

33756

Wet maatregelen woningmarkt 2014

Wetgevingsoverleg 28 oktober 2013, inbreng Paulus Jansen (SP) in eerste termijn.

Voor dat ik begin met mijn betoog een vraag aan de minister en de vijf gedoogpartijen: Is er überhaupt nog ruimte iets substantieels te veranderen? Of is dit debat al achter de schermen afgerond? Buiten het zicht van media en kiezers?

Niet dat het nergens over gaat. Integendeel zelfs. De definitieve vormgeving van de verhuurderheffing die onderdeel is van deze wet is een van de meest ontluisterende staaltjes wetgeving die de afgelopen zeven jaar onder mijn ogen gekomen zijn.

Het is droevig dat de woordvoerders van twee coalitie- en drie oppositiepartijen, laat ik ze maar de bende van vijf noemen, niet de politieke ruimte hebben om het wetsvoorstel écht op zijn merites te beoordelen. Misschien dat enkelen van hen zich hierbij wat ongemakkelijk voelen. Ik hoop: érg ongemakkelijk. Maar hun fractievoorzitters hebben al bij het kruisje getekend. Met de blik op oneindig en het verstand op nul geven we de sociale huursector, resultaat van 100 jaar opbouwen, de keus tussen failliet gaan of huisjesmelker worden.

Ik was twee weken terug op een huurdersmanifestatie in de Amsterdamse Bloemstraat. De verhuurderheffing is een huurderheffing, zo vatte de woordvoerder van deze Ymere-huurders het wetsvoorstel kernachtig samen. Als je €700 per betaalbare huurwoning per jaar ophaalt bij de verhuurders schuiven die de rekening rechtstreeks of indirect door naar de huurders. Rechtstreeks door de huur te verhogen, wat deze minister geweldig vindt. Of indirect door minder te investeren in betaalbare nieuwbouw, renovatie of energiebesparing.

In het jaar waarin het kabinet Rutte-2 structureel €1,2 miljard extra naar de koopsector sluist, waar tegenover een opbrengst van zegge en schrijven €2 miljoen staat tgv het verplicht annuïtair aflossen bij nieuwe hypotheek (NnavV, p.26), wordt er ongegeneerd een belasting van €1,7 miljard voor hurend Nederland ingevoerd.

Zie ook het schema op pag.3 van de Nota naar aanleiding van het verslag: het budgettair beslag eigen woning groeit van 2012 tot 2018 van €11,7 naar

€11,9 miljard, inclusief het effect van annuïtaire aftrek. Kan de minister uitleggen waarom hij de koopsector zo fors steunt, terwijl hij zo veel geld weghaalt bij de huursector?

Huishoudens die huren verdienen gemiddeld de helft van huishoudens die een eigen woning hebben. Wat heeft dit te maken met eerlijk delen, zo vraag ik mijn geachte sociaaldemocratische collega van de PvdA? Het klinkt de SP flink asociaal in de oren.

“Ja maar, die woningcorporaties kunnen veel efficiënter worden”, zo zal de minister straks antwoorden. En de bende van vijf valt hem bij. Zeker kan de corporatiesector efficiënter worden. Dat zegt deze woordvoerder sinds december 2006. Maar sinds wanneer moeten organisaties efficiënter werken om de zakken van de staatssecretaris van Financiën te vullen? Als Albert Heijn of Shell efficiënter gaan werken dan gaat de financiële opbrengst naar investeringen of naar de aandeelhouders. Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet hun positieve resultaat direct weer inzetten voor hun kerntaak. Ze hebben niet eens aandeelhouders. Toch gaat de opbrengst van deze efficiency operatie linea recta naar de schatkist.

Daarmee kom ik op een aantal vragen over effecten van de verhuurderheffing. Allereerst het strategisch effect dat verhuurders met gezwinde spoed de huur van zo veel mogelijk van hun woningen zullen verhogen tot boven de liberaliseringsgrens. De minister zegt (NnavV, p.12) daarover, ik citeer: “Op voorhand verwacht het kabinet niet een zodanige toename van woningen die worden geliberaliseerd dat dit een substantieel effect zal hebben op de heffing.”

