

De Nederlandse huizenmarkt is slecht toegankelijk, creëert vermogensongelijkheid en is grillig. Dit schaadt onze economie. Bovendien kost het huidige woningmarktbeleid veel geld. Wij stellen daarom een grondige renovatie van het woonbeleid voor, waarin belastingen, nieuwbouw, hypotheken en de huursector worden herzien.

De urgentie van de wooncrisis verleidt de politiek behalve tot nuttige overheidsregie ook tot snelle oplossingen. Maar die zijn slechts nieuw pleisterwerk op de gescheurde muren die onze woningmarkt kenmerken. Nieuw beleid zou blijvend tot betere toegankelijkheid, meer gelijkheid en minder grillige prijzen moeten leiden. Dat is geen gemakkelijke weg en zal tijd kosten. Veel maatregelen liggen politiek gevoelig.

Onze renovatie bestaat uit vier pijlers en alleen in samenhang leiden ze tot het gewenste resultaat. Met ons voorstel willen we politiek en belanghebbenden inspireren om met een langetermijnblik aan het woonbeleid te werken, zodat toekomstige generaties minder stress hebben door dalende prijzen, toegang hebben tot wonen, meer geld overhouden voor andere dingen en hun werk meer zien lonen.

Over hun huizenvermogen betalen huiseigenaren nu weinig belasting. Daardoor stoppen Nederlanders relatief veel - geleend - geld in stenen. Over inkomen betalen Nederlanders daardoor juist meer belasting, wat werken ontmoedigt. Anders belasten kan dit oplossen. In ons plan verhuist de eigen woning van box 1 (werk en woning) naar box 3 (sparen en beleggen). Na afronding van de door het kabinet al aangekondigde hervorming van box 3, betaalt de huiseigenaar dan belasting over het werkelijke rendement op de eigen woning, ook over de vermogenswinst. Dit laatste kunnen eigenwoningbezitters uitstellen tot ze daadwerkelijk verkopen, om te voorkomen dat ze in financiële problemen komen. Tot slot verandert de huurtoeslag in een woontoeslag die huurders en huiseigenaren met een laag inkomen ondersteunt.

Deze aanpassingen zijn een breuk met het verleden, en daarom pleiten we voor een geleidelijke invoering. Maar ze bieden op termijn vooral voordelen. Ten eerste worden huurders en kopers gelijk behandeld. Ook worden huizenprijzen stabiel, wat de risico's voor kopers vermindert. En het belangrijkste: de belastingen op werk en ander inkomen kunnen omlaag zodat huishoudens meer kunnen besteden aan andere dingen dan wonen.

Als de huizenprijzen stijgen, gaan we in Nederland meer lenen. Dit versterkt de grilligheid van de prijzen. Dat leidt tot veel stress voor huishoudens, maar ook de economie schommelt mee als eigenaren vervolgens de hand op de knip houden. De afgelopen jaren mochten mensen steeds meer lenen ten opzichte van hun inkomen, juist toen de prijzen flink stegen. Dat wakkerde de prijzen verder aan en zou in de toekomst voorkomen moeten worden. Op termijn kan ook een lagere maximale schuld-marktwaardeverhouding (verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van het huis waarop

Het woonbeleid is aan grondige renovatie toe

De wooncrisis verleidt tot snelle oplossingen. De hoofdeconomen van Rabobank, ING en ABN Amro schetsen samen met twee hoogleraren beleid voor de lange termijn. Zo moet het belastingstelsel op de schop-

van de grond, als de bestemming verandert. De opbrengst is voor de gemeenten, die daarmee maatschappelijke doelen - zoals meer sociale woningbouw - kunnen financieren. Ten tweede zou er meer gebouwd mogen worden op plekken waar de prijzen lang sterker stijgen dan het gemiddelde, een indicatie van een toegenomen vraag. Nu speelt alleen de inschatting van de demografie een rol, wat soms leidt tot een onderschatting van de

woningbehoefte. Al met al komt er hierdoor meer woningbouw op plekken waar veel vraag is. Dit drukt het prijsniveau op deze plekken en maakt huizenprijzen ook minder grillig.

Laat gemeenten en hun inwoners financieel profiteren van nieuwbouw

ningbouw - kunnen financieren. Ten tweede zou er meer gebouwd mogen worden op plekken waar de prijzen lang sterker stijgen dan het gemiddelde, een indicatie van een toegenomen vraag. Nu speelt alleen de inschatting van de demografie een rol, wat soms leidt tot een onderschatting van de

woningbehoefte. Al met al komt er hierdoor meer woningbouw op plekken waar veel vraag is. Dit drukt het prijsniveau op deze plekken en maakt huizenprijzen ook minder grillig.

Naast ruimte voor gemeenten moet die er ook zijn voor corporaties en private partijen om huurwoningen te bouwen. Het kabinet maakt - terecht - al financiële ruimte voor de corporaties. Maar investeren in nieuw huur aanbod wordt minder aantrekkelijk voor private partijen, door de huurregulering, de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht. Zodra de prijsopdrijvende prikkels uit het systeem zijn en het aanbod flexibeler is - dus pas op lange termijn - kan de markt meer zijn werk doen. Een puntensysteem dat de aan-

vangshuren begrenst is dan niet meer nodig. De zittende huurders moeten wel goed beschermd zijn tegen willekeurige huurverhogingen. Dit helpt voor een groter huuraanbod, juist op de plekken waar veel vraag is. Ook hier geldt: meer aanbod op plekken waar veel vraag is drukt het algemene prijsniveau en vermindert de grillige prijsbewegingen.

Al met al is het een heel pakket aan maatregelen, waarvoor eerst meer draagvlak moet ontstaan. Ook omdat een deel van de huiseigenaren door de voorgestelde maatregelen minder financiële voordelen zal genieten. Door een geleidelijke transitieperiode kunnen zij zich hierop instellen. Dat zal dus ook tijd kosten. Het gaat ons om de lange termijn. Maar dan gloort er ook iets moois. Na renovatie is de woningmarkt toegankelijker en beter betaalbaar voor koop- en huurstarters. Prijzen worden stabiel, wat risico's voor kopers vermindert. De ongelijkheid tussen huurders en eigenaren neemt af. En er is meer: de inkomstenbelasting daalt en werken gaat meer lonen. Dit versterkt de arbeidsmarkt. Daarnaast zit geld minder vast in stenen, zodat huishoudens er tegenvallers mee kunnen opvangen. Dit maakt onze economie sterker en stabiel. Dit is allemaal maatschappelijke winst. We hopen dat onze kinderen en kleinkinderen hier uiteindelijk van zullen genieten.

Een langere versie van dit artikel, met alle maatregelen en hun effecten en mede ondertekend door een groep woningmarktdeskundigen, is te lezen op [ESB.nu](#).

ILLUSTRATIE HAJO



Ester Barendregt is hoofdeconoom van Rabobank.
Marieke Blom is hoofdeconoom van ING.
Arnoud Boot is hoogleraar Corporate Finance and Financial Markets (UvA).
Sandra Phlippen is hoofdeconoom van ABN Amro.
Dirk Schoenmaker is hoogleraar Banking and Finance (Erasmus).