

Woningmarktdebat BMC, 2 juni 2010.

Bijdrage Paulus Jansen, woordvoerder wonen SP Tweede-Kamerfractie

Thema's: grondbeleid, positie corporaties.

Grondbeleid

Waarom overheidsbemoeienis met grond?

- cruciale vestigingsfactor
- geen normale concurrentieverhoudingen: je kan grond op een specifieke locatie van slechts één partij kopen of pachten
- misbruik bij gebonden klanten in huur/pachtsituaties: kunnen geen kant op

Actief of passief grondbeleid?

- actief: je kan dan niet alleen sturen via regelgeving (bestemmingsplan), maar ook via eigendom
- beter: regionale samenwerking in gemeenschappelijk grondbedrijf i.p.v. concurrentie tussen gemeenten
- grondbedrijven primair aansturen op maatschappelijk rendement in plaats van op financieel rendement: begrenzen wettelijk de kapitaalvergoeding voor de gemeente(n)
- Inzet van alle (semi)publieke organisaties periodiek afstemmen, waar mogelijk synergie nastreven

Restrictief grondbeleid of niet?

- debat 5^e Nota RO Zwolle, nadagen Pronk (2002); Belgische professor: wij hebben met afgunst naar Nederlandse RO beleid gekeken, nemen het nu over; terwijl jullie het net afschaffen
- de mens heeft een gespleten persoonlijkheid: iedereen wil zelf in dat ene stukje groen wonen, waarvan je wil voorkomen dat anderen dat gaan volbouwen
- economisch zwakke functies als groene recreatie en natuur hebben een hoge intrinsieke waarde; dat zie je pas als ze verdwenen zijn
- restrictief grondbeleid is prima, maar dat vereist iets meer creativiteit bij gemeenten, stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars: meervoudig grondgebruik, functiemenging, groene gevels/daken, groene vingers naar de stadsranden.

Perverse prikkel: uitbreiden loont, inbreiden (meestal) niet

- antwoord SP: verevening via groene ruimteheffing; opbrengst terugsluizen naar inbreidingslocaties;
- alternatief: brownfield development (GB): koppel greenfield rechten aan brownfield plichten.

Perverse prikkel: zelfrealisatierecht.

- haalt de concurrentie uit de markt
- beperkt de keuzevrijheid van de consument
- SP: beperk dit recht tot echte zelfrealisatie: particulier of bedrijf die voorzien in hun eigen huisvesting

Onteigenen: op basis van welke grondslag?

- nu: onteigenen tegen marktwaarde nieuwe gebruiksfunctie: gratis cashen voor de eigenaar

- SP: onteigenen tegen marktwaarde oude gebruiksfunctie + verplaatsingskosten + toeslag immateriële schade

Woningcorporaties

Iets meer trots s.v.p.: de Nederlandse volkshuisvesting voor de onderkant en de middenklasse van de woningmarkt staat op een zeer hoog niveau.

Met dank aan de woningcorporaties.

Maar toch: er gaat iets mis!

Corporaties: van wie zijn ze eigenlijk?

- een onderneming heeft aandeelhouders; maar wie is eigenlijk de eigenaar van de woningcorporatie?
- uitstappen: groot risico, wordt pas beslecht voor de Europese rechter
- SP: publiek eigendom huidige corporaties verankeren in de wet; uitstappen met medeneming bezit verbieden
- Idee: aparte status voor coöperatieve vereniging, eigendom van de leden

Goed gedrag wordt gestraft

- vennootschapsbelasting op sociale activiteiten is perverse prikkel: schopt de corporaties de markt op
- SP: geen winstbelasting op sociale kerntaken;

Onderlinge solidariteit: beter regelen

- Vogelaarheffing pakt pervers uit: arme corporaties buiten de 40 wijken betalen aan rijke corporaties binnen de 40 wijken

- Ss Rotterdam gesponsord door huurders Oost-Groningen en de Roermond (daarin liggen de twee armste wijken van NL)
- SP: verbeter de huidige projectsteunregeling, stel die open voor alle corporaties, hef de bijdrage op basis van vrij vermogen.

Schaal en democratische controle

- schaalvergroting ondermijnt krachtenveld tussen enerzijds corporatietop en anderzijds gemeenten, huurders en maatschappelijke organisaties
- schaalvergroting is meestal economisch niet rationeel: overhead megacorporaties is groter, maatschappelijke prestaties slechter
- sommige dingen kan je wel beter groot aanpakken; goed voorbeeld: WSW; andere voorbeelden zijn wellicht: administratie, automatisering, complexe projectontwikkeling; dat kan ook in coöperatief servicebedrijf waarvan de eventuele winst terugvloeit naar de leden.
- Raad van Commissarissen: stop het 19^e eeuwse ballotagesysteem; commissarissen moeten benoemd en ontslagen worden door een achterban (huurders, gemeenten).

Kerntaak

- primair: bouwen en beheren van *huur*woningen voor mensen die op de vrije markt onvoldoende kans hebben op een fatsoenlijke woning: lagere/lagere middeninkomens; mensen met een handicap; maatschappelijke opvang daklozen, ex- psychiatrische patiënten e.d.;
- secundair: in gespannen woningmarkt: bouwen en beheren van huurwoningen voor middeninkomens tot ca. 1,5x modaal (€45.000); bouwen van koopwoningen –incl.tussenvormen- in het segment dat

aansluit bij de sociale huursector (gemengde wijken, schaalvoordeel, betere prijs/kwaliteit koopwoningen)

- onder beheren verstaan we ook: betrekken huurders; problemen binnen de complexen (inclusief problematisch woongedrag) actief aanpakken; investeren in duurzaam bouwen & wonen

Nevenactiviteiten

Alleen indien:

- rapportcijfer kerntaak ≥ 8
- relatie met kerntaak; buurthuis kan, schouwburg niet
- financiën proportioneel tot kerntaak: 5% OK, 30% niet
- kostendekkende begroting: geen sluiksubsidie
- expertise aanwezig (REM-eiland? Popcentrum? Stadion?)
- draagvlak onder huurders op basis van eerlijke informatie.

Corporatie en koopsector

- slimmer verkopen: VvE privaatrechtelijk verplichten ook in laagbouw
- diensten aanbieden aan VvE's
- geef VvE-besturen net als huurders stem in beleid
- gemengde complexen: gemengde bewonersorganisaties

Brede heroverweging

- vijf van de zes varianten: gat tussen arm en rijk wordt vergroot
- huurtoeslag naar de corporaties: lage middeninkomens betalen subsidie voor de armen; bij de hypotheekafrek betaalt de bijstandstrekker mee aan de aftrek van de miljonair in Wassenaar

- draconische huurverhogingen in gebieden met een overspannen woningmarkt: ruimtelijke segregatie -> Franse en Engelse toestanden!
- Scheef wonen: wanneer wordt er voor de huur- en de koopsector met gelijke maten gemeten? (Woon2009: gemiddelde woonquote huursector 37%; gemiddelde woonquote koopsector 26%)

Bijlage

commentaar SP op advies werkgroep 4 wonen Brede Heroverweging.

koopkrachteffecten.

De werkgroep heeft vijf varianten uitgewerkt. Bij vier van de vijf varianten zijn de koopkrachteffecten voor huurders (veel) negatiever dan voor kopers. Omdat kopers nu al gemiddeld rijker zijn zorgen deze vier varianten dus voor een vergroting van de inkomensverschillen.

A – huurders -3,5%/kopers -2,75%

B - huurders -4,75%/kopers -2%

C – huurders -4%/kopers -6%

D - huurders -4,75%/kopers -3%

E – huurders -4,75%/kopers -2,75%

huursector

Bij een grote huurstijging zal het beroep op de huurtoeslag toenemen. Dat erkent de werkgroep ook. Dat zal op termijn de betaalbaarheid van de huurtoeslag onder druk gaan zetten.

Voorgesteld wordt om de eigen bijdrage voor huurders van woningen boven de kwaliteitskortingsgrens (€350/maand) te verhogen. Daarmee zouden huurders geprikkeld worden om een zo goedkoop mogelijke woning te huren. In sommige gebieden (bv. Flevoland) staan echter helemaal geen goedkope woningen. Ook bepaalde categorieën huurwoningen, zoals voor ouderen en gehandicapten, zijn standaard duurder.

Voorgesteld wordt om de huren (meer) te koppelen aan de marktwaaarde (WOZ-waarde). In de meeste varianten wordt de extra opbrengst voor de corporaties afgeroomd via een bezitsbelasting op woningen. Het koppelen van de huren aan de marktwaaarde betekent dat sociale huurwoningen verdwijnen uit Amsterdam, Utrecht, Hilversum, Haarlem en andere gebieden met een overspannen woningmarkt. Het afnemen van de opbrengst van de corporaties betekent dat ze nog minder ruimte hebben om te investeren in stadsvernieuwing, energiebesparing, betaalbare nieuwbouw.

overdrachtsbelasting omzetten in bezitsbelasting

Voorgesteld wordt om de overdrachtsbelasting (6% bij verkoop) om te zetten in een bezitbelasting. Dit is in beginsel een goede denkrichting, de precieze vormgeving is wel van belang voor de effecten. De huidige overdrachtsbelasting is een rem op verhuizen, dat is de nieuwe belasting niet. Voor de hand ligt om ook het eigen woningforfait over

te hevelen naar de nieuwe belasting. Als de lokale OZB zou gaan meeliften met de landelijke OZB is er volgens mij nog een flinke besparing op bureaucratie mogelijk.

koopsector

In een aantal varianten wordt de aftrekbaarheid van hypotheekschuld gekoppeld aan annuïtair aflossen. Dit is een SP idee: zie artikel Frashad Bashir, 5 november 2009.

De renteaftrek wordt beperkt tot de 42% schijf. Dat is een SP voorstel.

In een andere variant verhuist de eigen woning en de eigen woning schuld naar box 3.

Dat is een alternatief voor het SP-voorstel aftoppen, dat wat mij betreft bespreekbaar is.

corporaties.

De werkgroep suggereert een enorme stijging van de verkoop van huurwoningen van corporaties (factor 2-3). Dat is een uitverkoop die leidt tot Franse/Engelse toestanden. Niet doen!

De SP is er wel groot voorstander van dat de kerntaken van corporaties nauwkeuriger afgebakend worden, dat er minder ruimte is voor nevenactiviteiten en dat rijke corporaties met liggend geld verplicht zijn om hun arme collega's met een grote opgave financieel bij te staan.