

AO woningmarkt, 18feb2009

Inbreng SP

Vorige week ontving de Kamer een rapport van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) over de ontwikkeling van de bouwmarkt over 2007. De boodschap: de orderportefeuilles van de top-20 Nederlandse bouwbedrijven heeft in 2007 een record bereikt en de winsten waren gigantisch. De gemiddelde return on equity bedroeg 24% en de nummer één Janssen en de Jong (...) scoorde zelfs 39%. Wel constateerde het EIB dat aan de verre horizon ten gevolge van de hypotheekcrisis wat wolkjes zichtbaar werden. Het EIB rapport verscheen in december 2008. Op dat moment liep Bouwend Nederland baas Eelco Brinkman al drie maanden de deur plat bij de Tweede Kamer om geld los te peuteren voor het noodlijdend bouwbedrijfsleven. Dit laat aan de ene kant zien hoe de bouwmarkt in een mum van tijd gekanteld is van overspannen naar in zwaar weer. Aan de andere kant laat het zien hoe de dubbel de moraal is van bouwend Nederland.

Het belangrijkste wapen in de strijd tegen de inzakkende woningbouwproductie in crisistijd waren vroeger de woningcorporaties. Ze konden dan voor een prikkie extra sociale huurwoningen bouwen, omdat de aannemers om werk verleggen zaten. Anticyclisch beleid in optima forma! Maar de corporaties zijn onder Paars-I de markt op geschopt, en de minister van Financiën heeft ze in januari 2008 nog een schop na gegeven met de invoering van winstbelasting over hun sociale activiteiten. Bij een multiplier van drie betekent €500 miljoen belasting twee miljard minder investeringscapaciteit. Dus blijf ik herhalen: de afschaffing –of op zijn minst: opschorting- van de vennootschapsbelasting is de meest effectieve manier om de woningbouwmarkt weer aan de gang te krijgen. Een het mooist van al is dat we dat geld niet kwijt zijn: het is immers maatschappelijk gebonden vermogen! Als de dekking die de SP heeft aangedragen bij de tegenbegroting de minister van WWI niet bevalt kan hij zijn collega van Financiën voorstellen om hiervoor de meevaller op de hypotheekaf trek te gebruiken: door het instorten van de koopmarkt zullen de uitgaven daarvoor in 2009 minstens €500 miljoen meevallen.

De minister meldde in zijn brief van 30 januari dat waarschijnlijk ook de nieuwbouwcijfers voor de sociale huur gaan tegenvallen. Is hij bereid om er bij de gemeenten en corporaties voor te pleiten om daarom voorlopig de sloopplannen van sociale huurwoningen op te schorten?

Ik kom daarmee op de aanpassing van het plafondbedrag voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het huidige plafond van €200.000 is sinds 2002 niet meer aangepast, waardoor het nu al op enkele plekken lastig begint te worden om grote sociale huurwoningen te realiseren. Los van de economische crisis moet wat ons betreft het WSW-plafond met terugwerkende kracht geïndexeerd worden. Voor de toekomst moet het uitgangspunt zijn: jaarlijkse indexatie aan de bouwkostenontwikkeling. Is de minister daartoe bereid? Zou er overigens geen regionale differentiatie moeten komen van het plafondbedrag, aangezien de stichtingskosten voor een vergelijkbare woning in Amsterdam of Drachten misschien wel 30% kunnen schelen.

De volgende vragen zijn of het plafond nóg verder opgetrokken moet worden om ook de koopsector te accommoderen en zo ja: of dit slechts tijdelijk moet gebeuren, of

permanent. Het valt ons nogal tegen dat de minister na twee maanden nadenken nog niet verder gekomen is dan de conclusie dat hij tijdelijk het plafond wil verhogen. Hoe lang weet hij niet en tot welk bedrag weet hij ook nog niet. Regering regeer! Maar ieder nadeel heeft zijn voordeel, dus kan de minister in ieder geval ons advies benutten voor zijn definitieve standpunt. De SP is er voor om het plafond tijdelijk op te trekken tot 50% boven het reguliere plafond. Wel willen wij dat deze leningen in een aparte WSW-categorie geplaatst worden, buiten de echte sociale leningen. Het is immers waarschijnlijk dat het risico van de koop- en dure huurprojecten een stuk hoger ligt dan voor de sociale huur. Als beide typen leningen in één pakket terecht komen zal de rating van de sociale leningen verslechteren, waardoor de rente van deze leningen stijgt. Dan gaan de huurders van de sociale woningen de bewoners in het dure segment sponsoren en dat is ongewenst.

Een ander discussiepunt is welke commerciële projecten onder de WSW-regeling gebracht mogen worden. Wat ons betreft zou dat zowel voor eigen projecten van een corporatie mogelijk moeten zijn als voor over te nemen projecten van derden.

Een volgende maatregel zou de aanpassing van de woonlastenfaciliteit van de Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG) kunnen zijn. De minister kondigt aan dat hij hier een voorstander van is en in gesprek is met de Waarborgsfonds Eigen Woningbezit (WEW) over de uitwerking. Maar waar blijft dan die uitwerking? Ook hier constateer ik dat de daadkracht van de regering ver te zoeken is!

Dan komen we aan het optrekken van de NHG-grens van €265.000 naar €350.000, zoals gevraagd in de motie Van der Burg. Het kabinet wil de motie niet uitvoeren en voert daarbij het argument aan dat de SP al direct bij de indiening gebruikt heeft: er zijn twijfels of de kostendekkendheid van het huidige NHG-tarief, als gevolg waarvan de VNG uit de achtervang wil stappen. Wat ons betreft moet je niet aan een uitbreiding van de regeling beginnen zolang er nog een lijk in de kast ligt. Dat lijk kan opgeruimd worden door een betere controle aan de poort om de fraude terug te dringen, of door een aanpassing van de premie. Want het uitgangspunt van een regeling die zichzelf betaalt staat voor de SP-fractie als een paal boven water.

Maar nadat de problemen met de NHG zijn opgelost hebben wij niets meer tegen een verhoging van de grens. Als de regeling zichzelf bedruipt snijdt het argument van de minister dat de hogere inkomens dit risico wel kunnen dragen ook geen hout meer. Een kostendekkende NHG is een onderlinge verzekering, die nuttig is voor eigen woningbezitters met lage en hoge inkomens, met kleine en grote huizen. Waarom zou je dan een groep uitsluiten? En waarom zijn er al wéér twee maanden verstreken zonder dat de problemen met de VNG en de hoogte van het tarief zijn opgelost? Regering regeer!

Het verhaal over de verhoging van de premie met een factor 4-6 om het worst case scenario te dekken is hoogst ongeloofwaardig. De hoogte van de waarde van de achtervang is simpel vast te stellen als het VNG-deel van de achtervang in concurrentie wordt herverzekerd. Dan weten we ook gelijk wat de feitelijke waarde is van de achtervang van het Rijk. Mevrouw Van der Burg veronderstelt dat dit bedrag nul is, ik neem dus aan dat de VVD bij een aanbesteding bereid is om dit risico om niet her te verzekeren. Uiteraard moeten de kosten van herverzekering verwerkt worden in de

premie. Die is dan écht kostendekkend en daarna mag de NHG wat ons betreft zelfs voor paleizen gebruikt kunnen worden!