



Bent u een starter of een loser?

Posted on 31 oktober 2020 by Jan Paul Visser

Het was 14 oktober tien jaar geleden dat het eerste kabinet-Rutte aantrad. Een decennium lang heeft de naar eigen zeggen liberale VVD de scepter mogen zwaaien, ook over de Nederlandse woningmarkt. Dat gaf hoop op liberale vernieuwing. Wat is hiervan terecht gekomen?

Bij het aantreden van het kabinet Rutte I (2010-2012) werd het Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ontbonden. De taken van dit ministerie werden ondergebracht bij andere ministeries. Volkshuisvesting, tegenwoordig simpelweg 'Wonen' genoemd, werd ondergebracht bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken. De verantwoordelijk Minister was aanvankelijk Piet Hein Donner (CDA), totdat die benoemd werd tot vicevoorzitter van de Raad van State. Hij werd opgevolgd door Liesbeth Spies (CDA).

Tijdens Rutte II (2012-2017) was Ronald Plasterk (PvdA) minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De portefeuille Wonen werd echter afgesplitst en ondergebracht bij Stef Blok (VVD) als minister zonder portefeuille.

Wonen werd als een hete aardappel doorgeschoven

Toen Rutte III aantrad in 2017 werd Kasja Ollongren (D66), als minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, verantwoordelijk voor Wonen. Toen zij echter tijdelijk uit de roulatie was, van november 2019 tot maart 2020, trad Raymond Knops (CDA) aan als een tweede Minister voor BZK. De portefeuille Wonen werd echter losgemaakt van zijn takenpakket en ondergebracht bij Stientje van Veldhoven (D66), die in deze periode minister zonder portefeuille werd en verantwoordelijk was voor Milieu en Wonen. Inmiddels is Minister Ollongren weer terug en heeft zij de portefeuille Wonen weer onder zich genomen.

De portefeuille Wonen is als een hete aardappel rondgeschoven en ligt inmiddels weer in het schoot van minister Ollongren. Dit alles vond plaats onder toezicht van Mark Rutte, premier van de *liberale* VVD, wat de hoop gaf dat overheidsbemoeienis in de woningmarkt eindelijk zou afnemen. Helaas was het tegenovergestelde het geval. Dit bleek voor het eerst in 2013, toen de omstreden *verhuurderheffing* werd ingevoerd. De verhuurderheffing houdt in dat eigenaren van een sociale huurwoning jaarlijks een percentage van de WOZ-waarde dienen af te dragen aan de fiscus. Dit percentage bedroeg 0,561% in 2019.

Minder woningaanbod

Het moge duidelijk zijn dat een extra belasting op woningen een verlamme werking heeft op de ontwikkeling hiervan en dus onwenselijk is. Dat er geen economische grondslag achter deze maatregel zat bleek tijdens een algemeen overleg over de staat van de woningmarkt in maart begin dit jaar, toen Minister Ollongren toegaf dat afschaffen van de verhuurderheffing 'een gat zou slaan in de rijksbegroting'.

Geheel volgens het regeerakkoord van 'het groenste kabinet ooit' trad op 1 juli 2018 de **Wet Voortgang Energietransitie** in werking, waarin werd bepaald dat nieuwe woningbouw niet langer op het gas mag worden aangesloten. Dit leidt er in de praktijk toe dat ontwikkelaars worden geforceerd om nieuwe projecten te verwarmen met bijvoorbeeld warmtepompen. In deze transitie is geen greintje liberalisme te bespeuren. De overgang naar elektrische verwarming of collectieve warmte is veelal geen vrijwillige keuze.

Wonen wordt ook belast met 'energietransitie'

Ondertussen gaat het experiment van Ollongren om woonwijken van het gas af te halen in vlammen op. Projectleider Jasper Verplanke van proeftuin Purmerend geeft aan dat woningen van het gas af halen 'een waslijst aan issues' met zich meebrengt. Verduurzaming kost meer dan gedacht, en duurzame alternatieven voor gas blijken relatief kostbaar. Gelukkig geeft een woordvoerder van minister Ollongren aan dat deze ontwikkelingen ' resulteren in de leermomenten waar dit programma voor is opgericht'. Hopelijk is één van deze lessen dat de Wet Voortgang Energietransitie met spoed dient te worden teruggedraaid.

