

Al draagt een aap een gouden ring, het is en blijft een lelijk ding.

Voorzitter, u zult begrijpen dat ik het hier niet heb over de minister of de staatssecretaris, maar over het wetsvoorstel wat wij vandaag bespreken, waarbij de verhuurderheffing de aap is, en de heffingskorting de gouden ring.

De fractie van GroenLinks is steeds zeer kritisch geweest over de verhuurderheffing, en dat zijn wij nog steeds. Ik zal in mijn inbreng dan ook met name ingaan op deze heffing.

Voor ik dat doe wil ik echter enkele opmerkingen maken over het wetsvoorstel als geheel, dat naast de verhuurderheffing ook maatregelen bevat met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning.

Om te beginnen wil ik even stilstaan bij de samenhang tussen de verhuurderheffing en de fiscale maatregelen eigen woning die er volgens de regering is, en die het rechtvaardigt beide voorstellen in één wet onder te brengen. Wij zien die samenhang niet, en de regering geeft ook niet duidelijk aan waaruit deze dan zou bestaan. Alleen door te zeggen dat de samenhang er is, is die er nog niet.

Want wat is het effect van de verhuurderheffing op de koopmarkt, en die van de beperking van de hypotheekrente-aftrek op de huurmarkt? En wat is de relatie tussen de verhuurderheffing en de beperking van de aftrek van de hypotheekrente-aftrek als zodanig? Is het ene voorstel geheel of gedeeltelijk voorwaardelijk voor het andere? Kan het ene voorstel geen doorgang vinden zonder ander? Is het wenselijk dat als – bijvoorbeeld in EK- bezwaren bestaan tegen een voorstel, het andere voorstel ook wordt opgeschort? Of is het slechts politieke strategie: door voorstellen samen te voegen wordt het voor partijen immers lastiger om consequenties te verbinden aan ernstige bezwaren tegen een van de twee voorstellen; daarmee zou je immers ook het wel gewenste onderdeel wegstemmen. Hoewel mijn fractie zich kan voorstellen dat een dergelijke politieke strategie verleidelijk is, achten wij deze zeer onwenselijk. De Eerste Kamer moet ieder voorstel op zijn eigen merites kunnen beoordelen. Nu beide voorliggende voorstellen niet onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, zijn wij van oordeel dat ze onterecht in een wetsvoorstel zijn samengevoegd.

Voorzitter, ook al is er geen noodzakelijke samenhang tussen de voorstellen als zodanig, er kan wel een vergelijking worden gemaakt tussen koopmarkt en huurmarkt, en tussen kopers en huurders.

Om met het laatste te beginnen: in de schriftelijke ronde heb ik de minister gevraagd naar de ontwikkelingen van de woonlasten van huurders en kopers. De antwoorden op die vraag blinken niet uit in eenduidigheid, met name ten aanzien van de woonlastenontwikkeling van de huurders blijft de minister vaag. Wel duidelijk is dat de woonlasten van huurders veel sterker stijgen en zullen stijgen dan die van woningeigenaren. De minister rechtvaardigt dit met de stelling dat de huur- en koopmarkt daarmee dichterbij elkaar gebracht worden. Ik heb altijd begrepen dat het dichterbij elkaar brengen van huur- en koopmarkt betekent dat er een groter aanbod moet komen in het segment dure huur en goedkope koop. Niet dat huurders evenveel kwijt moeten zijn aan woonlasten als kopers. En zeker niet de huurders in de sociale sector. Het gaat toch niet aan de absolute huur van iemand met een sociale huurwoning te vergelijken met de absolute woonlasten van iemand met een koopwoning van 3 ton? Als je al een vergelijking zou willen maken dan zou je moeten kijken naar de woonquote of de percentuele stijging van de woonlasten. Graag een reactie van de minister hierop, en het antwoord op de vraag of hij het werkelijk gerechtvaardigd vindt dat de woonlasten van huurders in de komende jaren vele malen harder stijgen dan die van kopers. In dit verband wil ik ook nog even wijzen op de resultaten van een onderzoek waar de Volkskrant enkele weken geleden over berichtte, en waaruit blijkt dat de m²-prijs van een huurwoning in de grote steden hoger is dan die van een koopwoning. Hoe waardeert de minister dit in termen van het nader tot elkaar brengen van koop- en huurmarkt en marktconforme prijzen?

Ook onze vragen met betrekking tot uitgaven en inkomsten van de overheid ten aanzien van de huursector in vergelijking met de koopsector blijken moeilijk te beantwoorden. Vast staat wel dat via de hypotheekrente-aftrek de koopmarkt voor bijna 12 miljard wordt gesubsidieerd, tegenover 3 miljard aan huurtoeslag en misschien 1 miljard aan rentevoordeel en lagere grondprijzen voor woningcorporaties. De koopsector ontvangt dus ongeveer drie keer zoveel staatssteun als de huursector. Hoe kan het kabinet dan toch volhouden dat het opleggen van een hef-

ving aan de huursector bijdraagt aan het dichterbij elkaar brengen van de koop- en huurmarkt?

Voorzitter, ik ga verder met de verhuurderheffing als zodanig.

Op pagina 6 van de MvT geeft de regering aan dat de primaire doelstelling van de heffing is het genereren van inkomsten voor de schatkist. Vervolgens wordt verwezen naar een OESO rapport wat onderbouwt dat een belasting op de waarde van onroerende zaken het minst verstoring heeft op het BBP. De vraag waarom niet voor een belasting op alle onroerende zaken is gekozen wordt niet beantwoord. Waarom is niet gekozen voor een heffing op alle onroerende zaken; een landelijke OZB-belasting? Zou dit, mede gezien de relatief lage vermogensbelasting in Nederland niet een verstandiger keuze geweest zijn? Zou het verstoringseffect van een algehele belasting op onroerend goed niet veel kleiner zijn dan dat van een selectieve verhuurderheffing?

Gedurende de behandeling van het wetsvoorstel heeft het kabinet op allerlei manieren gepoogd het opleggen van een de verhuurderheffing aan verhuurders van sociale huurwoningen te rechtvaardigen. Met wisselende argumentaties, die elkaar ook deels weer tegenspreken.

Zo wordt de keuze om de verhuurderheffing alleen op te leggen aan verhuurders van woningen binnen de sociale sector beargumenteerd met dat deze sector door inkomensafhankelijke huurverhoging meer geld binnen gaat krijgen, en het daarom gerechtvaardigd is dat zij heffing gaan betalen. Maar wanneer er dan vragen worden gesteld over de effecten van deze huurverhogingen, is het antwoord dat de heffing ook op andere manieren opgebracht kan worden.

Een ander argument voor het opleggen van een heffing in de sociale sector is dat het gerechtvaardigd is deze sector te belasten, omdat de overheid door middel van de huurtoeslag heeft gezorgd voor vraagondersteuning, waardoor verhuurders een hogere huurprijs konden vragen dan mogelijk was geweest als er geen huurtoeslag zou zijn. Dat dit volstrekt in tegenspraak is met ook gebruikte stelling dat de huidige huurprijzen in de sociale sector lager zijn dan marktconform, deert blijkbaar niet.

En de hele redenering gaat er volstrekt aan voorbij dat het een verantwoordelijkheid is van de overheid om er voor te zorgen dat ook zij die minder inkomen hebben betaalbaar kunnen wonen.

Op basis van deze verantwoordelijkheid is het volkomen terecht dat de overheid de sociale sector ondersteunt, met name via de huurtoeslag, en er is dan ook geen enkele reden om deze terechte steun met de andere hand weer voor de helft terug te pakken.

Zoals gezegd moet de overheid waarborgen dat ook de burgers met een laag inkomen toegang hebben tot betaalbare volkshuisvesting. In dat verband is het maar de vraag of je in de sociale sector steeds uit moet gaan van een reëel prijspeil. Het waarborgen van de betaalbaarheid kan op verschillende manieren. Door te zorgen voor goedkope woningen, waarvan het reële prijspeil betaalbaar is, door de woning voor een lager bedrag dan de marktwaarde te verhuren (objectsubsidie) of door de huurder te subsidiëren (subjectsubsidie). Momenteel werken we met een combinatie van deze mechanismen. Woningcorporaties bouwen relatief goedkope woningen; woningcorporaties vragen niet altijd de maximaal redelijke huur, en huurders kunnen een huurtoeslag ontvangen. Het kiezen voor een reële prijsstelling betekent dat het tweede mechanisme minder zal worden gebruikt: woningen zullen steeds vaker voor de maximaal redelijke huur worden verhuurd; en woningen zullen daarmee ook uit de sociale sector verdwijnen (liberalisatie). Dat hoeft geen ramp te zijn, als de mogelijkheden van de subjectsubsidie worden verruimd, bijvoorbeeld door de grenzen voor de huurtoeslag op te trekken (zowel voor wat betreft inkomen als voor wat betreft huur), zodat gegarandeerd kan worden dat ook in gebieden met een hoog reëel prijspeil nog betaalbaar gewoond kan worden. Verruim je bij het verhogen van de huurprijzen de mogelijkheden voor huurtoeslag niet, dan betekent dat dat veel mensen met een laag inkomen geen betaalbare woning meer kunnen vinden.

De vraag is of ten gevolge van de verhuurderheffing de huurprijzen zullen stijgen, en of er woningen aan de sociale voorraad zullen worden onttrokken.

De regering beantwoordt deze vraag zowel ontkennend als bevestigend. Wanneer de vraag gesteld wordt of woningcorporaties de heffing kunnen opbrengen, beantwoorden ze de vraag met ja, want deze heffing kan opgebracht worden door huurmaximalisatie. Ook in de doorberekening van de financiële gevolgen van de heffing voor de corporaties is huurmaximalisatie het uitgangspunt. Ook als gevraagd wordt naar effec-

ten op investeringen, onderhoud of werkgelegenheid bij woningcorporaties is het antwoord ja, want corporaties kunnen investeringen, onderhoud en personeel op peil houden als zij optimaal gebruik maken van de huurmaximalisatie.

Als je echter direct vraagt naar de effecten voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen is het antwoord nee. Corporaties kunnen er immers ook voor kiezen om minder te investeren, of hun efficiency te vergroten?

Voorzitter, het kan niet allemaal waar zijn.

Je kunt niet alle nadelige effecten van de verhuurderheffing wegedeneren met de dooddoener dat de verhuurder ook voor een ander nadelig effect kan kiezen, wat je dan weer wegedeneert door te verwijzen naar de mogelijkheid voor het eerste nadelige effect te kiezen. Toch is dat wat de regering bij dit wetsvoorstel doet. Niet voor niets sprak hoogleraar Conijn tijdens onze deskundigenbijeenkomst van doelredeneringen.

Voorzitter, in de schriftelijke ronde is er zowel door mij als door anderen op gewezen dat de impact-analyse van dit wetsvoorstel beperkt is, te beperkt.

Eigenlijk wordt er alleen gekeken naar de vraag of corporaties de heffing kunnen opbrengen (waarbij uitgegaan wordt van huurmaximalisatie, ik noem het nog maar eens), en wat de effecten zijn voor investeringen, op welk punt er een doekje voor het bloeden is gevonden.

Er van uitgaande dat veel van mijn collega's uitgebreid ingaan op de effecten voor de corporatiesector, waarbij ongetwijfeld de termen neerwaartse spiraal en meltdown zullen vallen, en de effecten op de investeringen en de bouwsector, leg ik de focus wederom bij de effecten voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

In het akkoord met Aedes worden deze betaalbaarheid en beschikbaarheid geformuleerd als voorwaarden. Hoe zullen kabinet en Aedes nagaan of aan deze voorwaarde is voldaan; is deze ook in meetbare termen geformuleerd? Of is het niet meer dan een boterzachte formulering waarmee het akkoord acceptabel gemaakt moest worden voor de achterban van Aedes?

Als er geen waarborgen zijn ingebouwd om de betaalbaarheid en beschikbaarheid op peil te houden, ziet mijn fractie de gevolgen somber in. De heffing prikkelt verhuurders om woningen te liberaliseren, kamerge-

wijs te verhuren en te verkopen. Het kabinet zegt niet te verwachten dat veel woningen ten gevolge van de verhuurderheffing zullen worden geliberaliseerd. Waarop baseert het kabinet deze verwachtingen, die haaks staat op de economische logica? Alle deskundigen die wij gesproken hebben verwachten wel dat woningen aan de sociale voorraad zullen worden onttrokken.

De heffing prikkelt ook om de huurprijs binnen de sociale sector te maximaliseren, en ofwel via boveninflatoire huurverhogingen ofwel via huurmaximalisatie bij nieuwe verhuur toe te werken naar de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem.

In mijn schriftelijke vragen heb ik als voorbeeld van het onder druk staan van aanbod en prijs Amsterdam genoemd. Een stad waar de helft van de huishoudens in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, en een stad waar volgens de woningwaarderingsregels een woning van 60 m² al boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag valt.

In mijn vragen gaf ik aan dat er voor Amsterdam twee mogelijkheden zijn: of de woningcorporaties gaan over tot huurmaximalisatie, waardoor minder rijke gezinnen niet meer in de stad kunnen wonen, of de woningcorporaties nemen de verantwoordelijkheid voor hun sociale taak, en zullen in ernstige financiële problemen komen, omdat de verhuurderheffing wel gebaseerd wordt op de hoge WOZ waarde van de woningen. Het antwoord van de minister is zeer onbevredigend. Eerst komt de al genoemde dooddoener dat de corporaties niet hoeven te kiezen voor huurmaximalisatie, maar ook efficiënter kunnen gaan werken. Hoeveel efficiënter moeten de Amsterdamse corporaties gaan werken willen ze daarmee de verhuurderheffing kunnen opbrengen, zo vraag ik dan op mijn beurt de minister. En acht hij het werkelijk reëel dat de heffing daarmee opgebracht kan worden? Nogmaals, bij het doorrekenen van de financiële houdbaarheid gaat het CFV uit van huurmaximalisatie. En na deze dooddoener noemt de minister nog dat de gemeente afspraken kan maken met de corporaties over voldoende betaalbaar aanbod. Dat is mooi, maar met zo'n afspraak kan een corporatie de heffing niet betalen, en de mogelijkheid om afspraken te maken wordt uiteindelijk toch begrensd door de financiële mogelijkheden van de corporaties.

Voorzitter, ik heb het nog niet gehad over de werkgelegenheidseffecten (die niet in te schatten zijn want corporaties hoeven niet te kiezen voor efficiënter werken, ze kunnen ook de huren verhogen), de negatieve ef-

fecten op het onderhoud (die er niet hoeven te zijn want corporaties kunnen hun woningen ook verkopen), en het zich terugtrekken van woningcorporaties uit wijkverbeteringsprojecten (daar hoeven we het niet over te hebben want dat was sinds Vogelaar toch al geen taak meer voor de corporaties).

Maar het beeld is duidelijk: de effecten van deze verhuurderheffing zijn negatief. Of het nu gaat om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, de investeringen in de bouw en de werkgelegenheid.

Het enige positieve effect van de heffing is de opbrengst. Een opbrengst waarbij vanwege de kosten die alle negatieve effecten met zich meebrengen nog wel de nodige vraagtekens gezet kunnen worden. Een opbrengst die bovendien met veel minder nevenschade gegenereerd zou kunnen worden via een algemene vermogensheffing.

Voorzitter, ik heb de stellige indruk dat er buiten dit kabinet niemand te vinden is die denkt dat de verhuurderheffing zal gaan bijdragen aan het verbeteren van de woningmarkt. Zelfs niemand die denkt dat de verhuurderheffing geen negatieve effecten zal hebben. Op zijn best zijn er wat partijen te vinden die de heffing als een voldongen feit beschouwen, of die zich na hun handtekening onder een akkoord niet mee vrij voelen hun sterke bedenkingen te vertalen in een negatief oordeel.

Voorzitter, wij zitten hier niet om akkoorden te accorderen; wij zitten hier om wetsvoorstellen te beoordelen, onder meer op hun effecten.

Ik begon met een spreekwoord, en ik sluit er ook mee af: 'Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.'

[Tweet dit artikel](#)