

HOLLANDS GLORIE

ma di wo do vr

5 APRIL 2021

VG VISIE PRESENTEERT

de *Rotterdamse*
VASTGOEDWEEK

Ten tijde van het schrijven van deze column heeft het Nederlandse bedrijf Boskalis net de wereldhandel een dienst bewezen door met uitstekend vakwerk het Suez kanaal weer vrij te maken. Een mooi stukje Hollands Glorie. Boskalis werd onder meer op “LinkedIn” enorm geprezen. Enkelen vroegen zich af of Boskalis ook niet kon vaccineren? Een verwijzing naar het vaccinatie beleid tegen Corona dat tot op heden zeker niet in aanmerking komt voor het predicaat Hollands Glorie. Althans bij dat beleid zou je toch meer een ondernemende en assertievere houding mogen verwachten gericht op samenwerking met partijen die kunnen helpen.

Diezelfde weinig ondernemende houding zien we als het gaat om de woningmarkt. Het tekort aan betaalbare woningen wordt door de politiek op het conto van beleggers geschoven. Met die visie worden er allerlei maatregelen bedacht om het oninteressant te maken voor beleggers om woningen te kopen. Een goed voorbeeld daarvan is de wetswijziging in de overdrachtsbelasting die begin dit jaar is ingevoerd. Beleggers betalen op basis van die wijziging 8% in plaats van 2% overdrachtsbelasting voor woningen. Voor woningen bestemd voor zelfbewoning door de koper geldt nog steeds het 2% tarief en kan onder voorwaarden zelfs een vrijstelling worden toegepast. Geraadpleegde deskundigen en zelfs de Raad van State hebben aangegeven dat deze maatregel het probleem van de woningmarkt niet zal oplossen en sterker nog zelfs een averechts effect zou hebben. Tot op heden hebben deze deskundige partijen gelijk gekregen. De woningen zijn sneller in prijs gestegen dan ooit tevoren en daarmee onbereikbaar geworden voor de starter op de woningmarkt. Dat liet zich natuurlijk van tevoren voorspellen, omdat het probleem van de woningmarkt niet wordt veroorzaakt door beleggers, maar door een gebrek aan aanbod dat voldoet aan de vraag van de markt. Op dit punt ligt een belangrijke, zo niet de belangrijkste oorzaak bij de politiek. De bemoeienis met de woningmarkt van de landelijke en lokale overheden heeft jarenlang als zand in de molen gefungeerd voor een toename van het woningaanbod.

Het gaat dan om jarenlange procedures, met nota bene een door de overheid zelf georganiseerde “stikstofcrisis” (althans landen om ons heen hebben dat “probleem” niet of minder omdat ze naar ik begrijp anders zijn omgegaan met de aanwijzing van natuurgebieden, daarnaast is bijvoorbeeld onbegrijpelijk dat als men dan vindt dat de landbouw een belangrijke veroorzaker is van stikstof men niet direct met uitbreidingsbeperkingen is gekomen bij de afschaffing van het melkquotum), voordat er “überhaupt” een schop in de grond gaat, het introduceren van een verhuurdersheffing, zodat degenen die sociale huurwoningen moeten realiseren daartoe minder of geen middelen meer hadden en hebben en mede daardoor tijdens de crisis niet zijn doorgegaan met bouwen, allerlei eisen stellen aan hoogte van huren en vervolgens wel de hoofdprijs vragen voor een erfpachtuitgifte zodat ontwikkelaars afhaken omdat er onder de streep geen rendement over blijft dat in enige redelijke verhouding staat tot het risico dat zij dragen en ga zo maar door. Kortom, de ware oplossing voor de crisis in de woningmarkt ligt bij de overheid zelf en begint met een zeer kritische zelfreflectie. Vervolgens zou dan samen met beleggers en projectontwikkelaars kunnen worden bekeken hoe zo snel mogelijk het aanbod kan worden opgevoerd gericht op de vraag in de markt en welk “zand” daartoe door de overheid uit de “molen” moet worden gehaald (misschien kunnen ze daarvoor Boskalis inschakelen?).

Fiscaal zou dan gedacht kunnen worden aan afschaffing, dan wel in ieder geval een substantiële korting op de verhuurdersheffing voor diegenen die een bepaalde mate bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod door nieuwbouw te plegen. Daarnaast zou de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting teruggedraaid moeten worden om verdere negatieve effecten van deze regeling op de woningmarkt te voorkomen.



Op die manier kan relatief snel en met relatief weinig kosten (althans de initieel wellicht lagere belastingopbrengst wordt dubbel en dwars terugverdiend met de hogere belastingopbrengsten als gevolg van de economische “boost” als gevolg van de toename van de bouwactiviteit) voor de overheid het woningtekort worden aangepakt. Als dat lukt dan kan ook de overheid eens een keer bijdragen aan een waar stukje ‘Hollands Glorie’.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs