



WONINGWAANZIN

DOOR JEPPE DE BOER

De liberale agenda van grenzeloze vrijheid, van globalisering en doorgeschoten marktdenken heeft geleid tot een samenleving waar het recht van de sterkste te veel ruimte heeft gekregen.' Bij het lezen van deze woorden moest ik terugdenken aan mijn schooltijd. Veel van onze leraren waren zo extreemlinks dat het weer leuk werd. Deze ronkende quote komt alleen niet van een jaren '80 leraar op sandalen, maar van de partijleider van een traditionele middenpartij.

Er is veel aan de hand met het politieke sentiment van dit moment. Het wantrouwen in de markt is terug van weggeweest. Van links tot rechts dromen politici van een grotere rol voor de staat. Dit is opmerkelijk, want de rol van de staat is zelden zo groot geweest. Zelfs voor corona was dit al zo. In 2019 bereikte de collectieve lastendruk het hoogste niveau sinds 1995 (38,9% van het BBP). Ook het wantrouwen in het marktdenken is vreemd. Wij Nederlanders hebben marktdenken zo'n beetje uitgevonden en het is de motor van onze welvaart. Dankzij ons Nederlandse consensusmodel leidt marktwerking niet tot veel ongelijkheid. Samen met maar een paar andere landen ter wereld hebben wij de laagste ongelijkheid van inkomens. Deze ongelijkheid van besteedbare inkomens is al 30 jaar stabiel op een laag niveau (Gini index).

Het veranderende politieke sentiment is dus moeilijk te verklaren. Het dreigt echter wel een grote weerslag te krijgen op de vastgoedbeleggingsmarkt. Nederland heeft een groot tekort aan betaalbare woningen. Ik kan geen land bedenken waar de overheid een grotere rol speelt op de woningmarkt. Je zou dus denken dat politici hier eerst de hand in eigen boezem steken. In plaats daarvan wordt het woningprobleem nu cynisch afgewenteld op vastgoedbeleggers.

Om starters op de woningmarkt te helpen, hoeven zij straks geen overdrachtsbelasting meer te betalen. Iemand moet dit cadeauje betalen, dus de overdrachtsbelasting voor beleggingswoningen wordt verhoogd van 2% naar 8%. Met gemiddelde nettohuur-

rendementen van 3-4%, zijn beleggers straks dus 2-3 jaar huurinkomsten kwijt aan overdrachtsbelasting. Het terugverdienen van deze verloren jaren wordt steeds lastiger, want het politieke sentiment keert zich nu hard tegen huurverhogingen.

Het is wrang dat woningbeleggers zo fors worden aangepakt. De grootste woningbeleggers zijn nog steeds onze eigen pensioenfondsen. De meeste beleggers gedragen zich dan ook als verstandige beschermers van zowel spaarders als huurders. Terwijl de koopwoningenmarkt overkookte, stegen vrije sectorhuren tussen 2015 en 2020 zelfs minder snel dan gereguleerde huren (bron: CBS).

Mede door 11 jaar buitenland ben ik een fan geworden van het Nederlandse model. Ik omarm de voordelen van een sterke, evenwichtige overheid. Dit werkt goed, zolang onze politici en ambtenaren oog hebben voor de beperkingen van de staat. Vooral op de woningmarkt is de staat alom aanwezig. Denk aan de enorme gereguleerde huursector, aan huursubsidies en hypotheekrenteaftrek. Denk aan grondbeleid, ruimtelijk ordeningsbeleid en bouwvoorschriften. Ondanks de gigantische rol van overheden, loopt de woningmarkt nu volledig vast. Het is duidelijk dat de overheid hier nu tegen zijn beperkingen aan loopt.

Dit zou dus een logisch moment moeten zijn om de balans op te maken van 70 jaar intensief woningmarktbeleid. Is er meer of minder regie nodig vanuit Den Haag? Welke lagere overheden hebben te veel of juist te weinig invloed? Door welke wet- en regelgeving worden marktpartijen het meest belemmerd? Dit is het verkeerde moment voor de politiek om zich af te keren van de markt. Juist nu zou de politiek in dialoog moeten met alle belanghebbenden en spelers op de markt. De ondoordachte verhoging van de overdrachtsbelasting getuigt daarom van weinig wijsheid en past slecht bij ons Nederlandse consensusmodel.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam