

Conceptverslag van de deskundigenbijeenkomst over het voorstel van Wet maatregelen woningmarkt 2014 (33756).

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: De Boer, Van Dijk, Duivesteijn, Essers, Koning, Reuten, Ruers, Schouwenaar en De Vries-Leggedoor.

Deskundigen: de heer Van Blokland, mevrouw Braal, de heer Calon, de heer Conijn, de heer Paping en de heer De Vrije.

Voorzitter: Essers

Griffier: Bergman

Aanvang 9.45 uur

De **voorzitter**: Ik heet de deskundigen van harte welkom. Ik stel uw komst zeer op prijs. Zoals aangekondigd, het is een besloten bijeenkomst, maar er wordt wel een verslag van gemaakt. U krijgt de gelegenheid om er te zijner tijd naar te kijken of het allemaal goed is weergegeven. Het is de bedoeling om eerst een kennismakingsrondje te doen. Daarna geef ik u het woord om in maximaal tien minuten uw mening te geven over het voorliggende wetsvoorstel. Daarna gaan we over tot een vraag- en antwoordronde.

De heer **De Vrije**: Ik kom uit Veenendaal, een corporatie van 6.500 woningen. Mijn verhaal zal gaan over de verhuurdersheffing in de praktijk van de woningbouwcorporatie. Wij beschouwen onszelf in veel opzichten als een gemiddelde corporatie: qua omvang, type woningen en opgave. Veenendaal groeit iets harder dan de rest van Nederland, maar dat is niet zo heel veel. We liggen in een mooie economische regio, de Food Valley, waar ik graag nog even reclame voor maak.

De heer **Calon**: Ik ben de heer Calon, voorzitter van Aedes.

De heer **Paping**: Goedemorgen. Ik ben Ronald Paping. Ik ben directeur van de Nederlandse Woonbond. Wij vertegenwoordigen de huurders. Wij hebben een organisatiegraad van 52% van alle huurders in Nederland, dus ruim anderhalf miljoen huurders. Ik denk dat de huurders het werkelijke slachtoffer zijn van de verhuurderheffing.

De heer **Conijn**: Ik ben Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en directeur bij het consultancybedrijf Ortec Finance. Ik beoog niet vanuit een bepaald deelbelang te reageren, maar met het oog op hoe wij de woningmarkt beter kunnen laten functioneren.

Mevrouw **Braal**: Goedemorgen, mijn naam is Daphne Braal, ik ben directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Wij zijn de financiële toezichthouder op woningcorporaties en wij saneren woningcorporaties. Wij hebben het ministerie geadviseerd over de verhuurderheffing, met name de impact daarvan op de vermogenspositie van corporaties.

De heer **Van Blokland**: Mijn naam is Frank van Blokland. Ik ben directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Wij hebben een deel van onze beleggingen in Nederland in de woningmarkt geïnvesteerd. Ik zal uiteraard vanuit mijn belang praten, maar toch ook vanuit de optiek van het functioneren van de woningmarkt.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij u in omgekeerde volgorde de gelegenheid geven om in maximaal tien minuten uw visie te geven op het voorliggende wetsvoorstel Verhuurderheffing 2014 en volgende.

De heer **Van Blokland**: De heffing is buitengewoon slecht voor de woningmarkt. Dat is wat ons betreft heel duidelijk. Deze raakt 35% van de beleggershuurwoningen. Daarmee zal het rendement van institutionele beleggers, pensioenfondsen, verzekeraars, ten minste 10% dalen. Wij hebben natuurlijk gerekend met de extra inkomsten die met de inkomensafhankelijke huurverhoging bedoeld worden, maar die inkomsten zijn absoluut onvoldoende om die heffing te kunnen betalen.

Ik zit hier als vertegenwoordiger van de institutionele beleggers. Er is ook een heel grote groep van particuliere verhuurders, die eigenlijk hetzelfde lot hebben als wij. Wij hebben ongeveer 135.000 huurwoningen en er zijn ongeveer 470.000 particuliere huurwoningen. Wij rekenen op waardeverlies van gereguleerd blijvende woningen, maar er zijn natuurlijk ook woningen die na een mutatie van de huurder geliberaliseerd kunnen worden. Wij geven u ernstig in overweging om een uitzondering te maken voor de institutionele en particuliere sector.

Het kernpunt van mijn betoog is dat door de particuliere en institutionele sector geen staatssteun wordt verkregen bij een huur onder €681. Wij exploiteren die woningen voor eigen rekening en risico. Dat doen wij ondanks de vele moeilijkheden die er in die markt zijn met gereguleerd bezit en overregulering door de overheid. Wij vinden het bijzonder onterecht dat wij op deze manier meegetrokken worden in een heffing.

Wij brengen de commissie graag in herinnering dat er ten principale een groot verschil is tussen de toegelaten en de niet-toegelaten instellingen. Er is sprake van een grote overmaat van maatschappelijk bestemd vermogen in de corporatiesector. De waarde van het corporatiebezit wordt geschat op ongeveer 250 miljard, tegenover een lenende positie van pakweg 100 miljard. Er zit dus een maatschappelijk bestemd eigen vermogen van ongeveer 150 miljard in de woningsector. Dat is onder andere opgebouwd door waardestijging, maar ook door de eerdergenoemde staatssteun die is verkregen door de corporatiesector. Daarbij doel ik op borging, projectsteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, goedkope financiering of goedkope grond en allerlei lokale subsidies.

De kern van de marktverstoring en de door ons ervaren oneerlijke concurrentie zit in dat eigen vermogen van 150 miljard, dat zonder enige rendementsdoelstelling in de corporatiesector aanwezig is. Wij moeten iedere investering ten opzichte van het eigen vermogen verantwoorden. Het probleem is dat de posities van de institutionele, particuliere sector aan de ene kant en de corporatiesector aan de andere kant enorm verschillen. Er zijn nog meer verschillen met de corporatiesector, ook in het gereguleerde segment. Een groot verschil is dat wij gemiddeld op 82% en zij op maximaal 70% van de maximale huur zitten. Dat maakt de mogelijkheden voor een forse huurverhoging veel kleiner. Door te harmoniseren en woningen te liberaliseren kunnen corporaties een flinke waardesprong realiseren. Er zijn 500.000 tot 600.000 huurwoningen in de wat meer gespannen gebieden, die eigenlijk geliberaliseerd hadden moeten of kunnen worden. Door verkoop van bezit en door efficiënter te werken, zoals door de corporatiesector zelf is aangegeven, hebben zij mogelijkheden om die heffing te betalen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de heffing te betalen: door huurverhoging, door te harmoniseren of te liberaliseren, door verkoop van bezit of door efficiënter te werken. Deze mogelijkheden zijn in de particuliere sector niet aanwezig. Dat maakt dat de verhuurderheffing voor ons een groot verlies betekent.

Is de heffing een voldongen feit? Er is 1,7 miljard ingeboekt door dit kabinet. Er is een woonakkoord gesloten door VVD, PvdA, D66, ChristenUnie en SGP. We hebben gezien dat Aedes haar verzet gestaakt heeft, althans in deze kabinetsperiode, in ruil voor concessies op het corporatiedossier, bijvoorbeeld het debat over splitsing in het kader van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB en staatssteun.

Ik vrees dat de Eerste Kamer er niet aan ontkomt om het wetsvoorstel over deze heffing te beoordelen. De vraag is dan hoe de Eerste Kamer ernaar gaat kijken. Dat kan puur wetgevingstechnisch. Er zitten wat kleine dingetjes in het wetsvoorstel, bijvoorbeeld dat er geen eindsituatie in zit. Loopt het gewoon door na 2018? Dat vinden wij buitengewoon erg. Er zit een heel rare investeringskorting in, die eigenlijk alleen maar de corporaties ten goede komt en waar wij niets aan hebben. Het is ook mogelijk dat de Eerste Kamer er puur politiek naar gaat kijken, in de zin dat er een woonakkoord is gesloten, zodat er een nipte meerderheid voor is.

Ik dring er bij de commissie op aan om toch te kijken naar consistentie en integraliteit van beleid. Beleidsinhoudelijk is de vraag of met die heffing wordt bereikt wat wordt beoogd. Belangrijke punten in het kabinetsbeleid zijn: doorstroming creëren in de woningmarkt, scheefwonen aanpakken, de markt kansen geven, institutionele beleggers betrekken bij de woningmarkt, de verkoop van corporatiebezit stimuleren en het hele corporatiedossier in orde brengen wat betreft de omvang van de sector, werkdomein, splitsing van DAEB en niet-

DAEB, enzovoorts. Dat is het hoofddossier. Hier is sprake van een typisch geïsoleerd wetsvoorstel, met een aanpak die samengaat met die van de koopwoningmarkt.

Het grote punt is dat met deze heffing de verkoop van corporatiebezit niet op gang komt. We hebben recentelijk een voorstel gedaan in een brief aan de Eerste Kamer. Toen we zagen dat de heffing onvermijdelijk was voor particuliere en institutionele verhuurders, hebben wij dat voorstel gedaan aan de Tweede Kamer en dat doen wij opnieuw aan de Eerste Kamer. Het zou beleidsinhoudelijk een goede en verstandige zet zijn om de heffingsgrens voor de niet-toegelaten instellingen te verlagen, dus niet uit te gaan van €681, maar bijvoorbeeld van €575. Dat is de aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Daarmee wordt een situatie gecreëerd die beleidsinhoudelijk heel voordelig is, omdat corporaties bezit in het gebied tussen €575 en €681 waarvoor zij die heffing moeten betalen, toch verkopen aan de marktsector. Die verkoop wordt dan niet belemmerd door die heffing. Als je nu zou verkopen, wordt de opbrengst van die heffing bij particuliere en institutionele verhuurders gedrukt.

Daarmee zou een belangrijk beleidsdoel van dit kabinet gerealiseerd kunnen worden, namelijk om de hele huurwoningenmarkt in beweging te krijgen. Daarbij speelt ook de wens om marktpartijen de mogelijkheid te laten om actief te blijven in dat segment van de markt. Die heffing leidt ertoe dat wij die 35% van de institutionele portefeuilles zo snel mogelijk moeten zien te verkopen, omdat dat wat wij moeten betalen, te zwaar inhakt op het rendement dat wij moeten vergoeden aan pensioenfondsen en verzekeraars.

Ik hoop dat de Eerste Kamer dit beleidsinhoudelijk wil bekijken. Verlaging stimuleert de verkoop aan beleggers. Beleggers gaan dan minder woningen verkopen of uitpanden. Ik hoop dat de verhuurderheffing op die manier wordt ingevoerd. Het is vervelend en hard dat ik dit moet zeggen richting corporatiesector, maar kernpunt is nu eenmaal dat deze staatssteun heeft gekregen, juist voor dit segment van de woningmarkt. Die hebben wij niet gekregen. Om die reden durven wij dit voor te stellen en te vragen.

Mevrouw **Braal**: Bij het beoordelen van de impact van de verhuurderheffing kijken wij naar twee aspecten. Wij doen financiële toezichtsbeoordelingen van individuele corporaties en wij kijken ook naar de financiële positie van de sector als geheel. Als wij de impact van de verhuurderheffing beoordelen, dan kijken wij naar de solvabiliteit, zowel van corporaties als van de sector. Eigenlijk beoordelen wij dan of een corporatie voldoende reserves heeft in procentpunten van het totale vermogen. Daarmee geven wij aan wat de weerbaarheid is van een corporatie om zo'n verhuurderheffing op te vangen.

Het is misschien goed om even aan te geven wat ons uitgangspunt is als wij als financieel toezichthouder kijken naar de positie van individuele corporaties en de impact van de verhuurderheffing daarop. Wij vinden dat een corporatie een onderneming is die zelf verantwoordelijk is voor de eigen financiële continuïteit. Als er een maatregel zoals de

verhuurderheffing op een corporatie afkomt, dan vinden wij dat de corporatie als onderneming maatregelen moet nemen om te proberen om zo'n heffing op te vangen. Wanneer wij zien dat de financiële positie van een corporatie ondermaats is, dat er risico's zijn voor de financiële continuïteit, dan dwingen wij corporaties om bij te sturen. Dan leggen wij maatregelen en interventies op om ervoor te zorgen dat de corporaties gaan bijsturen om zo'n heffing te kunnen opvangen.

Wij zien dat corporaties volop aan de knoppen draaien, in een poging om die heffing op te vangen. Wij zien dat zij proberen te sturen op de bedrijfslasten en dat zij reorganiseren. Bij veel corporaties gaat er personeel uit. Wij zien dat zij knijpen op de onderhoudslasten. Wij zien dat zij proberen de huren op te hogen, conform de verruiming van het huurbeleid. Wij zien dat investeringsprogramma's worden bijgesteld. Wij zien dat er ook bijstellingen plaatsvinden van verkoopprogramma's. Corporaties proberen dus volop bij te sturen. Feit is ook dat het CFV in het toezicht scherper en breder is gaan kijken naar de risico's met betrekking tot de financiële continuïteit van corporaties. In combinatie daarmee zien wij dat het aantal corporaties met solvabiliteits- en vermogensrisico's toeneemt. Waar dat gebeurt, leggen wij maatregelen op en plaatsen wij corporaties onder verscherpt toezicht.

Soms kunnen corporaties voldoende bijsturen, maar soms lukt dat niet. De mate waarin corporaties kunnen bijsturen, is ook heel erg afhankelijk van hun uitgangspositie op het moment dat de verhuurderheffing werd opgelegd. Met andere woorden, de vraag is: hoeveel reserves zijn er om die verhuurderheffing op te vangen? De spreiding van de solvabiliteit is heel groot bij de corporaties. Er is een grote middencategorie en er is een aantal uitschieters naar boven, maar ook een aantal uitschieters naar beneden. Bij de corporaties met een slechte solvabiliteit is de vraag of zij het gaan redden. De mogelijkheden om bij te sturen verschillen ook bij de corporaties. Dat heeft te maken met de kwaliteit en de verkoopbaarheid van het bezit, de woningmarktsituatie waarin de corporatie werkzaam is, en of er nog ruimte is in de markt van een corporatie om huurverhogingen door te voeren en aan de knop van onderhouds- en bedrijfslasten te draaien.

Als financieel toezichthouder hebben wij een heel wisselend beeld van de positie van individuele corporaties. Sommige corporaties zal het lukken om voldoende bij te sturen om de verhuurderheffing op te vangen. Zij hebben dan ook nog ruimte om te investeren. Voor andere corporaties geldt dat zij genoodzaakt zijn om het investeringsprogramma drastisch terug te brengen. In de praktijk zien wij ook dat sommige corporaties dat doen. Bij sommige corporaties zal het allemaal niet lukken. Zij zullen in de situatie geraken dat zij onvoldoende solvabel worden en op enig moment wellicht ook gesaneerd moeten worden door het CFV. Wij verwachten op basis van wat wij nu zien, dat het aantal saneringen in de sector zal toenemen.

Sanering betekent eigenlijk zoveel als een herverdeling van vermogen binnen de sector. Wij halen een saneringsheffing op bij corporaties en herverdelen deze naar corporaties die gesaneerd moeten worden en die vermogen nodig hebben. Wij zien tegelijkertijd dat als gevolg van de afnemende solvabiliteit in de hele sector de mogelijkheden voor corporaties om elkaar bij zo'n sanering te helpen, bijvoorbeeld door bezit van elkaar over te nemen, ook afnemen.

Ten aanzien van individuele corporaties is mijn geluid aan u dat sommige die verhuurderheffing kunnen opvangen; dat sommige deze kunnen opvangen, maar dan wel drastisch hun investeringsprogramma moeten bijstellen; en dat sommige deze niet op kunnen vangen, ook niet als wij verplichtingen opleggen om bij te sturen, gewoonweg omdat bij de aanvang hun vermogenspositie niet goed genoeg was om deze nog te kunnen absorberen.

Het tweede aspect waar wij naar kijken, is de solvabiliteit van de sector als geheel. Wij zien dat op sectorniveau de solvabiliteit na het inrekenen van de verhuurderheffing boven de door ons gehanteerde minimumsolvabiliteit voor de sector blijft, maar dat de marges wel steeds kleiner worden. De sectorale solvabiliteit daalt en begint te raken aan wat volgens ons als financieel toezichthouder de minimale solvabiliteit moet zijn.

Er zijn ook nog risico's. In het laatste voorstel van de minister is het aandeel dat de corporatiesector in de verhuurderheffing moet betalen, gestegen ten opzichte van eerdere doorrekeningen die wij hebben gemaakt. In eerste instantie moest de corporatiesector 83% van de verhuurdersheffing opbrengen en inmiddels is dat 86%. In onze doorrekeningen is dat verschil van 3% nog niet meegenomen. Dat vermogenseffect zit nog niet in onze berekening.

Een ander punt is dat er ruimte is gekomen in het huurbeleid, maar de huren kunnen niet blijven stijgen. Om die reden zeggen wij als financieel toezichthouder dat er vanaf het zesde jaar geen huurstijgingen worden ingerekend. Het is zeer de vraag of corporaties gedurende al die jaren in staat zijn om die hogere huren te incasseren bij hun huurders. Er zit op een gegeven moment een grens aan. Dat heeft te maken met de betaalbaarheid en met het risico dat de inflatie lager is dan nu wordt gedacht. Dan nemen de mogelijkheden om de huur te verhogen ook af.

Corporaties hebben volop besparingen ingerekend als het gaat om bedrijfslasten en onderhoudskosten, maar ook daar is het nog maar de vraag of deze volledig gerealiseerd kunnen worden. Een ander risico heeft betrekking op de rente, die nu relatief laag is, waardoor corporaties relatief weinig geld kwijt zijn aan rentelasten. Op het moment dat de rente gaat stijgen, zien wij als financieel toezichthouder een enorm risico, want een hogere rente gaat een enorm beslag leggen op de kasstromen van corporaties.

Dan is er nog de knop van de verkopen. Op dit moment is de woningmarkt slecht. Dat betekent dat het heel lastig is voor woningcorporaties om aan de knop van de verkopen te draaien als middel om extra kasstromen te genereren. Als corporaties grootschalige verkopen moeten plegen en grote aantallen woningen op de markt brengen, zal dat ook leiden tot marktverstoringen en waardedaling van die woningen. Wij zien nu al dat corporaties die in de problemen raken en gedwongen zijn om grote hoeveelheden woningen te verkopen, daarmee heel lage opbrengsten behalen, die vaak lager zijn dan de leningen die moeten worden vergoed. Met andere woorden, in deze woningmarkt is het heel lastig voor corporaties om de knop van de verkopen te benutten.

Een andere zorg die wij hebben, is de relatie met de huurtoeslag. Op dit moment zie je dat de huurtoeslaguitgaven ongeveer 20% van de huurinkomsten van corporaties behelzen. Naarmate corporaties meer op hogere huren moeten gaan leunen in hun kasstromen, leidt dat tot een nog sterkere afhankelijkheid van de ontwikkeling van de huurtoeslag, en de huurtoeslag is natuurlijk staatssteun.

Een ander risico zien wij in de aankomende scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Het huurbeleid ten aanzien van hogere inkomensgroepen zal leiden tot een groei van niet-DAEB. Naarmate het bezit van woningcorporaties in hogere mate als niet-DAEB wordt gekwalificeerd, neemt ook de grondslag voor de heffing af. Naarmate deze grondslag kleiner wordt, moet deze heffing worden opgebracht uit een kleiner aantal woningen, waardoor de heffing per verhuureenheid zal toenemen.

Op enig moment is zo'n woningcorporatie ook uitgedraaid. Dan zijn de knoppen van hogere huren, beperking van onderhoudslasten, snijden in de bedrijfslasten, het verkopen van woningen, een keer klaar. De verhuurderheffing loopt ook na 2017 door, als wij het wetsvoorstel goed begrijpen. De vraag is of er dan nog knoppen zijn voor de corporaties om de verhuurderheffing uit de kasstromen te betalen. Dat is voor ons als toezichthouder ongewis. Verder hebben wij als saneerder ook zorgen bij dit beeld. Als de solvabiliteit van alle corporaties daalt, zijn er steeds minder mogelijkheden voor corporaties om problemen bij elkaar op te vangen door een hoge solvabiliteit in te zetten om een corporatie met weinig vermogen te helpen. Wij verwachten dat er een soort nivellering van de solvabiliteit binnen de sector zal plaatsvinden, als gevolg van de heffing en van saneringen. De vraag is hoe dat saneringsinstrument dan in de toekomst nog kan functioneren.

Het beeld voor de sector als geheel is dus dat de sector als geheel de verhuurderheffing wel kan opvangen, als je kijkt naar de sectorale solvabiliteit, maar dat de marges heel krap worden. Wij beginnen de minimale solvabiliteit die wij als toezichthouder voor de sector hanteren te naderen. Wij zien ook risico's in de mogelijkheden voor corporaties om de kasstromen te realiseren. Wij verwachten echt dat sommige corporaties het als gevolg van een slechte vermogenspositie niet zullen redden en dan gesaneerd moeten worden.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan gaan we naar de wetenschap.

De heer **Conijn**: Dit wetsvoorstel heeft betrekking op de hervorming van de woningmarkt. De memorie van toelichting is daar heel uitgebreid over. Om te beginnen wil ik positief reageren op de insteek die gekozen is. We hebben al heel lang een discussie over de hervorming van de woningmarkt. Er zijn allerlei pogingen ondernomen, die niet altijd evenwichtig waren. Dit is voor het eerst een voorstel waarbij zowel in de koop- als in de huursector hervormingen worden nagestreefd. Ik denk dat dit hard nodig was. In heel veel onderzoeken wordt dat geconcludeerd. In dat licht zie ik dit wetsvoorstel.

