, nog afgezien van het feit dat mensen een woonkans wordt ontnomen.

Kortom: hier zijn maatregelen nodig.

In bepaalde Oostenrijkse gebieden kan een woning niet ingeschreven worden in het zogenoemde Grundbuch<sup>17</sup> als de koper niet zelf in de woning gaat wonen. Daarmee wordt voorkomen dat plaatsjes spookdorpen worden omdat de woningen als tweede woning of belegging worden aangeschaft en uitsluitend worden gebruikt tijdens de wintersportperiode. Lijkt me interessant voor de Nederlandse overheid om te onderzoeken. Gedane zaken kunnen hiermee helaas niet worden teruggedraaid, maar voor de toekomst kan de ongewenste trend worden gestopt.

## Slotopmerkingen

Het is goed dat er een uitgebreid rapport ligt over de woningmarkt. De inhoud toont aan dat Nederland in ieder geval op dit vlak voor een grote uitdaging staat. Veel maatregelen zijn noodzakelijk, en de fiscaliteit is er een van. Verder afbouw van de hypotheekrenteaftrek lijkt onvermijdelijk en een overgang naar box 3 ligt voor de hand. Het tempo van deze transitie luistert nauw en mag niet te hoog liggen. Voorkomen moet worden dat eigenwoningbezitters in het nauw komen door een te snelle transitie.

Maar er is meer nodig. Wat mij betreft op de eerste plaats een algehele herijking van waar gewerkt en gewoond moet worden. Dat veel activiteiten zich concentreren in de Randstad mag niet het uitgangspunt zijn.

<sup>15</sup> Pag. 10 *Ruimte voor wonen*

<sup>16</sup> [Parool](#), 4 november 2017

<sup>17</sup> Vergelijkbaar met het Nederlandse Kadaster



Ook het traditionele denken dat een woning voor eeuwen wordt gebouwd moet wat mij betreft worden losgelaten. Flexibele woningbouw kan een bijdrage leveren aan het - op korte termijn - terugdringen van het tekort aan woningen.<sup>18</sup>

FA

<sup>18</sup> De werkgroep noemt deze oplossing ook in haar rapport, pag. 49. Een goed voorbeeld is te vinden in Den Bosch ([www.brabantwonen.nl](http://www.brabantwonen.nl), nieuwsoverzicht 19 februari 2020)