

## 4

### Belastingplan, deel wonen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning) ( 33405 )**;
- **het wetsvoorstel Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) ( 33407 )**.

De **voorzitter**:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst en de staatssecretaris van Financiën van harte welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Klein** (50PLUS):

Voorzitter. Het regeerakkoord begint op het onderdeel over wonen met de opmerking dat de woningmarkt op slot zit. Dat is op zich een juiste constatering. Je zult vervolgens moeten zoeken naar de sleutel om de woningmarkt weer open te krijgen. De sleutel wordt voor een deel gevonden in wat wij in dit huis doen en in wat het kabinet zal gaan uitvoeren om de woningmarkt weer vlot te krijgen. In dat opzicht is 50PLUS bijzonder verheugd dat er nu expliciet een minister voor Wonen is, om ervoor te zorgen dat het beleid op dit maatschappelijk zeer belangrijke onderwerp gestalte en hopelijk ook uitvoering krijgt. Op die manier kan de woningmarkt hopelijk vlot worden getrokken.

De term woningmarkt impliceert echter ook dat wij te maken hebben met een samenspel van actoren. De woningmarkt kan niet slechts door de Rijksoverheid vlot worden getrokken. In onze visie moeten het hele traject rond de woningmarkt en de daarmee samenhangende fiscale maatregelen veel meer gebaseerd zijn op een breed draagvlak. Dat betekent dat wij kijken naar een plan als Wonen 4.0 van vier partijen uit de markt. Zo'n plan moet heel nadrukkelijk betrokken worden in de maatregelen. Er zou een integrale benadering moeten zijn. Die is er nu niet. Dat begrijp ik ook wel, want wij zitten met maatregelen van het vorige kabinet en uit het Lenteakkoord, die nu vertaald worden in een aantal extra maatregelen, maar het wordt hiermee een lappendeken. De oproep van de Vereniging Eigen Huis om te komen tot uitstel van dit debat en de daarmee samenhangende verandering in de wetgeving, is in feite heel verstandig. Mijn vraag is dan ook of het niet verstandiger is om de wijzigingen op een aantal aspecten wat uit te stellen, zodat wij breder draagvlak in de samenleving kunnen krijgen en de woningmarkt met de partijen de noodzakelijke inhoud en werking kunnen geven.

Het eerste wetsvoorstel behelst in feite drie trajecten. Het eerste is de verplichte aflossing. Het tweede gaat over de overdrachtsbelasting. Dat staat eigenlijk op het programma voor vanmiddag, maar hoort hier wel bij. Het derde gaat over de restschuld. Met de overdrachtsbelasting staat het nu zoals het staat. Wij praten ook over het vastzetten van de 2% voor de komende periode, maar 50PLUS vindt het veel belangrijker om alle instrumenten

goed in te zetten. Je moet ervoor zorgen dat starters een nultarief krijgen. Om budgettair neutraal te kunnen blijven, moet je gaan werken aan een soort schalen waarin verschillende categorieën woningen een verschillend overdrachtstarief hebben, van 0% voor starters tot de oude 6% voor de duurste woningen.

Wat betreft het huidige voorstel voor het verplichte aflossen ging het even over de vraag of je dit fictief of werkelijk moet doen. Het gaat dan dus over de annuïteitenaflissing die verplicht zal worden vanaf 1 januari. Wij zijn daar nog niet uit. Wij horen graag nog eens de argumenten van de minister ten aanzien van de vraag waarom het zoveel beter is om het werkelijk en niet fictief te nemen. Eigenlijk het enige argument dat ik heb gelezen om het fictief te doen, is dat er wellicht een uitvoeringstechnisch probleem kan zijn in de bepaling welk deel van de rente aftrekbaar is en welk deel niet. Dat is erg simplistisch geredeneerd in onze ogen, want het gaat er uiteindelijk om welke vrijheid kopers op een gegeven ogenblik hebben om te bekijken wat het meest passend is in hun plaatje. Het is uiteindelijk het belangrijkste dat je ervoor zorgt dat de woningeigenaar op een gegeven ogenblik goed kan instemmen met en afstemmen op zijn eigen financiële situatie. Daarom is 50PLUS ook erg ongelukkig met de hele situatie. Sterker nog, wij vinden het in principe onacceptabel en onbetrouwbaar om nu een verplichte aflossing voor de gevallen vanaf 1 januari in te stellen. Vervolgens worden er ook af en toe doorzichten gegeven naar 1 januari 2014 en de jaren daarna waarbij bestaande gevallen, bestaande hypotheke situaties, aangetast zouden worden doordat zij verplicht aflossen. Dat is wat ons betreft geen verstandige keuze. Sterker nog, dat is niet effectief.

Ik heb begrepen dat er wat betreft de restschuldproblematiek een voorstel komt van de collega's van de Partij van de Arbeid en de VVD. Het is op zichzelf een heel acceptabele oplossing, als mensen mogelijkheden worden gegeven om iets te doen aan de restschuld. Dat is dus datgene wat je overhoudt, als je je huis verkocht hebt en er een stuk schuld overblijft omdat de waarde van de huizen is gedaald. Dat is dus een verstandige aangelegenheid, met name ook omdat je geen rare overgangssituatie krijgt en daarmee een verstoring van de markt, als je dat doet. Dat was een van de punten die voor ons heel belangrijk zijn. Ik begrijp dat dit opgelost zal worden.

Dan kom ik op het voorstel met betrekking tot de verhuurdersbelasting. Ik noem het nog "belasting"; hoewel in de stukken "heffing" en "belasting" behoorlijk door elkaar worden gehaald. In feite is het gewoon een belasting. Wat ons betreft moet je ten aanzien van de verhuurdersbelasting, of liever gezegd de belasting in het algemeen, twee dingen doen. Of je wilt er iets maatschappijlids mee bereiken, of het is alleen een bron van inkomen voor de rijksoverheid. Wij hebben gisteren ook wat discussies gevoerd over belastingen als bron van inkomen voor de rijksoverheid. Die loopt wat ons betreft heel nadrukkelijk via de reguliere inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting, zodat je daar je inkomen krijgt. Uiteraard is een belangrijk deel daarvan de btw. De verhuurdersbelasting is dus heel gek, want de vraag is daarbij waar die toe leidt en wat je er in de markt mee wilt oplossen behalve dat je de woningcorporaties of, liever gezegd, de reguliere verhuurders een poot uitdraait. Dat zie je ook in alle stukken die wij hebben binnengekregen van de betrokkenen en van Aedes, van de woningcorporaties zelf dus. Daarin werd gevraagd: wat is het nou; zijn wij een soort

## Klein

pinautomaat? Wat ons betreft is dat een heel ongelukkige keuze, want je zag niet alleen een pinautomaat in de aanloop van dit traject, maar vervolgens zag je, even kort door de bocht, ook dat het tarief in het regeerakkoord vertienvoudigd is. Kortom, waar leidt het toe? Waar is het nut op een gegeven ogenblik? Leidt het ergens toe? Nee, onze visie is dat de rekening uiteindelijk wordt gepresenteerd bij de huurder. Die is daarvan dus uiteindelijk de dupe, niet alleen door de prijs, maar met name ook omdat de ruimte voor de woningbouwverenigingen om te investeren aanmerkelijk beperkt wordt. Het voor de woningbouwverenigingen beperken van de ruimte om te investeren is niet alleen slecht voor het aanbod van goede en goedkope huurwoningen in de markt, maar legt ook een belasting op de mogelijkheden om te bouwen en daarmee op de bouwsector.

Een specifiek punt, waarover we ook een brief hebben gehad, is de positie van de zorginstellingen, van de AWBZ-instellingen. 50PLUS is er een groot voorstander van dat je op een gegeven moment steeds meer een scheiding krijgt tussen wonen en zorg en dat de wooncomponent een veel nadrukkelijker plaats krijgt. Dat betekent dat ook AWBZ-instellingen, niet alleen maar specifieke VGN-gehandicapteninstellingen, te maken krijgen met dit verhuurdersregime. Dat is niet de bedoeling. Daarom ook is de suggestie gedaan om AWBZ-instellingen vrij te stellen van deze verhuurdersbelasting.

Hiermee heb ik op hoofdlijnen de twee wetsvoorstellen besproken. Ik wacht graag de reactie van de minister af.



De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. De SP pleit al vanaf 1994, toen zij in de Kamer kwam, voor een beperking van de hypotheekrenteaftrek voor mensen die die aftrek niet of niet helemaal nodig hebben. We juichen wetgeving die hieraan bijdraagt, dan ook toe. Toch zijn we niet bijzonder enthousiast over de uitwerking van dit wetsvoorstel. De SP vindt beperking van de hypotheekrenteaftrek niet alleen nodig om de staatskas te spekken, maar vooral ook vanwege het principiële argument dat financiële stimulering voor een koopwoning sober en doelmatig moet zijn, zoals de huurtoeslag dat nu ook al is.

Iedereen heeft recht op een dak boven zijn hoofd. Als je dat echt niet kunt betalen, moet de overheid bijspringen. Maar waarom zou diezelfde overheid woonconsumptie die ver uitgaat boven dat basisniveau, moeten subsidiëren? De SP heeft om die reden in haar verkiezingsprogramma voorgesteld om de aftrek af te toppen boven € 150.000, de aftrek te beperken tot maximaal het percentage van de derde schijf van de inkomstenbelasting en de aftrek te baseren op annuïtaire aflossing. Principieel zou het zelfs nog beter zijn om huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek te laten opgaan in een eigendomsneutrale woontoeslag, zoals wordt voorgesteld in Wonen 4.0. De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid en Wim Rust, de aartsvader van de woningfinanciering in Nederland, gaan zelfs nog verder door met voorstellen te komen om financiële arrangementen voor wonen en pensioen, en bij de WRR ook nog zorg, in samenhang met elkaar te bezien. In vergelijking daarmee is de herziening van de hypotheekrenteaftrek die we vandaag behandelen, een uiterst conservatief voorstel. Ik heb de volgende vragen aan de minister, de staatssecretaris en de woordvoerders van de VVD en de PvdA. Denken zij werkelijk dat hiermee de

discussie over de financiële arrangementen voor het wonen van de baan is? Gaan we de komende jaren opnieuw een veto op een echt debat over vernieuwing op de woningmarkt uitvaardigen? Denkt de minister werkelijk dat hiermee de rust en het consumentenvertrouwen op de woningmarkt zullen terugkeren? Dat kan hij toch niet menen?

Daarmee kom ik op een groot probleem van het wetsvoorstel: het maakt ongewenst onderscheid tussen oude en nieuwe gevallen. Waarom zou je ook bestaande gevallen moeten meenemen? Allereerst vanuit het oogpunt van rechtvaardigheid. De woonquote van driekwart van de bestaande eigenwoningbezitters is relatief laag: laag ten opzichte van koopstarters en heel laag ten opzichte van huurders. Nog belangrijker is dat het maken van onderscheid tussen bestaande en nieuwe gevallen de woningmarkt volledig op slot zet. Het is voor eigenwoningbezitters volstrekt onaantrekkelijk geworden om te verhuizen zolang de hypotheek nog niet volledig is afgelost. Ik wijs op de kritiek van volkshuisvestingseconomen op het Kunduzakkoord. De prikkel om af te lossen is voor bestaande gevallen tenslotte net zo belangrijk als voor nieuwe gevallen. Het wetsvoorstel is alleen al om deze reden broddelwerk, dat helaas door een in beton gegoten Kamermeerderheid wordt gesteund.

Daarmee kom ik op het vervallen van de fiscale klem van de KEW. De Nederlandsche Bank schrijft dat het voor huishoudens economisch gezien niet rationeel is om enkel als gevolg van het vervallen van de fiscale klem de kapitaalverzekering eigen woning voortijdig te beëindigen ten behoeve van de aflossing van de eigenwoningsschuld, zolang er verder geen wijzigingen optreden in de fiscale behandeling van de hypotheekrenteaftrek. Dit is volgens ons een extra argument om alle huishoudens gelijk te behandelen. Wij zijn voor het laten vervallen van de fiscale claim, maar ook voor het laten aflossen van bestaande hypotheeken. Kapitaalverzekeringen zijn namelijk constructies die zodanig zijn opgezet dat gedurende de gehele looptijd het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek maximaal wordt benut. Deze financiële keuze verandert niet door het opheffen van de fiscale claim alleen, zo concludeert de Nederlandsche Bank.

Een ander maatregel die de hypotheekschuld kan doen afnemen, is het beperken van de ruimte om boetes in rekening te brengen bij versneld aflossen. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen schrijft voor dat je tot 10% per jaar boetevrij kunt aflossen. Dat zal voor de meeste mensen voldoende zijn. Maar het klopt toch dat de gedragscode algemeen bindend is? Hoeveel hypotheeken zijn er eigenlijk in omloop met een ongunstiger boetebeding? Waarom wordt die 10%-norm niet bij wet geregeld?

Het laatste punt wat dit onderwerp betreft is het meefinancieren van restschuld bij verhuizing. De SP-fractie vindt het cruciaal dat er op dit punt een goede, werkbare regeling komt. Een verplichte aflossing van de restschuld in vijf jaar lijkt ons te kort. Het zou beter zijn om de restschuld mee te nemen in een nieuwe hypotheek en als aanvullende eis te stellen dat in een situatie waarin de restschuld wordt meegefinancierd, de nieuwe woning goedkoper is dan de oude. Zo creëer je extra betalingscapaciteit die de woningbezitter moet inzetten voor een zo spoedig mogelijke afbouw van de loan to value tot beneden de 90%.

Daarmee kom ik op de Wet verhuurderheffing. Die wet betekent, in samenhang met een tweede verhuurderheffing die er nog aankomt, het einde van de sociale huur-

sector in Nederland. Volgens de doorrekening van Ortec zakken de corporaties op de drie belangrijkste parameters voor de financiële huishouding binnen vijf jaar door het ijs, tenzij ze de huur zo snel mogelijk naar 100% van het wettelijk maximum brengen en geen cent meer investeren in nieuwbouw. Dan kunnen ze wel overleven, maar dan zijn het geen sociale huisvesters meer. Bijkomend gevolg is een nieuwe kaalslag in de bouwnijverheid. 30.000 woningen minder per jaar betekent het schrappen van 60.000 directe banen en van enkele tienduizenden indirecte banen in de bouw in 2013 en 2014. Midden in deze crisis in de bouw gooit de minister voor Wonen nog eens een jerrycan benzine op het vuur. Ik vrees dat de heer Blok, als dit plan wordt doorgezet, straks de historie in gaat als de beul van de bouw.

Ik heb een aantal principiële vragen aan deze nieuwe minister. Wij hebben toch in de wet vastgelegd dat woningcorporaties zonder winstoogmerk opereren? Alle opbrengsten moeten worden ingezet voor de kerntaken, met name het bouwen en beheren van goede en betaalbare huurwoningen. Hoe viel dit te rijmen met het heffen van winstbelasting? Hoe valt dat nu te rijmen met een verhuurderheffing die in 2017 ongeveer een zesde van de omzet van de woningcorporaties zal afromen? Dat is € 75 per huurder per maand. Kan de minister ons nu of schriftelijk voor de begrotingsbehandeling informeren over hoe de geldstromen tussen Rijk en corporaties er na de invoering van de nieuwe maatregelen uitzien? Dan zal blijken dat deze non-profitsector, die werkt voor de laagste inkomensgroepen in ons land, de pinautomaat van het kabinet is. Kan de minister ons ook uitleggen waaruit de inspanningen van de rijksoverheid nog bestaan op het gebied van huisvesting, zoals omschreven in artikel 22, lid 2 van de Grondwet?

Ik heb nog een principiële vraag aan de minister. Is hij gezien zijn plannen voor de corporatiesector feitelijk van mening dat deze beter kan verdwijnen? Dat is namelijk wat er gaat gebeuren. Dat lijkt mij trouwens ook een gewetensvraag aan het adres van de Partij van de Arbeid, omdat de sociaaldemocratie mede aan de wieg van de woningbouwverenigingen heeft gestaan.

Dit weekend zal ook het centraal fonds zijn licht laten schijnen over de verhuurderheffing 1 en 2 en de andere plannen van dit kabinet op het gebied van de woningcorporaties. Dan weten wij of Ortec alleen maar een lobbyverhaal heeft geschreven, zoals de minister-president gisteren beweerde, of dat men gewoon in droog Nederlands heeft opgeschreven dat het einde oefening is.

Dit weekeinde zal ook het centraal fonds zijn licht laten schijnen over de verhuurderheffingen en de andere plannen van dit kabinet op het gebied van de woningcorporaties. Dan weten we of Ortec alleen maar een lobbyverhaal heeft geschreven, zoals de minister-president gisteren beweerde, of dat het gewoon in droog Nederlands heeft opgeschreven dat dit einde oefening is. In het regeerakkoord staat dat er nog een extra green deal met de corporaties zal worden afgesloten, in verband met energiebesparing. Waar zou die van betaald moeten worden? Ortec heeft in zijn berekeningen de uitvoering van de lopende afspraken op het gebied van energiebesparing meegenomen. Die houden met name in dat het corporatiebezit in 2020 een gemiddeld niveau van label B moet hebben. De consequentie van die afspraak is al dat alle investeringen in nieuwbouw moeten worden opgeschort. Waar moet dan het geld vandaan komen om er nog een schep bovenop

te gooien? Of staat dit alleen in het regeerakkoord om de achterban van de Partij van de Arbeid koest te houden?

De verhuurderheffing 1, die we vandaag behandelen, roomt 93% van de opbrengst van de potentiële huurruimte van de huurmaatregelen van Rutte I af. En voor de verhuurderheffing 2 wordt het waarschijnlijk nog erger. De wetgeving die deze huurruimte regelt, is niet gekoppeld aan dit wetsvoorstel. Erkent de minister dat dit wel noodzakelijk is? Vele fracties, waaronder die van de SP, hebben gewezen op de grote regionale verschillen op de woningmarkt. De platte verhuurderheffing zal er direct toe leiden dat in de krimpregio's waar de huidige huur al op marktniveau ligt, de corporaties omvallen. Ze moeten namelijk wel betalen, maar kunnen geen extra huur genereren. De minister-president zei gisteren: dan vragen ze toch saneringssteun. Beste minister, dit is toch een schoolvoorbeeld van een dominoscenario, waarbij de corporaties via oplopende verplichte saneringssteun elkaar in steeds hoger tempo het moeras intrekken? Hoe hoog zijn de administratieve lasten van saneringssteun? Zijn die niet veel hoger dan de kosten van gedifferentieerde heffing? Ik werk nu 40 jaar in de volkshuisvesting, inclusief de jaren waarin ik die portefeuille hier in de Kamer had, en tot een jaar of tien geleden werd er door buitenlandse volkshuisvesters altijd met afgunst gesproken over het Nederlandse corporatiestelsel. De kwaliteit en de prijs-prestatieverhouding van de woningbouw voor de mensen met een kleine portemonnee stak met kop en schouders uit boven het niveau elders in Europa. Die afgunst is inmiddels omgeslagen in verbazing, ja zelfs verbijstering. De Wet verhuurderheffing zet de klok terug in de tijd. Nu nog de Grondwet aanpassen aan de nieuwe realiteit!

De heer **Monasch** (PvdA):

Een kraakhelder SP-betoog, en ik had op dit moment ook niets anders verwacht. Maar wat me wel verbaast, is dat uw voorman gisterenavond een groot nummer maakte van de juiste cijfers. Hij wilde ze zo snel mogelijk hebben, waarbij hij zelfs verwees naar rapporten en verslagen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, waarvan het kabinet gisteren nog niets wist. Dat is een heel belangrijke rapportage, waarin de effecten en de vraag of het verantwoord is worden meegenomen. Waarom hebt u nu al uw oordeel klaar, op basis van een rapport van een van de grondleggers van de methode van waardering van 4,5%-WOZ-waarde? Twee jaar geleden was daar nog veel enthousiasme over, en nu is een goedbetaald rapport voor Aedes geschreven, waarin staat dat het nu opeens niet kan. Waarom is de SP nu al klaar met zijn oordeel, op basis van een rapport van Ortec, terwijl uw eigen voorman gisteren vroeg om de cijfers om een oordeel te kunnen vellen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat hebben wij al geformuleerd bij onze reactie op het regeerakkoord van Rutte I. Toen is namelijk al de eerste verhuurderheffing bekend gemaakt. Onze analyse was destijds: óf de huren gaan torenhoog stijgen, waardoor de corporaties geen corporaties meer zijn, óf er wordt meer geld besteed aan onderhoud, wat verkrotting betekent, óf er moeten meer woningen worden verkocht, waardoor arme mensen in gesegregeerde wijken terechtkomen. Dat was onze analyse toen, en dat is nog steeds onze analyse. Het rapport van Ortec, gemaakt door een hoogleraar die bekend staat als een behoorlijke marktfundamentalist, zou juist de heer Monasch aan het denken moeten zetten.

## Paulus Jansen

Immers, als zo'n man al deze conclusie trekt, welke conclusie zullen mensen die met beide benen in de volkshuisvestingspraktijk staan, dan trekken? Ik voorspel de heer Monasch dat het centraal fonds komend weekeinde exact hetzelfde zal constateren als Ortec.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ga graag dit inhoudelijke debat met de heer Jansen op een andere plek aan. De heer Roemer maakte gisteren een groot nummer over het rapport van het centraal fonds. Diezelfde autoriteit concludeert, op basis van de huidige plannen, dat de corporaties niet in de problemen zullen komen en dat er ruimte is. Dat staat uitvoerig beschreven in de memorie van toelichting. Waarom wacht de heer Jansen nu niet eerst dat oordeel af? Met alle zorgen die waarschijnlijk bij iedereen hier leven, kunnen we er dan opnieuw naar gaan kijken. Kennelijk heeft de heer Jansen daar helemaal geen behoefte aan. Hetzelfde instituut waarvan hij dat rapport wil hebben, zegt dat het kan. We zitten op dat rapport te wachten, terwijl hij nu al zijn oordeel klaar heeft. Wat voor nummer is hij hier nu aan het opvoeren?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik constateer bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting ook wel voortschrijdend inzicht. Het sectorbeeld dat op 18 september, zo rond Prinsjesdag is verschenen – dat was toen nog op basis van Rutte I en dus niet op basis van dit regeerakkoord – is veel negatiever. Dat komt omdat er ook nog sprake is van zoiets als een autonome ontwikkeling. De bouw en de woningmarkt zitten in een enorme crisis. Dat betekent dat de waarden van vastgoed gedaald zijn. Daar merken de corporaties indirect ook wat van. Alleen al dat effect is zo groot, dat het beeld voor corporaties sterk verslechterd is en ze op financiële parameters slechter scoren. Als dit, waar uw handtekening onder staat, er nog bovenop komt, dan betekent het gewoon de doodssteek van de sociale huursector.

De heer **Monasch** (PvdA):

Op het moment dat er een rapport ligt van een belangenorganisatie holt de SP daar achteraan. Wat gaat de SP echter doen als er een rapport, waarom zij heeft gevraagd, komt waarin een ander oordeel staat? Zal zij daar dan naar luisteren of grijpt zij dan toch weer terug op het rapport van de belangenorganisatie?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De heer Roemer vond het rapport van Ortec op dit punt al klip-en-klaar. Als SP denken we dat de analyse die daarin staat, deugt. Die onderstreept ook wat wij twee jaar geleden bij het regeerakkoord van Rutte I al gezegd hebben. De minister-president heeft gezegd: dit Ortec-rapport is lobby, het is geschreven in opdracht van Aedes, de corporaties, het is mooipraterij en daar krijg ik iedere dag kilo's van op mijn bureau, dus dat geloof ik niet. Toen hebben we voorgesteld om de waakhond van de overheid zelf een second opinion in te vragen. Inmiddels weet ik dat die second opinion in de maak is; die is dit weekend klaar. Dus ik zou zeggen: u wordt op uw wenken bediend. De tegenvraag die ik straks aan u zal stellen is de volgende. Als dat rapport net zo alarmerend is als dat van Ortec, dus dat het in essentie hetzelfde concludeert, is de PvdA-fractie dan met de SP-fractie van mening dat we dan als een speer nee moeten zeggen tegen dit wetsvoorstel?

□

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voorzitter. Allereerst wil ik de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom heten. Dit is het eerste debat dat wij met hem aangaan. Wij zijn altijd gewend geweest dat hij aan de andere kant van deze zaal zat, maar het is goed dat hij nu aan deze kant zit, helemaal als hij goed luistert naar onze argumenten bij alle wetsvoorstellen. Ik hoop dan ook op een prettige samenwerking met deze minister.

We bespreken hier twee belangrijke wetsvoorstellen. De woningmarkt zit compleet op slot. Vanochtend hoorden we de cijfers over de economische ontwikkeling in Nederland en die zijn toch wel schrikbarend. Als een van de oorzaken werd genoemd dat de bouw helemaal is ingestort. Het is van cruciaal belang dat wij hier in deze Kamer snel duidelijkheid geven over wat wij willen met de woningmarkt. Er liggen nu twee wetsvoorstellen voor.

Het eerste betreft de woningmarkt. Het is van belang dat er duidelijkheid komt, waar de sector zelf ook om vraagt en waar de sector zelf ook voorstellen voor heeft gedaan die we allemaal hebben gelezen en al dan niet hebben verwerkt in onze verkiezingsprogramma's. Daarnaast is maatwerk van groot belang. De woningmarkt is niet een standaardmarkt, maar wordt gekenmerkt door vele situaties, vele gezinnen en bedrijven die allemaal hun eigen behoeftes hebben. Wij hebben in het Lenteakkoord een hieruit voortvloeiend wetsvoorstel opgesteld over het voor nieuwe gevallen verplichte aflossen. Het mag bekend zijn en ik herhaal dat mijn fractie in die discussie heeft aangegeven dat wij de voorkeur geven aan een forfaitair annuïtair aflossingsschema, juist om dat maatwerk te kunnen bieden. Dat is er uiteindelijk niet van gekomen, maar ik vraag de minister, juist hem als liberaal, wat hij ervan vindt dat alle consumenten op deze manier in één mal worden gezet om te kijken hoe zij de hypotheek op hun woning zullen gaan aflossen. Wij hebben in de inbreng verschillende vragen gesteld over – toch nog – de mogelijkheden voor een forfaitair, annuïtair aflossingsschema. Kan de minister nog eens aangeven wat de bezwaren daartegen zijn? Daar moet volgens mij helderheid over komen. Waarom is dus heel bewust voor deze variant gekozen? Ziet hij misschien toch nog mogelijkheden om deze optie in te voeren? Er zijn praktische bezwaren genoemd, maar ik kan mij voorstellen dat die overkomelijk zijn. Ik hoor graag van de minister of hij daartoe mogelijkheden ziet.

Dit is ook van belang voor de positie van de starters. Er werd hier al gezegd dat er nu eigenlijk twee regimes komen: voor de huidige gevallen en voor de nieuwe gevallen. Juist de doorstroom op de woningmarkt is gebaat bij het erbij komen van starters. Kan de minister daarom aangeven welke effecten dit wetsvoorstel heeft op de doorstroming op de woningmarkt?

Ik heb ook een vraag over de gevolgen voor andere financiers dan banken, bijvoorbeeld de verzekeraars. De hypotheek die straks afgesloten moeten worden, zijn allemaal annuïtair. Niet alle financiers bieden die producten aan; zij kunnen dat zelfs niet allemaal. Heeft de minister de gevolgen hiervan in kaart gebracht en, zo ja, kan hij die ook melden?

Er is natuurlijk ook een nieuw feit gekomen doordat er nu een regeerakkoord ligt. Toen wij het Lenteakkoord sloten, was nog niet bekend wat de maatregelen in het regeerakkoord zouden worden. Er was toen nog helemaal

## Schouten

geen regering, laat staan een regeerakkoord. Dat regeerakkoord is er nu wel. Daarin staat tot mijn blijdschap dat er nu echt stappen worden genomen op het terrein van de hypotheekrenteaftrek, maar daarmee wordt wel een situatie gecreëerd waarin er twee momenten komen: in 2013 met het annuïtair aflossingsschema en in 2014 met de hypotheekrenteaftrek. Heeft de minister overwogen om die zaken ineen te schuiven, dus om één moment te kiezen waarop je de woningmarkt rust en duidelijkheid geeft door één pakket neer te leggen dat dan wellicht ook breder wordt gedragen door de hele sector?

Wij hebben ook vragen gesteld over de problematiek van de restschuld.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Mevrouw Schouten formuleert vrij bedaagd, maar hoe beoordeelt de fractie van de ChristenUnie het totaalbeeld van wat dit kabinet in petto heeft voor de koopsector en voor de huursector? Is dat het eindbeeld dat de fractie van de ChristenUniefractie in haar hoofd heeft? Of vindt zij dit eigenlijk toch maar half werk of nog minder?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Wij hebben natuurlijk ons eigen verkiezingsprogramma. Daarin staan onze eigen voorstellen over de woningmarkt en de huurmarkt. Wij hebben natuurlijk nog behoorlijk wat vragen over het wetsvoorstel inzake de koopmarkt; ik zal straks ook nog de nodige vragen stellen over de verhuurdersheffing. Ik wil eerst de antwoorden van de minister op een aantal vragen afwachten voordat wij tot een finaal oordeel komen, maar het mag duidelijk zijn dat wij op een aantal punten wel kritische vragen hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Denkt de fractie van de ChristenUnie dat het pakket waarvan wij vandaag een eerste deeltje behandelen, de rust op de woningmarkt doet terugkeren? Dat was toch uiteindelijk een van de doelen die wij allemaal nastreven?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Die vraag heb ik ook aan de minister gesteld. Ik heb bijvoorbeeld gevraagd of hij heeft overwogen om het hele pakket ineen te schuiven en voor 2015 een duidelijke lijn neer te leggen. Wel vind ik dat dit niet het eindplaatje is. In 2014 worden nadere stappen op de woningmarkt gezet, overigens ook bij de verhuurdersheffing. Ook in 2014 zullen wij wel de nodige kritiek en vragen hebben, omdat wijzelf andere voorstellen hebben. Ik wil eerst weten welke afwegingen de minister heeft gemaakt bij de indiening hiervan. Ik moet mijn finale afweging nog maken. Ik moet zeggen dat ik dat op dit moment nog niet helemaal heb gedaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik kan me voorstellen dat u benieuwd bent naar de antwoorden van de minister; ik ben dat uiteraard ook. Ik zou mij ook kunnen voorstellen dat u in de huid kruipt van de consument, de woningbezitter en de huurder. Heeft de ChristenUniefractie op dit moment het gevoel dat hiermee de rust en het vertrouwen van mensen in de toekomst van de woningmarkt terugkeren? Dat lijkt mij ook voor u een heel belangrijke vraag.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voor de derde keer: daarvoor wil ik eerst de beantwoording van de minister weten. En wat de huid van de consu-

ment betreft: ik ben zelf ook een consument, want ik heb net een huis gekocht en weet dus heel goed wat er op dit moment speelt op de woningmarkt en op het gebied van de financiering. Ik ben beide in één persoon, dus wat dat betreft kan ik die zaken zelf ook afwegen.

Nu de restschuld. Wij hebben vragen over de termijn van vijf jaar. Ik heb gezien dat er een meerderheid in de Kamer is om de periode op te rekken naar tien jaar. Wij steunen dat van harte. Vijf jaar was kort, en al helemaal in het licht van de huidige economische situatie. Wij zijn van mening dat je mensen langer de tijd moet geven, om zo de restschuldproblematiek enigszins te verzachten. Ik heb daarbij een vraag over de medewerking van de financiers. Die is namelijk wel het knelpunt. Als wij hier mooie voorstellen maken maar de financiers werken daar niet aan mee, heeft de consument er nog niet veel aan. Ik vraag de minister daarom of hij dit heeft besproken met de financiers, de hypotheekverstrekkers. Wat was hun analyse? Wilden ze hier echt aan bijdragen? Zo niet, welke mogelijkheden ziet de minister dan om dit dwingend op te leggen? Anders geven wij namelijk hier het signaal af, maar zal dat in de praktijk niet veel uitmaken. Dat is niet wat wij hiermee willen en beogen. Graag een reactie daarop.

Ik had ook nog een punt over de startersleningen, maar dank voor de antwoorden in de brief van de minister. Het is goed dat dit op korte termijn is opgelost. Ik ben benieuwd naar hoe dit straks structureel gaat gebeuren. Als de minister hier meer inzicht in kan geven, hoor ik dat graag.

Ik kom bij de kapitaalverzekering eigen wonen in de clausule overgangsrecht. Die clausule moet voor 1 januari 2013 zijn opgenomen, anders is het niet meer mogelijk om deze in box 3 het houden. Ik vraag de minister om hierbij enige coulance toe te passen. Tussen het tijdstip waarop dit wetsvoorstel straks in de Eerste Kamer is aangenomen en een en ander moet zijn geregeld, heeft men denk ik nog maar een week, met de kerstdagen en verder alles van dien. Ik vraag de minister om dit te regelen.

De heer **Knops** (CDA):

Voorzitter. De minister heeft dat al toegezegd in zijn nota van wijziging.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Sorry. Hartelijk dank, ik denk ook namens de minister. Excuses, ik had dit nog niet opgemerkt. De stukken kwamen allemaal erg laat binnen.

Ik heb ook nog een vraag over de tijdklem voor de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning. Wij willen dat het mogelijk wordt om eerder af te lossen. Nu zit daar een tijdklem op. In een aantal gevallen kan dit soelaas bieden. Door de mogelijkheid om die tegoeden op te nemen, kunnen wij mensen die echt in de problemen zitten, tegemoetkomen. De Nederlandsche Bank heeft een impactanalyse verricht en de mogelijke gevolgen enigszins uiteengezet. De Nederlandsche Bank concludeert dat het waarschijnlijk niet storm zal lopen om die tijdklem eraf te halen, maar dat lijkt mij een reden om dit mogelijk te maken, zodat juist die specifieke gevallen waarin dit soelaas kan bieden, tegemoet wordt gekomen. Ik heb een amendement ingediend om dit mogelijk te maken. Ik hoor graag de reactie van de minister daarop.

## Schouten

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Ik kreeg dat amendement op stuk nr. 17 zojuist inderdaad onder ogen. De Nederlandsche Bank kan niet inschatten hoe groot het risico is, maar sluit het risico ook zeker niet uit dat het leidt tot massale toeloop. De Nederlandsche Bank noemt dat niet-rationeel gedrag van consumenten. Hoe denkt mevrouw Schouten daarover?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dat heb ik ook gelezen. De Nederlandsche Bank hinkt wel een beetje op twee gedachten, want aanvankelijk concludeerde deze bank dat het wel zou meevallen: er is een mogelijkheid. Ik zie zelf wel meer problemen voor de verzekeringsmarkt. Het feit dat men straks alleen nog maar annuïtaire hypotheek kan afsluiten, is een veel grotere klap voor de verzekeraars dan het opheffen van de tijds-klem. Ik heb dat risico wel degelijk gewogen, maar omdat het in sommige gevallen helemaal niet goedkoop is om de tijds-klem eraf te halen, zullen mensen volgens mij een rationele afweging maken. De opbrengsten zitten immers meer aan het eind, terwijl de kosten meer aan het begin zitten. Al met al denk ik dat hiervan slechts in de hoog-nodige gevallen gebruik zal worden gemaakt en dan biedt het soelaas.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Is het niet opvallend dat de regering wel een analyse maakt, maar zelf geen concrete stappen zet? Dat is des te opvallender, omdat de markt hier wel degelijk om vraagt. Blijkbaar vindt de regering het te lastig en is zij bang voor het risico dat er verzekeraars omvallen. De Nederlandsche Bank zegt niet voor niets dat het wel eens het einde zou kunnen zijn van enkele verzekeraars doordat hun businessmodel omvalt. Als de Kamer dit initiatief overneemt, lopen wij dan niet het risico dat wij over drie maanden of een halfjaar in deze zaal met elkaar in debat moeten over het redden van een verzekeraar?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Als het businessmodel van een verzekeraar helemaal is gebaseerd op kapitaalverstrekking voor eigen woningen, moet men nog maar eens goed naar dat businessmodel kijken. En nogmaals: er wordt dan wel van uitgegaan dat iedereen straks naar zijn verzekeraar rent om de tijds-klem eraf te halen. Daarover heeft de Nederlandsche Bank heel duidelijk gezegd dat de kans daarop klein is.

Het kabinet moet zo dadelijk zelf maar uitleggen waarom het wel de analyse heeft gemaakt, maar geen stappen heeft gezet. Mijn fractie heeft dit risico ook gewogen en wij achten het wel verantwoord, ook met de impactanalyse van de Nederlandsche Bank in de hand.

Voorzitter. Wij zien graag een integrale aanpak van de woningmarkt en die behoefte aan integraal beleid voelen wij ook bij de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is echter genomen als een losse maatregel, want er is niet gekeken naar de relatie met de huurtoeslag en de mogelijkheden voor een huurverhoging. Het kabinet heeft heel weinig woorden gewijd aan de redenen waarom zij de verhuurderheffing niet in verband heeft gebracht met die aspecten. Kan de minister mij zeggen waarom hij vindt dat ze niet in samenhang hoeven te worden gezien? Vindt hij het met andere woorden wel verantwoord om het nu los te behandelen?

Wij maken ons zorgen over de gevolgen van de verhuurderheffing voor bepaalde regio's en corporaties. In 2013 is het bedrag voor de corporaties relatief gering. In

het Lenteakkoord hebben wij dat bewust zo afgesproken en wij zijn dan ook op zichzelf niet tegen het principe van een verhuurderheffing. Wij hikken echter wel aan tegen de enorme bedragen die vanaf 2014 worden ingeboekt. De sector heeft hierover inmiddels de nodige brandbrieven gestuurd. Hoe schat de minister de risico's hiervan in? Wij spraken in verband met de verzekeraars al over het gevaar van reddingsacties en ook hier moeten wij natuurlijk de situatie voorkomen dat corporaties elkaar moeten redden of dat de overheid corporaties moet gaan redden. We moeten met andere woorden voorkomen dat wij het hele gebouw opblazen door een te hoge heffing op te leggen. Dit probleem zou zich vanaf 2014 kunnen voordoen, maar de eerste stap in die richting wordt nu al wel gezet, zie bijvoorbeeld de in het wetsvoorstel genoemde percentages. Hoe schat de minister die risico's in?

De regering schrijft nu al dat twee van de 45 regio's met solvabiliteitsproblemen te maken kunnen krijgen en stelt dat de sector dat onderling maar moet oplossen, die daarvoor een soort waarborgmechanisme heeft. Er wordt nu wel een heel groot beroep gedaan op dat mechanisme. Er zijn al corporaties die al in de problemen zitten, om wat voor reden dan ook. De spoeling van de corporaties die de anderen nog moeten gaan redden, wordt steeds dunner. Dat kan niet een argument zijn om dit daar maar neer te leggen. Ik wil ook weten of de minister, wanneer dit een probleem mocht gaan opleveren, zelf ook de bereidheid heeft om hier in te stappen en dit te voorkomen.

Er wordt nu een grondslag neergelegd. Wij vragen of het mogelijk is om een meer gedifferentieerde grondslag neer te leggen, zodat je rekening kunt houden met de regionale verschillen op de woningmarkt. Zo kun je bijvoorbeeld ook het probleem dat ik net schetste proberen te voorkomen, namelijk dat de ene corporatie in problemen komt en dat de andere daarvoor in de bres moet springen, maar ook dat het ten koste gaat van de investeringen in de woningvoorraad. Heeft de minister überhaupt een gedifferentieerde grondslag onderzocht? En welke varianten zijn daarbij mogelijk in beeld geweest? Is de regering ook bereid om te bekijken of er een gedifferentieerde heffingssystematiek mogelijk is, eventueel richting 2014?

De huurgrens geldt niet voor de geliberaliseerde huursector, die wordt gevrijwaard van de heffing. Wij zien wel het gevaar dat er hierdoor een soort opwaartse druk komt om huurwoningen te gaan liberaliseren. Het kan voor corporaties een stimulans zijn om net boven die grens te gaan zitten, zodat zij gevrijwaard worden van de verhuurderheffing, waardoor er steeds meer woningen in de geliberaliseerde sector terecht gaan komen, wat dan weer ten koste gaat van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen. Waarom laat de minister de heffing alleen gelden voor de gereguleerde sector? Ziet hij ook voordelen om die breder uit te smeren over de gehele sector, bijvoorbeeld omdat de tarieven dan omlaag kunnen, wat ook weer een risicodaling met zich meebrengt per corporatie? Ik heb hierop een amendement ingediend, waarop ik graag de reactie hoor van de minister.

Over de gevolgen van de verhuurderheffing voor de zorginstellingen vraag ik de minister of hij heeft onderzocht wat daarbij de risico's zijn. Ik krijg nu ook geluiden dat het voor bijvoorbeeld instellingen lastig gaat worden en mogelijk ten koste zal gaan van het zorgbudget, of dat er eventueel ook hogere huren zullen worden geheven. Kan de minister aangeven of hij hier problemen ziet en of hij hierover eventueel ook overleg heeft gehad met

## Schouten

de zorgsector of met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten?



De heer **Klaver** (GroenLinks):  
Voorzitter. De woningmarkt in Nederland zit op slot. Ik ben heel blij met de eerste stappen die met het Lenteakkoord zijn gezet om daar meer beweging in te krijgen. Ik ben ook blij dat het kabinet verdere stappen zet. Ik heb er wel kritische vragen over welke stappen nu worden gezet. Daarover zal ik in mijn bijdrage verder komen te spreken.

Vandaag spreken wij over de voorliggende maatregelen op de woningmarkt. Vooral nog roepen die maatregelen, hoewel positief omdat de situatie vooruitgaat, vooral vragen op. Hoewel het kabinet aangeeft dat de uitwerking, en dus de effecten van de vele maatregelen nog zullen volgen, zou ik toch graag wat meer helderheid hebben voordat de voorliggende wetten in stemming worden gebracht. Ook voor veel mensen is die duidelijkheid gewenst. Want hoe moeten zij zich voorbereiden op een hogere huurprijs als nog niet bekend is met welk bedrag hun huur het komend jaar gaat stijgen? Hoe moeten starters besluiten om wel of niet een woning te kopen als onduidelijk is of startersleningen wel in stand blijven?

Veel vragen dus. Laat ik beginnen met de koopmarkt. Nederlandse huishoudens hebben een openstaande hypotheekschuld van maar liefst 650 miljard euro. Dat maakt hen, maar ook ons financiële stelsel kwetsbaar. Daarom is het goed dat in het Belastingplan 2013 de eerste stappen worden gezet om de hypotheekrenteaftrek te beperken. Maar ik maak mij wel zorgen over de mensen die al een hypotheek hebben afgesloten en niet onder de nieuwe regels zullen vallen. Kan de minister toelichten welke prikkels de fiscaliteit biedt aan deze groep om hun schulden af te bouwen? Ik vermoed dat het antwoord van de minister zal zijn dat deze prikkel ligt in het beperken van het maximaal aftrekbare tarief zoals voorgesteld in het regeerakkoord. Maar dit gaat erg langzaam. Over 28 jaar kan men nog steeds 38% terugkrijgen van de rente die betaald is over de aflossingsvrije hypotheek.

Banken, de Vereniging Eigen Huis en de Woonbond pleiten voor een verdergaande beperking van de hypotheekrenteaftrek. Naar mijn mening moet het kabinet zich daarbij aansluiten om ook mensen met een bestaande hypotheekschuld te stimuleren af te lossen. Op dit punt overweeg ik een motie die erin voorziet dat mensen met een hypotheek die voor 2013 is afgesloten, binnen een overgangperiode van vijf jaar minstens annuïtair moeten aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Ik hoor graag of de minister iets ziet in een dergelijk voorstel. Is hij het met mij eens dat mensen met een hypotheek afgesloten voor 2013 via deze weg meer gestimuleerd worden om af te lossen en dat dit uiteindelijk goed is voor de stabiliteit van de financiën van deze gezinnen, maar ook voor de stabiliteit van ons financiële systeem?

Er zijn nog andere redenen om over te gaan tot zo'n maatregel. Als alleen voor gevallen vanaf 2013 verplicht wordt om annuïtair af te lossen, zal er tientallen jaren een tweedeling bestaan op de woningmarkt tussen bestaande en nieuwe gevallen. Ook door juristen worden vraagtekens gezet bij de vraag of deze scheiding houdbaar is. Verder werd twee weken geleden bekend dat de Nationale Hypotheek Garantie alleen nog maar op te nemen is naar een volgende woning als de huizenbezitter annuïtair

en volledig gaat aflossen. Nu lijkt het erop of hiervoor een oplossing is gekomen, maar is de minister het met mij eens dat je deze gelijke positie ook kunt krijgen door ook de huidige gevallen onder het nieuwe regime te brengen?

Ik kom bij het punt van de restschuld. Ik ben blij dat er een verlenging komt van vijf jaar. Immers, zeker in deze economisch moeilijke tijden kun je bijna niet van mensen vragen om binnen vijf jaar deze schuld af te lossen. Dat is bijna onmogelijk. Hoe is het overleg met de hypotheekverstrekkers en de banken over de restschuld geweest? In de gesprekken die wij hebben, komt naar voren dat men niet verplicht is om de restschuld mee te financieren; er is alleen een mogelijkheid, geen verplichting. Hypotheekverstrekkers en banken zijn er ook niet happig op. Straks hebben wij wel een mooie regeling, maar is het de vraag of de financiers er ook aan gaan meewerken.

Het volgende punt is de huurmarkt. Mijn fractie wil ook het scheefwonen aanpakken en vindt een huurverhoging voor deze groep dan ook gerechtvaardigd. Probleem bij de voorstellen gedaan door het kabinet is echter dat de huurverhoging zich niet enkel richt op scheefwoners. Ook mensen met een klein inkomen staat jaarlijks een huurverhoging van 1,5% op de inflatie te wachten. Ik hoor graag van de minister of mensen met een inkomen tot modaal via de huurtoeslag volledig gecompenseerd worden voor deze huurstijgingen. Zo nee, vindt de minister het dan wenselijk dat wonen in het centrum van grote steden onbetaalbaar wordt voor de mensen uit deze inkomensgroep? Mijn fractie wil voorkomen dat er sociale segregatie optreedt door huurmaatregelen. Iedereen, ongeacht inkomen, moet de kans hebben zich te vestigen in de stad van zijn of haar voorkeur.

Los van de betaalbaarheid van sociale woningen is het de vraag of er door de maatregelen van dit kabinet nog wel voldoende sociale woningen blijven bestaan. In het regeerakkoord staat dat de liberalisatiegrens intact blijft, maar dit geldt niet voor sociale woningen die bewoond worden door mensen met een inkomen boven € 43.000. Leidt dit niet juist tot een afname van het aantal beschikbare sociale woningen? Ook de forse verhuurdersheffing leidt tot minder mogelijkheden voor corporaties om zich te richten op de bouw van nieuwe woningen. Sterker nog, ze zullen gedwongen worden tot verkoop van vele woningen. Er zitten namelijk grote verschillen in de mogelijkheden voor corporaties om hun huren te verhogen. Juist deze corporaties worden getroffen door een algemene heffing. Waarom houdt het kabinet geen rekening met de verdien capaciteit van de verschillende corporaties? Voelt dit kabinet iets voor een gedifferentieerde grondslag voor de verhuurderheffing? Kan de minister aangeven hoeveel sociale huurwoningen er door de maatregelen van het kabinet in de komende periode in de uitverkoop worden gedaan?

Het kabinet stelt voor dat de huurprijs gebaseerd wordt op 4,5% van de WOZ-waarde. Deze WOZ-waarde daalt echter momenteel fors. Dit betekent dat de mogelijkheden om de huren te laten stijgen, afnemen voor corporaties, en de verhuurderheffing extra hard zal aankomen. Heeft het kabinet voldoende rekening gehouden met de daling van de WOZ-waarde bij het maken van zijn plannen? Als corporaties geen financiële middelen meer hebben, hoe kunnen zij zich dan richten op hun kerntaak, namelijk voorzien in voldoende betaalbare woningen? Wordt de verhuurderheffing jaarlijks bijgesteld op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde? Graag krijg ik hierop een reactie.

## Klaver

De maatregelen op de huurmarkt leiden niet enkel tot grote zorgen bij de corporaties. Ook huurders vragen zich af waar zij aan toe zijn. Voor veel woningen geldt immers dat de maximale huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde gemiddeld lager is dan het huidige maximum op basis van het woningwaardestelsel. Wat betekent dit voor de huurders van deze woningen? Krijgen zij een huurverlaging? Ook hierop graag een reactie.

Hoe pakt de huursombenadering precies uit voor huurders? Veel mensen kunnen zich nu nog niet voorbereiden op een huurverhoging omdat onduidelijk is met welk bedrag hun huur toeneemt. Door de huursombenadering kunnen zij immers ook een extra huurverhoging krijgen boven op de door het kabinet voorgestelde percentages per inkomensgroep. Dit kan oplopen tot een huurstijging van maar liefst 10%. Wanneer krijgen de huurders hier duidelijkheid over?

Ik begon mijn bijdrage met te zeggen dat ik de stappen die vooruit worden gezet op de woningmarkt, als positief beoordeel. Ik denk dat wij nog veel verder zouden moeten gaan en ik kijk reikhalzend uit naar de beantwoording door de minister om duidelijkheid te geven aan mensen in Nederland.



De heer **Groot** (PvdA):

Voorzitter. Ook ik heet de heer Blok hier vandaag welkom. Hij kreeg afgelopen vrijdag nog een vrije avond van de Kamer, maar vandaag moet hij dan alsnog aan de bak met twee mijns inziens heel ingrijpende wetten. Ik denk dat iedereen moet erkennen dat de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning niet de eenvoudigste wet is die ooit aan het parlement is voorgelegd. De wet is overeengekomen in het Lenteakkoord en heeft toch trekken van een moeizaam compromis. Dat is te merken aan de wetteksten. Tegelijkertijd is de grote winst dat met deze wet eindelijk het taboe is doorbroken op de meest economisch versturende aftrekposten die ons land ooit heeft gekend, met alle gevolgen van dien. Dat wij dat nu eindelijk gaan aanpakken, is niet alleen politieke winst, maar op termijn ook welvaartswinst.

Ik wil me beperken tot een paar fiscale aspecten van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Collega Monasch gaat meer op de volkshuisvestelijke aspecten in, evenals op de Wet verhuurderheffing.

Ik bespreek ten eerste de restschulden en de vraag of die aftrekbaar blijven. Dat is een serieus probleem. Ook de Vereniging Eigen Huis, de makelaars en het Verbond van Verzekeraars hebben hierover aan de bel getrokken. De Partij van de Arbeid was blij met de maatregel in het regeerakkoord om restschulden nog vijf jaar aftrekbaar te laten blijven, maar wij weten ook dat dit niet genoeg is, want in vijf jaar los je een restschuld niet zomaar af. Als je verhuist, is dat heel duur. Als je ook nog de restschuld moet aflossen, kan dit honderden euro's extra lasten per maand betekenen. Ik ben dan ook blij dat uit de antwoorden op de vragen uit het wetgevingsoverleg blijkt dat het vrijvallen van de levenslooptegoeden tot genoeg structurele extra belastingopbrengsten leidt om die termijn te verdubbelen van vijf naar tien jaar. Samen met mevrouw Neppérus van de VVD hebben wij een amendement ingediend om dit te regelen, zodat de restschulden inderdaad nog tien jaar aftrekbaar blijven. Daarmee maken wij een mooie ronde cirkel. Wij maken beklemd vermogen uit het

levenslooptegoed los, en met het geld dat dit oplevert, verminderen wij beklemmende restschulden.

Een heel controversieel thema is de aflossingsplicht. Uit de schriftelijke behandeling blijkt dat veel partijen de aflossingsplicht als heel rigide zien.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Terecht zegt de heer Groot dat het mes bij de levensloopteregeling aan twee kanten snijdt: de tegoeden worden ingezet voor de restschuld. Deelt hij mijn mening dat dit ook het geval kan zijn bij de kapitaalverzekering eigen woning, bijvoorbeeld door de tijds-klem er af te halen? Enerzijds biedt dat mensen soelaas. Anderzijds kan het bijdragen aan het verlagen van de restschuld.

De heer **Groot** (PvdA):

Ik was het misschien vergeten te zeggen aan het begin van mijn inleiding. Ik heb heel goed geluisterd naar het betoog van mevrouw Schouten. Ik wil hier apart wat dieper op ingaan. Het antwoord daarop komt dus nog.

Ik ga verder over de aflossingsplicht. Een fictief aflossingsschema zou beter zijn. In dat geval neemt de fiscale aftrek volgens een annuïtair schema af, maar het is aan de mensen zelf of ze volledig aflossen of niet. Ik heb zelf in het schriftelijk verslag ook vragen in die richting gesteld, namelijk of zo'n systeem niet beter zou zijn. De antwoorden van het kabinet hebben mij toch aan het denken gezet.

Ten eerste stuit een fictief aflossingsschema op grote uitvoeringstechnische en inhoudelijke bezwaren. De Belastingdienst kan niet langer geautomatiseerd de gereenseigneerde, werkelijk betaalde rente verwerken in de vooringevulde aangifte. Je moet gaan werken met een fictieve rente en die toepassen op individuele situaties. Dat leidt tot veel werk bij de banken of de Belastingdienst. Die bezwaren hebben wij serieus te nemen.

Afgezien van de administratieve last is een fictieve rente ook inhoudelijk problematisch, want welke rente neem je? Dat is nog niet zo eenvoudig, want een rente op een aflossingsvrije hypotheeklening zal al gauw hoger zijn dan op een lening die volledig wordt afgelost. Wij weten immers allemaal dat rente ook samenhangt met risico. En welke fictieve periode neem je? Het ligt voor de hand om een standaardlening te nemen die zou aansluiten bij de rente op staatsleningen. Het zou voor de hand liggen om een periode van tien jaar te nemen, maar wij weten ook dat de variabele hypotheekrente veel lager ligt. Dat zal gaan betekenen dat mensen die een variabele hypotheek afsluiten, veel meer rente kunnen aftrekken dan volgens dat fictieve aflossingsschema het geval is. Ik zie de advertenties al opduiken: betaal een lage rente en trek een hoge rente af volgens het fictieve aflossingsschema! Dan worden mensen aangemoedigd om kort te lenen, maar als de rente dan stijgt, zijn ze de klos. Dan laat je mensen dus weer risico's nemen waar je juist van af wilde.

Er zitten dus behoorlijke haken en ogen aan een fictief annuïtair aflossingsschema. Het fictieve karakter maakt zo'n regeling constructiegevoelig. Tegelijkertijd vraag ik mij af hoe groot de problemen werkelijk zijn. Het probleem zou zijn dat je iedereen dwingt om af te lossen, dus ook mensen die dat helemaal niet zouden hoeven, bijvoorbeeld mensen met een hoog pensioen. Maar banken kunnen daar oplossingen voor vinden. Stel dat een bank een klant het met elkaar erover eens zijn dat 100% aflossing niet nodig is, maar dat 50% aflossing genoeg is. Dan is het toch eenvoudig als die bank de klant als het



## Groot

ware een aparte lening geeft die opbouwt tot de helft van de restschuld? Die is dan weliswaar fiscaal niet aftrekbaar, maar die kan de bank er gewoon bij verstrekken.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik heb nog een ietwat technische vraag over het vorige punt, maar dat kan deze morgen wel. Gisteren hebben wij het theater gehad. Vandaag gaan wij over de techniek. Ik begrijp de argumenten van de heer Groot over de aantrekkelijkheid van het afspreken van variabele rentes, waardoor je een grotere teruggave van de Belastingdienst kunt hebben. Tegelijkertijd hebben wij in de belasting al een soort fictief element, namelijk de vermogensrendementsheffing. Daarbij gaan wij uit van 4% rendement op gespaard vermogen boven een bepaalde vrijstelling. Stel dat je een fictief forfaitair systeem hanteert voor de hypotheekrenteaftrek, maar dat je dat niet doet op daadwerkelijk betaalde rente maar op een percentage dat je kunt aftrekken. Het eerste jaar is dat bij wijze van spreken 98%, het tweede jaar 95%, het derde jaar 90%. Dan leidt je de aflossingspercentages af van een fictief forfaitair systeem. Dan heb je het probleem dat de heer Groot schetst niet meer, want dan kun je in jaar één die 98%, in jaar twee die 95% en in jaar drie die 90% aftrekken. Dan blijft er nog steeds een prikkel om af te lossen. Is dat een alternatief waar de heer Groot wel mee zou kunnen leven?

De heer **Groot** (PvdA):

Volgens mij vermindert dat het probleem wel, omdat je inderdaad werkelijk betaalde rente gaat aftrekken. De rente op een aflossingsvrije hypotheek blijft echter anders dan die op een lening die je helemaal aflost. Er blijft dus een constructiegevoeligheid, maar die wordt wel minder. Dat ben ik met de heer Koolmees eens.

De heer **Koolmees** (D66):

Dank voor dit antwoord. Het is in de huidige systematiek inderdaad ook zo dat mensen met een hypotheek met een kortere looptijd een lagere rente betalen, en mensen met een groter aflossingsvrij deel een hogere rente betalen. Volgens mij zou je dat in de techniek kunnen oplossen door het systeem dat ik zojuist heb beschreven. Is de heer Groot dat met mij eens?

De heer **Groot** (PvdA):

Ik kan alleen herhalen wat ik zojuist zei, namelijk dat het alternatieve voorstel van de heer Koolmees het probleem verkleint, maar het niet helemaal wegneemt.

Om deze discussie af te ronden, zeg ik nog het volgende. Ik geef toe dat een fictief aflossingsschema theoretisch eleganter is en eenvoudiger lijkt. Ik denk echter dat het in de praktijk een heel ingewikkelde oplossing blijkt te zijn voor een probleem dat bij nader inzien niet eens bestaat, omdat banken het gewoon kunnen oplossen. In het verleden hebben we gezien dat banken altijd instrumenten vinden om de fiscale voordelen die de overheid biedt, optimaal te benutten. Dat zullen ze nu ook gaan doen.

Waar leidt het toe? Wat de Partij van de Arbeid betreft, laten we het betere niet de vijand van het goede zijn en houden we vast aan het wetsvoorstel dat er nu ligt. We moeten ook bekijken wat het alternatief is. Het alternatief is uitstel, zonder de garantie dat we volgend jaar wel tot een goed uitvoerbare regeling komen. Dat betekent nog een jaar onzekerheid en nog een jaar discussie, en daar is de woningmarkt niet mee gediend. Dit is geen eenvoudi-

ge wet, maar wel een wet die goed uitvoerbaar is en die duidelijkheid schept.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Dit is een interessant betoog van de heer Groot. Ik volg het volgens mij ook voor het grootste deel. Het lastige is wel dat de heer Groot zegt dat we eigenlijk nog steeds geen duidelijkheid geven, omdat we in het verleden hebben gezien dat de bancaire sector daarop gaat inspelen met producten. Dan leggen wij hier vast dat mensen verplicht 100% moeten aflossen, niet forfaitair maar daadwerkelijk, en dan komt de bancaire sector met producten waarbij dat feitelijk niet gebeurt. Maar dan weten mensen toch nog steeds niet waar ze aan toe zijn?

De heer **Groot** (PvdA):

We bereiken dat we dit niet meer fiscaal gaan faciliteren. Dat zal ook de banken ertoe dwingen om zuinig te zijn met de leningen die zij toekennen. Er is dus wel degelijk een disciplinaire werking. Ook neemt het budgettaire beslag voor de overheid af. Verder zijn er natuurlijk allerlei richtlijnen die vanuit de AFM worden opgezet, zodat overmatige schuldfinanciering zal afnemen.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Ik heb de indruk dat de banken momenteel in ieder geval zuinig genoeg zijn met het verstrekken van leningen. Het zou wel een tandje meer kunnen op de woningmarkt. Ik bekijk het echter vanuit het punt van wetgeving. Als wij inhoudelijk zeggen dat het niet zo gek zou zijn om het forfaitair te doen, is het dan niet de koninklijke weg om dat ook in wetgeving vast te leggen in plaats van afhankelijk te zijn van wat de bancaire sector met zijn producten gaat doen?

De heer **Groot** (PvdA):

Ik heb zojuist gezegd dat ik denk dat een forfaitair schema meer nadelen dan voordelen heeft en niet wezenlijk een probleem oplost. Ook gezien de uitvoeringslasten van een forfaitair-annuitair schema, denk ik dat we dat beter niet kunnen doen. Het valt mij ook op dat ik de banken niet hoor klagen. Ik hoor ze wel klagen over de uitvoeringslasten die een forfaitair fictief aflossingsschema mee zou brengen.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Zijn wij onszelf dan niet een beetje voor de gek aan het houden? Wij hebben dan wetgeving waarin wij stellen "gij zult 100% aflossen in 30 jaar", terwijl wij weten dat het gewoon niet gaat gebeuren omdat er leenconstructies komen waarbij dat niet plaatsvindt. Zo bereiken wij ons doel toch niet?

De heer **Groot** (PvdA):

Er is wel degelijk een verschil met vroeger. Er is helemaal niets mis mee als er buitenom die hypotheek leningen worden afgesloten. Als mensen die kunnen dragen, is dat prima. Het probleem was dat dit fiscaal gefaciliteerd werd. De overheid ging aan dergelijke constructies mee betalen terwijl dat niet nodig was. Wij gaan nu terug naar de hypotheekrenteaftrek zoals die ooit was bedoeld, als opstapje voor mensen om een eigen huis te kopen. In het verleden heeft dat systeem prima gewerkt. Het is vervolgens opgeblazen doordat de uiterste grenzen van de fiscale aftrekbaarheid werden opgezocht. Dit wetsvoorstel

## Groot

regelt dat wij teruggaan naar de oorspronkelijke bedoeling van de hypotheekrenteaftrek.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Ik ga hier graag iets verder op in. De heer Groot heeft het over de uitvoeringslasten voor hypotheekverstrekkers, maar zij geven de bewuste gegevens nu feitelijk ook al door aan de Belastingdienst voor de vooringevulde belastingaangifte. Wat is het verschil als men nu het hypotheekbedrag en straks de rente moet doorgeven?

**De heer Groot** (PvdA):

Ik heb uit de antwoorden van de staatssecretaris begrepen dat banken met dit wetsvoorstel de werkelijk betaalde rente geautomatiseerd kunnen laten landen in de vooringevulde aangifte. Als je met een fictief annuïtair schema gaat werken, kun je dat niet meer. Dan moet je per geval berekenen wat de fictieve rente is. Dat geeft al die uitvoeringslasten, hetzij bij de banken, hetzij bij de Belastingdienst.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Dit pleit er bijna voor om een stapje verder te gaan en niet te kiezen voor forfaitair-annuïtair, maar voor een aflossingsschema op basis van werkelijke rente. Zo bied je consumenten nog meer maatwerk.

**De heer Groot** (PvdA):

Ik begrijp eerlijk gezegd de vraag niet. Het wetsvoorstel voorziet erin dat annuïtair wordt afgelost en dat op basis daarvan de rente in aftrek komt. Dat kan in de vooringevulde aangifte automatisch.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Het punt is dat je juist een extra argument krijgt om het niet verplicht op een annuïtair hypotheek aan te laten komen, maar om dit voor alle hypotheekvormen te doen. Daar zou je een nieuw schema voor op kunnen stellen.

**De heer Groot** (PvdA):

Ik ben bang dat ik de vraag van mevrouw Schouten moet doorgeleiden naar de staatssecretaris, want ik kan deze niet helemaal doorzien. Misschien kan ik wel heldere antwoorden op het volgende onderwerp, dat gaat over de kapitaalverzekering van de eigen woning.

**De heer Klein** (50PLUS):

Volgens mij worden er wat dingen door elkaar gehaald. Een fictief annuïtair aflossingsschema geeft niets aan over de hoogte van de rente die vastgesteld wordt. De rente is gewoon de marktrente die op den duur betaald moet worden. Het fictief annuïtair schema geeft alleen maar aan dat mensen volgens de regeling een stuk zouden moeten aflossen, ongeacht de vraag of zij het doen of niet. Daarvoor is het fictief. Ik zie het nieuwe discussiepunt niet. De heer Groot zegt dat het zo lastig is voor de Belastingdienst omdat er verschillende rentes zijn door fictieve rentes en dergelijke, maar volgens mij is er geen sprake van een fictieve rente, maar wel van een heel fictief aflossingsschema. Voor de helderheid van de discussie vraag ik de heer Groot hoe je dit goed kunt scheiden. De problematiek zit niet zozeer in de rente, maar veel meer in de vraag of je wel of niet fictief aflost.

**De heer Groot** (PvdA):

Het probleem dat de staatssecretaris in zijn beantwoording naar aanleiding van het wetsvoorstel heeft opgeworpen, is dat de Belastingdienst of de banken steeds per geval moeten berekenen welk deel van de werkelijk betaalde rente in de vooringevulde aangifte terechtkomt als je uitgaat van een fictief annuïtair aflossingsschema. Dat is het probleem dat hierbij speelt. Om dat fictieve annuïtair schema door te voeren, moet je een hele, nieuwe wet maken en moet je dit soort uitvoeringsproblemen zien op te lossen. Als dat al lukt, zijn wij een jaar verder.

Voorzitter. Het laatste punt is de kapitaalverzekering eigen woning. Eerst heb ik een algemene opmerking. Een heel belangrijke boodschap van de Miljoenennota dit jaar is dat er in Nederland om allerlei redenen veel te veel vermogen beklemd is. Wij sparen ons een ongeluk in dit land voor een appeltje voor de dorst, maar als de nood aan de man is, ligt die appel achter een glazen deur. Wat heb je aan fantastische, fiscaal vrijgestelde spaarpotten, als die twintig jaar op slot zitten en je er niet bij kunt als je werkelijk in nood komt? Ik heb de notitie over de beklemming van de kapitaalverzekering eigen woning gelezen. Daarin staat dat eigenlijk het enige echte nadeel van de opheffing van de fiscale klemmen kan zijn dat verzekeraars in de problemen komen, in het geval dat deze verzekeringen massaal worden opgezegd. Mij lijkt dat heel theoretisch, want zoals in de notitie zelf ook al wordt geconstateerd, is het voortijdig opzeggen en afrekenen meestal zeer nadelig voor de klant. De klant heeft de verzekeringskosten namelijk al in de eerste jaren betaald, terwijl de renteopbrengsten pas in het laatste jaar aantikken. Dat opzeggen zal dus alleen gebeuren in noodsituaties.

Met de heer Dijkgraaf valt het mij ook op dat het kabinet geen politieke conclusies trekt uit de notitie, maar de minister zal hierover toch een mening hebben. Die zou ik graag willen weten. Hoe zwaar weegt de minister de voordelen van het vervallen van de tijdsklem op de kapitaalverzekeringen? Wat is de taxatie van de minister van de risico's dat verzekeraars hierdoor in liquiditeitsproblemen komen? Graag hoor ik de mening van de minister, al is het alleen maar om zijn argumenten eventueel mee te nemen in een amendement. Ook wij hadden zo'n amendement in voorbereiding, maar ik zie dat mevrouw Schouten daarvoor al een keurig amendement heeft neergelegd. Dat zullen wij serieus bestuderen. Ik hoor dus graag eerst de argumenten van de minister. In principe neig ik ertoe dat de fiscale klem los moet worden gelaten. Dat blijkt ook uit het voorgaande, waarin ik zei dat te veel vermogen in Nederland beklemd is. Daarbij kun je een analogie maken met de levensloop. Waarom zou de fiscale klem niet gewoon kunnen worden losgelaten? Dit is immers een economisch moeilijke situatie.

Dan kom ik op mijn slotvraag. Is het misschien mogelijk om met de verzekeraars in overleg te treden om afspraken te maken over de vraag hoe dat, zonder dat de klem er generiek van wordt afgehaald, gemakkelijker kan worden in noodsituaties? Dat zou een alternatief kunnen zijn. Ziet de minister daarin misschien een alternatieve route?

**De heer Paulus Jansen** (SP):

Ik begrijp dat de volkshuisvestelijke kant van de hypotheekrenteaftrek nog aan de orde komt. Daarover zal ik dus geen vraag stellen. De heer Groot is als fiscaal woordvoerder, denk ik, ook goed thuis in de relatie tussen de financiële arrangementen voor wonen, pensioen

## Groot

en zorg. De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid heeft daarover onlangs een mooie conferentie gehouden met inbreng van een aantal PvdA-professoren. Als de heer Groot dit wetsvoorstel per saldo als een stapje vooruit beschouwt, vindt de PvdA-fractie dan dat daarmee de discussie voor deze regeerperiode is afgerond? Mijn tweede vraag is: denkt hij dat de woonconsument, de eigenwoningbezitter, door dit wetsvoorstel gerustgesteld is?

De heer **Groot** (PvdA):

Het antwoord op de eerste vraag is ja. Volgens mij is dit een belangrijke wet, die een einde maakt aan het probleem van het oprekken en opzoeken van de grenzen van de fiscale aftrekbaarheid. De wet maakt die budgettaire beheersbaar. Er zit op termijn welvaartswinst in. Tegelijkertijd moet je op lange termijn zekerheid bieden aan woningkopers. Mijn opvatting is dus dat de discussie hiermee beëindigd is. Je weet nooit hoe de politiek verandert, maar dat is mijn stelling en die van mijn partij. Dit is het. Laten we nu alsjeblieft rust brengen op de woningmarkt.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Rust ontstaat in het algemeen doordat de betrokkenen, de slachtoffers zich rustig voelen. Met dit wetsvoorstel is dat volgens mij allermist het geval. Moet ik de woorden van de heer Groot zo verstaan dat het veto op een discussie over de woningmarkt dat er onder Balkenende IV was, gerevitaliseerd wordt? Met andere woorden: moet de PvdA-fractie op dit punt haar mond houden en mag ze niet in discussie gaan over de echte oplossingen?

De heer **Groot** (PvdA):

Ik geef alleen mijn mening aan. Natuurlijk moet je altijd kunnen blijven discussiëren, maar ik denk dat er niet zo veel reden meer zal zijn om een heel indringend debat te voeren, omdat met deze wet op termijn het aftrektarief wordt beperkt en de budgettaire lasten van de hypotheekrenteaftrek in de toekomst overzichtelijk en beheersbaar worden. De reden om hierover een heel indringend maatschappelijk debat te voeren, zal dus vanzelf wegvallen. De hypotheekrenteaftrek gaat weer terug naar waar die voor bedoeld was: een opstap voor iedereen om een eigen woning te kopen.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Welkom aan de heer Blok in zijn nieuwe hoedanigheid van minister voor Wonen. We zullen daar nog wel iets meer aandacht aan besteden bij de behandeling van de begroting van Wonen. Daarbij zal een aantal van de discussies die hier de revue zijn gepasseerd, wat ons betreft nog wat uitgebreider aan de orde komen. Ik ben niet voornemens om daarover in dit debat al te veel te zeggen.

Ik heb een paar punten. Allereerst ga ik in op de NHG en de onrust die daarover is ontstaan. We zijn buitengewoon verheugd dat de minister, mede naar aanleiding van diverse vragen van belangenorganisaties en Kamervragen van de PvdA-fractie, heeft ingegrepen en dat er geen onduidelijkheid meer is voor bestaande gevallen met een NHG die hun hypotheek willen oversluiten of willen verhuizen. Dat stemt niet alleen ons tot grote blijdschap, maar vooral de mensen die het betreft. Het zal ook veel van mijn collega's zijn overkomen dat de mailbox volstroomde met berichten over dit onderwerp. Maar

goed, ik kan verzekeren dat de PvdA-mailboxen deze dagen zo'n beetje elke dag vollopen. Dit was daarin zeker een belangrijk onderwerp.

Het moet overigens nog wel even in discussie komen hoe dit heeft kunnen gebeuren. Een van de grote uitdagingen voor de komende paar jaar is immers dat er rust en zekerheid komen in de woningmarkt, dat de mensen weten waar ze aan toe zijn, namelijk dat er een nieuw evenwicht komt. Dan kunnen we dit soort voetzoekers niet gebruiken. Daarom vraag ik de minister om de toezegging dat dit volgend jaar niet opeens weer komt langsvliegen. Ik kreeg uit de discussie namelijk sterke indruk dat iedereen zat te kijken waar dit vandaan kwam. Er werd geen duidelijke bron aangegeven. Graag krijg ik de toezegging van de minister dat die bron gelokaliseerd is en dat we hier volgend jaar niet opnieuw mee worden geconfronteerd.

Als we over de startersleningen vrijdagavond een debat hadden gehad, hadden we daar nog inhoudelijk met elkaar over kunnen praten. Toch ook op dit punt commenten voor de kordaatheid van de minister en het ministerie om deze problematiek te tackelen, waardoor startersleningen verstrekt kunnen blijven worden in het nieuwe regime van de hypotheekrenteaftrek.

Over de verhuurderheffing is heel veel te zeggen. Veel van wat daarover hier gezegd is, is wat ons betreft op dit moment nog niet, met de nadruk op "nog" aan de orde. Het gaat over 2013. Het huurbeleid voor 2013 is gestoeld op een aantal uitgangspunten die geen uitgangspunten voor het huurbeleid meer zijn in het regeerakkoord. Daarvoor zullen dus nieuwe voorstellen van het kabinet komen. De minister weet hoe wij daarin staan, gelet op het regeerakkoord. Er is echter ook een aantal zaken die daarin niet zijn bevestigd en daarover zullen we met elkaar debatteren. Het gaat wat ons betreft nu dus niet over het huurbeleid of over de positie van de corporaties. Met het Centraal Fonds Volkshuisvesting en anderen schatten we in dat de positie van de corporaties voor 2013 niet aan de orde is. Die voorstellen bespreken we hier met elkaar.

De heer **Knops** (CDA):

Wat de heer Monasch zegt, is zeer opmerkelijk. Hij wil niet spreken over de verhuurderheffing en de consequenties daarvan, ultimo, voor de corporaties, terwijl dat wel degelijk in het regeerakkoord is opgenomen. Ik heb twee vragen aan de heer Monasch. Eén: staat hij nog achter het regeerakkoord en de zeer forse consequenties daarvan, weliswaar wellicht niet voor 2013 maar wel voor 2014 en verder? En twee: denkt de heer Monasch dat de corporaties in staat zijn om die last te dragen?

De heer **Monasch** (PvdA):

De collega van het CDA, de heer Knops, brengt mij op een citaat dat ik wilde voorlezen uit een van de stukken van het ministerie. Dat stuk is leidend voor de discussie die wij hier gaan voeren. Als u het mij toestaat, voorzitter, zal ik het voorlezen. Volgens mij zegt dat alles. In de nota naar aanleiding van het tweede nader verslag staat op blz. 9 over de uitwerking van de maatregelen in het regeerakkoord: "Dit vergt nadere analyse en hangt ook af van de exacte uitwerking van de in het regeerakkoord opgenomen maatregelen rond de verruiming van het huurbeleid. Het kabinet voorziet een nadere analyse als de maatregelen uit het regeerakkoord nader worden uitgewerkt. Deze analyse zal beschikbaar zijn op het moment dat de verhoging van het tarief voor het jaar 2014 (welke

## Monasch

niet is opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel) aan uw Kamer zal worden voorgelegd." Dit citaat bevat het antwoord. De heer Knops kan mij nog op tien verschillende manieren bevragen, maar ik verwijs hem naar het citaat. Dat is leidend voor de discussie. Ik zal nog een aantal zaken aangeven die voor de PvdA-fractie van belang zijn in de discussie. Die leg ik hier gewoon neer, niet als standpuntbepaling maar als zaken die van belang zijn. Hiermee zal de heer Knops het op dit moment moeten doen.

**De heer Knops (CDA):**

Ik constateer dat ik geen antwoord heb gekregen op de vraag of de heer Monasch volledig achter het regeerakkoord staat.

**De heer Monasch (PvdA):**

Dat is dan een misverstand. Ik begrijp dat de heer Knops graag zijn conclusie zou willen trekken, maar wij staan volledig achter het regeerakkoord.

**De heer Knops (CDA):**

Oké. Dan kan ik de volgende vraag stellen. De heer Monasch kan wel zeggen dat het nu niet aan de orde is en formeel is het dat ook niet, maar er is wel een taakstelling ingeboekt die deel uitmaakt van het financiële bouwwerk van het regeerakkoord. Dit doet mij een beetje denken aan de discussie over de inkomensafhankelijke zorgpremie, waarover een hoop gedoe ontstaat en er feitelijk opnieuw een noodzaak is om te onderhandelen en waarvan ook blijkt dat het fundament onder de maatregel niet degelijk is. Mijn vraag is heel duidelijk of de heer Monasch zegt dat er ruimte is om die 2 miljard euro verhuurderheffing te verminderen. Is dat de uitwerking waarop hij doelt? Of zegt hij dat linksom of rechtsom die 2 miljard boven tafel moet komen, te betalen door de corporaties?

**De heer Monasch (PvdA):**

Het CDA, met net een regeerperiode achter de rug, had het antwoord ook zelf kunnen bedenken: de financiële kaders van het regeerakkoord staan vast en binnen die lijnen bediscussiëren wij onder andere de uitwerking die ik net heb voorgelegd.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Ik vind dat de heer Knops een uitstekend punt had. De PvdA-fractie doet eigenlijk precies wat de heer Monasch de SP-fractie zojuist verweet, namelijk al conclusies trekken voordat je de bijbehorende ambitie kent. Ik heb nog een verklaring kunnen geven waarom wij dat hebben gedaan, want de minister-president geloofde ons niet. In dit geval staat de handtekening van de politiek leider van de Partij van de Arbeid al onder het regeerakkoord. Er wordt 2 miljard euro opgehaald bij de huurders. Een zesde van de huur in Nederland moet in de zak van de minister van Financiën verdwijnen, terwijl wij nog niet eens weten wat het betekent. Ik herhaal de vraag van de heer Knops. Het is een cruciale vraag die de heer Monasch als sociaaldemocraat ook zou moeten stellen. Is hier sprake van een weeffout in het regeerakkoord? Wij hebben voor deze week al zo'n anderhalve week zitten zweten om de vorige stommiteit eruit te halen. Als het centraal fonds bevestigt dat dit onverantwoord beleid is voor de huurders, voor de woningcorporaties en voor de bouwmarkt, is de Partij van de Arbeid dan bereid om dit punt te repareren? Ja of nee?

**De heer Monasch (PvdA):**

De heer Jansen gaat aan zoveel punten voorbij. Een corporatie in een middelgrote stad in Nederland gaat de verhuurderheffing die nu voorligt en de opbouw ervan op geen enkele manier bij de huurders ophalen. Die corporatie heeft nog eens goed naar haar eigen bedrijfsvoering gekeken. Toen bleek dat men de taakstelling van 3 miljoen volledig uit de bedrijfslasten gaat financieren.

Mevrouw de voorzitter. Nog niet zo lang geleden, een paar maanden geleden, had ik een palet van voorbeelden kunnen geven van allerlei gesprekken, maar ik kan natuurlijk ook de rapportage van het centraal fonds erbij pakken. Daarin zegt een directeur-bestuurder van een corporatie in een schaarstegemeente in het centrum van het land: ja, ik heb door de discussie nog eens goed naar mijn bedrijfslasten gekeken en die waren € 1.500 per bedrijfseenheid. Nu die druk erop komt, ben ik nog eens goed gaan kijken en ik heb ze teruggebracht naar 1.200. En weet u, mijnheer Monasch, ik denk dat als ik nog even doorga, ik op 1.000 uitkom. Dus: het is een idee-fixe dat dit alleen maar bij de huurders terecht komt. Door hen wordt inderdaad een prijs betaald, waarover we nog zullen praten in het kader van het huurbeleid. Daarover zijn allerlei goede kaders afgesproken die de SP moeten aanspreken. Maar het is een idee-fixe dat het alleen bij de huurders wordt weggehaald, terwijl we hier hebben staan discussiëren over de salarissen, de veel te hoge bedrijfslasten en de inefficiëntie bij corporaties. Daar kan de SP niet aan voorbij gaan.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Dat doet de SP ook niet, want ik heb met de voorganger van de heer Monasch, de heer Depla, altijd gestreden voor verlaging van de bedrijfslasten. Maar laten we die lasten nou eens met gemiddeld € 400 per woning per jaar gaan verminderen. Dat is ruim een derde, dus behoorlijk radicaal. Dan halen we minder dan 1 miljard euro op, terwijl de verhuurdersheffing 2 miljard euro is. De heer Monasch kan zijn kop toch niet in het zand steken voor het feit dat hier een greep wordt gedaan uit de kas van de woningcorporaties, wat ten koste gaat van renovatie en nieuwbouw, terwijl de huren ook nog eens naar de pijngrens gaan?

**De voorzitter:**

De heer Monasch, kort graag.

**De heer Monasch (PvdA):**

We gaan hier langzamerhand toch een debat voeren over het huurbeleid in 2014.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Dat weten we toch?

**De heer Monasch (PvdA):**

Uw eigen fractievoorzitter ging ermee aan de haal tijdens de verkiezingscampagne: de SP koopkrachtkampioen. De beker die de heer Pechtold gisteren kreeg, had de heer Roemer gisteren graag daarvoor gekregen. Maar wie iets verder las, zag het oordeel van het CPB over de woonparagraaf van de SP. De plannen van de SP zijn, kort samengevat, rampzalig voor de woningmarkt. Door de plannen van de SP zullen de wachtlijsten alleen maar toenemen. Dat is een keuze van de SP: ze willen wel koopkrachtkampioen zijn, maar niets doen aan de wachtlijsten en die alleen maar laten oplopen. Die keuze maken wij niet. Wij

## Monasch

denken dat we met dit huurbeleid, met een goede doorstroming en met beperking van de hypotheekrenteaf trek, de woningmarkt weer in beweging krijgen, waarbij starters weer een kans krijgen en waarbij mensen weer kunnen gaan verhuizen. Dat is de achtergrond van dit huurbeleid. Over de details zullen we praten als het huurbeleid op de agenda staat.

### De voorzitter:

De heer Jansen, kort.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ik constateer dat de heer Monasch voordat het centraal fonds zijn update geeft over de effecten van het huurbeleid van dit kabinet, inclusief de nieuwe verhuurdersheffingen, zijn conclusie al heeft getrokken: die 2 miljard wordt opgehaald, of de corporaties nu omvallen of niet.

### De heer Monasch (PvdA):

Als de SP in een regering gaat zitten, haar handtekening ergens onder zet en dan op basis van een lobbyrapport die handtekening weer intrekt, valt het land niet te regeren. De kaders staan. Over de invulling daarvan gaan we met elkaar in discussie, waarvoor ik straks een aantal punten zal noemen. Dan zullen we alle consequenties wegen, binnen de kaders die zijn gesteld in het regeerakkoord.

### De heer Van Vliet (PVV):

Ik ken de heer Monasch als een levendig, intelligent en humorvol Kamerlid in deze nationale Muppet-show. Hij had het over rust en zekerheid op de woningmarkt. Was dat een stukje humor? We zien namelijk dat de woningmarkt op slot zit, wat door het hele pakket van Rutte II alleen maar erger wordt. Starters die eigenlijk voor de grote doorstroming moeten zorgen, krijgen straks geen hypotheek meer et cetera. De huurdersmarkt wordt aangepakt via een ongeveer complete liberalisatie van alle huren. Wat bedoelt de heer Monasch met rust en zekerheid voor iedereen op de Nederlandse woningmarkt?

### De heer Monasch (PvdA):

Rust en zekerheid beginnen bij duidelijkheid over wat je gaat doen. Ook wij hebben goed gekeken naar wat het beste is: een annuïtair aflossingsschema, of het voorstel dat hier ligt? Wij kiezen voor duidelijkheid. Nog een jaar discussiëren is niet goed voor rust en zekerheid. Richting de starters hebben wij gevraagd om extra startersleningen. De minister heeft, toen daarover discussie ontstond, heel wijs ineens ingegrepen. Maar dat punt staat ook ter uitwerking in het regeerakkoord. Het huurbeleid zal anders zijn dan het huurbeleid waar u uw handtekening onder hebt gezet. Want in uw huurbeleid, met de 25 schaarstepunten, bleef iedereen zitten. Als er een huis vrijkwam, betaalde de starter op de huurdersmarkt de rekening. Die onrechtvaardigheid halen we eruit. In die zin krijgt de starter veel meer recht op een betaalbare woning, in tegenstelling tot in de huurplannen van het vorige kabinet.

### De heer Van Vliet (PVV):

Met starters bedoelde ik eigenlijk vooral de starters op de koopmarkt. Die duidelijkheid waar de heer Monasch het over heeft, kan ik onderstrepen. Natuurlijk willen ook wij duidelijkheid geven. De PVV doet dat heel anders, maar daar zal ik straks in mijn termijn op ingaan. De duidelijkheid die de heer Monasch nu met deze kabinetsmaatregelen die hij verdedigt, denkt te geven, weegt die op te

gen de negatieve impact die dat hele pakket aan maatregelen kan hebben op diezelfde woningmarkt? Weegt die duidelijkheid daar tegenop als je tegelijkertijd op basis van die honderden brandbrieven moet constateren dat het wel eens helemaal mis zou kunnen gaan met de doorstroming op de koopmarkt?

### De heer Monasch (PvdA):

Misschien is het wel het tekenende verschil tussen het vorige regeerakkoord en het huidige, dat we niet meer naar één groep kijken. We zijn hier bezig met een integrale hervorming van de woningmarkt. In het vorige kabinet was naar ons oordeel – daar kunt u de annalen op naslaan – de blik wel erg eenzijdig gericht op wat er voor de huurders gedaan kon worden waarbij de koopmarkt buiten beschouwing werd gelaten. Ik hoop dan ook dat u in deze periode integraal wil kijken en niet meer alleen naar één groep.

### De heer Klein (50PLUS):

Dit interruptiedebatje is begonnen naar aanleiding van de opmerking van de heer Monasch over de verhuurderheffing in het licht van het regeerakkoord en de maatregelen die in 2014 uitgevoerd zullen worden. Zijn stelling was eigenlijk dat er op dit onderdeel sprake is van een soort overgangsjaar en hoe een en ander waar het gaat om de uitwerking van wat in het regeerakkoord staat, in 2014 precies ingevuld gaat worden. Betekent dat volgens de heer Monasch dat er wat betreft de verhuurderheffing zoals die nu wordt voorgesteld, in feite sprake is van een soort overgangsjaar en dat die eventueel ook ter discussie kan worden gesteld als de negatieve effecten, zoals nu door de woningbouwverenigingen aangegeven, zich daadwerkelijk voordoen?

### De heer Monasch (PvdA):

Ik denk dat elke fractie – ik kan echter niet voor elke fractie spreken – zal kijken naar de effecten. Er is ook gevraagd om het rapport van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Daar heb ik twee jaar geleden overigens zelf ook naar gevraagd. Dat was toen een paar dagen zoek op het ministerie, maar is uiteindelijk boven tafel gekomen. Misschien is het wel hetzelfde rapport, maar ook die doorrekening willen wij natuurlijk zien. In de memorie van toelichting bij het voorliggende wetsvoorstel wordt er ook naar verwezen, sterker nog, wordt de analyse erbij betrokken. Naar de uitwerking zullen we met elkaar dus moeten kijken. De kaders staan vast maar hoe we het verder vorm gaan geven – dat is de kracht en tegelijkertijd ook de handreiking in het regeerakkoord – zullen we met elkaar moeten bekijken. Vanzelfsprekend zullen alle geluiden uit de samenleving daarin meegenomen moeten worden. U en ik, maar in ieder geval de regeringspartijen zullen het goed moeten kunnen uitleggen en verdedigen op het moment dat we de confrontatie aangaan met die organisaties en de huurders.

Voorzitter. Nu deze verhuurderheffing er ligt en de bedragen bekend zijn, is het van belang te realiseren dat dit effect heeft op het meerjarig beleid van corporaties. Ik denk dat het verstandig is dat wij als Kamer van het kabinet te horen krijgen op welke termijn het denkt dat debat hier te kunnen gaan voeren. Het lijkt ons namelijk niet verstandig om er in 2013 over te discussiëren. Dan zijn we een jaar verder en dat zou van invloed kunnen zijn op de investeringen en het meerjarig beleid van corporaties én

## Monasch

van beleggers en pensioenfondsen die steeds meer interesse tonen om de markt te betreden.

Een ander punt betreft de mate waarin rekening wordt gehouden met regionale differentiatie. Is het niet zo dat omdat wat betreft de belastingplichtige de aanslag is gebaseerd op de WOZ-waarde, die regionale differentiatie al in dit wetsvoorstel zit? Of dat nog steeds te heftig is, is een discussie die we gaan voeren. Dat is een terechte discussie die uit krimpgebieden komt en ook uit delen van steden als Rotterdam en Den Haag, waar niet-schaarste is. Die discussie gaan we dus met elkaar voeren, maar ik wil hier toch wel gezegd hebben dat volgens mij de regionale differentiatie wel degelijk in artikel 6 van het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing is opgenomen.

De heer **Knops** (CDA):

De reden waarom dit een belangrijk punt is, is natuurlijk dat de verdien capaciteit in hoge mate afhankelijk is van de huuropbrengst. Als je die koppelt aan de WOZ-waarde en als je te maken hebt met gebieden waar die waarde laag is, heb je minder verdien capaciteit. In die zin zou het dus heel goed zijn om op dat punt wel differentiatie toe te passen. Is de heer Monasch het met mij eens dat dit probleem breed speelt, dat dit op z'n minst onderkend zou moeten worden en dat dit feitelijk ook zou moeten leiden tot aanpassing van het wetsvoorstel?

De heer **Monasch** (PvdA):

Tot uw laatste zin had u me, maar vervolgens trok u al een conclusie. Ik denk dat dat geen recht doet aan de waarde van dit debat. Nogmaals: daarom willen wij onder andere het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en daarom halen wij ook het rapport van Ortec erbij. Daar zal de een misschien wat meer uit citeren dan de ander; dat zullen we allemaal met elkaar gaan bekijken, maar ik denk dat wij hier als volksvertegenwoordiging geen knip voor onze neus waard zouden zijn als wij niet serieus zouden ingaan op die berichten. En dan gaan we bekijken hoe dit verder ingevuld moet worden. Laat dat dus eerst allemaal op tafel komen voordat wij allemaal conclusies gaan trekken.

De heer **Knops** (CDA):

Ik ben het met de heer Monasch eens dat de detailinvulling moet plaatsvinden op basis van de rapportages, maar het gaat meer om het principe. De heer Monasch adresseerde het probleem en verzuimde vervolgens om het probleem in te vullen. Mijn vraag aan hem was of het niet goed is om dat punt te onderkennen en vervolgens op de een of andere manier te laten landen in het wetsvoorstel. Ik heb daarvoor een amendement voorbereid en ik vraag hem hoe hij tegenover dat amendement staat.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik herken de geluiden zeker. Wat dat betreft zou ik zeggen: loopt u nog even mee naar mijn mailbox. Zelfs in de minuut voordat dit debat begon, hing er alweer een corporatie aan de lijn; dat zeg ik met alle respect. Die herkenning is er dus, maar u en ik zouden het allebei niet wijs achten om daar op dit moment al conclusies over te gaan trekken. De herkenning van het probleem is er. Wij horen graag van de minister wat hij denkt over de mate waarin dit uitwerkt. Vervolgens vormen wij hier met elkaar in de Kamer ons oordeel.

Voor de PvdA-fractie zijn bij dit wetsvoorstel, de verhuurdersheffing en de discussie naar 2014 enkele zaken

van belang en die wil ik hier genoemd hebben. Dat is ten eerste de wijze waarop dit zal uitwerken in gebieden met een lage WOZ-waarde; daar had ik het zojuist met de heer Knops al over. Misschien moet ik in dit debat niet zo'n opmerking maken, maar het valt mij wel op dat, nu ineens de consequentie is dat huren omlaag kunnen, ineens niemand meer staat te applaudisseren langs de lijn. Er zijn zelfs partijen die de verkiezingen zijn ingegaan met lagere huren, maar nu stappen zij ineens over naar de corporaties. Het fundament van 4.0 was eigendomsneutraal, maar nu ineens niet meer. Dezelfde corporaties die 4.0 hebben ondertekend, heb ik in mijn mailbox zitten met de boodschap: sorry, ik had me misschien eerder moeten melden, maar ik wilde de lobby niet doorbreken; dit pakt voor ons echter niet goed uit. Zand daarover; we gaan daar opnieuw serieus naar kijken, maar het is wel lastig zaken doen met elkaar als corporaties voor de verkiezingen zeggen dat wij een bepaalde kant uit moeten gaan en daarna zeggen dat dat voor henzelf toch verkeerd uitpakt.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De SP-fractie is nog steeds een groot voorstander van het klassieke puntensysteem, waarbij je op basis van kwaliteitsindicatoren een landelijke maximale huur vaststelt, maar ik heb een vraag over die 4,5% en het effect op de krimpregio's. De heer Monasch heeft al een keer geroepen dat de huurders in de krimpregio's er niet op moeten rekenen dat de huur daar omlaaggaat; de huur zou daar hooguit bevroren moeten worden. Is dat de lijn van de PvdA? Moet de huur in een situatie waarin de feitelijke huur op dit moment al lager dan die 4,5% is, naar de mening van de PvdA omlaag of niet?

De heer **Monasch** (PvdA):

Een van de ankerpunten in het regeerakkoord is dat de sociale woningvoorraad intact blijft. Dat is een letterlijke zin in het regeerakkoord en dat is een belangrijke toetssteen. We zullen zien hoe dat in de uitwerking verder uitpakt. Niemand stelt hier een verhuurdersheffing in met als doel om corporaties failliet te laten gaan; dat zou vrij absurd zijn. Wij zullen dat in de komende plannen moeten beschouwen. De corporaties zijn ook en met name belangrijk in de krimpregio's. Ik verwijs hiervoor naar vorige bijdragen. Dat is dus het uitgangspunt. Wij zullen dat bij een verdere uitwerking moeten bekijken. Mag ik hiervoor ook verwijzen naar de doorberekening van het regeerakkoord? Zelfs het CPB wijst hierop. Het zegt dat dit het macroverhaal is, dat het voor individuele corporaties heel anders kan uitpakken, en het doet suggesties om hiermee om te gaan. Laten we dit gewoon bediscussiëren met elkaar. Daarom heb ik ook tegen de minister gezegd: zo mogelijk, hoe eerder, hoe beter, omdat in de komende jaren rust en zekerheid op de woningmarkt van groot belang zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik constateer dat de heer Monasch hier zijn uitspraken in de media niet herhaalt. Het antwoord lijkt me daarom: nee, de huren gaan niet omlaag in die krimpregio's. Laat ik hem een andere vraag stellen. Hij woont zelf aan de rand van een krimpregio in Friesland. Noord-Friesland is een van de grootste krimpregio's. Onderschrijft hij mijn analyse dat de huur daar op dit moment op een zodanig niveau ligt, dat er direct meer leegstand zal ontstaan als daar nog iets bovenop zou moeten komen? Mensen gaan

## Monasch

daar dan wegtrekken, of blijven langer bij elkaar wonen. Kortom, nog los van de WOZ-discussie zal er helemaal geen extra verdien capaciteit zijn. Waarom moeten die corporaties uit zijn regio die verhuurderheffing dan straks gewoon betalen?

### De voorzitter:

Ik doe een dringend beroep op iedereen om korte vragen te stellen en korte antwoorden te geven.

### De heer Monasch (PvdA):

Die discussie, onder andere in mijn achtertuin, gaat helaas ook over corporaties die eigenzinnig beleid voeren, die gewoon zelf bepalen welke dorpen nog wel sociale huurwoningen mogen hebben en welke niet. Die discussie onttrekt zich helaas ook vaak aan elke democratische controle in zo'n gebied. Een van de charmes van het regeerakkoord is dat daarin een zin staat over de aansturing van corporaties. Dit is mede ingegeven door het feit dat er geen enkele mogelijkheid is om de verschillende corporaties – en de ene heeft daarin een goed beleid, de andere niet – op dat gebied te sturen. Corporaties in krimpgebieden trekken zich uit diverse kernen gewoon terug, terwijl de bevolking juist behoefte zegt te hebben aan die woningen. Sommige daarvan liggen overigens dichterbij in de buurt van collega's Knops en De Rouwe. Ik vind dat een veel wezenlijker beleid voor die krimpgebieden dan de vraag van de heer Jansen. Maar die vraag komt ook aan de orde. Ik heb dat al aan de heer Knops gezegd.

### De heer Paulus Jansen (SP):

In krimpgebieden moet worden geïnvesteerd. Daar zijn ook ouderenwoningen en aangepaste woningen nodig. Met andere woorden, die corporaties hebben investeringskracht nodig om hun taak te kunnen uitvoeren. Mijn laatste vraag aan de heer Monasch is: waar moeten corporaties in Friesland, Groningen, Zuidoost-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen het geld vandaan halen als er 2,5 miljard euro per jaar, een zesde van hun omzet, wordt opgehaald door de minister van Financiën? Waar moeten zij dan het geld vandaan halen om die taken, waarvoor wij zouden moeten staan, uit te voeren?

### De heer Monasch (PvdA):

Die vragen zullen worden beantwoord bij de uitwerking van de Wet verhuurderheffing. U weet dat er mogelijkheden van verevening in zitten. Uw vraag geldt namelijk ook voor de problematiek rond het Plan Zuid in Rotterdam, waaraan het Rijk zich heeft gecommitteerd voor een nationale aanpak. Daarvoor is op dit moment geen budget. Ook die discussie willen wij betrekken bij de wijze van verevening van de inkomsten. Er zijn verschillende mogelijkheden, verschillende knoppen om aan te draaien. De financiële kaders staan, de minister zal de uitwerking ter hand nemen. Hopelijk zullen we zo snel mogelijk zien wat het beste is voor en in het belang van de woningmarkt van Nederland.

### De heer Knops (CDA):

Ik ben oprecht blij met deze woorden van de heer Monasch. Het kan bijna niet anders dan dat hij het amendement dat wij hiervoor hebben ingediend, dat alle ruimte biedt voor de uitwerking die hij ook graag zou zien, gaat steunen.

Er is ook een groot verschil tussen de heer Monasch en mijzelf. Hij heeft namelijk zijn handtekening gezet onder

het regeerakkoord. Daar staat een behoorlijk groot bedrag ingeboekt. Ik constateer verder dat de heer Monasch geen duidelijkheid kan of wil geven over de invulling daarvan. Daarmee blijft die donkere wolk boven de markt hangen. Daarmee staat ook de verdien capaciteit van de corporaties onder druk. Eerlijk gezegd verwacht ik, na zijn eerdere antwoorden, niet dat ik hierop antwoord krijg van de heer Monasch, maar het lijkt mij goed om dat punt even te arresteren. Ik wil hem vragen wanneer hij wel duidelijkheid voor de corporaties gaat scheppen over hoe die 2 miljard wordt ingevuld. Komend jaar valt het inderdaad wel mee. Dat is de reden waarom wij in tegenstelling tot de PvdA het Lenteakkoord wel hebben getekend. Wat in het Lenteakkoord staat, is voor ons acceptabel, maar de PvdA legt de lat nu veel hoger. Daarom hoor ik net als de heer Jansen graag wanneer de corporaties hierover duidelijkheid krijgen. Verder zou ik graag horen of de PvdA zich wel of niet welwillend opstelt tegenover het amendement.

### De heer Monasch (PvdA):

Er hangt een donkere wolk van 46 miljard over Nederland. De komende vier jaar moeten wij een bezuiniging van in totaal 46 miljard realiseren en dat is een gigantische opgave. Een deel van die donkere wolk hangt boven de corporaties in de vorm van een verhuurderheffing. Daarvoor lopen wij niet weg, maar ik wijs er wel op dat de invulling nu niet ter discussie staat, aangezien wij vandaag over 2013 spreken. Als wij over 2014 met elkaar in debat gaan, zullen wij daar inderdaad goed naar moeten kijken. Ik vond het overigens bemoedigend dat de fractievoorzitter van het CDA bereid zei te zijn om mee te denken over de beste manier om die donkere wolk van 46 miljard weg te werken. Verder wacht ik toch ook liever eerst de reactie van de minister af. Ik zal er dan in tweede termijn op terugkomen.

### De heer Koolmees (D66):

Volgend jaar komen wij inderdaad weer te spreken over de nieuwe heffing op de woningcorporaties. Ik wil daarom even terug naar vorig jaar. De Wet verhuurderheffing heeft namelijk een directe relatie met de discussie over de wet-Donner, de verhoging van de huren. Mijn fractie heeft voor deze wet gestemd, omdat wij het scheefwonen willen aanpakken. De fractie van de Partij van de Arbeid heeft er met veel misbaar tegengestemd. Moet ik de opstelling van de PvdA nu zo interpreteren dat de PvdA deze wet van minister Donner achteraf toch steunt?

### De heer Monasch (PvdA):

Allesbehalve! Ik zei niet voor niets aan het begin van mijn betoog dat het op uitgangspunten voor het huurbeleid was gestoeld die niet de onze zijn en die gelukkig niet in het regeerakkoord zijn teruggekomen. D66 zegt wel op te willen komen voor de starters, maar door de Donnerpunten kregen juist zij de rekening van die huurstijging gepresenteerd. Gelukkig is dat onderdeel er in dit regeerakkoord weer uitgehaald: vanaf nu zijn de huurprijzen voor iedereen gelijk of ze nu stijgen of dalen.

### De heer Koolmees (D66):

De fractie van de Partij van de Arbeid maakt nu een wel heel grote draai. U pikt namelijk wel de huuropbrengsten die het gevolg zijn van de wet van minister Donner in. De huren konden door die wet omhoog en dat bood juist de starters een kans op doorgroei. Verder werd zo scheefwo-

## Monasch

nen tegengegaan en werden corporaties in de gelegenheid gesteld om geld vrij te spelen voor investeringen in nieuwbouw. En dat is natuurlijk een belangrijk middel om de wachtlijsten op te lossen.

Als die wet niet was aangenomen, was de verhuurderheffing niet mogelijk geweest, aangezien de corporaties daar dan helemaal geen financiële ruimte voor zouden hebben gehad. De heer Monasch draait weg voor die verantwoordelijkheid en dat vind ik niet chic.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is dan ook niet juist.

Ik weet 100% zeker dat de heer Koolmees de hele CPB-analyse tot zich heeft genomen, maar daarbij heeft hij blijkbaar één zin gemist en wel de zin waarin het CPB stelt dat men in de berekeningen geen rekening heeft gehouden met de afschaffing van de Donnerpunten. Dat staat echt letterlijk in de tekst bij de CPB-doorrekening van het regeerakkoord.

De heer **Koolmees** (D66):

In de doorrekening van het CPB van het regeerakkoord staat ook dat het een wel heel dure manier is om vermogen en huurstijgingen te verdelen. Misschien waren de Donnerpunten dan ook wel een verstandiger manier om dit effect te bereiken dan het voorstel dat nu voorligt. Maar daarover komen wij volgend jaar nog te spreken. Als de heer Monasch het CPB citeert, moet hij dus wel volledig zijn en ook melden dat het een heel dure manier is om het stelsel te wijzigen.

De heer **Monasch** (PvdA):

De rekening van het huurbeleid met Donnerpunten werd betaald door de starters en de mensen die wilden verhuizen. De mensen die bleven zitten waar ze zaten – en dat is natuurlijk hun goed recht – kregen met een minimale huurverhoging te maken. En ik maar denken dat D66 bij uitstek een partij is die aan de kant staat van starters en mensen die willen verhuizen! Die mensen betaalden echter wel de rekening van het huurbeleid van Donner en daarom hebben wij ons daar altijd tegen verzet.

Ten slotte wijs ik er toch ook maar op dat gisteren een motie van D66 is aangenomen die betrokken zal worden bij de uitwerking van de Wet verhuurderheffing. In die motie heeft de Kamer breed uitgesproken dat wij dat aspect mee zullen nemen.

De **voorzitter**:

Mijnheer Jansen, we moet echt op de tijd gaan letten. Het loopt zo namelijk een beetje uit de hand.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Verbaast u dat? Dat het zo lang duurt verbaast mij niet, voorzitter. Dat gebeurt nu eenmaal als je er twee wetsvoorstellen doorheen probeert te jassen die allebei de bijleggen aan de wortel van de beschaving van huurdersland.

De **voorzitter**:

Stelt u alstublieft uw vraag.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De heer Monasch zegt dat de Partij van de Arbeid er trots op is dat de zittende huurders meer moeten gaan betalen, omdat daardoor de starters uit de wind zouden kunnen worden gehouden. Het valt mij op dat de heer Monasch

zegt dat de PvdA er heel trots op is dat de zittende huurders meer moeten gaan betalen om daarmee starters uit de wind te kunnen houden. Ik bespeur dan toch een zekere inconsistentie, want bij de eigenwoningbezitters krijgen de starters nog steeds 99% van de ellende op hun bordje en worden juist de zittende gevallen ontzien. De woonquote is juist voor het grootste deel van de eigenwoningbezitters relatief superlaag ten opzichte van starters, maar ook ten opzichte van huurders. Wat is hier rechtvaardig aan?

De heer **Monasch** (PvdA):

Het zal de SP misschien niet zijn ontgaan dat wij hier aan het discussiëren zijn over een restwaardenproblematiek. Dat betekent dat mede-Nederlands zoals u en ik op dit moment een grote schuld hebben opgebouwd in een verlies dat zij waarschijnlijk niet meer kunnen terugkrijgen maar per maand moeten gaan betalen. Gelukkig gaat dit kabinet het faciliteren dat dat wordt uitgesmeerd over een periode van tien jaar. Er is een grote restschuld ontstaan. Een andere hoogleraar, professor Boelhouwer, die u ongetwijfeld in deze discussie ook nog wel zult gaan citeren ...

