Waarom zijn de huizen zo duur?

Bijgedragen door Alec Boswijk
dinsdag 15 april 2008
Laatst geupdate op maandag 08 december 2008

De prijzen van woningen bestaan in NL en in de VS gemiddeld voor ongeveer 30% uit gebakken lucht. In sommige gebieden is dit zelfs 50%. In dit artikel wordt globaal bekeken wat we tegen deze ontwikkeling hadden moeten doen. En waarom we tegen deze ontwikkeling niets hebben gedaan.

In de periode van 1990 tot en met 2007 zijn de prijzen van een gemiddelde koopwoning in Nederland ongeveer tweeënhalf maal zo duur geworden als dan wat ze in 1990 waren. Volgens officiële cijfers stegen de prijzen van goederen en diensten voor de consumenten met ca. 50%. De modale salarissen stegen in deze periode in nominale termen ook met ca. 50%. In reële termen heeft een modale werknemer in deze periode er (bijna) niets bij gekregen.Berekening aandeel gebakken luchtEen gemiddelde koopwoning kost in Nederland en Amsterdam nu ongeveer € 250.000,-. In heel Nederland zit in deze prijs gemiddeld ongeveer € 70.000,- gebakken lucht. Dit is ongeveer 30% van de verkoopprijs. In Amsterdam is het aandeel gebakken lucht in de koopprijs van een woning gemiddeld ongeveer 50%. Deze gebakken lucht bestaat uit geld die we voor grond betalen. Waar we verder geen reële levering van goederen of diensten voor terug krijgen. Landbouw- en bosgrond kost in Nederland incl. BTW ongeveer € 3,- per m2. Indien er een bestemmingsplan wijziging plaats vindt stijgt de prijs voor grond naar gemiddeld ca. € 300,- per m2 excl. BTW. Wat is dit? Bij een globale rekenkundige controle zien we op basis van gegevens van het CBS etc. dat een gemiddelde woning in Nederland een oppervlakte van ongeveer 120 m2 heeft en op een kavel van ca. 200 m2 staat. Gemiddelde koopwoning in Amsterdam heeft een oppervlakte van ongeveer 80 m2. Via andere bonnen zien we wat het kost om een woning te bouwen. Dit is gemiddeld ongeveer € 500 per m3 resp. € 1.500 per m2. Werkelijke bouwkosten per woningen zijn afhankelijk van het afwerkings- niveau, staat van onderhoud, veel of weinig energie besparende voorzieningen etc. In de boven genoemde prijs per m3 resp. m2 zit ook de kosten voor bouwrijp maken van grond, de kosten van wegen en riolering etc. naar de woning toe.

Reden van ontstaan en instandhouding "housing bubble"

Er zijn een aantal reden voor het ontstaan en instandhouden van de zeepbel in de prijzen van woningen. Een belangrijke reden is dat de overheid primair de belangen dient van de rijkste 1% van de bevolking en voor de sier ook nog wat voor de rest van de bevolking doet. Belangrijk punt hierbij is dat we allemaal graag aardig willen worden gevonden. En hierdoor graag meedoen met een vorm van massa hysterie dat de bomen tot in de hemel groeien. Bijna niemand wil graag zien dat we eigenlijk bezig zijn met een variant op een piramidespel. Waarbij een bepaalde groep mensen alleen maar iets kan verdienen als een andere groep mensen verliezen. Op het moment dat de overheid serieus iets aan de waanzin van de “housingbubble” wil gaan doen wordt pas goed zichtbaar dat veel mensen flink verlies leiden. Geen enkele politicus wil deze bittere pil voor zijn of haar rekening nemen. Kan dit ook bijna niet want men wordt bij de eerst volgende verkiezingen hier zwaar voor afgestraft. In plaats van beloond voor de goede daad die men op langere termijn gezien doet. Wat de politiek wel valt te verwijten is dat men niet van de ontwikkeling van eind jaren zeventig en begin jaren tachtig heeft geleerd en toen de prijzen weer op een normaal niveau warren teruggezakt de maatregelen heeft genomen dat de “housingbubble” niet nog een keer ontstaat. Sterker nog in de jaren negentig is de regelgeving voor banken etc. verruimd. Als gevolg hiervan is een nieuwe prijsexplosie op de woning en aandelenmarkt ontstaan. Een aantal regeringsleiders van toen hebben nu (extreem) leuk betaalde baantjes bij onder andere banken. Rara hoe zou dit toch komen hier snap ik helmaal niets van….Taxatierapportage Huidige kwaliteit van een gemiddelde taxatierapport om een hypotheek voor een woning te kunnen krijgen is ronduit slecht. Het aantal m2 en m3 wat genoemd wordt klopt vaak niet. In een taxatierapport moet duidelijk te zien zijn wat het zou kosten om de betreffende woning vandaag te (her)bouwen, wat de eventuele correcties hier op zijn in verband met de staat van onderhoud etc. en de prijs wat de woning nu op de markt ongeveer waard is. In (bijna) geen enkele taxatierapport is te zien wat het kost om de woning vandaag te (her)bouwen en de staat van onderhoud etc. is. Neutrale (verhullende) naam voor het verschil tussen de prijs wat de woning nu ongeveer op de markt waard is en wat het kost om de woning te (her)bouwen is “Overwaarde”. In werkelijkheid is dit de factor gebakken lucht. Kortom advies aan de overheid is om regelgeving hoe een taxatierapport er uit moet zien aan te scherpen.GeldscheppingOp het moment dat iemand voor het kopen van een woning een hypotheek bij een bank afsluit. Wordt door de bank met een druk op een knop van een computer geld uit het niets geschapen om deze hypotheek te verstrekken. De naam voor het administratieve proces wat hierbij wordt toegepast is “Wederzijdse schuldaanvaarding”. Op basis van een belofte van een cliënt om de hoofdsom van een lening plus afsluitprovisie en rente aan de bank te betalen. Wordt door de bank op de linkerkant van haar balans het bedrag wat in de door de cliënt ondertekende hypotheekakte / schuldbekentenis wordt genoemd geactiveerd. Op de rechter zijde van de balans wordt bankkapitaal / giraal geld geschapen. Dit laatste is helemaal geen geld. Het is een belofte van de bank om op verzoek van de klant echt geld uit te

keren. Het begrip geld is in de loop van tijd veranderd. Vroeger was dit goud. Nu is het op een klein bedrag aan contant geld na alleen maar geld als het bedrag aan iemand (of organisatie) wordt betaald met een rekening bij een andere bank. Anders is het alleen maar bankkapitaal.
Volgens huidige regelgeving mogen banken etc. hypotheek verstrekken tot ongeveer 100% van de prijs die we voor een woning op de markt betalen plus overdrachtsbelasting en transactie kosten. Geldschepping voor de zeepbel in de prijs van een woning zorgt voor inflatie en werkt als zelfverwerkelijkende profetie. Het inflatoire karakter zit in het feit dat geld in omloop wordt gebracht waar geen goederen en diensten tegenover staan. De zelf vervullende profetie zit hier in het feit dat met de huidige regelgeving is toegestaan om op basis van gebakken lucht in de marktprijs van een woning als onderpand geld te scheppen.De enige reële optie om aan deze waanzin wat te doen is de regelgeving aanscherpen dat mensen (op termijn) geen geld meer kunnen leven voor de overwaarde in de prijs van een woning. Nog beter is dat dit ook geld voor de overdrachtsbelasting. In de huidige situatie is het lastig om deze aanscherping van regelgeving door te voeren. Starters op de woning markt kunnen hierdoor helemaal geen woning meer kopen. Vraag is hoe overbruggen we de overgangsfase, dat de prijzen van woningen weer normaal zijn?Het inflatoire karakter en fenomeen van zelfvervullende profetie zit ook bij de mogelijkheid om geld te lenen om aandelen etc. te kopen. Dit verklaart in belangrijke mate de boom-bust ontwikkeling die we op de beurzen in de tijd zien. Als de koersen van aandelen etc. laag staan gaan speculanten geld bij banken etc. lenen om aandelen etc. te kopen. Doordat er meer aandelen worden gekocht gaan de koersen omhoog en kan men meer geld lenen om weer meer aandelen te kopen of luxer te gaan leven dan wat er aan reële waarde geproduceerd wordt. Deze vorm van massa hysterie gaat door totdat we weer bij ons verstand komen en zien dat de prijzen van aandelen etc. in geen verhouding staan tot wat daar onder zit. Schatting is dat ook op de aandelen markt nu spraken is van een zeepbel van ongeveer 30%.Geld zelf maakt niets. Concreet betekent dit eigenlijk dat degene die probeert extra geld met geld te maken. Op legale wijze probeer de ander zo goed mogelijk te bestelen. De omvang van het bedrag wat jaarlijks met name tussen financiële instellingen heen en weer wordt verschoven. Met als we goed kijken het enige doel de ander zo goed mogelijk te bestelen. Is in Nederland en de rest van de wereld nu ongeveer vijftig maal zo groot als ons bruto nationaal inkomen resp. bruto wereld inkomen. De omvang van de waarde van alle woningen en bedrijven etc. bij elkaar opgeteld is ongeveer zes maal ons bruto nationaal inkomen resp. bruto wereld inkomen per jaar. In reële termen wordt deze activa gemiddeld ongeveer eens in de tien jaar verkocht. Kortom wat zijn we hier met elkaar aan het doen? Naar mijn gevoel is het hoog tijd geworden dat we het “pingpongen” op de “mondiale casino” die we verhullend aandelen beurzen etc. noemen in de komende paar jaar serieus gaan aanpakken. (meer over de achtergronden van geld in deze filmpjes van 46 en 16 minuten)
KoopsubsidieEerste gedachte die bij veel mensen op komt is dat we starters helpen als we hun een koop subsidie van bijvoorbeeld € 20.000,- geven. Het probleem is dat de prijzen van woningen binnen de kortste keren met ongeveer dit bedrag stijgen en we per saldo nog geen stap verder zijn. Beter is om de hypotheekkostenaftrek en de overdrachtsbelasting af te schaffen. De oorzaak van te geringe woningbouw aanpakken en als laatste bijvoorbeeld ook de kosten van de gemeente en provinciefond verschuiven naar de OZB.HypotheekkostenaftrekHet materiele belang van de hypotheekkostenaftrek heeft in NL een omvang van € 11 miljard per jaar. Samen met € 2 miljard huursubsidie is dit net zo groot als de netto winst van banken, na betaling van vennootschapsbelasting. Deze winst maken particuliere banken met het verlenen van een dienst die in principe door de overheid gedaan zou moeten worden.Volgens een persbericht van het CPB gaan de prijzen van woningen op korte termijn met 11% dalen als de hypotheekkostenaftrek wordt afgeschaft en het belastingvoordeel voor de overheid aan de burgers wordt teruggegeven. Na een paar jaar krimpt dit verschil tot 4%. Deze aanpassing is goed voor onze economie en werkgelegenheid. En ook voor starters op de woningmarkt. Voor mensen die al een woning hebben en naar een andere woning willen verhuizen maakt deze prijsdaling niet veel uit. Bij verkoop van de eigen woning krijgt men minder da nu. Bij aanschaf van de andere woning hoeft men minder dan nu te betalen. De kosten van de huidige hypotheek en huursubsidie worden betaald uit een boete / belasting op arbeid. Indien we naast de hypotheekkostenaftrek ook de huurwaarde forfait van € 2 miljard en nog ca. € 5 miljard aan overige aftrekposten afschaffen. Kan het tarief van de huidige tweede belastingschijf van afgerond 42% worden verlaagd naar ca. 20%. Met deze optie is het haast voor niemand nog een probleem dat we de hypotheeksubsidie afschaffen.OverdrachtsbelastingOverdrachtsbelasting wordt betaald door de kopende partij. Op landelijk niveau brengt deze belasting jaarlijks ongeveer € 4 miljard op. Het zou eerlijker zijn als deze belasting wordt afgeschaft en vervangen door een belasting op behaalde verkoopwinst op woningen. Nu wordt de benadeelde belast. Dan wordt degene die winst maakt en hiermee dus per definitie een ander benadeeld belast. Rekeninghoudende met de hypotheekrente die mensen over de overdrachtsbelasting moeten betalen, betalen ze dit in 30 jaar ongeveer tweemaal. Het vormt nu ook een flinke sta in de weg om dichter bij het werk te gaan wonen. Indien mensen een bedrag ter grote van meer dan een heel netto jaarsalaris aan overdrachtsbelasting en overige transactiekosten moeten betalen. Blijven ze in zekere zin terecht maar met de auto in de file staan en hopen dat men een keer een baan dichter bij huis vindt.Oorzaak geringe woningbouw In Nederland moet ieder jaar ongeveer 100.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Op dit moment worden ongeveer 60.000 woningen per jaar gebouwd. De te geringe nieuwbouw zorgt voor krapte op de woningmarkt en hiermee deels voor de onredelijk hoge prijzen die we nu voor woningen moeten betalen. De reden dat er te weinig nieuwe woningen worden gebouwd is niet dat er niet voldoende grond is. Maar dat huidige regelgeving er voor zorgt dat grondspeculanten, projectontwikkelaars en gemeenten net zolang kunnen blijven vervelen en klieren dat zij ten kosten van de kopers van de woningen een maximale winst kunnen behalen. Door de overheid zijn genoeg maatregelen te verzinnen om te zorgen dat de hiervoor genoemde praktijk niet meer leuk is en men bij wijze van spreken in rijen van tien staat om alsjeblieft de grond met zo min mogelijk verlies aan de overheid te mogen verkopen.Onroerendgoedbelasting Een mogelijkheid om speculeren met grond minder aantrekkelijk te maken is de kosten van de gemeente en provinciefonds (€ 16 miljard) te verschuiven naar de OZB.

Door deze verschuiving kan bijvoorbeeld het top tarief van de BTW van 19% verlaagd worden naar 10%. BTW werkt als een verkapte vorm van belasting op arbeid. Met deze verlaging van de BTW wordt zwartwerken etc. minder aantrekkelijk. Rekeninghoudende met de huidige omvang van de heffingsgrondslag voor de OZB. Moet het tarief voor de OZB hiervoor bijna 1%-punt verhoogd worden. Dit betekent dat bij een woning van twee ton per jaar ca. € 2.000 meer OZB betaald moet gaan worden. Deze belasting kan ook meer specifiek gericht worden op speculeren met grond.Bron afbeelding: Animaatjes.nlBron: Hans van Steenberge Klik hier voor meer artikelen van Hans van SteenbergenVoor reacties: hvsteenbergen hetnet.nl