

Zienswijze wetsvoorstel betaalbare huur

Mijn voornaamste tegenargument tegen deze wet heb ik in het debat in de kamer en in de media nog niet teruggehoord, dus ik wil dat argument bij deze alsnog graag inbrengen in de hoop dat er iets mee gedaan wordt:

Wat ik nog mis in het hele debat is de omvang van transfer van waarde via de Nederlandse huizenmarkt. Deze is al groot in het huidige stelsel, maar wordt hierdoor nog groter, misschien wel onhoudbaar groot.

Door het stelsel van sociale huur (lees: prijsmaximering) is er een waardetransfer van rijk naar arm. ("als ik wordt gedwongen iets van 100 euro te verkopen voor de maximumprijs van 80 verlies ik 20 euro en heeft de koper 20 "overwinst"). Dezelfde redenering geldt voor een gemaximeerde huur. Mijn oude docent economie noemde dat dan een consumentensurplus.

Mijn akelige vermoeden is dat de omvang van dit surplus dat door woningcorporaties en sociaal verhuurende beleggers door het puntenstelsels wordt overgedragen wel eens groter kan zijn dan het bedrag dat wij met zijn allen besteden aan bijvoorbeeld bijstandsuitkeringen.

Waarom hoor ik dan toch zo weinig over deze waardetransfer. Of zo je wil: deze onzichtbare belastingheffing. De omvang van de waardetransfer via deze weg zou ook zo maar eens groter kunnen zijn dan de belasting op belegd vastgoed in Box III.

De cijfers heb ik momenteel helaas niet (lijkt me een mooie onderzoeksopdracht voor een gerenommeerd vastgoed-onderzoeker?).

Het is evident dat deze waardetransfer bestaat. In sommige gevallen maken huurders deze transfer zelfs te gelde, door illegaal onder te verhuren. (Ik schrijf het met een wrange glimlach, maar "wat een graaiers zijn het eigenlijk. Die huurders...")

Als de waardetransfer zo groot is als dat ik denk dat hij is, is dat een marktverstoring van formaat. Geen wonder dat er wachtlijsten zijn bij woningcorporaties. Dat er scheefwoners zijn. Eenmaal in een sociale huurwoning, kun je ook bijna niet meer weg uit die woning (want het verschil met de volgende trede huurprijzen is te groot. Een soort omgekeerde uitkeringsval dus). Wij zijn als land mede dankzij het succes van onze woningcorporaties gewend geraakt aan deze grote waardetransfer - met alle versturende gevolgen voor de woningmarkt van dien.

Ik vraag me af of deze waardetransfer in deze omvang toekomstbestendig is. Hij is immers on-Europees groot.

Maar ... ik weet niet precies hoe groot deze waardetransfer is. Wat ik wel weet is dat deze waardetransfer nog groter wordt door deze wet (en dus ook de weerstand van beleggers en het scheefwonen en illegaal onderhuren van huurders). En dat de "spanning" om dit consumentensurplus nog groter wordt (het is 1 ding om iets van 100 voor 80 te moeten verkopen. Het is heel wat anders om iets van 1500 voor 1000 te moeten verkopen).

Mijn verzoek in het kader van dit wetsvoorstel is om deze waardetransfer transparant te maken en mee te wegen in het debat over deze wet en de toekomst van onze woningmarkt.