

HOE DE POLITIEK DE WONINGMARKT OM ZEEP HIELP VOOR EIGEN ELECTORAAL GEWIN

De toekomst voorspellen is een gave die weinigen bezitten. Veel verder dan een “educated guess” komt men in het algemeen niet. Ik wil mezelf nou niet direct als de grote visionair neer zetten, maar voorspellen wat de giftige cocktail aan fiscale en andere wetgevende maatregelen voor de woningbouw gaan betekenen, is niet zo heel ingewikkeld. Althans als men tenminste de basisbeginselen van de economie begrijpt of beter gezegd wil begrijpen.

Wij hebben zoals bekend een enorm woningtekort. Volgens de verantwoordelijk minister zouden er 100.000 woning per jaar bij moeten. In zijn ambtstermijn is hij daar echter totaal niet in geslaagd. Sterker nog de nieuwbouw productie zit op een historisch dieptepunt. Op de valreep probeert deze minister toch nog te “scoren” door de huurprijzen voor een economisch totaal ondoordacht wetsvoorstel door de tweede kamer te laten aannemen. Vele partijen stemden met angst en beven in met dit wetsvoorstel. De vrees is namelijk dat het aantal huurwoningen bij aanname van dit wetsvoorstel alleen maar zal afnemen. Maar goed, stem maar eens tegen een wetsvoorstel dat huurkorting belooft voor de electorale achterban. Dat vereist politieke moed en goed doordachte visie en die is helaas ver te zoeken in de buurt van het binnenhof.

Dat het dan achteraf niet werkt of eigenlijk een tegenovergestelde werking heeft maakt dan voor nu even niet uit. De vrees van die bewuste partijen is terecht. Door de verlaging van het huurrendement zullen veel nieuwbouwprojecten niet meer rondgerekend kunnen worden. Nieuwbouwprojecten zijn namelijk in veel gevallen afhankelijk van grotere (vaak) institutionele beleggers, die middels de aankoop van het eindproduct de financiering leveren voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen. Deze beleggers zullen de prijs, die zij bereid zijn te betalen, veelal afhankelijk maken van het rendement dat zij beogen. Bij een lagere huur zal de prijs die zij bereid zijn te betalen lager zijn. Daar staat dan veelal de door gestegen bouwkosten relatief hoge stichtingskosten voor de ontwikkelaar tegenover. Als de projectontwikkelaar dan zelf geen of nauwelijks rendement kan maken, begint hij er niet aan.

Daarnaast zal ook de bestaande huurwoningvoorraad krimpen. Beleggers kunnen in veel gevallen beter hun geld op een spaarrekening zetten dan in vastgoed beleggen. Bij aanname van het wetsvoorstel gaat bij een huurderswissel

het rendement enorm naar beneden. Veelal tot niet of tot nauwelijks kostendekkende niveau's als men rekening houdt met financieringslasten, verduurzamingsopgaven en een enorme belastingheffing in box III, die is gebaseerd op rendementen die veel beleggers in hun stoutste dromen op dit moment niet kunnen realiseren. In dat geval is er maar één uitweg en dat is verkopen, waardoor het al zeer beperkte aanbod van huurwoningen nog verder verschaald. Dat is niet alleen jammer voor deze verhuurders, maar ook voor de huurders. Bovendien zal de verduurzamingsopgave veel lastiger worden. Althans verduurzamen is veel eenvoudiger met één eigenaar binnen een appartementencomplex dan met vele, waarbij er altijd wel een of meer zullen zijn die niet mee willen of kunnen gaan met de verduurzamingswensen.

Een verdere verschraving voor de huurwoningmarkt zal volgend jaar optreden als gevolg van de aangekondigde aanpassing van de generieke renteaftrekbeperking binnen de vennootschapsbelasting. Beleggers die beleggen in vastgoed via de eigen BV mogen als de plannen doorgaan vanaf 1 januari 2025 enkel tot een bedrag van 20% van hun fiscale bedrijfsresultaat (resultaat voorafgaand aan rentebaten en lasten en afschrijvingen) aftrekken. Die regel geldt nu ook al maar wordt tot nu toe verzacht doordat tot aan een bedrag aan rentelasten van € 1 miljoen de regeling, die de rente beperkt, niet werkt. Die verzachtende regel wordt echter vanaf 1 januari 2025 afgeschaft. Het hoeft geen betoog dat er dan opnieuw woningen van de huurmarkt zullen verdwijnen (als rente en aflossing niet meer uit kunnen, zal er moeten worden verkocht) en nieuwbouw al totaal onmogelijk wordt, omdat het eenvoudigweg financieringstechnisch met niet

aftekbare rentelasten niet rond te breien valt. Kortom het lijkt erop dat men in Den Haag het spreekwoordelijke paard achter de wagen in plaats van voor de wagen aan het spannen is.



RENÉ MAAT

Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs