

Concept-inbreng van de Eerste Kamerfractie van de Partij van de Arbeid met betrekking tot het afsprakenpakket over de woningmarkt (d.d. 13 februari 2013) en de wetsvoorstellen 33.129 en 33.330 (d.d. 15 februari 2013)

Woordvoerder: Adri Duivesteijn

D.d. 5 maart 2013 (maidenspeech)

Voorzitter,

Laat ik beginnen met mijn dank uit te spreken over de wijze waarop de leden van de Eerste Kamer mij bij mijn aantreden op 5 februari jl. tegemoet zijn getreden. Ik voelde mij buitengewoon welkom en dat was een meer dan plezierige ervaring. Het toetreden tot de Eerste Kamer en de fractie van de PvdA te mogen vertegenwoordigen op die terreinen waarop ik tot nog toe in mijn werkzame leven actief ben geweest, beschouw ik als een eer. Er is naar mijn overtuiging, ook voor een Eerste Kamer, veel te doen op het terrein van de ruimtelijke ordening en het wonen in ons land. Mijn ervaringen, van Den Haag tot Almere, waar ik nu nog wethouder ben, zet ik graag in om het debat en de besluitvorming in de Eerste Kamer te verrijken.

Vandaag, al vier weken na mijn aantreden, staan de eerste belangrijke onderwerpen op mijn beleidsterrein op de agenda van de Eerste Kamer. Materieel gaat het dan over de wetsvoorstellen die betrekking hebben op 'huurverhoging op grond van inkomen' (33.129) en 'huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudens' (33.330). Duidelijk is ook dat deze voorstellen, in de opvatting van de minister voor Wonen en Rijksdienst, niet los gezien kunnen worden van het onlangs door de regering gesloten woonakkoord (d.d. 13 februari 2013) met D66, de CU en de SGP. U moet het mij niet kwalijk nemen dat ook ik de onderhavige wetsvoorstellen en het zojuist aangeduide woonakkoord, in mijn *maidenspeech*, vanuit een wat bredere context zal beschouwen. Uiteraard zal ik daarbij de specifieke rol die de Eerste Kamer heeft in acht nemen.

De leden van de PvdA vinden het zonder meer positief dat de regering, voor het eerst in de naoorlogse geschiedenis, uit is op een fundamentele hervorming van de woningmarkt. Dat wordt ook echt tijd. Te lang hebben achtereenvolgende regeringen de vraagstukken van de woningmarkt voor zich uitgeschoven. Te lang zijn de ogen gesloten voor de enorme financiële gevolgen die bijvoorbeeld de uitwassen van de hypotheekrenteaftrek, ook wel schuldmaximalisatie genoemd, zouden krijgen voor de Rijksbegroting. Het is goed en zeker ook moedig dat het kabinet dit taboe heeft doorbroken, en dat wij begonnen zijn met een nieuw stelsel voor de hypotheekrente waarbij het werkelijk verkrijgen van een eigen huis in zowel juridisch als economisch eigendom een uitgangspunt is. Eindelijk zijn wij weer terug waar het begon met de hypotheekrenteaftrek, namelijk het bevorderen van het eigen woningbezit in de meest letterlijke betekenis van het woord. Voor de leden van de PvdA betekent dit overigens niet dat de gehele hypotheekschuld per definitie moet worden afgelost. Voor de Rijksoverheid kan haar inzet naar de individuele burger worden gemaximaliseerd door middel van bijvoorbeeld een fictief annuïtair systeem.

Positief is de PvdA ook over het feit dat er een koppeling komt tussen de huren die burgers voor het wonen betalen en het werkelijke inkomen. Zoals van de laagste inkomens wordt gevraagd dat zij een vastgesteld deel van het eigen inkomen aan het wonen betalen (huurquote), mag dat ook van de midden- en hogere inkomensgroepen worden verwacht. Dat geldt zeker voor die burgers die woonachtig zijn in die woningen die met gemeenschapsgeld zijn gebouwd, en die juist daardoor een lage huur hebben. Er is principieel niets mis met een systeem waar huren en

inkomen aan elkaar gekoppeld zijn. De vraag is wel hoe één en ander in wetgeving wordt gevat, en hoe de positie van burgers daarin in voldoende mate beschermd is.