De **voorzitter**:

Nee, doet u dat maar niet. Kort graag!

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik bedoel in de toekomst. In de afgelopen twee jaar is de waarde van woningen met 25% gedaald. Dan kunt u niet zeggen dat bestaande gevallen zijn ontzien, al was het alleen maar omdat ook de bestaande gevallen erop achteruitgaan in hun aftrek over een duur zoals in het regeerakkoord is afgesproken. Ga nu geen fabeltjes verkondigen, alsof de bestaande gevallen worden ontzien, want als je 25% van de waarde van je huis verliest, word je niet ontzien, mijnheer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik gebruik gewoon cijfers uit de begroting van deze nieuwe minister. Daarin staan vergelijkingen tussen de woonlasten van huurders en kopers. Die cijfers worden ieder jaar keurig gepubliceerd. Ondanks die waardedaling is bij driekwart van de eigenwoningbezitters nog steeds sprake van een heel groot positieve waarde van hun woningbezit, terwijl hun woonquote heel laag is. Die groep laat de PvdA hier volkomen buiten schot, terwijl zij als het om huurders gaat zegt dat de zittende huurders heel veel extra moeten gaan betalen om daarmee de starters meer kansen te geven. Waarom doet u dat niet met de eigenwoningmarkt?

De heer **Monasch** (PvdA):

Nogmaals, als de waarde van een woning met 25% daalt in twee jaar tijd, betekent dit dat de starter een 25% lagere aankoopprijs heeft. Hoe mooi kun je het krijgen als starter? Daarnaast komt de SP er niet uit dat in dit regeerakkoord een half miljard structureel wordt uitgetrokken voor en bijgeplust bij de huurtoeslag. Dus daar waar de lastenstijging ten laste komt van de groep die in aanmerking komt voor een huurtoeslag compenseert dit kabinet dat, in tegenstelling tot het vorige kabinet, en bezuinigt het niet maar zet het structureel een half miljard op de lat om de huurtoeslag te kunnen blijven financieren met dit huurbeleid.



## Van Vliet



De heer **Van Vliet** (PVV):  
Voorzitter. Hoe maakt u het trouwens?

De **voorzitter**:  
Heel goed, dank u wel.

De heer **Van Vliet** (PVV):  
Prima.

Wij bespreken twee wetsvoorstellen van de nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst. Een warm welkom via u aan de heer Blok op deze post. Het gaat om het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning en het wetsvoorstel verhuurderheffing. Iedereen zegt "verhuurderheffing", maar ik heb die s in de stukken gemist. Ik kan het niet mooier maken dan het is: mijn fractie is daartegen. Die helderheid zal ik vooraf even verschaffen voordat ik aan mijn betoog begin. Ik kan de Kamer ook uitleggen waarom wij daartegen zijn. Wat ik bij de inbreng van de collega's iedere keer hoor, en ook in de kabinetsstukken zie, zijn de twee centrale thema's zekerheid en rust op de woningmarkt. Dat is dan enerzijds de koopmarkt en anderzijds de huurmarkt, althans de sociale huurmarkt.

Als ik naar die koopmarkt kijk, dan constateer ik dat het hele pakket van de regering leidt tot een stapeling aan maatregelen die naar de mening van mijn fractie de doorstroming helemaal niet zal bevorderen op die markt. Dat blijkt niet alleen uit de ontelbare brandbrieven en protestbrieven die wij allen hebben mogen ontvangen maar ook uit een analyse van de gegevens. Door dit pakket van de regering zal er sprake zijn van hogere hypotheekkosten, afnemende financieringsmogelijkheden voor starters, een verdere waardedaling van woningen, restschuldenproblematiek, strenge NHG-normen en deels ook geen financiering meer van de kosten koper, waarover ik tot nu ook weinig heb gehoord. Als ik al deze maatregelen bij elkaar optel, deze stapeling, dan is mijn vraag: hoe kan dit resulteren in zekerheid en rust op de woningmarkt die zullen leiden tot openheid en herstel, tot een situatie waarin de woningmarkt niet meer op slot zit? Ik hoor graag een gefundeerde visie van de nieuwe minister voor Wonen.

Sinds de PVV vertegenwoordigd is in deze Kamer, heeft zij gepleit voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek, en niet omdat zij zo'n warm voorstander is van de instrumentele functie van de belastingheffing. Daar is dit ook geen voorbeeld van. Tegenover hypotheekrenteaftrek stond en staat belastingheffing in de vorm van wat wij vroeger het huurwaardeforfait noemden en tegenwoordig het eigenwoningforfait. Als je rust en zekerheid wilt bieden, kun je ook kiezen voor de PVV-oplossing, namelijk: blijf ervan af, laat de hypotheekrenteaftrek in stand. Die is de afgelopen jaren in meerdere golven van wetgeving al behoorlijk beperkt, met als belangrijkste voorbeeld het feit dat je na 30 jaar geen hypotheekrenteaftrek meer hebt op de som die gold vanaf de ingang van die maatregel. Wij hebben natuurlijk ook de eigenwoningreserve geïntroduceerd zien worden, die ook nogal wat voeten in de aarde had. Die maatregelen bij elkaar waren al een behoorlijke inkadering en inperking van de mogelijkheden tot hypotheekrenteaftrek die er altijd zijn geweest. Wij kunnen meegaan met het stelsel zoals dat er na de laatste beperkingen uit is komen te zien. Maar laat het daar dan ook bij. Dat zou de ultieme zekerheid en rust zijn voor alle woningbezitters in Nederlanders, ook voor alle starters. Het is erg jammer dat met name de fractie van de VVD inmid-

dels een ander standpunt aanhangt. Dat wil ik nog even gezegd hebben.

De eigenlijke reden die het kabinet heeft voor het nemen van deze maatregelen zien wij niet in zekerheid en rust op de woningmarkt maar in bezuinigen, ombuigen en lastenverzwaring. Dat is de werkelijke reden. Kan de minister dat bevestigen?

Ik zal even een kort cijfervoorbeeld geven van de beperking van de renteaftrek tot 38% die wij straks ook nog tegemoet mogen zien van de regering. Er is ons eerst toegezegd dat die geleidelijke beperking tot 38% aftrek gepaard ging met een verlaging in de inkomstenbelasting in de tweede, derde en vierde schijf. In het nu voorliggende pakket zien wij dat al die verlagingen van de baan zijn. Werkend Nederland verdient belastingverlaging, maar die komt helaas niet van de grond. Wat krijgen wij ervoor terug? Een verlenging van de derde schijf met grosso modo € 2.000 per jaar. Wat is het nettovoordeel van die verlenging van de derde schijf voor iedereen die anders al in een heffing van 52% gelopen zou zijn? Dat is het verschil tussen 52% en 42%, zijnde 10%, en 10% van € 2.000 is € 200. Als ik dat deel door 12, kom ik grosso modo aan € 17 per maand. Dat gaan wij er dus met ons allen op vooruit, in ruil voor deze uiteindelijk toch zeer drastische beperking van de hypotheekrenteaftrek, ook voor bestaande gevallen. Oorspronkelijk zat in het pakket: terug naar een aftrek van 38% maar wel een verlaging van de tarieven. Blijkbaar vond men dat een evenwichtig systeem. Dat is nu van de baan. Waar is dan dat evenwicht gebleven? Ik hoor graag een nadere reactie van de minister.

Mijn volgende punt is de restschuldenproblematiek. Ik heb goed opgelet. Mevrouw Schouten en volgens mij ook de heer Klaver en de heer Jansen hebben een kwestie aangeoerd die mij ook nogal zwaar op de maag ligt. Het is heel fijn dat de regering nu een handreiking doet. Die noemen wij: blijvende renteaftrek. Maar als je je woning verkoopt, voor zover dat al mogelijk is in deze steeds verder op slot rakende markt, en je hebt een restschuld van zeg € 30.000, welke bank gaat jou dan zonder onderpand die € 30.000 lenen? Stel dat die bank dat al zou doen, welke rente gaat hij daarvoor dan vragen? Dat is de crux van deze kwestie. Dat wordt natuurlijk de rente die hoort bij een consumptief krediet. Die rente zal al gauw oplopen tot 15% per jaar, als het al niet meer is. Mijn vraag aan de minister is dan ook of deze facilitering van de restschuldenproblematiek niet een heel lelijke sigaar uit eigen doos is. Zullen die mensen die restschuld straks namelijk nog wel kunnen financieren? Bij staatsbank ABN AMRO bijvoorbeeld wordt alleen al voor het overdragen van een hypotheekdossier naar een restschulden dossier een dossieroverdrachtskostenrekening van € 500 naar de betreffende klant gestuurd. Lekker, daar zijn wij dan met zijn allen mee geholpen. Graag verneem ik dus de visie van de minister hierop: is dit niet een sigaar uit eigen doos?

Via deze kwestie kom ik opnieuw bij de banken in Nederland en de hypotheekrente. Wij hebben het hier altijd over de aftrek, waaraan iets gewijzigd zou moeten worden, maar mijn fractie heeft al eerder gewezen op het feit dat de hypotheekrentes die in Nederland in rekening worden gebracht door Nederlandse banken en financiële instellingen, aanzienlijk, echt materieel, hoger zijn dan de rentes van banken in de ons omringende landen. In de privésituatie heb ik zelf iemand meegemaakt die onlangs een hypotheek heeft gekregen van een Duitse bank. Daar zat 3 procentpunt tussen. Stel dat zo'n buitenlandse bank

## Van Vliet

akkoord zou gaan met Nederlands onderpand, en stel dat men daar uiteindelijk via al die regels de hypotheek zou kunnen opnemen voor het pand dat in Nederland is gelegen, waar men de aftrek heeft. Zou dat niet betekenen dat wij het straks juist voor heel veel Nederlanders makkelijker moeten maken om bij de buitenlandse banken een hypotheek op te nemen? Blijkbaar wordt daar immers wel een normale rente in rekening gebracht. Mijn vraag aan de minister is dus of hij het met mij eens is dat de hele problematiek van de op slot zittende huizenmarkt vooral ook te wijten is aan de veel te hoge hypotheekrente, die naar mijn mening opnieuw de vraag rechtvaardigt of wij geen onderzoek moeten doen naar kartelvorming op de Nederlandse hypotheekrentemarkt.

Wat vindt de minister eigenlijk van het in rekening brengen van gemiddeld € 2.000 tot € 3.000 voor hypotheekadvies van de zijde van banken? Die vraag stel ik in relatie tot de stapeling van maatregelen van het kabinet, die naar mijn mening zorgt voor het verder vastlopen van de woningmarkt. Straks hebben mensen niet meer de gelegenheid om hun hele kosten koper te financieren. In ruil daarvoor krijgen zij dan een rekening voor hypotheekadvies van een bank, waar zij die eerst van een tussenpersoon kregen. Draagt dat niet bij aan het verder op slot zetten van de huizenmarkt?

Wat is de visie van de minister op de analyse van de Nederlandsche Bank waarin wordt gesteld dat door dit pakket maatregelen van het kabinet een verdere waardedaling van 9% op woningen in Nederland te verwachten is? Zal dat niet uiteindelijk leiden tot nog veel meer restschuldenproblematiek?

Ik zeg nog kort iets over de verhuurdersmarkt.

### De voorzitter:

Kunt u ook afronden, mijnheer Van Vliet?

### De heer Van Vliet (PVV):

Ja.

Ik sluit me op dit punt aan bij de woorden van de heer Jansen. Als de corporatiesector in Nederland totaal wordt afgeroomd, is er maar één conclusie mogelijk: de huurprijzen gaan absoluut tot het maximum van het maximum worden verhoogd. Dan zal er ook amper nog sprake zijn van nieuwbouw. Ik sluit me op dit punt aan bij de heer Jansen en vraag de visie van de minister. Of er nu wel stukken van Ortec of CFV binnen zijn of niet, ik wil van de minister zelf, die verantwoordelijk is voor dit pakket, horen wat hij ervan vindt.

Ik rond af. De maximale huurverhogingen kunnen structureel oplopen tot 10% per jaar. Die zitten niet in de koopkrachtplaatjes van het kabinet. De premier draaide hier eigenlijk omheen in het debat over de regeringsverklaring. Ik wil dan ook van de minister horen wat hij vindt van het feit dat die extreem oplopende huren, die niet in de koopkrachtplaatjes zitten, boven op de stapeling aan maatregelen komen waardoor de burger de komende jaren getroffen wordt. Ik voeg daaraan toe dat die geliberaliseerde huren allemaal exclusief de inflatie zijn. Wij hebben net vorige week gezien dat de inflatie door de btw-verhoging door het kabinet in Nederland inmiddels is opgelopen tot boven de 3%. Als je 6,5% extra huur moet betalen en als daar 3% bovenop komt, zit je al heel gauw aan de 10% per jaar. Dat geldt dan voor iemand met een inkomen vanaf € 43.000 bruto. Dat is de middenklasse. Dan stijgt de huur van € 600 naar € 650 en een jaar later naar € 700. Hoe werkt het vervolgens, zo vraag ik de mi-

nister. Als iemand de huur niet meer kan betalen, moet die persoon dan uit die sociale huurwoning? Waar gaat die persoon dan naartoe, en wie gaat vervolgens in die lege sociale woning zitten, als de huur daarvoor € 700 bedraagt?



### De heer Knops (CDA):

Voorzitter. Ook van onze kant welkom aan de nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst. Hij heeft in ieder geval een naam die goed past bij de sector, want als het fundament klopt, kun je verder bouwen. Wij hopen op een goede samenwerking met deze minister en uiteraard ook met de staatssecretaris, die al wat meer ervaring heeft in deze positie.

De verkoop van woningen is vastgelopen. De bouw van nieuwe woningen ligt stil. De CBS-cijfers van vandaag markeren nog eens hoe dramatisch de ontwikkelingen op dit moment zijn in de bouwsector. Huurders zitten in onzekerheid. Ze weten niet meer of hun huurhuis wordt opgeknapt en ze weten niet met hoeveel euro's de huur in 2013 gaat stijgen. En het vertrouwen dat een groot aantal huiseigenaren heeft uitgesproken, wordt beschaamd door de winnaar van de verkiezingen, die zijn belofte op dat punt niet is nagekomen. Wat is essentieel in de woningmarkt, zowel de koop- als de huurmarkt? Vertrouwen. Vertrouwen dat je kunt rekenen op de overheid en dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Alleen als dat vertrouwen wordt hersteld, ook in de politiek en de overheid op dit punt, kan de markt weer opkrabbelen.

Onze fractie vindt het daarom noodzakelijk dat de plannen van de regering zorgvuldig tot stand zijn gekomen, uitvoerbaar zijn en dat men realistisch en eerlijk is over de gevolgen. Daarom heeft de CDA-fractie in de voorbereiding op dit debat vragen gesteld over de techniek, uitvoering en effecten op de huur- en koopmarkt. Wij zijn door de antwoorden, waarvoor dank, echter nog niet helemaal overtuigd van het feit dat deze maatregelen allemaal zorgvuldig genomen zijn.

Er wordt ook wel heel veel haast gemaakt. Het regeerakkoord is in korte tijd in elkaar gezet. Het ging er net al over in een interruptiedebat met de heer Monasch; er zijn harde afspraken gemaakt over de financiële kaders, maar er is nog heel veel onduidelijkheid over de uitwerking. Die onduidelijkheid en de haast waarmee een en ander gebeurt, nopen de Kamer op zijn minst kritisch te zijn over de effecten van de voorliggende maatregelen. Is het niet verstandiger, vraag ik beide bewindslieden, om meer tijd en zorgvuldigheid te betrachten? Wat zouden de nadelen zijn, vraag ik de minister, als beide voorstellen een jaar worden uitgesteld?

In ons verkiezingsprogramma hebben wij drie belangrijke aspecten opgeschreven om het vertrouwen in de woningmarkt terug te brengen: 1. een degelijk overheidsbeleid om aflossen te bevorderen en bezitsvorming te stimuleren, 2. het vergroten van de investeringen in huuren koopwoningen, zowel door corporaties als institutionele beleggers, 3. het verbeteren van de Nederlandse woningvoorraad zodat die beter aansluit op de toekomstige vraag en demografische ontwikkelingen, ook met het oog op het beperken van de energielasten en daarmee de woonlasten. Vanuit deze visie hebben wij in mei gezegd dat hypotheekleningen op basis van annuïteiten weer de standaard moeten worden en hebben wij gepleit voor bouwsparen en het verhogen van wat (groot)ouders

## Knops

hun kinderen kunnen schenken voor de aankoop of aflossing van hun woning. Wij hebben ook gezegd dat de huurprijs gaat stijgen. Dat is een eerlijk verhaal. Wij hebben ook een alternatief bedacht voor de verhuurdersbelasting op sociale huurwoningen. Investeren gaat bij ons immers voor geld. Weg belasten.

### Voorzitter: Neppérus



De heer **Knops** (CDA):

Vanuit die visie, voorzitter – een nieuwe zie ik – beoordeel ik de uitwerking van de plannen. Wij hebben net zo veel vertrouwen in deze voorzitter dan die andere. Dat blijft gelijk.

Bij het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning hebben wij een aantal kritische vragen, omdat wij de indruk hebben dat in de haast een aantal zaken niet goed overzien is. Het kabinet dreigt namelijk geen of nauwelijks opbrengsten mis te lopen als het iets meer tijd zou nemen. Wij bieden aan al onze kiezers de zekerheid dat de overheid met een simpele en gedegen regeling komt waar je op kunt bouwen en waarvan je weet dat er tijdens de looptijd van je lening, de komende 30 jaar, niets aan zal veranderen.