Geeft hij daarvoor garanties af? Hoeveel sociale woningen mogen van de minister worden geliberaliseerd?

Is er een grens waarboven de minister, en bijvoorbeeld ook de PvdA-fractie zeggen: “sorry, dit was niet de bedoeling?”

De SP-fractie voorspelt dat alle verhuurders, met de particuliere verhuurders voorop, alle woningen gaan liberaliseren waarbij dat mag¹: recent gebouwde woningen, woningen in aantrekkelijke wijken, vrijwel alle eengezinswoningen. Hoe voorkomt de minister dit?

Als je niet liberaliseert heb je twee mega-problemen. Je hebt minder huuropbrengsten ter compensatie van de verhuurderheffing. En de heffing die jou wordt opgelegd loopt jaarlijks op. De minister zegt namelijk: de

¹ Bedoeld wordt: huurwoningen met meer dan 142 woningwaarderingspunten.

totale opbrengst is een hard gegeven. Dat impliceert dat als er minder sociale huurwoningen overblijven, de heffing voor de resterende woningen omhoog moet. Sociaal gedrag wordt in dit systeem keihard bestraft.

Dat de VVD en D66 dat willen is logisch: die partijen willen zo snel mogelijk de sociale huursector om zeep helpen. Maar PvdA, Christenunie en SGP zouden dit niet moeten willen, ook al hebben ze getekend bij het kruisje. Ook deze woordvoerders zouden een plafond in euro's/woning moeten leggen in de verhuurderheffing. Ik zal op dit punt in tweede termijn een motie indienen.

Volgende vraag. De minister zegt: ik reken erop dat de investeringen van de corporaties, die de laatste jaren €9-10 miljard/jaar bedroegen door de sector als geheel op een tenminste gelijk niveau gehandhaafd worden. (NnavV, p.11) Wat gebeurt er als het investeringsniveau, tegen de verwachting van de minister, terugloopt?

De minister stelt "In het wetsvoorstel is geen normering opgenomen aangaande een gewenst investeringsniveau. Hier zal dus ook niet op getoetst worden." De SP-fractie kan goed begrijpen dat de minister dat niet wil, want hij ziet de bui al hangen. Ik neem echter aan dat de Kamer wél geïnteresseerd is in de ontwikkeling van de investeringen, al is het maar om te monitoren hoeveel BTW-derving en andere uitverdieneffecten deze minister op zijn conto heeft staan. Als de minister niet met een toezegging komt zal ik in tweede termijn daarover een motie indienen. En ik neem aan dat het beeld over 2013 rond 1 april volgend jaar bekend moet kunnen zijn.

Volgend punt: de extra saneringssteun aanvragen als gevolg van de verhuurdersheffing. De minister zegt: de gevolgen voor de corporaties zijn gelijk aan wat in de brieven van 28-2 en 20-6 is gepresenteerd. (NnavV, p.12) Dus het is volgens hem helemaal niet zeker dat er extra saneringssteunaanvragen gaan komen door de verhuurderheffing.

Ik neem aan dat dat de woordvoerders van de Bende van Vijf onderschrijven dat de politieke houdbaarheidsdatum van de minister is verstreken als er wél corporaties omvallen door zijn beleid. Maar de minister doet ook erg laconiek over de groei van het aantal corporaties die onder de 15% solvabiliteit zakken. (brief 28-2: 21 stuks) Het klopt toch dat deze corporaties helemaal niets meer gefinancierd kunnen krijgen, dus bv. geen nieuwbouw of renovaties meer kunnen uitvoeren? Daarmee kunnen ze toch niet meer voldoen aan hun kerntaak?