In formele zin is er ook niets mis met de gedachte dat woningcorporaties – na decennia waarin zij van de overheid allerhande vormen van woningsubsidies hebben ontvangen, waarin zij door de achtervang van de overheid relatief goedkoop hebben kunnen lenen en waarin er sprake was van een forse waardeontwikkeling – nu een bijdrage leveren aan de gezondmaking van de Rijkskas. De IVBN spreekt hier over de relatie tussen het opgebouwd hebben van maatschappelijk gebonden kapitaal en de afdracht van dividend. Maar ook hier is de vraag: hoe één en ander op verantwoorde wijze vorm te geven? In het regeerakkoord is ervoor gekozen om dit te doen door middel van een tamelijk eendimensionale maatregel, namelijk een verhuurdersheffing. In feite gaat het hier om het afromen van de toegestane verruiming van huurruimte door middel van de huurverhoging. De woningcorporatie functioneert hier per saldo als ‘belastingdienst’ voor de Rijksoverheid. En hoewel de regering aangeeft dat er nog andere bronnen zijn (verkoop van woningbezit, meer efficiëntere bedrijfsvoering), moet toch worden aangenomen dat het voor de komende jaren vooral de huurverhogingen zullen zijn van waaruit de verhuurdersheffing zal gaan worden betaald. En ook hier dringt zich de vraag op of de gekozen vorm – de verhuurdersheffing – het gestelde doel dient.

Wanneer wij de afzonderlijke maatregelen in een bredere context plaatsen, zien wij dat er sprake is van een indringende crisis in de woningmarkt. Een crisis die zich openbaarde in 2008 en die zich nu, maar liefst vijf jaar later, verder lijkt te verdiepen. Was er met het aantreden van dit kabinet nog sprake van enig optimisme, juist omdat er een aantal beslissingen werd genomen, thans lijkt het erop dat de onzekerheid weer aan het toenemen is. Na decennia van oneindige economische groei – een kortstondige, hinderlijke onderbreking begin jaren ‘80 daargelaten – met alle vormen van speculatie op de vastgoedmarkt, lijkt het er nu op dat er van alle kanten moet worden hervormd. Het is niet alleen de overheid die fundamenteel en ingrijpend hervormt, het zijn ook de banken, de waarborgfondsen (zoals het WSW en de NHG) en de budgetbureaus (zoals het Nibud) die de normen voor het verkrijgen van een woning door een burger aanscherpen. Dit proces van financiële aanscherping is vaak ook een gevolg van forse institutionele hervormingen. Ook instituties geven prioriteit aan het op orde brengen van hun financiële huishouding door de afwaardering van vastgoed, door investeringsbeslissingen uit te stellen en door schulden af te lossen.

Duidelijk is dat de bouwsector sinds 2008 in een diepe, structurele crisis terecht is gekomen. Wij zien in de dagelijkse praktijk een vrijwel volledige stilval van de ontwikkeling van kantoren, bedrijfsruimte en winkelcentra, gecombineerd met een omvangrijke terugloop in onze woningbouwproductie. De crisis heeft al geleid tot het verdwijnen van zo’n 80.000 arbeidsplaatsen in de bouwwereld, en gevreesd wordt dat er in de komende jaren nog eens 27.000 banen zullen verdwijnen. Vanuit de praktijk kan ik waarnemen dat veel van de plannen die nog wél worden gerealiseerd een lange geschiedenis kennen. In de afgelopen jaren heeft er een enorme *shake out* plaats gevonden onder bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Alle grote projectontwikkelaars zijn ernstig ingekrompen, als zij al hebben kunnen overleven. Nu is dat misschien niet het grootste probleem. Het echte probleem is dat er steeds minder plannen worden gemaakt, en in de woningbouw betekent dat dat er over vijf jaar geen werk (meer) is. Plannen in de ruimtelijke ordening en in het bouwen zelf hebben nu eenmaal een lange voorbereidingsduur. Anders gezegd: zelfs als er sprake is van economisch herstel, zal het nog een forse tijd duren voordat er in de bouw weer sprake is van een gezonde situatie.

En hier wreekt zich het feit dat wij, met de verzelfstandiging van de woningcorporaties, ook ons instrument voor ‘anticyclisch’ investeren zijn kwijt geraakt. Was het voorheen zo dat de markt

stopte omdat het economisch tij tegenviel; de woningcorporaties bouwden met Rijkssubsidies door. Koopwoningen konden worden omgezet in huurwoningen; een dip in de woningmarkt kon zo worden opgevangen, en de schade kon structureel worden beperkt. Het was ooit de oudstaatssecretaris Enneüs Heerma die in zijn nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' een pleidooi hield voor een zelfregulerende volkshuisvesting, een stelsel dat het in zich zou hebben om onze woningvoorraad op peil te houden. Inmiddels is dit perspectief uit het zicht verdwenen. Binnen de woningmarkt lijkt alles meer en meer onderhevig te worden aan de wetten en grillen van de markt.

Zonder de legitimiteit van de afzonderlijke maatregelen die de regering thans aan het parlement voorlegt in twijfel te trekken, wordt er één vraag niet beantwoord. Dat is hoe ons woonstelsel zich zal gaan ontwikkelen. Daarin is de belangrijkste zorg of ons woonstelsel, dat internationaal altijd op veel waardering kon rekenen, in de toekomst niet gevangen wordt in het schisma tussen koop en huur, waarbij huur staat voor de sociale huurwoning en de lagere inkomensgroepen. Dat is zeker niet ons beeld van een nieuw woonstelsel, maar het risico is – vooral wanneer de wetten van het marktdenken de norm worden in ons woonstelsel – niet ondenkbeeldig.

Wij zouden graag zien vanuit welk breder kader het kabinet van plan is inhoud te geven aan een nieuw en wat ons betreft ook sociaal woonstelsel, waarin kopen en huren geen discriminerende factoren zullen zijn. Een woonstelsel dat, kortom, eigendomsneutraal is. Een woonstelsel ook, dat bevordert dat het wonen een sociale activiteit is. Voor ons is de burger meer dan een woonconsument. Wij zouden, in het door ons gewenste nieuwe woonstelsel, graag zien dat de burger in feite woonproducent is. Binnen een dergelijk woonstelsel kunnen individuele maatregelen in samenhang worden gezien, en kunnen ook de minder gewaardeerde voorstellen beter begrepen worden. Nu lijkt het erop dat het slechts 'ophalen' is, bij huurders en verhuurders. Dat is geen aantrekkelijk verhaal, en laat zich minder goed communiceren. De fractie van de PvdA acht het dan ook noodzakelijk dat de afzonderlijke maatregelen worden ingebed in een breder denk- en beleidskader. Dat wil dus wel degelijk zeggen dat er sprake moet zijn van de ontwikkeling van een heuse beleidsvisie, die gaat over ons toekomstig woonstelsel.

Wij realiseren ons dat de crisis niet alleen om een mooie beleidsvisie vraagt, maar dat ingrijpende maatregelen onontkoombaar zijn. Maar juist voor een goede uitvoering van de gekozen maatregelen is draagvlak nodig. Wij sluiten ons dan ook aan bij een eerder pleidooi van de fractie van de PvdA in de Tweede Kamer, om te komen tot het opstellen van een 'Nationaal Plan voor het herstel van de Woningmarkt'. Het is begrijpelijk, en politiek heb ik daar een zekere waardering voor, dat de regering in de Tweede Kamer heeft gezocht naar steun voor de reeks van afzonderlijke maatregelen, met de hoop en verwachting dat de Eerste Kamer dit bondgenootschap zou steunen. Maar het werkelijke bondgenootschap vind je niet in de politieke organen, maar in de samenleving zelf. Het zijn de partijen die in de samenleving staan, die met hun investeringen het tij moeten keren. Toch lijkt het erop dat vrijwel alle maatschappelijke partners zich tegen de afzonderlijke maatregelen keren. Het verzet van de afzonderlijke woningcorporaties levert in veel gemeenten feitelijk al een investeringsstop op, die grote financiële, maatschappelijk en sociale effecten sorteert. Kortom: de schade is groot. En met alle waardering voor de macht van de overheid: private instellingen kun je niet dwingen tot investeren. Je kunt ze wel stimuleren.

