

COLUMN

Coen Teulings

Universiteitshoogleraar aan de
Universiteit Utrecht



Foto: Bob Bronshoff

De blinde vlek voor het middenhuursegment

Als er op de woningmarkt één groep is die tussen de wal en het schip valt, dan zijn het de goed verdienende jonge mensen zonder rijke ouders. Zij hebben zelf nog geen geld en krijgen ook geen jubelton of voorschot op hun erfenis. Vroeger konden zij nog op de koopmarkt terecht door een hypotheek te nemen van 120 procent van de woningwaarde. Sinds de financiële crisis van 2008 is dit echter onmogelijk gemaakt, en terecht: huizenprijzen kunnen dalen en eigenaren kunnen daardoor onder water komen te staan. Als het gaat om aandelen zijn banken verplicht hun klanten voor dergelijke extreme risico's te behoeden. Op de woningmarkt is dit juist de hoeksteen van het weldoordachte Nederlands beleid: stimuleer het risicovolle eigenwoningbezit en maak huurders die hun risico's willen spreiden het leven zo zuur mogelijk.

Er zijn helaas geen huurders zonder verhuurders. Immers, als de bewoner het niet doet, zal iemand anders het noodzakelijke kapitaal moeten verschaffen. Zo iemand wordt ook wel 'een belegger' genoemd. Die kapitaalverschaffers willen voor die investering vanzelfsprekend een marktconform rendement. Zij kunnen hun kapitaal immers ook elders beleggen. Voor de onderkant van de huurmarkt hebben we daarvoor een oplossing: de woningcorporatie. Die wordt op allerlei manieren door de overheid ondersteund, fiscaal, met garantieregelingen en goedkope grond voor nieuwbouw. Voor de middenhuurder zijn al die steunregelingen niet beschikbaar. Vandaar die kloof tussen de wal en het schip.

Je zou denken dat de overheid dit probleem inmiddels op de radar heeft en dit gat geleidelijk probeert te dichten. Een kleine inventarisatie geeft inzicht in de voortgang op dossier. Ten eerste de jaarlijkse belasting over de eigen woning: het eigenwoningforfait vermenigvuldigd met het belastingtarief. Voor normale woningen is dat forfait de afgelopen tien jaar gehalveerd van 0,70 procent naar 0,35 procent. De belasting daarover is 40 procent, oftewel respectievelijk 0,30 procent tot 0,15 procent per jaar.

Kijk vervolgens naar de belasting over huurhuizen. Tien jaar terug was de vermogensrendementsheffing 30 procent over 4 procent fictief rendement, ofte-

wel 1,2 procent. Voor huurhuizen was daarop een korting van toepassing van ongeveer 30 procent, voortvloeiend uit de zogenaamde leegwaarderatio. De jaarlijkse belasting over huurwoningen was toen dus 0,85 procent, ruwweg drie keer zoveel als de 0,30 procent belasting over eigen woningen. Na de uitspraak van de Hoge Raad over box 3, heeft de politiek het fictieve rendement over belleggingen verhoogd naar 6,71 procent. De korting op basis van de leegwaarderatio is bovendien afgeschaft. Thans is de belasting op huurhuizen dus 2 procent, dertien (!) keer zoveel als de 0,15 procent voor eigen woningen. Uitgaande van een jaarlijks huurrendement van ongeveer 4 procent, was de fiscale benadeling van huurders tien jaar terug nog zo'n 15 procent ongunstiger (0,85 procent min 0,3 procent gedeeld door 40 procent), dit jaar is dat opgelopen tot 45 procent (2 procent min 0,15 procent gedeeld door 4 procent). Deze berekening veronderstelt dat de kapitaalverschaffer een Nederlandse belastingplichtige is, niet een institutionele partij of een buitenlandse belegger. Ook voor hen wordt beleggen in woningen minder aantrekkelijk door de afschaffing van de fbi-status (fiscale beleggingsinstelling) voor vastgoed. Waar een belegger in de publieke opinie al een boeman is, is een buitenlandse belegger de duivel op aarde. Die moeten we uit de volkshuisvesting weren! Een merkwaardige opvatting, want een groot deel van het jaarlijkse huurrendement is de risicopremie voor de beleggers. Hoe beter hun risico's zijn gespreid tussen verschillende landen, des te lager de risicopremie. Buitenlandse beleggers zijn dus een zege, want ze verlagen de kosten van kapitaal en daarmee de huren. Tot slot heeft de politiek ook een zelfbewoningsplicht en een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers ingevoerd, om beleggen in wonen nog moeilijker te maken en zo het aanbod van huurwoningen verder te beperken. Opiniemaker Sander Schimmelpenninck heeft gelijk. We doen er in Nederland alles aan om het mensen zonder rijke ouders zo moeilijk mogelijk te maken. Het merkwaardige is echter dat hij alle individuele beleidsmaatregelen die daartoe leiden waarschijnlijk van harte ondersteunt.