Het blijft een vreemd fenomeen dat klimaatbeleid gevoerd moet worden via de woningmarkt. Hetzelfde zien we met arbeidsmarktbeleid, dat ook via de woningmarkt wordt gevoerd door middel van sociale huisvesting en huursubsidies. Dit heeft er inmiddels toe geleid dat 30% van de gehele woningvoorraad bestaat uit sociale huisvesting. Het is onwaarschijnlijk dat 30% van alle huishoudens er daadwerkelijk ook zo slecht aan toe is dat ze hun heil alleen op de sociale woningmarkt kunnen vinden.

Nog meer bureaucratie: de 'noodknop'

Een andere ondoordachte maatregel uit de koker van het Ministerie van Binnenlandse Zaken was de [Noodknop Middenhuur](#), al zou 'prijsplafond voor vrije sector huurwoningen' een betere benaming zijn geweest, maar dat rolt minder lekker van de tong. Huren zouden van overheidswege gedwongen naar beneden moeten, wat er toe leidt dat rendementen van huurwoningen verder afnemen.

Het is één van de eerste lessen in de economie dat, wanneer de winstgevendheid van een product daalt, het aanbod hiervan zal afnemen, omdat productie hiervan minder aantrekkelijk wordt. Nieuwbouwvolumes van vrije sector huurwoningen zouden dankzij deze maatregel dus krimpen, met een grotere schaarste aan woningen tot gevolg. Zo kunnen er ook in de vrije sector wachtlijsten ontstaan, zoals ook in de sociale huursector, met soms wachttijden van 10 jaar. We mogen van geluk spreken dat deze maatregel in de archiefkasten van Binnenlandse Zaken een stille dood gestorven lijkt te zijn.

Starter of loser?

De meest recente maatregel die over de woningmarkt is uitgeroepen werd afgelopen Prinsjesdag bekend gemaakt. Het betrof een wijziging in de overdrachtsbelasting: starters hoeven niet langer [overdrachtsbelasting](#) te betalen bij aankoop van hun woning. Niet-starters daarentegen zullen de overdrachtsbelasting zien stijgen van 2% naar 8%, tenzij zij aan een zelfbewoningsplicht voldoen, een verviervoudiging! Prangende vraag die niet ongesteld mag blijven: wie/wat is een starter eigenlijk?

Vermoedelijk betreft dit iemand die voor het eerst de woningmarkt betreedt door een huis te kopen. Toch komt het vreemd over wanneer iemand van 60, die zijn hele leven in een sociale huurwoning heeft gewoond, als starter op de woningmarkt kan worden aangemerkt. En hoe zit het met eigenaren van een woning in het buitenland? Kunnen zij nog steeds aangemerkt worden als starters op de *Nederlandse* woningmarkt? Is dit eigenlijk überhaupt te controleren? Wat als iemand ooit een huis had maar verkocht heeft, vervolgens is gaan huren, en nu weer een woning wil kopen. Telt deze 'herstarter' ook mee?

Wachten op de rechtszaak

Het begrip starter definiëren bleek ook voor het ministerie te lastig. Daarom heeft de regering voor een bijzonder alternatief gekozen, namelijk keiharde leeftijdsdiscriminatie. Kopers van 18 tot 35 jaar worden als starter aangemerkt, kopers ouder dan 34 dus niet meer. Dat discriminatie op grond van leeftijd tegen artikel 1 van de grondwet ingaat speelt blijkbaar geen rol.

Het is wachten op de eerste rechtszaak van een 35 jarige die zijn eerste woning koopt. De juridische aspecten terzijde geeft deze maatregel een mega stimulans voor jongvolwassenen om zich voor hun 35^{ste} diep in de hypotheekschulden te steken, omdat woningprijzen na deze leeftijdsgrens met 8% stijgen, en zij de losers zullen zijn die de boot gemist hebben.

Niet liberaal, niet productief

De woningmarkt is gedurende het afgelopen decennium geteisterd door ronduit contraproductieve wet- en regelgeving, en is alles behalve liberaal. Ik had gehoopt op een flexibiliseringsslag in de woningmarkt, door bijvoorbeeld de invloed van

gemeentes te beperken of zelfs geheel af te schaffen.

Een andere maatregel die doorgevoerd zou kunnen worden is de wederzijdse opzegbaarheid van huurcontracten. Een huurcontract kan onder het huidige systeem alleen door huurder worden opgezegd. Het is voor een verhuurder makkelijker om van hun echtgenoot te scheiden, dan van een huurder af te komen. Dit soort scheve verstandhoudingen dienen rechtgetrokken te worden voor een efficiënte woningmarkt. De hoop op liberale vernieuwing is na 10 jaar Rutte nog steeds een on vervuld verlangen.