Als je kijkt naar de koopsector, denk ik dat er sprake is van een evenwichtig pakket bij de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit. Er is een groot aantal maatregelen getroffen, zoals de aflossingseis voor starters, de verlaging van het aftrekpercentage van 52 naar 38, afschaffing van de kapitaalverzekering, de verlaging van de loan-to-value, om een aantal belangrijke maatregelen te noemen. Ik denk dat we nog niet aan het einde zijn van het hervormingstraject, maar dat er nu wel een heel belangrijke stap is gezet die niet onnodig verstorend werkt op de koopwoningmarkt. Er is terecht zorg over de starters. Door de daling van de prijzen en de daling van de overdrachtsbelasting hebben zij een betere positie op de markt dan voor de crisis, ondanks het feit dat zij nu moeten aflossen en een lagere loan-to-value-ratio hebben.

We hebben nog lang geen gezonde koopwoningmarkt. Ik denk dat er meer aandacht voor zou moeten zijn dat het aanbod van hypothecaire financiering een achilleshiel blijft van de koopwoningmarkt. We praten al veel te lang over een nationaal hypotheekinstituut, dat er nog steeds niet is. Dat wordt steeds verder doorgeschoven. Dat zou een middel zijn om het aanbod van hypothecaire financiering te verruimen.

Een tweede belangrijke achilleshiel voor de koopwoningmarkt is het feit dat erg veel mensen onder water zitten, zoals dat heet. De hypotheek is hoger dan de waarde van de woning. Het gaat om 800.000 tot een miljoen huishoudens. Er zijn wel wat maatregelen getroffen, maar die zijn niet van dien aard of dermate dat je mag verwachten dat daarmee het probleem opgelost is. De doorstroming op de koopwoningmarkt wordt ernstig belemmerd door huishoudens die onder water zitten.

Dan kom ik bij de huursector. Ook daar wil ik beginnen met een positieve reactie. Op zichzelf is er de afgelopen jaren in diverse onderzoeken en door diverse belangenorganisaties gepleit voor meer marktconforme huren. Ook Wonen 4.0 was een pleidooi voor meer marktconforme huren, om daarmee de werking van de woningmarkt te verbeteren. Dat is ook de insteek van dit wetsvoorstel en de achterliggende wetsvoorstellen. Natuurlijk wordt de betaalbaarheid van het wonen dan een heel belangrijk thema; daarover is heel veel

discussie geweest. Ik denk dat we, als de betaalbaarheid te maken heeft met het subject, vooral moeten kijken of de huurtoeslagregeling te weinig is. Als er betaalbaarheidsproblemen zijn, moeten we de oplossing vooral zoeken in die richting dat eventueel, desgewenst, de huurtoeslagregeling wordt verbeterd.

Dan kom ik bij de verhuurderheffing. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt deze ook beschreven als een bijdrage tot het gezond maken van de woningmarkt. Ik zal ingaan op de invloed die deze heeft op de woningmarkt en het ontbreken van een adequate impactanalyse. De vraag is of de verhuurderheffing zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt. Ik denk dat dit absoluut niet het geval is. De heffing heeft alleen betrekking op gereguleerde huurwoningen, ongeacht het type verhuurder. Dat is in feite een extra stimulans om die woningen te verkopen of de huren te verhogen tot boven €681, zonder dat er in die gevallen markttechnische overwegingen aanwezig zijn. Een manier om een enorme heffing te ontlopen is om de woning te verkopen of de huur te verhogen tot boven €681.

Omdat particulieren dat ook op grote schaal zullen doen, zal dat ertoe leiden dat er onder €681 alleen nog aanbod is van corporaties op de woningmarkt. Het lijkt mij een heel onevenwichtige en ongezonde situatie, wanneer alleen corporaties in dat segment aanbieden.

Er zijn wel goede redenen om een dergelijke heffing in te voeren. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt verwezen naar een rapport van de OECD. In 2010 is door de Heroverwegingswerkgroep Wonen ook gepleit voor een bezitsbelasting, maar dan voor een bezitsbelasting die voor alle huur- en koopwoningen geldt. Dan is die marktverstoring niet aanwezig. Het grote voordeel daarvan, zoals ook in het OECD-rapport wordt genoemd, is dat deze belasting weinig verstorend werkt voor het economische proces. Belasting op arbeid werkt verstorend. Belasting op verhuizen, zoals de overdrachtsbelasting, werkt verstorend. Alle belastingen werken verstorend, daar ontkomen we niet aan, maar in het OECD-rapport wordt onderbouwd dat een belasting op onroerend goed minder verstorend is en daarmee de voorkeur zou hebben, maar dan wel op al het vastgoed en niet alleen op gereguleerde huurwoningen. Dat is het probleem met deze heffing.

Mijn laatste punt betreft de impactanalyse, waarover ook al wat is gezegd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. In essentie ontbreekt een impactanalyse. Voor zover er sprake is van een inschatting van de impact, is die wat mij betreft erg misleidend. Er is vooral onderbouwd dat er technische gezien voldoende huurruimte zou zijn om de heffing op te vangen, doordat woningen door hogere huurstijgingen geharmoniseerd kunnen worden. Wellicht is dat ook zo, maar dat is niet waar het om gaat. Het gaat om het gedrag van corporaties of hun afweging hoe zij omgaan met die heffing. Uiteindelijk moet die heffing binnen de financiële huishouding worden opgevangen. We hebben daar onderzoek naar gedaan en de plannen van corporaties van vorig jaar vergeleken met die van dit jaar. Dan zie

je dat 57% van de heffing wordt gecompenseerd met hogere huren. 33% van de heffing wordt gecompenseerd door minder onderhoud en lagere beheerlasten. 10% van de heffing wordt gecompenseerd door de lagere rentelasten, maar dat betekent dat er minder wordt geïnvesteerd. Er wordt voor circa 2 miljard op jaarbasis minder geïnvesteerd; 30% minder nieuwbouw en 15% minder overige investeringen.

Dat is een heel belangrijke consequentie. Ik vind dat deze op een misleidende manier wordt verdonkeremaand. Ik verwijs naar pagina 12 van de memorie van toelichting, waarin nog steeds overeind wordt gehouden dat er geen negatieve effecten zouden zijn op de investeringen. Ik denk dat een goede impactanalyse van de effecten van de verhuurderheffing, die niet als doel heeft om beleidskeuzes op voorhand te verdedigen, maar die neutraal en objectief is, niet wordt gemist. Die is toch heel belangrijk voor het maken van de keuzes waar u voor staat.

De heer **Paping**: Goedemorgen. Ik ben het op één punt hartgrondig met mijn voorganger eens. Als je een belasting zou willen heffen op het wonen, dan moet je dat eigenlijk neutraal doen. Dan zou je inderdaad moeten denken aan een bezitsbelasting. Ik wil het niet hebben over de onrechtvaardigheid van het gebeuren, maar ik wil wijzen op vijf heel negatieve effecten van de verhuurderheffing. Dat zijn volgens mij effecten die uiteindelijk het hele stelsel zullen gaan ondermijnen.

Ten eerste de huurtoeslag. In het regeerakkoord is 400 miljoen beschikbaar gesteld voor uitzet van de huurtoeslag vanwege het huurbeleid dat samenhangt met deze verhuurderheffing. Ik denk zelf dat je, als je gaat rekenen, daaraan nog te kort komt. Als je naar de meerjarenramingen in de begroting kijkt, zie je dat de huurtoeslag tussen 2007 en 2018 toeneemt van 1,9 naar 3,8 miljard euro. Daar zit natuurlijk een stukje inflatie in, maar dat is gigantisch. Ik denk dat dit op een gegeven moment niet meer houdbaar is. Zeker in deze tijd, waarin geld toch schaars is, zul je zien dat de politiek er uiteindelijk niet voor kiest om steeds maar weer bij te lappen. Als je kijkt naar hoe het in de markt werkt, zie je dat het prijszettingsgedrag van de verhuurders zodanig is dat er maximaal rationeel gebruik wordt gemaakt van de huurtoeslag. De huurtoeslag heeft een marktversturende werking en leidt tot een hoger huurniveau.

Het tweede punt betreft de investeringen, waarbij ik kijk naar de nieuwbouw door de corporaties, een paar jaar geleden. Over de particuliere sector en de gereguleerde sector wil ik het dan maar niet hebben, want zij doen helemaal niets meer aan investeringen. De corporaties investeerden een aantal jaren geleden nog in ruim 25.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Je ziet dat dit nu teruggaat naar 12.000 woningen. De investeringen van verhuurders in nieuwbouw zijn dus met meer dan de helft afgenomen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting onderzoekt wat de voornemens zijn van de corporaties. In de

meerjarenramingen zie je dat de nieuwbouw in vijf jaar tijd naar verwachting met ruim 70.000 woningen zal afnemen.

Ik ben het niet eens met wat mijn voorganger heeft gezegd over verstoringen. Dit leidt niet tot meer marktconforme huren, maar dit beïnvloedt de markt. Dit beïnvloedt wat een marktconforme huur is. Uiteindelijk leidt dit ertoe dat de schaarste toeneemt en dat het prijsniveau op de markt hoger wordt. Voor huurders is het effect dat de aanbiedingshuren heel fors aan het stijgen zijn, zeker in de Randstad. We zien dat de wachtlijsten gigantisch toenemen. Gisteren vertelde mijn consultant van Amsterdam dat het in grote delen van Amsterdam in de richting van vijftien jaar gaat.

Het derde punt is de betaalbaarheid. Er treedt ook marktverstoring op doordat de aanbodprijs door de verhuurderheffing met een kleine 20% wordt verhoogd. Je ziet dat weer terug in de gevraagde huren en de huurstijgingen, die allemaal worden toegestaan door de politiek. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft het voor dit jaar over een huurstijging van 4,7%. Bij de corporaties is deze 5%, dus de huurstijging is daar fors hoger dan bij de particuliere sector.

Ik heb al die onderzoeken gelezen van Ortec en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Een van de veronderstellingen is dat het op een gegeven moment ophoudt met de huuruimte. Ik heb steeds meer het gevoel dat dit niet zo is. Ik zie geen begrenzing vanuit het woningwaarderingstelsel. Ik zie in heel grote delen van het land ook geen begrenzing vanuit de markt. Daarbij speelt de huurtoeslag ook een rol, want die maakt het vaak mogelijk om een hogere huur te vragen. Ik zal straks een onderzoekje geven dat wij hebben laten doen door RIGO, over woonlasten van huurders, over hoe de betaalbaarheid nu is geregeld, met een doorkijk naar 2017, met het huidige kabinetsbeleid. Je ziet dat een toenemend aantal huurders, bijna 900.000 hurende huishoudens, dus dat zijn nog veel meer mensen, niet meer rond kan komen. Volgens de officiële normen hebben zij onvoldoende middelen voor de noodzakelijke kosten van bestaan.