De vraag aan de minister is dan ook waarom er niet direct contact is gelegd met de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Nederlandse Woonbond, Aedes, makelaarsorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro, de NEPROM en de financiële instellingen, om gezamenlijk te werken aan dat gewenste 'Nationaal Plan voor het herstel van de Woningmarkt'. Wij verwachten van deze regering dat zij de woningmarkt niet alleen hervormt in de betekenis van een sanering van de

staatsfinanciën, maar vooral zoekt naar mogelijkheden om te komen tot een zichzelf organiserende samenleving, een samenleving die weer actief investeert in de woningmarkt.

Terug naar het woonakkoord en de twee voorliggende wetsvoorstellen. Wij verwachten van de regering dat zij bij de mogelijke invoering van de verhuurdersheffing aan de beide Kamers aantoonde dat woningcorporaties – ook de arme corporaties, ook in de krimpgebieden – in staat zijn en blijven te investeren in de sociaal maatschappelijke opgave. Het rapport van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft ons daar nog niet van overtuigd. Sterker nog: materieel waarschuwt het Fonds juist voor een systeemfout, die er op neer komt dat er door de verhuurdersheffing flink wordt ingeteerd op het potentiële vermogen van de woningcorporaties, waardoor investeren op de middenlange termijn problematisch wordt.

Tot slot de huurverhogingen. De Eerste Kamerfractie van de PvdA zou een voorkeur hebben voor een stelsel waarin de relatie tussen het inkomen en de huur die betaald wordt door middel van een fiscalisering zou worden aangepakt. Wij zien niet in waarom een dergelijke aanpak wel mogelijk is voor de huurtoeslag van lagere inkomens, en niet voor andere inkomensgroepen. Het systeem zou in ieder geval – meer dan in de huidige voorstellen het geval is – gevrijwaard kunnen zijn van ongelijkheden en onrechtvaardigheden. Ook de privacy zou beter worden geborgd. En *last but not least*: de corporatie dan wel de particuliere verhuurder wordt niet ingezet als belastinginnehmer, maar blijft ‘bij z’n leest’ door inhoud te geven aan een sociaal woonstelsel.

De minister heeft haast. En haastige spoed is zelden goed. Dat lijkt ook hier het geval. De Eerste Kamer krijgt nauwelijks de tijd om de vele verschillende stukken tot zich te nemen. Het is mijn ervaring dat dergelijke besluitvormingsprocessen weliswaar tot daden leiden, maar of de kwaliteit ervan altijd even goed is mag worden betwijfeld. De leden van de PvdA zien niet in waarom voor de huurverhoging *coûte que coûte* aan de datum van 1 juli moet worden vastgehouden. Wettelijk is dit niet voorgeschreven. Is het niet beter om te komen tot een meer flexibele invoering die werkelijk verantwoord is? Anders gezegd: waarom zouden wij de verhuurders niet meer tijd gunnen voor de invoering van een dergelijke regeling? Dat geeft ons op onze beurt de tijd om, als overheid, huurders voor te lichten over de consequenties van de invoering van de nu voorgestelde stelsel.

Voorzitter,

Het was onvermijdelijk om de beide afzonderlijke voorstellen van wet die vandaag op de agenda staan te plaatsen in een bredere context.

Wij vinden de huidige procedure eigenlijk niet verantwoord. Juist waar grote en ingrijpende beslissingen moeten worden genomen, moet er sprake zijn van een zorgvuldige voorbereiding en een zorgvuldig verloop van het besluitvormingsproces.

Wij willen dan ook dat de minister inhoud geeft aan een visie op een sociaal woonstelsel. Wij gaan er daarbij vanuit dat de aanpak van het herstel van de woningmarkt maatschappelijk breed gedragen zal gaan worden. Een Nationaal Akkoord is daarbij een vereiste.

Een visie op een sociaal woonstelsel en een Nationaal Akkoord zijn wat ons betreft de basis voor een volgende ronde, als ware het een kader waarbinnen wij de afzonderlijke maatregelen kunnen beoordelen.