

Bouwen is goed, reguleren is beter

Door **Rogier Tetteroo**

Wethouder Bouwen en Wonen, Gouda

Woningnood! Sinds de roerige jaren tachtig, met de krakersrellen in Amsterdam, was het niet meer zo erg als nu. Terecht dat er overal woonprotesten zijn. Een woning is een verdienmodel voor slimme investeerders geworden, in plaats van een plek voor alle andere dingen die het leven de moeite waard maken.

Hoe heeft het zover kunnen komen? Er zijn geen natuurwetten in het spel, het zijn keuzes geweest. Politiek gemotiveerde keuzes. Die kunnen dus ook weer ongedaan gemaakt worden. Minder markt, meer common sense. De verhuurdersheffing – betaald door de huurders – heeft geleid tot 50.000 sociale huurwoningen minder sinds de invoering hiervan. Afschaffen dus. Schaf ook de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af. Een winsttoegmerk hebben zij immers niet.

Inkomensgrenzen? Verdien je grof genomen ‘modaal’ dan heb je nog een kans op een sociale huurwoning. Kruip je richting anderhalf keer modaal, dan ben je aangewezen op de vrije huursector of koop – onbetaalbaar voor jongeren of voor een alleenstaande agent of verpleegkundige. Bied middeninkomens een volwaardig woonalternatief door hen toe te laten tot de sociale huursector. Dan neemt ook de oververhitting van de koopmarkt af en kunnen grote groepen mensen fijn wonen tegen normale woonlasten. De huurtoeslaggrens, de liberalisatiegrens en het passend toewijzen moeten hierin meebewegen.

Laten we huren weer net zo sexy maken als kopen. In Wenen zien we dat het kan. Niet alleen woningcorporaties kunnen deze woningen exploiteren maar bijvoorbeeld ook wooncoöperaties of institutionele beleggers.

Dit alles kan fiscaal neutraal, als we tevens de hypotheekrenteaftrek verder inperken tot een forfaitaire aftrek van maximaal 30%, en deze op termijn helemaal afschaffen. Ook is het tijd serieus werk te maken van een fiscale heffing bij de verhuur van vastgoed. Verhuurders ervaren nu nauwelijks enige belastingdruk. De opbrengst kan in betaalbare woningen worden gestoken.

De oververhitting van de koopmarkt kan worden tegengegaan door een vaste rekenrente in te voeren voor hypotheeklen, de leensom te maximeren – bijvoorbeeld gekoppeld aan één inkomen – het aflossingsvrije deel van de hypotheek te maximeren (en dus de aftrekbaarheid van de hypotheekrente te beperken). Schaf fiscale voordelen (overdrachtsbelasting en schenkingsvrijstellingen) af om fiscale gevolgen van een en ander in balans te brengen.

Gemeenten kunnen met hun grondbeleid, de huisvestings- en leegstandsverordening, een zelfbewoningsplicht en een opkoopverbod voor bestaande bouw veel reguleren, maar het heeft nog meer zin als er ook landelijk wordt hervormd. Er moeten woningen bijkomen. Zeker. Echter, ook voor al deze nieuwe woningen geldt: zolang niet wordt gereguleerd, komt er nooit een duurzame oplossing voor het grote, pijnlijke en hardnekkige maatschappelijke probleem dat de woningnood is.

Bied lokaal al het denkbare maatwerk en zorg voor bouwlocaties en voor nieuwe gereguleerde huurwoningen. Zie tegelijkertijd scherp toe op een goed huurprijsbeleid van de woningcorporaties, hun sloop- en verkoopvoornemens en op hun onderhoud van de bestaande woonvoorraad. En houd altijd scherp voor ogen: het zijn geen natuurwetten die de woningnood veroorzaken, politieke keuzes hebben deze crisis veroorzaakt en politieke keuzes kunnen deze ook weer oplossen.