

Investeringsen ontoereikend voor woningbouwambities

In het regeerprogramma van het kabinet-Schoof worden bestaanszekerheid en wonen als topprioriteit van het kabinet bestempeld. Ik kan mij in de afgelopen decennia geen ander regeerprogramma herinneren dat meer woorden gebruikte (maar liefst tien bladzijden!) om het woonvraagstuk te beschrijven.

En wat er staat, snijdt hout. Inhoudelijk borduurt het kabinet voort op de door minister De Jonge in het vorige kabinet ingeslagen weg. Ook nu staat het terugdringen van het woningtekort via het jaarlijks toevoegen van 100.000 woningen centraal.

Een van de manieren om de woningbouwproductie op het gewenste niveau te krijgen, is het verkorten van de bezwaarschriftprocedures en het versnellen van de woningbouwprocedures. Hiertoe behoren onder andere het terugbrengen van de beroepsmogelijkheden naar één instantie, het schrappen van diverse bouw- en ruimtelijke regels, het verbieden van extra kwaliteitseisen die boven het bouwbesluit uitgaan en het versterken van de uitvoeringskracht van gemeenten.

Het kabinet heeft ook goed in de gaten dat het de gewenste resultaten niet alleen kan bereiken. Om alle betrokken partijen te committeren werd er op 11 december een nationale woontop georganiseerd met de vertegenwoordigers van de provincies, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties.

En het kabinet trekt de beurs. Voor alle plannen zijn gedurende een periode van vijf jaar vijf miljard aan subsidies en 2,5 miljard aan infrastructuursubsidies beschikbaar (al gaat dat niet allemaal naar het stimuleren van de nieuwbouw: ook de verlaging van de overdrachtsbelasting voor private partijen van 10,4 naar 8 procent moet hieruit gefinancierd worden). Voor een kabinet dat zwaar bezuinigt op andere overheidsuitgaven, zoals ontwikkelingssamenwerking en onderwijs, voorwaar geen klein bier.

Ten slotte blijft de doelstelling van het vorige kabinet overeind en dient twee derde deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment te worden gebouwd (sociale en middenhuurwoningen of koopwoningen tot maximaal 390.000 euro).

Ook voor de lange termijn heeft het kabinet een aantal interessante maatregelen in petto. De belangrijkste is dat het wil laten onderzoeken of het mogelijk is om op termijn een planbatenheffing in te voeren. Er komt dan een belasting op de waardesprong die door een bestemmingsverandering ontstaat. Op termijn kan dit speculatie beperken en zo de grondprijzen drukken.

Helaas bouwt het kabinet de riant hypotheekrentaftrek voor eigenaar-bewoners echter niet verder af: deze wordt voor hogere inkomens zelfs iets verruimd (Gradus, 2024). Het door vrijwel alle woningmarktdeskundigen zo vurig bepleite eigendomsneutraal woonbeleid blijft daardoor buiten beeld. Nederland blijft hierdoor op drie structurele aspecten het buitenbeentje van Europa: terwijl alle



PETER BOELHOUWER

Hoogleraar aan de
Technische Universiteit Delft

kopers hypotheekrenteaftrek ontvangen, wordt de sociale huursector fors aangeslagen via de vennootschapsbelasting en de ATAD-rentebeperking en is de private huursector nauwelijks in staat om rendabel te investeren als gevolg van belastingheffingen en huurregulering die door het vorige kabinet zijn ingevoerd.

De belangrijkste vraag die uiteraard na al dat beleidsgeweld overblijft, is of het dit kabinet, in tegenstelling tot het vorige kabinet, wel gaat lukken om het belangrijkste knelpunt daadwerkelijk op te lossen: het terugdringen van het woningtekort.

En juist bij het positief beantwoorden van deze laatste belangrijke vraag zijn bij het regeerprogramma wel een paar kritische kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste is het de vraag of de

woningbouwplannen financieel haalbaar zijn, ook gezien de eisen die eraan gesteld worden qua betaalbaarheid, locatie en duurzaamheid. Holt en Eysbach (2024) schatten dat er alleen al aan publiek geld 16 miljard tekortschiet, en hierbij is nog geen rekening gehouden met de tientallen miljarden aan infrastructuursubsidies die nodig zijn om ingewikkelde locaties als Havenstad Amsterdam, Almere Pampus (IJmeerlijn) en de binnenstedelijke plannen van de gemeente Utrecht te bekostigen. De uitspraak van de minister van IenW dat er op zijn begroting hiervoor de komende vijf jaar geen middelen beschikbaar zijn, is wat dit betreft niet hoopgevend.

Ten tweede lijkt de stoere taal van de minister, die partijen wil gaan dwingen om bouwafspraken te maken en die ze hieraan wil gaan houden, niet realistisch. Koepelorganisaties kunnen nu eenmaal hun leden niet dwingen om verliesgevend te werk te gaan.

Om de voor de 1 miljoen woningen a 350.000 tot 400.000 euro noodzakelijke 350 tot 400 miljard aan investeringskapitaal op tafel te krijgen, moet aan particuliere investeerders een bescheiden bruto-aanvangsrendement worden gegund en zouden corporaties niet moeten worden opgezadeld met de vennootschapsbelasting en de ATAD-renteaftrekbeperking. En in plaats van op betaalbare woningen voor starters, zou het kabinet in de koopsector bijvoorbeeld meer kunnen mikken op de voor investeerders lucratievere koopkrachtige vraag van doorstromers.

Alles overziend lijkt het ambitieuze woningbouwbeleid van het kabinet-Schoof toch weinig kans van slagen te hebben. Om de torenhoge ambities daadwerkelijk te realiseren, moet ofwel de portemonnee verder worden opengetrokken ofwel de kwaliteitsambities ten aanzien van betaalbaarheid, locatie en duurzaamheid worden bijgesteld.

Literatuur

Gradus, R. (2024) *Kabinet-Schoof verhoogt de hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens*. Blog op esb.nu, 25 november.

Holt, D en R. Eysbach (2024) *Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland: aantallen, tekorten, dekkingen en restopgave*. Rapport Rebel, te vinden op rijksoverheid.nl.