Volgende punt. De heffingsgrens van 10 woningen. De minister zegt dat hij deze gebaseerd heeft op twee criteria: doelmatigheid en bedrijfsmatige verhuur. Het lijkt me dat hij de heffingsgrens in ieder geval niet gebaseerd heeft op dezelfde criteria als bij de inkomstenbelasting. Tien woningen brengen krap €7000 aan verhuurderheffing op. Bij zo'n vrijstellingsgrens zou bij de inkomstenbelasting alleen de achterban van de VVD nog belasting betalen. Waarom wordt hier opeens een andere meetlat gebruikt? Als we kijken naar de uitvoeringskosten bij de Belastingdienst, die bedragen volgens de opgave van de minister ruim €600 per aanslag. Op een opbrengst van €7000 liggen dan de marginale perceptiekosten op krap 10%. Niet niks, maar de marginale perceptiekosten bij de inkomstenbelasting liggen volgens mij hoger. Misschien moet ik aan de staatssecretaris van financiën vragen om dat uit te leggen, niet aan de minister. Maar de staatssecretaris is er vanavond niet.

Daarmee kom ik op de heffingsvermindering. Dat is de aanfluitingsvariant van het investeringsvoorstel van de SP, gesteund door Woonbond, Aedes, Bouwbond FNV, CNV Vakgenoten, NVB en Aannemersfederatie. Het is een klassiek staaltje mooi weer spelen met andermans geld. Met bovendien dezelfde nadelen als de wijkaanpak van minister Vogelaar, een aantal jaren geleden. Ook toen probeerde iedereen de minister uit te leggen dat het verschil tussen wijk 40 en wijk 41 vrijwel nihil was. Toch moest de corporatie met bezit in wijk 41 bloeden voor de corporatie met bezit in wijk 40.

Waar ik corporatie zeg, moet ik eigenlijk huurders zeggen. Ook nu zullen de huurders uit Emmen en Coevorden, of uit Noord-Friesland extra moeten bloeden voor wat extra investeringen in Rotterdam en Limburg. Zeg maar het schaamlapje van de heer Monasch en de Christenunie. Zou de minister nog eens kunnen uitleggen wat de kwantitatieve grens is die hoort bij zijn omschrijving: "Het betreft gebieden waar de bevolkingsdaling zich nu reeds voordoet, zich op regionale schaal uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met een daling van het aantal huishoudens." (NnavV, p.19)

Het wetsvoorstel bevat ook een achttal reparatiemaatregelen voor de nieuwe regeling van de hypotheekrenteaftrek. Blijkens de Nota naar aanleiding van het verslag zijn de budgettaire effecten van die maatregelen beperkt. De SP-fractie kan de reparatiemaatregelen steunen. Onze bezwaren met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning

richten zich op de enorme onbalans tussen de behandeling van oude en nieuwe hypotheek en tussen de behandeling van huurders en eigen woningbezitters.

Het is veelzeggend dat de minister in de Nota naar aanleiding van het verslag geen steekhoudende argumenten kon inbrengen tegen de kritiek van professor Priemus dat met het kabinetsbeleid geen sprake is van eigendomsneutraliteit. De minister mag alsnog een poging wagen.

Ik rond af met de inkomenseffecten. Daar is iets heel merkwaardigs aan de hand. Terwijl de minister met droge ogen blijft herhalen dat 90% van de huurders met huurtoeslag minder dan 0,1% inkomenseffect ondervindt van de huurverhoging die gekoppeld is aan de verhuurderheffing, blijkt uit RIGO onderzoek dat 28% van de huurders, na betaling van de woonlasten, niet voldoende inkomen overhoudt om de minimaal noodzakelijke kosten voor levensonderhoud te kunnen betalen. Als gevolg van het kabinetsbeleid zal dit aantal stijgen tot 35%. Wie heeft hier gelijk en wie belazert er de kluit?

Donderdag gaan we hier nog apart over debatteren, maar ik krijg er nu al een wrange smaak van in mijn mond.