Het vierde punt zijn de uitverdieneffecten van deze maatregel. Er wordt gesproken over een verhuurderheffing van 1,7 miljard, maar we hebben het net al over de huurtoeslag gehad. Daarbij gaat het minimaal om 400 miljoen euro. Dat is in feite een uitverdieneffect, waarmee rekening wordt gehouden in het regeerakkoord. De heffing is verhoogd om het uitverdieneffect bij de huurtoeslag te bekostigen. Als we alleen kijken naar de btw op nieuwbouw, want ik zal het niet hebben over gederfde loonbelasting, dan hebben we het ook al gauw over 400 miljoen aan uitverdieneffecten. De verkoopstimulans die van deze maatregel uitgaat, betekent ook een uitverdieneffect. De minister heeft onlangs in antwoord op vragen van Paulus Jansen moeten toegeven dat een koopwoning voor de staatsfinanciën veel duurder is dan een huurwoning, zeker als mensen boven de huurtoeslaggrens van huur naar koop gaan. We mogen in Nederland schijnbaar niet rekenen met inverdieneffecten. Dat

is streng verboden, maar wellicht is het goed om het Centraal Planbureau te vragen naar de uitverdieneffecten van de verhuurderheffing. Volgens mij kan dat een interessant beeld opleveren.

Dan kom ik op het laatste punt. Wij zien dat liberalisatie loont, zelfs aan de grens, en dat is ook heel logisch. Je kunt beter een woning voor €682 verhuren dan voor €680. Het voordeel van de borging is kleiner dan het nadeel van de heffing. Er zal dus steeds meer geliberaliseerd worden, en dat zien we nu al gebeuren. Dat betekent dat de heffingsgrondslag voor de verhuurderheffing alleen maar kleiner wordt. Dat betekent dat de heffing per woning alleen maar groter wordt. Dat betekent dat de prikkel om uit het sociale stelsel te stappen ook alleen maar groter wordt. Ik hoor in contacten met corporatiedirecteuren dat zij op dezelfde manier, heel bedrijfseconomisch, denken dat zij beter kunnen liberaliseren dan in het sociale segment te zitten, niet alleen omdat het meer huur oplevert, maar ook omdat zij daarmee die heffing ontlopen. Die borging komt wel goed. Dat hangt een beetje af van het leningsbedrag, maar dat kan uiteindelijk heel goed uit. Er is ook een prikkel om te gaan verkopen of afstoten. Bij de particuliere verhuurders zien we dat al op grote schaal gebeuren. We komen uiteindelijk in een vicieuze cirkel, waarbij het hele socialehuurstelsel in Nederland onderuit zal gaan.

De heer **Calon**: De laatste opmerking durf ik bijna te onderschrijven. Een van de eerste vragen die ik aan minister Blok stelde, toen het regeerakkoord bekend was geworden, was of die heffing absoluut was of relatief. Toen hij mij glazig aankeek, zei ik: begrijpt u de vraag? Die begreep hij. Hij zei dat deze absoluut was. Ik vroeg of hij dan wel begreep dat hij een meltdown organiseerde. Mensen zullen proberen aan die heffing te ontkomen door woningen over de grens te kieperen. Wij worden gedwongen om meer te verkopen, want uit de exploitatie kan het niet. Daar kom ik nog op terug. Je hebt wel geen right to buy-scenario, waarbij die handel een kopje kleiner wordt gemaakt, maar wel een afknijpscenario, zoals ik het noem. Dat viel wel mee, zei hij. Ik denk dat het niet meevalt.

Johan Conijn heeft voortreffelijk uitgelegd hoe het met de cijfers zit. Theoretisch kun je wel uitleggen dat de huren omhoog gaan om scheefwonen tegen te gaan, ook al is dat niet het geval, omdat die mensen nergens heen kunnen, en dat het daaruit betaald kan worden, maar je moet gewoon aan de andere kant beginnen. Wat zit er in de portemonnee van de mensen, zodat ze het kunnen betalen? Je ziet op sommige plekken leegstand toenemen. In Amsterdam zie je de gemiddelde woningbezetting toenemen. Mensen kunnen het niet betalen en dan gaan ze samenwonen in een huurhuis. Als het er niet is, kan het niet betaald worden.

Johan sprak zich wat genuanceerder uit, maar wij denken dat 60% ervan betaald kan worden door een huurverhoging en 30% door kostenreductie bij ons. Dat zal gewoon moeten

gebeuren, die handschoen pakken we op. Dat is niet met een vingerknip; je besluit het vandaag en morgen is het gerealiseerd. Er gaan mensen uit. Er zitten sociale plannen aan. In de sector zie je dat iedereen daarmee bezig is. Dat ijlt wat na, maar uiteindelijk zal daar behoorlijk bespaard gaan worden, door interne processen; niet door minder activiteiten, maar door het werk goedkoper en beter te doen, en dat mag ook wel.

10% komt gewoon door minder investeringen. We hebben een heel debat gehad met Asscher en Rutte. We denken dat de nieuwbouw die een paar jaar geleden zat op 42.000 en die eigenlijk tussen 20.000 en 25.000 zou moeten zijn, in 2017 gezakt zal zijn naar tussen 15.000 en 17.000 woningen per jaar. Dat is te weinig om de transformatie aan de gang te houden. Alleen al aan btw scheelt dat 400 miljoen, dat kunnen we vrij hard bewijzen. Je beurt een heffing van 1,7 miljard, maar je bent 400 miljoen aan btw kwijt. We hebben dat tig keer uitgelegd en iedere keer wordt uitgelegd hoe het systeem van begroten hier is. Dat kennen we ook wel, maar het is een beetje penny wise, pound foolish. Daarbij komt een aftrekmogelijkheid voor mensen die gaan investeren, maar die moet door de buurman betaald worden, dus op sectorniveau maakt dat helemaal niet uit. De Raad van State is ook tamelijk kritisch over de vormgeving van de heffing. Deze is eigenlijk een beetje dom. Waarom is deze dom? Omdat zij niet echt bijdraagt aan de hervorming van de woningmarkt. We hadden in Wonen 4.0, waarover we het met twee anderen eens waren, ook een heffing zitten. Die stond daar niet zo opgeschreven, maar we zeiden dat het afgelopen moest zijn met de subsidiëring van de koopwoningmarkt. Inderdaad is de marginale belastingdruk te hoog, dus die moet je een-op-een terugbrengen. Mensen die weinig geld hebben, moet je steunen, zodat zij fatsoenlijk kunnen wonen, maar dat moet je niet over het object gaan doen. Daar zit heel veel impliciete subsidie in. Maak die zichtbaar. Laat ze uiteindelijk de prijs van het product gaan betalen en geef een woontoeslag.

Dat was de kern van het systeem. Dat was niet van de vloer tot de zolder in twee jaar. We zouden daar over dertig jaar heen groeien. Er zijn heel veel scenario's gemaakt om dat korter te maken, maar dat kun je niet in tien à vijftien jaar doen, want dan gebeuren er ongelukken. Het is ook raar om een systeem dat in veertig, vijftig jaar is ontstaan, even in een paar jaar te veranderen.

Er zat ook in dat de meeropbrengst aan huur in de sociale sector vanaf T0, in onze sommen 2015, afgeroomd zou worden en zou worden besteed voor extra bouw, en daar zit de crux. Het ging om extra uitbreiding van de voorraad in tekortgebieden door transformatie of energetisch verduurzamen. In de sommen was een extra woontoeslag nodig, ook voor eigenaren. Verder ging het om lastenverlichting.

Ik heb nog vorige week tegen mijnheer Blok gezegd: kijk, dit gaat op de kop verkeerd, zoals we in Groningen zeggen. Geef nu je hand en laten we kijken hoe we dat beter kunnen inregelen. Ik weet nog uit mijn hoofd, maar Johan heeft er ook veel aan gerekend, dat er in

2019 4,3 miljard meer te halen zou zijn. Als de overheid zegt dat de helft daarvan voor haar is, omdat zij moet bezuinigen, dan zou dat goed kunnen.

Wat je nu doet, is een heffing opleggen en de huren omhoog jagen. Dat werkt niet tegen het scheefwonen. Waar moeten de mensen die meer huur moeten betalen, naartoe? Zij kunnen niet in de sociale sector, want een verpleegster en een buschauffeur met een gezamenlijk inkomen van meer dan €34.000 krijgen geen nieuwe toewijzing. Zij kunnen geen koopwoning kopen in die overdrukgebieden, want daar zijn de prijzen te hoog. Als je wat ouder bent en een niet te hoog inkomen hebt, krijg je ook geen hypotheek, dus je zit als een rat in de val. Daarom is het geen wijze maatregel om het op deze manier in te voeren. Ik ben het ook met Johan Conijn eens dat de effecten een beetje verstopt worden. We worden een beetje in het ootje genomen, zelfs met de solvabiliteit. Vroeger gingen we uit van 20%. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting zegt dat dit nog net voldoet aan de minimumnorm van 15%.

Ongemerkt hebben we die in de loop der tijd ook laten zakken.

De rente is inderdaad een bom. Het gaat om ongeveer een derde van de lasten, 28% op de exploitatie van een gemiddelde huurwoning, maar dat ligt heel verschillend, daar heeft Daphne Braal helemaal gelijk aan. De gemiddelde corporatie of de gemiddelde woning bestaat niet, maar als je het op sectorniveau bekijkt, is een derde rentelasten. Die rente is nu toch wel historisch laag. Huizen staan er niet voor vijf jaar, maar voor vijftig of tachtig jaar. Als je over die periode kijkt, is een niveau van 5 of 6% veel normaler.

We bouwen nu een systeem dat niet het gewenste effect heeft. Het zal leiden tot druk om meer te verkopen. Om de orde van grootte aan te geven: gemiddeld verkochten we per jaar zo'n 13.000 woningen. In het afgelopen jaar was dat 18.000. Er worden steeds meer woningen te koop aangeboden, voor een steeds lagere prijs. Dat is levensgevaarlijk volgens ons.

Een heffing zou op zichzelf geen probleem zijn, maar dan moet je deze wel een beetje verstandig invoeren, over de goede huizen uitleggen en niet absoluut maken. Dit leidt op langere termijn tot een meltdown. Wij zijn ervan overtuigd dat de heffing uiteindelijk wel gemodificeerd zal worden. De politiek kan besluiten wat zij wil, maar de realiteit zal uiteindelijk anders gaan dwingen, want anders gaat het hele sociale stelsel kapot. Dan krijgen we gedoe bij de verkiezingen. Dan gaan partijen zich ook weer anders gedragen. Het is zo jammer dat dit altijd weer later moet gebeuren.

Wat ik ook zo jammer vind, is dat wij in de sommen die wij een jaar geleden aan het ministerie hebben gegeven, zijn uitgegaan van een aandeel van de corporaties van 88 tot 90%. Dat was onzin, we zagen dat niet goed. Inmiddels zijn zij op 86% aangeland. Schrijft u maar op: volgend jaar zitten we op een niveau waarbij we zo'n 90% van de totale heffing moeten betalen. Er werd steeds gezegd dat de particuliere sector ook een aandeel betaalt.

Je ziet allerlei mechanismen die in die sommen niet waren meegenomen, en die ertoe leiden dat we meer zullen gaan betalen. Het is dus geen verstandig systeem.

Sommigen van u zullen vragen: waarom hebt u dan een akkoord met het ministerie gesloten? Van meneer Duivesteijn had ik die vraag zeker verwacht. Wij hebben dus gezegd dat dit onverstandig is. Als je het laat zakken naar 1,1 miljard, dan verdien je per saldo meer. Je haalt alleen al met btw 400 miljoen binnen en dan hebben we het nog niet eens over de uitkeringen en extra investeringen. We kregen toen hele colleges over het begrotingssysteem. Er was geen mogelijkheid, het zat in beton gegoten. Er kwam een rondje langs alle fractievoorzitters in de Eerste Kamer, ook die van de heer Duivesteijn. Ik ben dan ook erg benieuwd of deze hoorzitting tot andere inzichten zal leiden. Wij hebben niet gezegd dat wij akkoord zijn gegaan met deze heffing, wij hebben gezegd dat wij die als een voldongen feit beschouwden. Verder hebben wij gezegd dat het uiteindelijk verkeerd zal gaan met de huurverhogingen, omdat Bruin die gewoon niet zal kunnen trekken. De reactie van de politiek zal dan zijn om die te limiteren. Wij hebben gezegd dat dat niet het geval kan zijn, omdat wij de potentiële huuruimte in stand moeten houden. Ook moeten zowel het kabinet als wij oog hebben voor de betaalbaarheid. In het akkoord zitten er dus wel wat zinnen die de zaak nuanceren. In de conceptnovelle van het kabinet -- en die kan iedereen lezen, die is uitgelekt en staat zelfs op websites -- staat een keiharde juridische splitsing. Deze was onduidelijk over de 142 punten en de €681. Dit zou de totale sector kapotmaken, op de heel korte termijn. Wij vinden dit nog steeds goede afspraken, maar wel voor deze periode. Maar die kan al volgende week eindigen, en anders wel in 2017. Wij vinden de heffing geen goede zaak. Men had het graag gewild, maar zoiets staat er ook niet. De meeste mensen kunnen gewoon Nederlands lezen en het zijn maar twee A4'tjes, dus zo moeilijk is het niet.

De heer **De Vrije**: Ik val maar meteen met de deur in huis. Wij voelen ons in het hart getroffen door deze verhuurderheffing, niet alleen door het financiële aspect ervan maar ook door het inhoudelijke aspect. In Veenendaal voelden we ons veilig binnen het juridische stelsel, beginnend met de Woningwet die weer is geënt op de Grondwet. Daarin staat: corporaties, jullie werken voor jullie volkshuisvestelijke taak en daarvoor zijn jullie middelen bestemd. De verhuurderheffing is in ieder geval in strijd met de geest van dat juridische beginsel. Het gaat daarbij immers om middelen die worden onttrokken aan de volkshuisvesting en naar de algemene middelen gaan, en wel via het belastingkantoor in de vorm van woningcorporaties. Wij voelen ons door deze wet eigenlijk een soort belastingkantoor; in 2013 ingegaan met een klein bedrag, maar in 2014 echt massief. In Veenendaal lezen wij ook de krant. Daarin staan belastingexperts die stellen dat het belastingstelsel veel beter in elkaar zou kunnen steken, en een verhuurderheffing is met zo'n

ideaal belastingstelsel in strijd. De commissie-Van Dijkhuizen en Leo Stevens hebben zich hierover laatst uitgelaten. De belastingdruk op een gemiddelde corporatie -- en dat is die van Veenendaal -- is zo'n 25%; niet op de winst, maar op de omzet. Als wij dus al onze belastingen optellen -- de vennootschapsbelasting, btw, ozb, gemeentelijke belastingen -- gaat dus 25% van onze omzet naar de belastingkas. Daarbij komt dat wij door saneringen ook een deel van onze huuromzet moeten afdragen, om corporaties overeind te houden. Dat kan maximaal 5% van de huuromzet zijn in de huidige regelgeving, het percentage voor dit en volgend jaar is volgens mij 4.

Johan Conijn noemde een aantal zaken met betrekking tot de huurverhoging en de dekking van de verhuurderheffing. Die cijfers kloppen met de onze, zij het dat er wat procentpunten verschil in kunnen zitten. Dit is echter een theoretische benadering. In het eerste jaar 2013, met de mogelijkheid van extra huurverhogingen, zien we al dat die 4% ten opzichte van de inkomensontwikkeling veel pijn doet voor mensen die geen opslag krijgen door scheefwonen ten opzichte van de inkomensontwikkeling. Het kan voor een huishouden gaan om twee tientjes in de maand, maar sommige huishoudens kunnen daar erg moeilijk over doen. De inkomensontwikkeling kan neutraal zijn, maar als men werkloos wordt, is het nog anders. We hebben dit dus op 1 juli 2013 gedaan. Het gaf heel veel reuring bij ons. Volgens het wettelijk kader dat u ons meegeeft hebben we terecht de plicht om met huurders in overleg te gaan over huurverhogingen. De loopgraven zijn er al voor 1 juli 2014. U kunt zich voorstellen dat een tweede ronde zo veel afwijkingen zullen opleveren ten opzichte van de inkomensontwikkeling, dat men dit niet zal slikken. Ik zet dus grote vraagtekens bij de reële huurverhogingen en de zes jaar waarmee het centraal fonds rekent, en zeker bij de berekeningen van ABF en het Centraal Planbureau; 30 jaar doorrekenen is eigenlijk absurd. Je zou kunnen zeggen dat de verhuurderheffing kan worden terugverdiend met huurverhogingen. Theoretisch gezien kan er nog een relativering worden gemaakt. Er was al de trend binnen de woningcorporaties van sociale huren naar meer marktgerichte huren; niet een tendens naar 90% of 100%, maar onze huren gingen gemiddeld landelijk wel van 74% naar 80%. Door de verhuurderheffing en het verruimde huurbeleid dat daaraan is gekoppeld, wordt dat niveau iets eerder bereikt. De corporatiesector had het sowieso moeten bereiken, om de redenen die de heer Calon net schetste: omwille van de risicosfeer, de solvabiliteit en de verwachte rentelasten.

Over de bezuinigingen wil ik één ding zeggen; wat al is gezegd, hoeft ik niet te herhalen. Onze corporatie in Veenendaal doet al jaren heel veel aan het isoleren van woningen en de maatregelen die daarbij komen. Door deze verhuurderheffing zien wij ons genoodzaakt om dat programma sterk terug te brengen en er sterk op te bezuinigen. Het landelijk streven om met de energieprestatie van woningen naar label B te gaan, zou in 2020 moeten worden bereikt. Het gaat daarbij om miljoeneninvesteringen, voor een kleine corporatie van 6.500

woningen. Wij gaan dat nu gewoon niet redden, omdat al onze knoppen volop op bezuinigen moeten worden gezet.

Zijn wij solvabel? Ik onderschrijf de punten van Daphne Braal en wil daar het volgende aan toevoegen. Niet alleen het centraal fonds toetst de corporaties, ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en wel op solvabiliteit en de ruimte in de kasstromen om leningen af te lossen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verscherpt de financiële toetsing van corporaties. Dat is een goede zaak. De uitkomst is wel dat zelfs een gemiddelde corporatie als de onze in Veenendaal met een gemiddelde financiële draagkracht, de grens ziet die het waarborgfonds als voldoende beschouwt voor het aantrekken van nieuwe leningen. Er zijn heel veel corporaties die de toets van het waarborgfonds nu al niet doorstaan en dus niet kunnen lenen. In de kranten is veel geschreven over de investeringsstaking van corporaties, als protest tegen deze heffing. Dat is niet aan de orde, want corporaties zitten zo niet in elkaar. Als je geen geld krijgt voor uitgaven, is investeren vrij moeilijk. Bij vele corporaties speelt deze problematiek. Het WSW zegt eenvoudigweg dat ze niet aan de financiële criteria voldoen en daarom geen ruimte hebben om de markt op te gaan voor een lening.

Ik bestrijd dat het woonakkoord de verhuurderheffing heeft verlaagd. Het heeft de verhuurderheffing hooguit wat vertraagd in het oplopen van het niveau naar het maximum. Dit is de discussie over 1,7 miljard en de 2,1 miljard. We beginnen nu wat lager en komen wat later op het maximum, maar het hoge niveau gaan we uiteindelijk bereiken, net zoals vóór het woonakkoord en in het regeerakkoord. Waarom is dat belangrijk? De financiële toetsen van het centraal fonds en het waarborgfonds zijn meerjarige toetsen, die deze structurele heffing al die jaren doorrekenen, ook na 2018. Zij komen dan tot de conclusie dat corporaties niet meer solvabel zijn, en dus niet meer kunnen lenen en investeren, noch voor nieuwbouw noch voor energiematregelen noch voor renovatie.

Nog iets over de spiraal naar de meltdown. Dat laatste is een groot woord, maar ik onderschrijf het grote gevaar. De heffing loopt elk jaar op, zijnde de heffingsgrondslag, tot en met 2017. Ik vind het overigens knap dat onze minister weet wat de woz van onze woningen in 2017 zou kunnen zijn, want de heffingsgrondslag heeft hij al in de wet gezet. Wellicht wordt dit toch anders opgelost. Er zit ook een andere paradox in. In het aangepaste wetsvoorstel staat ook dat bepaalde gebieden met een investeringsaftrek kunnen werken. Dat zijn de zogenaamde oranje gebieden in het noorden en in het zuiden van Nederland, en in delen van Rotterdam; als je daarin investeert, kun je je heffing naar beneden brengen. Dat is een logisch principe, want als je het niet kan betalen -- en dat probleem is daar nu al manifest -- kun je door middel van bepaalde ingrepen een verlaagde heffing realiseren. De andere kant van de medaille is dat alle andere corporaties het deficit zullen moeten ophoesten. Dat is de eerste stap waardoor de heffing per woning of per corporatie hoger kan worden. Daarin zit een economische paradox. Wij in Veenendaal zitten in een gebied dat

nog een beetje moet groeien; dat is althans de regionale ontwikkeling. We gaan de corporaties in krimpgebieden, waar geen investeringsbehoefte meer is, nu financieel steunen. Maar waar woningen moeten worden gebouwd omdat de woningdruk er hoog is, wordt er financieel gestraft. Dat is een aanpassing van de wet die ik niet helemaal snap. Het tweede onderdeel van deze spiraal is dat wij bedrijfseconomisch worden gedwongen om woningen te liberaliseren, en niet omdat wij dit zo leuk vinden; wij zijn immers traditionele volkshuisvesters. Je wilt ook je bedrijf levend en solvabel houden. Je kunt wel sociaal willen doen, niet willen meedoen aan dat spel van liberalisering en die €800 tot €1.000 laten liggen door de woning onder €700 te houden. Maar je kunt gewoon niet sociaal zijn als je geen geld meer hebt. Je wordt dus die richting op gedwongen.

Een derde onderdeel van de spiraal is de verkoop: wij worden gedwongen om woningen te verkopen. Dat betekent dat er minder woningen overblijven waarmee de absolute heffing moet worden opgehoest. Een laatste punt is dat een aantal corporaties in de saneringssteun terecht zullen komen. De andere, gezondere corporaties moeten dat geld daarvoor ophoesten. Al deze punten in deze wet bewerkstelligen een soort spiraalwerking in de richting van een meltdown. Of het wordt een langzame dood, maar dat ligt aan hoe je de rentestijging inschat. In Veenendaal zijn al deze effecten eigenlijk contrair aan de maatschappelijke effecten. Wij zitten in een woningmarkt met een grote behoefte aan sociale huur. We zien dat al deze effecten van de verhuurderheffing wijzen in de richting van een kleiner contingent woningen in de sociale huur. Dat staat op gespannen voet met de woningmarktontwikkeling. Het meest bizar vind ik dat we gaan schuiven met miljarden, en wel van de huurder naar de verhuurder naar de Staat, en de Staat terug naar de huurtoeslag. Er komt dus een circulatie van miljarden. We moeten ons afvragen of we dat moeten willen.

Ik sluit af met een vijftal effecten die ik zie. Eén: de belastingdruk neemt toe bij de lagere inkomens en de lagere middeninkomens door de verhuurderheffing en de verhoging van de huren; de koopkracht van deze mensen komt dus erg onder druk te staan. Twee: de doorstroming stagneert omdat we worden gedwongen om de huren bij mutaties te verhogen, wat mensen afschrikt. Drie: het scheeftrekken van de financiële lasten tussen een huurder in een socialehuurwoning en een huurder in een vrijesectorhuurwoning; de laatste heeft die heffing niet op te hoesten door middel van zijn huur, de eerste wel. Vier: het verder uit balans brengen van de fiscale behandeling van koop en huur; de koopsector wordt met deze verhuurderheffing dus fiscaal meer ontzien dan de socialehuursector. Vijf: de beperking van de investeringen. De parlementaire enquête over de woningcorporaties die nu gaande is, zou mijns inziens informatie moeten opleveren om te bekijken hoe je kunt omgaan met een heffing op vastgoed of op sociaal vastgoed. Aan de hand daarvan zou kunnen worden bekeken hoe de wetgeving structureel kan worden gemaakt. Ik kan mij er iets bij voorstellen

dat deze wet de huidige overheidsfinanciën wat pecunia moet opleveren. Er is nu een financieel probleem en voor een aantal jaren lost de regering dat op. Maar deze wet wordt nu het karakter gegeven van een structurele wet die met een structurele heffing en een structurele heffingsgrondslag, ver voorbij 2018, voor de eeuwigheid zijn werk doet. Woningcorporaties kunnen berekenen dat zij daardoor een langzame dood sterven. Ik vind dat erg raar en het verbaast mij ten zeerste.

De **voorzitter**: Ik stel nu een vragenronde voor van de zijde van de leden van de commissies. Ik vraag eenieder beknopt te zijn, gezien onze beperkte tijd.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA): De heer Conijn maakte vanmorgen een kleine impactanalyse, een analyse van wat zou kunnen gebeuren. Ik heb maar één informatieve vraag. Hij wil een belasting op wonen; zo vertaal ik het maar even. Hoe ziet hij in dat kader de onroerendezaakbelasting? Voor de rest heb ik geen vragen. Eerlijk gezegd, ben ik bevestigd in mijn vermoedens.

De heer **Ruers** (SP): Dank voor het duidelijke verhaal. Er is te veel om op te reageren, maar één aspect viel mij op. Een aantal sprekers zei dat er minder investeringen zullen komen, dat er mensen bij de corporaties zullen worden ontslagen en dat er minder onderhoud zal worden gepleegd. Hoe zit het met huurders die de boodschap krijgen: uw huis wordt niet onderhouden, want wij hebben geen geld meer, dus u zoekt het maar uit? Ik zit zelf al jaren in een huurderscommissie en een dergelijke boodschap wordt ons medegedeeld. Een grote corporatie in Utrecht zegt gewoon: we doen niet meer aan onderhoud. Hoe gaat dat volgens de sprekers?

De heer **Reuten** (SP): Allereerst een vraag voor de heer Conijn. De heer Paping zei dat door de heffing een grotere schaarste komt. Ziet hij dat ook zo? Moet het effect daarvan zijn dat de prijzen van nieuwbouw voor particuliere woningen stijgen?

Ik heb ook nog een opmerking voor de heer De Vrije. Hij had het over een belastingdrukstijging voor de onderkant. Dat heet alleen niet zo, want het is een heffing onder andere voor de corporaties. Deze regering rekent dit dus niet als belastingdruk op mensen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dank voor alle toelichtingen. Die waren helder, al zou ik het heel belangrijk vinden om te kunnen beschikken over het verslag. Een vraag die voor mij overblijft, is hoe is gewerkt aan het nationale akkoord. Ik begrijp dat Aedes iets heeft

geregeld, maar hoe zit het bij al die andere partijen? Hebben die ook contact gehad met de minister?

De **voorzitter**: Ik heb een vraag voor de heer Conijn. Hij noemde de maatregelen op het terrein van de hypotheekrenteaftrek. Een ervan is dat nieuwe gevallen 100% moeten aflossen. Op basis daarvan wordt de nieuwe hypotheekrenteaftrek berekend. Wat vindt hij van het voorstel om de hypotheekrenteaftrek op dezelfde manier te blijven berekenen, namelijk op basis van 30 jaar annuïtair aflossen en mensen daarbij de ruimte geven om toch minder dan 100% af te lossen? Daarmee worden de lasten voor starters verlaagd.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks): Dank voor alle toelichtingen. Nadat ik alle verhalen heb gehoord, ga ik me afvragen wie die verhuurderheffing eigenlijk nog wel een goed idee vindt. Ze zijn er kennelijk, maar we zullen het er hier nog over hebben.

Mijn vraag gaat vooral over de betaalbaarheid, met name over de huurverhogingen voor de zittende huurders. Ik wil ook kijken naar de huurmaximalisatie bij vrijkomende woningen. Ik verwacht dat het enorm gaat toenemen. Het streefdoel blijft gemiddeld 80% van de maximale redelijke huur. Hoe is de inschatting? Wordt daarmee gerekend, blijft dat haalbaar en is er verschil tussen de verschillende regio's? Bij de verhuurderheffing heb ik eerder hier het verhaal verteld dat gezinnen in Amsterdam binnenkort gewoon geen socialehuurwoning meer kunnen krijgen, omdat ze allemaal boven de grens zitten. Nog een hierop aansluitende vraag voor de heer Calon. Hij zei dat in het akkoord de zin is opgenomen dat betaalbaarheid cruciaal is. Welke harde criteria kan hij daarvoor formuleren?

De heer **Schouwenaar** (VVD): Ook van mijn kant veel dank voor uw moeite om op zo'n korte termijn hiernaartoe te komen en voor alle toelichtingen. Ik heb de indruk dat u het erg beknopt hebt gehouden en dat u veel meer had kunnen vertellen. Net zoals de heer Duivesteyn zou ik wat u op schrift heeft en wat kan worden verspreid, heel graag nog eens willen nalezen en bestuderen, inclusief de twee A4'tjes waarover de heer Calon het had. Ik ben er een week mee bezig, maar ik heb er niets van kunnen vinden. Ik neem aan dat ze ook openbaar zijn, dus ik ben er heel benieuwd naar.

Een van de doelstellingen van het beleid is volgens mij dat door het samenstel van maatregelen, koop en huur naar elkaar toe komen; een soort verruiming van de inwisselbaarheid van beide. Over de impactanalyse het volgende. Ik meen gelezen te hebben dat de sector als totaal dit kan opbrengen, al worden de marges smaller. Ik hoorde de directeur van het CFV dit ook zeggen. Natuurlijk zijn er individuele corporaties die dit niet kunnen. Dit wordt echter geëxtrapoleerd naar een totale meltdown van de gehele sector. Bij

mij rijst dan de vraag wie ik moet geloven, al is dat misschien wat cru geformuleerd. Hoe moet ik dit naast elkaar zien?

Over de betaalbaarheid nog het volgende. Er is een bepaalde beeld hiervan geschetst. Er zijn ook cijfers die erop wijzen dat tot 90% van het huurdersbestand beneden de €33.000 een koopkrachtachteruitgang heeft van 0,1%. Tot slot een vraag over de liberalisering. Ik ben heel benieuwd naar de mate waarin die zal plaatsvinden. Ik kan me namelijk voorstellen dat een niet al te grootschalige liberalisering positief bijdraagt aan de doelstellingen met betrekking tot het middensegment tussen €681 en €900.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Ook van mijn kant hartelijk dank voor de buitengewoon heldere betogen. Ik heb eigenlijk geen vragen toe te voegen aan de reeds gestelde vragen. Ik ben benieuwd naar de antwoorden.

De heer **Conijn**: Aan mijn adres waren diverse vragen gericht. Het staat los van de vergelijking met goedkope huren. Men moet gewoon de lasten betalen over het hypotheekdeel waarover men geen fiscaal rentevoordeel heeft. Vandaar dat de Blokhypotheek geen succes wordt. Ik heb die vooral geïnterpreteerd als een politieke oplossing voor het probleem dat mede door deze Kamer op het bordje van minister Blok is gelegd. Hij heeft dat politiek vakkundig opgelost. Daarmee was zijn doel bereikt, maar de illusie dat dit zou werken, had niemand.

De **voorzitter**: Bij de Blokhypotheek kun je maar aftrek krijgen over de helft van je hypotheek. Je kunt ook denken aan een systeem waarin de rente over het gehele hypotheekbedrag afgetrokken kunt krijgen, waarbij je ook niet voor het volledige bedrag hoeft af te lossen. Dat zit nu niet in het wetsvoorstel. In de Blokhypotheek wordt de helft van de lening gezien als een hypothecaire lening. Het voorstel zou kunnen zijn om de gehele lening te zien als een hypothecaire lening. De renteaftrek zou ook kunnen gelden voor de gehele lening, alleen hoeft deze niet voor 100% te worden afgelost.

De heer **Conijn**: Zoiets betekent dat je in toenemende mate over een deel van je lening rente betaalt zonder fiscaal voordeel. Dat is een vorm van de Blokhypotheek. Of het nu 50% of 100% is, in wezen gaat het erom dat je een lening in stand houdt respectievelijk opbouwt, waarvoor je geen renteaftrek hebt.

De **voorzitter**: Maar je hoeft minder af te lossen, wat leidt tot lagere lasten.

De heer **Conijn**: Natuurlijk, maar dit is penny wise, pound foolish. Je betaalt namelijk voortdurend je rentelasten over je lening. Aflossen is vermogensvorming; uiteindelijk komt het naar je toe.

Voor onze woningmarkt is het gewenst dat er meer woningen in het middensegment komen. Ik denk dat dit een van de effecten van dit beleid is. Voor zover hiervan sprake is, in de mate waarin er ook vraag is naar middensegmentwoningen, lijkt mij dat een zeer goede zaak. Onze woningmarkt is namelijk altijd gekenmerkt door slechts twee typen woningen: we hadden socialehuurwoningen en koopwoningen. Dat was funest voor een goede werking van de woningmarkt. Volgens mij was er in alle analyses en beleidsaanbevelingen een grote mate van consensus over de vorming van een adequaat middensegment. Je kunt er dan over twisten of het moet beginnen bij €681 of bij €550 of €575; dat is uitwerking. Dat dit echter noodzakelijk is voor een goed functionerende woningmarkt, werd breed onderschreven. Volgens mij is dit een van de voordelen van het huidige beleid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De definitie van het middensegment is in dat geval alleen maar de verschuiving van de sociale huur. We hebben het dan alleen over de huurprijs.

De heer **Conijn**: Het kan op verschillende manieren worden gerealiseerd. Het kan te maken hebben met ...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het gaat mij om de woningvoorraad. Die blijft volgens mij nog steeds hetzelfde. Er komt geen woning bij, het verplaatst zich.

De heer **Conijn**: Voor een deel is dat het geval.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat heet toch gewoon "liberalisering"?

De heer **Blokland**: Inderdaad zijn er nu ongeveer 500.000 à 600.000 woningen te liberaliseren die het middensegment meteen goed zou kunnen vullen. Dat zijn bestaande woningen, die bovenop de huidige ongeveer 300.000 geliberaliseerde huurwoningen komen. Zo krijg je ongeveer 800.000 vrijesectorhuurwoningen. De bedoeling van het beleidsinstrumentarium van de minister is echter dat daarna ook marktpartijen investeren in die vrije sector. Op dit moment bouwen wij als institutionele partijen slechts 5.000 nieuwe woningen. Dat lijkt ontzettend weinig ten opzichte van onze voorraad van 130.000; dat is ongeveer 3%. De 25.000 corporatiewoningen is ten opzichte van die 2,4 miljoen 1%. In verhouding doen wij dus wat wij kunnen. Ook particulieren kunnen dit doen. De verwachting is dus dat er meer investeringen zullen loskomen als een reële vrije markt ontstaat.

De heer **Reuten** (SP): De heer Paping zei dat de schaarste zal toenemen, maar ik geloof dat iedereen het daarover eens is: minder investeringen, een toename van de schaarste in de huursector. Mijn vraag aan allen: waar wordt dat opgevangen? De heer Blokland zegt: mogelijk in de topsector. Je kunt ook zeggen: mogelijk in de nieuwbouwkooptwoningmarkt voor particulieren.

De heer **Conijn**: Schaarste leidt tot prijsstijgingen, of omgekeerd.

De heer **Reuten** (SP): Je heb prijseffecten en kwantiteitseffecten.

De heer **Conijn**: Laat ik het wat breder benaderen. In het algemeen hebben we ook in de koopsector te maken met lastenverhogingen door de vermindering van de fiscale bevoordeling. In de huursector hebben we te maken met lastenverhoging door hogere huren. Ik denk dat wonen gewoon duurder wordt in Nederland. We hebben het wonen altijd enorm gesubsidieerd en die subsidiëring zijn we nu aan het afbouwen. Mensen gaan dus meer de kostprijs voor het wonen betalen. Dit zit ook in Wonen 4.0. Natuurlijk heb je daar een lang tijdspad voor nodig, maar het is economisch niet rationeel om het wonen van iedereen te subsidiëren. Wij bouwen dit af. Als wonen duurder wordt, zal er minder woonconsumptie zijn. Met die consequentie worden we geconfronteerd.

De heer **Reuten** (SP): U hebt het louter over het prijseffect. Er moet ook gewoond worden. Als er dus minder wordt geïnvesteerd door de corporaties ...

De heer **Conijn**: ... zal er soberder worden gewoond.

De heer **Reuten** (SP): Mensen gaan dan op een kamertje wonen.

De heer **Conijn**: Wellicht, of meer samenwonen. Dat is de consequentie als wonen duurder wordt. Tot nu is dit gesubsidieerd in een heel ingewikkeld, kostbaar stelsel, waardoor we de woonconsumptie hebben bevorderd. Natuurlijk heeft de bedrijfstak van de bouwnijverheid daar grote voordelen van gehad. Maar als we het wonen niet meer willen subsidiëren, betekent dat minder vraag van consumenten naar woonconsumptie. Er zal ook soberder worden gewoond.

De heer **Paping**: Ik ben het geheel niet eens met professor Conijn. Ik denk dat we in Nederland een gigantische hoeveelheid prijsopdrijvers hebben geïntroduceerd, waardoor

wonen in Nederland niet goedkoop is, maar duur. Je ziet dat ook in vergelijking met het buitenland. Je moet daarom kijken naar hoe de markt echt werkt.

Verder vind ik dat de heer Duivesteijn een heel goede opmerking maakte. In de Tweede Kamer is er nu de discussie over de Brusselse grens. Daar is het besef doorgedrongen dat ook middeninkomens recht hebben op een socialehuurwoning en niet zomaar meer dan €680 kunnen betalen. maar vervolgens ontstaat een schaarsteprobleem. Er is dus geen overschot aan socialehuurwoningen. Er is op dit moment al een tekort, en zeker als je ervan uitgaat dat mensen met een modaal inkomen niet voor €900 kunnen huren. Ik denk echt dat dit het geval is. Je komt hiermee op kalehuurquotes van tegen de 40%.

De heer **Calon**: Dat laatste wil ik onderschrijven. Inderdaad hebben wij in Wonen 4.0 gesteld dat er gericht minder moet worden gesubsidieerd, en alleen ten behoeve van de lage inkomens en overigens ook de lagere middeninkomens. In technische termen: het vijfde en zesde deciel, van €28.000 naar €34.000; mensen die geen huurtoeslag meer ontvangen, de lage middeninkomens die in dit systeem eigenlijk de pineut zijn. Zorg voor een compensatie voor die mensen. Hét grote verschil was echter dat wij die extra huurruimte terugkoppelden naar meer investeringen op plekken waar een tekort zou zijn. In feite probeerden we die markt te manipuleren met meer aanbod, hoe moeilijk dat ook is. Nu wordt dat geld uit de sector gehaald, waardoor er niet meer wordt geïnvesteerd. Op zich is "een" heffing, op wat voor manier ook, voor Aedes geen principiële no-go. In Wonen 4.0 staat ook dat het overschot zou worden teruggekoppeld. Alleen moet je dat wel slim doen. Nu haal je het eruit, het gaat naar de algemene middelen, waardoor de investeringen naar beneden gaan en het evenwicht wordt verstoord, met een groot tekort in overdrukgebieden als gevolg. Inderdaad neemt daardoor de gemiddeld woningbezetting toe. Minister Blok is heel recht in de leer. Hij zei: als de prijs hoog wordt, gaat er vanzelf wel iemand investeren. Het probleem is alleen dat dit pas gebeurt bij redelijk hoge rendementen en lage risico's. En er zijn al heel veel ongelukken gebeurd. Een verpleegster of politieagent kan dan echt niet meer in Amsterdam gaan wonen; die moeten dan echt naar Lelystad. De gemiddelde woningbezetting neemt daardoor wel toe, maar men schuift uit. Het is een andere kijk op de wereld en die kan ik respecteren. Een echte liberaal zegt dat de prijs alles moet doen. Ik ben het niet eens met dat uitgangspunt, maar vanuit dat uitgangspunt is het een wel een logisch verhaal. Ik vind het alleen niet slim om politieagenten, buschauffeurs of verpleegsters alleen maar in Lelystad te laten wonen. Het is een prachtige stad, maar als men naar Amsterdam moet, is dat een grote afstand. Als je dan naar de maatschappelijke kosten en baten kijkt, kom je tot heel rare resultaten.

Er was sprake van 80%. Het zit nu op 72%, maar we moeten ook door de cijfers heen kijken. Het percentage is gezakt naar 67, maar dat komt doordat die Donnerpunten erin zijn

gekomen. Je moet dus goed kijken naar de cijfers; je moet daardoor niet in het ootje worden genomen. Sommige corporaties zie je naar 90 à 95% gaan, maar ik denk dat we dat technisch nooit gaan halen. Begin gewoon met het inkomen van de mensen. Kijk wat zij kunnen betalen. Op Europees niveau is wonen in Nederland inderdaad duur. We halen de subsidie eruit, dus het zal nog duurder worden. Je moet dan echt gericht gaan subsidiëren ten behoeve van de onderkant. De twee A4'tjes print ik uit en stuur ik gewoon naar de commissie toe.

De heer Schouwenaar vroeg of koop en huur naar elkaar toe komen. Ik denk het wel, alleen het vervelende is dat dit nu gedwongen gebeurt door een bak woningen uit de sociale sector te verplaatsen naar het middensegment, zoals de heer Duivesteijn zei, waarbij daarvoor een hogere prijs wordt gevraagd. Er worden dus geen woningen toegevoegd op de plekken waar dat nodig is. Het probleem wordt dus niet opgelost. Het grote probleem is dat de mobiliteit, de doorstroming in de woningmarkt, niet toeneemt. Het probleem zit niet bij starters, maar bij de doorstromers. Deze mensen hebben geen alternatief. Daarom werkt die huurverhoging ook niet tegen het scheefwonen, omdat die mensen daarvoor ergens naartoe zouden moeten kunnen.

Nu iets over de meltdown. Ik heb mevrouw Braal ook een aantal restricties horen noemen, zoals te lage renteniveaus. Als iemand mij zegt dat het niet zo wijs is om te veronderstellen dat het renteniveau in de komende 50 jaar hoger zal zijn dan nu, heeft hij misschien gelijk, maar wij denken dat de rente nu weliswaar redelijk laag is, maar over de levensduur van woningen omhoog zal gaan. Als het nu al meer dan een derde van je kosten is, zal het dus behoorlijk toenemen. Als de heffing absoluut wordt gemaakt en het aantal dragers van die heffing afneemt, wordt er per woning dus meer betaald. Uiteindelijk wordt die prijs zo hoog dat men het niet meer kan betalen. Dat leidt uiteindelijk tot een meltdown; niet in een grote klap, maar langzaam maar zeker. Dat zal overigens niet gebeuren, want uiteindelijk zal de maatschappelijke druk zorgen voor tegenstand, maar tegen die tijd is er al heel veel ellende veroorzaakt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks): Ik had gevraagd naar harde criteria voor die betaalbaarheid. En ik heb ook nog een vraag over de maximale huur en die 90%, of dit al dan niet wordt gehaald. U zegt dat corporaties uiteindelijk kijken naar wat huurders kunnen betalen. Betekent dat niet dat het aanbod juist verschaalt voor de groep met de allerlaagste inkomens in gebieden waar de wachttijden 10 tot 15 jaar bedragen en er een voldoende aanbod is van huurders die het maximale wel kunnen betalen?

De heer **Calon**: Het antwoord is ja. Dat is een groot probleem in overdrukgebieden. Niet in onderdrukgebieden, en daar zie je de eerste leegstand al komen. U hebt hier gelijk in. Precies om die reden zeggen wij dat daar meer aanbod moet worden gegenereerd. Harde criteria hebben we niet. Wij kregen daar een oeverloze discussie over. Zij zeiden tegen ons dat wij de kosten moeten beheersen en voor beschikbaarheid moeten zorgen. Dat is allemaal waar, dus daarover hebben we afspraken gemaakt. Wij zeggen dat de huren niet uit de klauwen mogen lopen. Wij hebben het ministerie van BZK voorgesteld om een commissie in te stellen, waarin de Woonbond, de VNG, wijzelf en Sociale Zaken, om de huurquotes te bewaken. We kregen een technocratische discussie: men wilde geen commissie instellen waar een ander ministerie in zou zitten. Wij willen dit dus uitwerken. Wij hadden op dat moment geen harde criteria. Wat is redelijk? Moet de quote op 25, 27 of 28?

De heer **De Vrije**: Het volgende over de vraag over onderhoud en belastingdruk aan de onderkant. Op de universiteit hadden we het over de effecten van belastingdruk op de macro-economie. Zeker als de belastingdruk aan de onderkant te hoog wordt, heeft dat grote effecten voor de macro-economische ontwikkeling. Los van de vraag of de belastingdruk via de verhuurderheffing in juridische zin als zodanig mag worden benoemd, in materiële zin gaat het natuurlijk wel om een verhoging van de belasting. Ik denk dat het effect daarvan wordt onderschat, ook door de minister; niet het effect op de woningmarkt, maar op de werking van de macro-economie.

Misschien is het leuk om de vraag over het onderhoud vanuit de praktijk te beantwoorden. Ook wij hebben de onderhoudsknop sterk naar beneden moeten draaien. Wij krijgen dan huurders aan onze balie, die zeggen: wij moeten meer huur betalen, maar onze keuken wordt niet meer vervangen en onze cv-ketel wordt niet vervangen door eentje met een hoger rendement, waardoor energiekosten hoog blijven. Wij hadden een bepaald kwaliteitsniveau bij de mutaties. De naoorlogse woningvoorraad is niet van die kwaliteit dat we niets aan het onderhoud hoeven te doen als er nieuwe bewoners in vrijgekomen woningen komen. Het niveau van de kwaliteit van het mutatieonderhoud zal erg naar beneden gaan om onze beheerlasten te kunnen drukken.

Groeien koop en huur dichterbij elkaar toe? Misschien in financiële zin en in sommige opzichten, maar niet voor de woonconsument. De groep tot €40.000 is heel groot. Ook zzp'ers en senioren komen niet in aanmerking voor die koopwoningmarkt. Zij zitten min of meer opgesloten in de huurwoningmarkt, en eigenlijk in de socialehuurwoningmarkt. Boven €700 is de woonquote dan eigenlijk niet draagbaar. Ik verwijs naar de onderzoeken van RIGO naar de koopkrachtontwikkeling van mensen in de huursector. Theoretisch is die min 0,1%, maar in de praktijk lopen de woonquotes aan de onderkant enorm op. Je moet daarbij niet alleen rekening houden met gemiddelden en met de gemiddelde inflatie. Ronald Paping

heeft een interessant artikel geschreven over het feit dat dit in het huidige model eigenlijk verkeerd wordt berekend. RIGO doet nu onderzoeken in een aantal Nederlandse gemeenten. De koopkrachtdaling voor de mensen aan de onderkant in de socialehuurwoningmarkt blijkt veel groter door het woonlastenbeleid.

Mevrouw **Braal**: Een aantal commissieleden vroeg om meer gedetailleerde informatie over de risicobeoordeling van het CFV. Wij publiceren aan het einde van de week voor alle 380 corporaties de integrale toezichtbeoordelingen. Iedereen kan zo kennisnemen van de financiële positie van alle individuele corporaties. Ik kan alvast verklappen wat wij daarin zien, en wat uzelf daar in kunt zien. Het aantal corporaties met solvabiliteitsproblemen of dreigende vermogensproblemen is ten opzichte van 2012 behoorlijk toegenomen. Met "behoorlijk" bedoel ik dat er vorig jaar twee corporaties waren waarvan de solvabiliteit onvoldoende was, terwijl er dit jaar zestien zijn die onvoldoende solvabiliteit hebben. Dit betekent ook dat wij veel vaker dan in het verleden echt dringende interventies hebben gedaan in corporaties om, voor zover zij dat zelf nog niet hadden gedaan, bij te sturen of sterker bij te sturen.

De heer **Ruers** (SP): Hoe gaat dat "bijsturen"?

Mevrouw **Braal**: Dat betekent dat wij corporaties vragen om een verbeter- of herstelplan te maken. Wij vragen hun om met bezuinigingsvoorstellen te komen met betrekking tot de knoppen die zij hebben: het huurbeleid, het investeringsprogramma, de onderhoudskosten, de bedrijfslasten. Zodoende kunnen zij hun vermogenspositie en solvabiliteit op orde krijgen en zorgen zij ervoor dat de financiële continuïteit van de onderneming is gewaarborgd. De corporaties moeten zelf met een plan komen en moeten dat aan ons laten zien. Wij beoordelen dat en monitoren de voortgang. Dit alles doen wij met de bedoeling dat de corporatie niet gesaneerd zal hoeven te worden; althans, dat willen wij zo veel mogelijk voorkomen. Wij zien echter dat het aantal corporaties met risico's hierop echt toeneemt en dat sommige echt nog moeten bijsturen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Is Ymere een van die corporaties?

Mevrouw **Braal**: Ik vind het niet gepast om in deze setting in te gaan op een individuele corporatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het zijn toch openbare gegevens?

Mevrouw **Braal**: Ja, maar ik kan niet vooruitlopen op de publicatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Laat ik het dan anders zeggen. Het gaat mij om de schaal; kleine en grote organisaties?

Mevrouw **Braal**: Vermogens- en solvabiliteitsproblemen komen voor over de gehele range van corporaties: groot, middelgroot en klein.

De heer **Schouwenaar** (VVD): Geeft u in uw publicatie ook een oorzaak? De verleiding is nu erg groot om dit toe te dichten aan de verhuurderheffing, maar die speelt nog nauwelijks.

Mevrouw **Braal**: De oorzaken zijn erg wisselend. Bij de beoordeling van risico's voor individuele corporaties is de startpositie van de corporatie, de vermogenspositie bij aanvang van de verhuurderheffing, al zeer bepalend. De solvabiliteit van individuele corporaties in het verleden was ook heel gespreid. De mate waarin de verhuurderheffing kan worden geabsorbeerd, is daarom zeer verschillend; niet alleen vanwege hun startpositie, maar ook vanwege hun mogelijkheden om nog aan knoppen te kunnen draaien. Sommige corporaties zitten in een woningmarktgebied waarin relatief eenvoudig woningen kunnen worden verkocht, voor andere is dat niet het geval. Sommige corporaties hadden al scherp gestuurd op de bedrijfslasten, bij andere is op dat gebied nog voldoende ruimte. De mate om bij te sturen en daarmee de mogelijkheid om de verhuurderheffing te absorberen, is dus per corporatie verschillend.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U hebt het nu over de toekomst?

Mevrouw **Braal**: De verhuurderheffing moet ieder jaar worden betaald uit de kasstromen. Wij rekenen natuurlijk ook in een prognose door of corporaties in een periode van vijf jaar, gegeven hun activiteitenpatroon, in staat zijn om dat uit te voeren en dus ook om heffingen te blijven betalen.

Tot zover de individuele corporaties, nu mijn beeld van de sector. Ik verwacht dat wij op zeer korte termijn met ons nieuwe sectorbeeld naar buiten zullen komen. Wij zullen dat binnenkort aan de minister aanbieden, die het weer aan het parlement zal aanbieden. Daarin berekenen wij hoe de sector ervoor staat, evenals de ontwikkeling van de solvabiliteit van de sector als geheel. Daarin staat nog veel uitgebreider dan ik vanochtend heb toegelicht onze risicoanalyse voor corporaties en voor de sector als geheel in de toekomst. Dit raakt aan de vraag of er een tegenstrijdigheid is tussen de meltdown die Aedes en Patrimonium voorspellen en het signaal van het CFV dat de doorrekeningen laten zien dat de

corporatiesector als geheel de heffing zou moeten kunnen absorberen. Er is geen tegenstrijdigheid. Bij het maken van een doorrekening maken wij een foto van de vermogenspositie van de corporatiesector op moment x. Wij berekenen een en ander dan door, onder bepaalde aannames zoals de mogelijkheid van huurverhogingen. Mijn signaal aan de commissie is wel duidelijk. Het gaat om een foto op een bepaald moment. De ontwikkeling van het vermogen is onderhevig aan een heleboel factoren en risico's, zoals de mate waarin huurverhoging mogelijk is, de ontwikkeling van de rente, de mogelijkheid om bij te sturen op bedrijfs- en onderhoudslasten. Wij zullen dus jaar op jaar zeer nauwgezet volgen of dit daadwerkelijk kan worden opgebracht, zowel door individuele corporaties als de sector. De meltdown die wordt voorspeld heeft natuurlijk niet alleen te maken met de financiële impact, maar ook met de volkshuisvestelijke impact. In de berekeningen die wij maken, hebben we het natuurlijk niet over de beschikbaarheid van woningen voor verschillende inkomensgroepen. We hebben het dan niet over de impact van het snijden in de onderhoudslasten op de kwaliteit van wonen; die is er natuurlijk wel degelijk en kan wel degelijk zeer schrijnende vormen aannemen. We hebben het ook niet over investeringen die moeten worden uitgesteld of zelfs afgesteld, en hun betekenis voor de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in dorpen, wijken en steden. Daar kijken wij dus allemaal niet naar, maar bij het spreken over een meltdown zijn dat heel belangwekkende en zorgwekkende punten.

De heer **Blokland**: Ik wil tot slot graag nog opmerken dat aan deze kant van de tafel duidelijk is geworden dat de verhuurderheffing een heel grote en negatieve impact heeft op de woningmarkt. Dit is natuurlijk aan u. Aan de andere kant zijn er vele geluiden over een meltdown. Ik vind die nogal sterk. Het niveau van huren is nu eenmaal relatief laag. Johan Conijn gaf al aan dat we in Nederland nogal gesubsidieerd en tegen vrij lage kosten wonen. Daar moet wat aan gebeuren. Mijn oproep zou zijn om de markt zijn positie in dit speelveld te laten houden, want als we dit alleen aan de corporaties zouden overlaten, denk ik dat de woningmarkt op termijn heel grote schade zullen toebrengen. Ik pleit er dus ernstig voor om ook rekening te houden met particuliere en institutionele partijen, die in deze markt moeten kunnen opereren.

De **voorzitter**: Ik dank allen voor de heldere bijdrage aan dit overleg. Ik weet zeker dat ik namens alle collega's spreek. Wij zijn er niet vrolijker van geworden, maar daarvoor zaten we hier ook niet. Ik wil u verzoeken om uw documenten te sturen naar onze griffier, de heer Rijks. Zijn e-mailadres is david.rijks@eerstekamer.nl. Nogmaals mijn hartelijke dank. Wij zullen ons voordeel doen met uw betogen. U zult zien wat het resultaat daarvan zal zijn.

Sluiting 11.35 uur.