

## **Gemeenschappelijke behandeling wetsvoorstellen Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en Wet verhuurderheffing, 15 november 2012.**

**33405**

### **Wet herziening fiscale behandeling eigen woning**

1<sup>e</sup> termijn SP door Paulus Jansen

De SP pleit sinds we in 1994 in de Kamer zitten voor een beperking van de hypotheekrenteaftrek voor mensen die de aftrek niet of niet volledig nodig hebben. We juichen wetgeving die hieraan bijdraagt toe. Toch ben ik niet bijzonder enthousiast over de uitwerking van deze wet.

Als SP vinden we beperking van de hypotheekrenteaftrek niet alleen nodig om de staatskas te spekken, maar vooral vanwege het principiële argument dat de financiële stimulering van de koopwoning sober en doelmatig moet zijn, zoals de huurtoeslag dat nu al is. Iedereen heeft recht op een dak boven zijn hoofd. Als je dat echt niet kan betalen moet de overheid bijspringen. Maar waarom zou de overheid woonconsumptie die ver uit gaat boven dat basisniveau moeten subsidiëren?

De SP heeft om die reden in zijn verkiezingsprogramma voorgesteld om:

- de aftrek af te toppen boven €350.000
- de aftrek te beperken tot maximaal het percentage van de derde schijf IB
- de aftrek te baseren op annuïtaire aflossing.

Principieel zou het zelfs nog beter zijn om huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek te laten opgaan in een eigendomsneutrale woontoeslag, zoals voorgesteld wordt in Wonen 4.0 De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) en Wim Rust, de aartsvader van de woningfinanciering, gaan zelfs nog verder door met voorstellen te komen om financiële arrangementen voor wonen en pensioen, en bij de WRR ook zorg, in samenhang met elkaar te bezien.

In vergelijking daarmee is de herziening van de hypotheekrenteaftrek die we vandaag behandelen een uiterst conservatief voorstel. Vraag aan de minister en aan de woordvoerders van VVD en PvdA: denken zij nu werkelijk dat hiermee de discussie over de financiële arrangementen voor het wonen van de baan is? Gaan we de komende jaren opnieuw een veto op een écht debat over vernieuwing op de woningmarkt uitvaardigen?

En denkt de minister nu werkelijk dat hiermee de rust en het consumentenvertrouwen zullen weerkeren? Dat kan hij toch niet menen?

Daarmee kom ik het grootste probleem van het wetsvoorstel: het maakt ongewenst onderscheid tussen oude en nieuwe gevallen. Waarom zou je ook bestaande gevallen moeten meenemen? Allereerst uit het oogpunt van rechtvaardigheid: de woonquote van driekwart van de bestaande eigen woningbezitters is relatief laag. Laag ten opzichte van koopstarters en héél laag ten opzichte van huurders.

Nog belangrijker is dat het maken van onderscheid tussen bestaande en nieuwe gevallen de woningmarkt volledig op slot zit: het is voor eigen woningbezitters volstrekt

onaantrekkelijk geworden om te verhuizen zolang de hypotheek nog niet volledig is afgelost. Ik wijs op de kritiek van volkshuisvestingseconomen op het Kunduzakkoord. Tenslotte is de prikkel om af te lossen voor bestaande gevallen net zo belangrijk als voor nieuwe gevallen.

Het wetsvoorstel is alleen al om deze reden broddelwerk. Helaas broddelwerk dat door een in beton gegoten kamermeerderheid gesteund wordt.

Daarmee kom ik op het vervallen van de fiscale klem van Kapitaalverzekering Eigen Woningbezit (KEW). De Nederlandse Bank (DNB) schrijft dat het voor huishoudens economisch gezien niet rationeel is om enkel als gevolg van het vervallen van de fiscale klem, de kapitaalverzekering eigen woning voortijdig te beëindigen ten behoeve van aflossing van de eigenwoningschuld zolang er verder geen wijzigingen optreden in de fiscale behandeling van de hypotheekrenteaf trek.

Dit is volgens ons een extra argument om alle huishoudens gelijk te behandelen. Wij zijn voor het laten vervallen van de fiscale klem, maar ook het laten aflossen van bestaande hypotheeklen. Kapitaalverzekeringen zijn namelijk constructies die zodanig zijn opgezet dat gedurende de gehele looptijd maximaal het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaf trek wordt benut. Deze financiële keuze verandert niet door het opheffen van de fiscale klem alleen, concludeert DNB.

Een ander aspect dat de hypotheekschuld kan doen afnemen, is het beperken van de ruimte om boetes in rekening te brengen bij versneld aflossen.

De Gedragscode Hypothecaire Financiering schrijft voor dat je tot 10% per jaar boetevrij kan aflossen.

Dat zal voor de meeste mensen voldoende zijn.

Maar het klopt toch dat de Gedragscode niet algemeen bindend is?

Hoeveel hypotheeklen zijn er in omloop met een ongunstiger boetebeding?

Waarom wordt de 10% norm niet bij wet geregeld?

Laatste punt: het meefinancieren van restschuld bij verhuizing.

De SP fractie vindt het cruciaal dat er op dit punt een goede, werkbare regeling komt.

Een verplichte aflossing van de restschuld in vijf jaar lijkt ons te kort. Het zou beter zijn om de restschuld gewoon mee te nemen in de nieuwe hypotheek, maar als aanvullende eis te stellen dat in geval van restschuld de nieuwe woning goedkoper moet zijn dan de oude. Zo creëer je extra betalingscapaciteit, die de woningbezitter moet inzetten voor zo spoedig mogelijke afbouw van de Loan-to-Value tot <90%.

### **33407**

#### **Wet verhuurderheffing**

1<sup>e</sup> termijn SP door Paulus Jansen

Daarmee kom ik op de wet verhuurderheffing. Die wet betekent in samenhang met de tweede verhuurdersheffing die er nog aankomt het einde van de sociale huursector in Nederland. Volgens de doorrekening door Ortec zakken de corporaties op de drie belangrijkste parameters voor de financiële huishouding binnen vijf jaar door het ijs,

tenzij ze de huren zo snel mogelijk naar 100% van het wettelijk maximum brengen en geen cent meer investeren in nieuwbouw. Dan kunnen ze wel overleven, maar dan zijn het dus geen sociale huisvesters meer.

Bijkomend gevolg is een nieuwe kaalslag in de bouwnijverheid: 30.000 woningen minder per jaar betekent het schrappen van 60.000 directe banen en enkele tienduizenden indirecte banen in de bouw, in 2013/2014.

Midden in deze crisis van de bouw gooit de minister van wonen nog eens een jerrycan benzine in het vuur. Ik vrees dat de heer Blok als dit plan wordt doorgezet straks de historie in gaat als de beul van de bouw.

Ik heb allereerst wat principiële vragen aan de nieuwe minister.

We hebben in de wet toch vastgelegd dat woningcorporaties zonder winstoogmerk opereren: alle opbrengsten moeten worden ingezet voor de kerntaken, met name het bouwen en beheren van goede en betaalbare huurwoningen. Hoe viel dat in 2009 te rijmen met het heffen van winstbelasting? Hoe valt dat nu te rijmen met een verhuurderheffing, die in 2017 ongeveer eenzesde van de omzet van de woningcorporaties afroemt? Dat is 75 euro per huurder per jaar!

Kan de minister ons nu, of schriftelijk voor de begrotingsbehandeling, informeren over hoe de geldstromen tussen rijk en corporaties er na de invoering van de nieuwe maatregelen uitzien? Dan zal volgens mij blijken dat deze non-profit sector die werkt voor de laagste inkomensgroepen in ons land de pinautomaat van dit kabinet is! Kan de minister ons ook uitleggen waaruit de inspanningen van de rijksoverheid op het gebied van de huisvesting, zoals omschreven in artikel 22 lid 2 van de Grondwet, anno 2013 nog zullen bestaan?

Nog een principiële vraag aan de minister: is hij gezien zijn plannen voor de corporatiesector feitelijk van mening dat deze beter kan verdwijnen, want dat is wat er gaat gebeuren? Dat lijkt me trouwens ook een gewetensvraag aan het adres van de PvdA, omdat de sociaaldemocratie mede aan de wieg van de woningbouwverenigingen gestaan heeft.

Dit weekend zal ook het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn licht laten schijnen over de verhuurdersheffing 1+2 en de andere plannen van dit kabinet, dan weten we of Ortec alleen maar een lobbyverhaal geschreven heeft, zoals de minister-president gisteren beweerde, of dat ze gewoon in droog Nederlands hebben opgeschreven dat dit einde oefening is.

Nog een vraag aan de minister. In het regeerakkoord staat dat er nog een extra Green Deal met de corporaties afgesloten gaat worden in verband met energiebesparing. Waar zou dat van betaald moeten worden? Ortec heeft in zijn berekeningen de uitvoering van de lopende afspraken meegenomen. Die afspraak is: het corporatiebezit moet in 2020 gemiddeld niveau energielabel B hebben. De consequentie van DIE afspraak is al dat alle investeringen in nieuwbouw opgeschort moeten worden. Waar moet dan het geld vandaan komen om er nog een schep bovenop te gooien? Of staat die passage alleen in het regeerakkoord om de achterban van de PvdA koest te houden?

Ik kom daarmee op een aantal concrete vragen.

De verhuurdersheffing-1 die we vandaag behandelen roomt 93% van de opbrengst van de potentiële huurruimte van Rutte-1 af. En voor Verhuurdersheffing-2 wordt het waarschijnlijk nog erger. De wetgeving die deze huurruimte regelt is niet gekoppeld aan dit wetsvoorstel. Erkent de minister dat dit wel noodzakelijk is?

Vele fracties, waaronder de SP, hebben gewezen op de grote regionale verschillen op de woningmarkt. De platte verhuurderheffing zal er direct toe leiden dat in de krimpregio's, waar de huidige huur al op het marktniveau ligt, de corporaties omvallen. Ze moeten wel betalen, maar kunnen geen extra huur genereren. De minister-president zei gisteren: dan vragen ze toch saneringssteun? Beste minister, dit is toch een dominoscenario, waarbij de corporaties via oplopende verplichte saneringssteun elkaar in steeds sneller tempo het moeras in trekken? Hoe hoog zijn eigenlijk de administratieve lasten van de saneringssteun? Zijn die niet veel hoger dan de kosten van een gedifferentieerde heffing?

Tot een jaar of tien geleden werd er door buitenlandse volkshuisvesters met afgunst naar het Nederlandse corporatiestelsel gekeken. De kwaliteit en de prijs-kwaliteitverhouding van de woningbouw voor mensen met een kleine portemonnee stak met kop en schouders uit. Die afgunst is inmiddels omgeslagen in verbazing, zelfs verbijstering. De wet verhuurderheffing zet de klok terug in de tijd. Nu nog de grondwet aanpassen aan de nieuwe realiteit.