Het probleem van de restschuld is voor de middenklassers en starters gigantisch. Meer dan 50% van de huishoudens tot 35 jaar zit met een restschuld of staat onder water. Door een daling van de woningprijzen heeft deze groep een steeds groter wordende onzekerheid. Door het beleid van deze coalitie neemt die onzekerheid alleen maar toe. Er is onzekerheid over de werkgelegenheid in Nederland en over de nivelleringsagenda. En er is onzekerheid doordat corporaties massaal hun bezit verkopen.

Het antwoord van het kabinet is meer een doekje voor het bloeden. In vijf jaar kun je een restschuld van gemiddeld € 30.000 tot € 50.000 niet aflossen. Dat kun je niet van mensen verwachten bovenop hun normale aflossingsschema. Als je een en ander fiscaal beperkt tot vijf jaar, help je dus gewoon niet. Daarom hebben wij in het verslag gevraagd om deze regeling te veranderen in tien jaar annuïtair. Wij zijn dan ook blij dat de collega's van de VVD en de PvdA met een amendement op dit punt zijn gekomen. Dat kunnen wij van harte steunen omdat dat wel soelaas biedt aan de problemen waarmee die groep zich geconfronteerd ziet.

Ik kom op de kapitaalverzekering eigen woning. In het verslag hebben wij de minister gewezen op een paar uitvoeringsproblemen daarbij. Ik sluit mij aan bij de opmerkingen van de heer Groot over die klemmen. Ik vraag de minister om te bekijken of daarover voor 1 april van komend jaar duidelijkheid kan komen, zodat het nog in de veegwet kan worden meegenomen. Ik dank de minister in ieder geval voor de koppeling waardoor het mogelijk wordt om dit allemaal te regelen voor 1 april 2013. Dat scheelt een hoop gedoe voor mensen die in onzekerheid verkeren omdat wij dit voorstel op dit late tijdstip behandelen. Ik vraag de minister wel of hij nog meer uitvoeringsproblemen verwacht en op welke wijze hij belanghebbenden gaat informeren, al dan niet in samenwerking met de financiële sector. Ik kan niet genoeg benadrukken dat de fiscale behandeling voor eigenwoningbezitters nauwkeurig moet zijn. Het gaat om groot geld en over verplichtingen waar je als koper lang aan vastzit. We hebben eerder geregeld dat banken daarom een zorgplicht

hebben. Ik vraag op dit punt dezelfde zorgvuldigheid van het kabinet.

De CDA-fractie is kritisch over het wetsvoorstel verhuurderheffing, en met name over de schaduw die het vooruitwerpt. Het voorstel als zodanig voor 2013 en onze handtekening onder het Lenteakkoord staan, maar wij zijn er buitengewoon kritisch over hoe het daarmee verder gaat, en over het feit dat het bedrag oploopt tot 2 miljard. Het gaat niet om een stijging om de huurtoeslag te betalen, maar om een belastingmaatregel voor de algemene kas van de staatssecretaris en de minister van Financiën. Op dit punt moet helderheid worden geschapen; de heer Van Vliet zei het ook al. We hebben daarom een amendement ingediend om de verhuurderheffing om te zetten in een verhuurdersbelasting.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik heb waardering voor deze analyse van de heer Knops. De SP-fractie deelt dat de verhuurderheffing over de top is, maar mij staat bij dat de verhuurderheffing in het verkiezingsprogramma van het CDA werd teruggedraaid. Zij werd afgeschaft en vervangen door de verplichting van woningcorporaties om de huurtoeslag voor 100% zelf te gaan betalen. Dat is ongeveer 2,5 miljard euro per jaar. Ging het CDA materieel gezien in zijn eigen verkiezingsprogramma niet uit van een soort verhuurderheffing van 2,5 miljard per jaar? Is er iets veranderd aan het standpunt van het CDA sinds de verkiezingen?

De heer **Knops** (CDA):

We hebben getekend voor het Lenteakkoord, zoals ik zei, waarin de plannen tot 800 miljoen zijn opgenomen. Wij hadden inderdaad een heel ander systeem. Dat ging niet over huurtoeslag en verhuurderheffing, maar over een afslag op de huur die inderdaad door corporaties geregeld zou moeten worden. Daarmee breng je ook de prikkels waar ze thuishoren, namelijk bij de corporaties. De effecten moeten daarop in detail doorberekend worden; dat zeg ik tegen de heer Jansen en de heer Monasch. De heer Jansen vraagt mij echter of het effect daarvan 2,5 miljard is. Daarop antwoord ik: nee, dat effect was het niet.

Voorzitter: **Arib**



De heer **Knops** (CDA):

De effecten die nu worden voorgesteld door het kabinet zijn veel verdergaand dan onze voorstellen op dit punt. Het is een afroeping van corporaties waar zij zelf niets over te vertellen hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik begrijp dat de CDA-fractie zegt dat haar voorstel per saldo een veel kleinere aanslag betekent op de portemonnee van de corporaties dan het voorstel dat er nu ligt.

De heer **Knops** (CDA):

Ja, en wat veel belangrijker is: er is ook een grotere sturingsmogelijkheid voor de corporaties zelf om te bekijken hoe zij een en ander gaan toedelen in indelen, en een grotere sturingsmogelijkheid in de prikkels die zij hebben voor huurders.

## Knops

De heer **Groot** (PvdA):

Ik heb nog een vraag over heffing dan wel belasting. De overeenkomst tussen een heffing en een belasting is dat je ze allebei moet betalen. Is de naamsverandering die het CDA wil, er alleen om symbolische redenen of zitten er ook andere argumenten achter, bijvoorbeeld juridische? Zo'n belasting valt misschien juridisch aan te vechten. Ik stel die vraag ook aan de minister. Maakt het juridisch verschil of het een heffing of een belasting is?

De **voorzitter**:

Nee, dat had u in uw eerste termijn moeten doen, mijnheer Groot.

De heer **Knops** (CDA):

Ik wil de vraag van de heer Groot graag doorschuiven naar de minister, zodat zij beantwoord kan worden. Het is echter niet ons doel om er in belastingtechnische zin meer mogelijkheden voor te creëren. Dat is niet het doel van het amendement. Het doel van het amendement is te erkennen dat het geen heffing is met een bepaald doel, maar een belastingmaatregel voor de algemene kas van minister Dijsselbloem. Dat kan een keuze zijn, maar noem het dan ook zo. Dat is de reden waarom wij dit bij amendement voorstellen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

De heer Knops heeft moeite met het woord "heffing", maar eigenlijk is het wetsvoorstel, als je het sec bekijkt, een voortvloeiende uit het regeer- en gedoogakkoord, waarbij het CDA zelf aan tafel zat. Daarin staat letterlijk dat verhuurders die meer dan tien woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing. Is de heer Knops van gedachten veranderd of vond hij het toen ook al een slecht idee?

De heer **Knops** (CDA):

Nee hoor. De discussie speelt zich af op twee velden, namelijk het veld over 2013 en de reikwijdte van de voorgestelde maatregelen tot die 800 miljoen. Dat is ook het bedrag waarvoor wij getekend hebben in het Lenteakkoord. Er valt een relatie te leggen tussen de verhuurderheffing en de maatregelen die genomen gaan worden rondom de zorgtoeslag in de huurmarkt. Er wordt echter een veel groter bedrag afgeroemd bij de corporaties. Daardoor kun je niet meer spreken van een heffing die een relatie heeft met het oorspronkelijk beoogde doel. Het is gewoon een belastingmaatregel om geld op te halen voor de staatskas. Dat maakt natuurlijk wel verschil.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Was dat ten tijde van het regeer- en gedoogakkoord niet ook al het geval? Ook toen werd een opbrengst ingeboekt voor deze heffing.

De heer **Knops** (CDA):

Dat is zeker waar, maar de omvang is nu beduidend groter; meer dan twee keer zo groot. Wij hebben bij amendement voorgesteld om er een belasting van te maken. Heffing klinkt misschien vriendelijker, maar het is gewoon een afroeping van kapitaal van de corporaties.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dan ben ik erg benieuwd waar voor het CDA de grens ligt wanneer iets een heffing of een belasting is. We kennen meer kleinere belastingen. Ik ben benieuwd naar alle

amendementen waarmee het CDA heffingen in belastingen gaat veranderen. Waar die grens zou moeten liggen, is mij namelijk niet bekend.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Als fiscalist kan ik vertellen dat een belasting weliswaar geheven wordt, maar dat dit een belasting nog geen heffing maakt. Ik wil dus mijn steun uitspreken voor het initiatief van de heer Knops. Een heffing wordt geheven om een specifiek doel te financieren, meestal via een specifieke instantie. Wat hier voorligt is gewoon een huurbelasting. Laten we het dan ook maar zo noemen met zijn allen. Steun voor de heer Knops dus.

De heer **Knops** (CDA):

In de berekeningen waarop het kabinet zich baseert om tot deze heffing te komen, is nog helemaal geen rekening gehouden met de saneringsheffing van 5%. Uit de gegevens van Ortec – door sommigen betiteld als "lobbyisten" – blijkt dat deze belasting desastreuze gevolgen heeft voor de investeringen in nieuwbouw en renovatie. Door op deze wijze geld uit de sector te onttrekken dreigt nog meer stilstand. Ook wij kijken uit naar het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat hopelijk zal leiden tot bijstelling van deze plannen.

De reactie van het kabinet op onze vragen was dat de corporaties het gemiddeld genomen allemaal kunnen betalen. Wat ons betreft is dat geen feit maar een vraag. Die vraag wordt hopelijk wel beantwoord. Ook stelt de minister dat hij geen massale verkoop van sociale huurwoningen verwacht waardoor de prijs nog verder daalt. Helaas zien we geen gedegen onderbouw van deze stelling. Kan de minister aangeven waarop hij dit baseert? Wat betekent deze maatregel voor het scheiden van zorg en wonen? Welke impact heeft deze maatregel op de huurprijzen van woningen die zorginstellingen verhuren? Wat betekent een extra belastingverhoging voor het aantal studentenwoningen? Onderschrijft de minister de ambitie voor extra studentenwoningen nog wel? Dat lijkt me belangrijk gezien de afspraak dat de ov-studentenkaart eraan gaat. Wat betekent deze maatregel voor het rendement op huurwoningen? Het CDA wil juist dat er meer geld naar de Nederlandse woningmarkt komt voor meer nieuwbouwwoningen. Volgens mij willen we dat allemaal. Deze maatregel schrikt investeerders echter alleen maar af. In plaats van een rendement op investering krijgen zij een extra belasting voor de kiezen. Daar gaat hun winst en daarmee het rendement op ons pensioengeld. We horen zeer zorgelijke geluiden van institutionele beleggers die onze pensioenen beheren. Zij zien alleen nog maar de verlieswolk opdoemen. Dat is niet het sterker maken van Nederland, maar Nederland verzwakken. Graag krijg ik een reactie van de minister op dit punt.

Wij voorzien een inktzwarte toekomst als alle heffingen tegelijk geheven worden zoals de macroplannen, die verder gaan dan dit wetsvoorstel, voorstellen. Met eerder al de vennootschapsbelasting, de extra saneringsheffing voor Vestia in 2013 en dan nog deze belasting daarbovenop, hollen de investeringen en de dekkingsgraad achteruit. Die zorgen ervoor dat corporaties failliet gaan. Gisteren zei premier Rutte het zo mooi: er is een solidair stelsel en andere corporaties helpen elkaar. Maar heeft de minister dit wel doorgerekend? Kan het voorgestelde stelsel dit allemaal wel aan? Het is noodzakelijk dat er serieuze doorrekeningen van deze plannen komen. Wat zijn de gevolgen van deze heffing op de solvabiliteit en de rente-

## Knops

dekkingsgraad voor corporaties? Kunnen corporaties nog wel lenen bij het waarborgfonds?

Wie zijn nu eigenlijk de mensen die de rekening krijgen zoals bij een kettingsbrief? Dat zijn de huurders die via een extra huurverhoging de belasting mogen gaan betalen. En hoe zit het met deze extra huurverhogingen? Deze zijn nog niet zeker voor 2013. De wet die de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk maakt, is namelijk nog niet door de Eerste en Tweede Kamer.

Verder kondigen PvdA en VVD aan dat zij huren koppelen aan maximaal 4% van de WOZ-waarde. Ik heb daarover zojuist met de heer Monasch al een debat gehad. Ook dit is een voorstel dat in het verkiezingsprogramma van het CDA stond. De vraag is wel hoe dit gaat uitpakken in de verschillende krimpgebieden. Daarom hebben wij op dat punt een amendement voorbereid. Wij stellen: zonder garanties over de manier waarop de huren in 2013 kunnen worden verhoogd, kan er feitelijk geen hogere belastingheffing plaatsvinden. In ons verkiezingsprogramma hebben wij een alternatief aangegeven, maar goed, wij zitten niet in dit kabinet. Wij gaan dit kabinet constructief beoordelen. Het gaat er niet om dat ons programma wordt uitgevoerd, maar wel dat er weer vertrouwen in de huur- en koopmarkt komt. Daar zijn wij vandaag mee bezig.

Ik wijs wel op een aantal specifieke problemen die de aandacht van de Kamer vragen. Het gaat met name over de krimpgebieden, maar ook over situaties zoals in Rotterdam-Zuid, zoals de heer Monasch heeft aangeduid. Wij kunnen en mogen niet weglopen voor de problemen die daar ontstaan. Ook in het amendement dat wij voorstellen, vragen wij om een opening in de wet te bieden om op dit punt bij AMvB mogelijkheden te creëren om af te wijken van de algemene lijn. Onze fractie wil de investering in de sector aanjagen, want zo komen wij pas uit de crisis. Wij moeten de dramatische cijfers van vandaag ombuigen. Dan komt er meer aanbod van huurwoningen en op termijn kunnen de huurprijzen daardoor generiek dalen, met grote effecten op het algemene vestigingsklimaat in Nederland. Minder woonlasten betekent lagere loonkosten. Die nieuwe productie brengt op korte termijn meer werk en meer btw-opbrengsten en zij verbetert de grondpositie van gemeenten.

Kort en goed, wij wachten de antwoorden van de minister af, maar ik kan alvast melden dat de afspraken op dit punt die verder gaan dan wij hebben afgesproken in het Lenteakkoord, niet op onze sympathie kunnen rekenen. Formeel gaat het voorliggende wetsvoorstel over 2013 en wat daarin staat past ook binnen onze lijn, maar de angst zit in de schaduw die dit wetsvoorstel vooruitwerpt. Daar blijven wij zeer kritisch over, want uiteindelijk gaat het erom dat de sector weer op gang komt, dat er weer vertrouwen komt en dat rode cijfers weer zwarte cijfers worden.

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ook ik heet de nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst in de eerste plaats hartelijk welkom. Ik kijk uit naar een prettige samenwerking. Ik ga ervan uit dat het goed gaat. Ik heet ook de hernieuwd beëdigde staatssecretaris welkom, met wie wij vanmiddag uitgebreid gaan spreken.

D66 wil de woningmarkt hervormen, zowel de koop- als de huurmarkt. Aan beide kanten zet het kabinet

grote stappen. Daarmee complimenteer ik VVD en PvdA. Uiteraard heb ik wel veel vragen en kritische kanttekeningen over de exacte uitwerking. Daarover zullen wij het vandaag en vooral in de toekomst veel hebben. Voor onze fractie is heel belangrijk dat er snel duidelijkheid komt op de woningmarkt. De heer Knops zei het net ook al, er is heel veel onzekerheid op dit moment en investeringen blijven achter. Duidelijkheid is gewenst, opdat mensen weten waar zij aan toe zijn en opdat er weer geïnvesteerd kan worden. Ik ga in mijn betoog in op twee punten, de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en de Wet verhuurderheffing.

In de eerste plaats ga ik dus in op de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Zoals gezegd, vind ik het goed dat het kabinet de hypotheekschuld verder wil terugdringen. Het is verstandig dat het maximale tarief voor de aftrek van de hypotheekrenteaftrek geleidelijk wordt teruggebracht in de plannen van het regeerakkoord. Er is nu gekozen voor een aftrek van 38%. Dat had nog enige logica in het regeerakkoord omdat ook het tarief in de tweede en derde schijf naar 35% zou worden verlaagd, maar nu het herziene regeerakkoord er is, zit die logica er niet meer in. Ik heb dus ook sterke twijfels over de houdbaarheid van deze grens. Vanuit fiscale optiek was het logischer geweest om te kiezen voor 30%, omdat dit aansluit bij de vermogensrendementheffing in de vermogensbelasting, op het fictieve rendement van 4% en op het belastingtarief van 30%. Waarom is daar niet voor gekozen? Om schuld en bezit neutraal te behandelen, moet de belasting op de ontvangrente net zo hoog zijn als de aftrekmogelijkheden op de betaalde rentes. Aftrekken tegen 30% en belasten tegen 30% zit ook in het plan van de 22 economen, waarvan ik een groot voorstander ben. Dan heb je een fiscaal neutrale behandeling en is er geen discussie meer over de tarieven. De staatssecretaris zal hierop, denk ik, pas volgend jaar antwoorden, maar ik leg de vraag toch alvast neer.

Dan kom ik op het thema van het forfaitaire systeem. In het wetsvoorstel is gekozen voor een verplichte aflossingsvariant. Dat betekent dat er alleen nog hypotheeklen kunnen worden afgesloten waarop daadwerkelijk wordt afgelost. Dit systeem heeft voor mijn fractie een aantal nadelen. Mensen hebben geen vrijheid om te kiezen in welk tempo zij aflossen. De handhaving is lastig, want er kunnen varianten ontstaan om de verplichte aflossing te ontwijken. De heer Groot had het daarover. Ook de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs schrijft dat de werkelijke aflossing beter geregeld kan worden via civielrechtelijke afspraken, bijvoorbeeld via de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Kan de minister hierop reageren?

De voorkeur van D66 gaat echter uit naar een forfaitair, annuïtair systeem. Dan zijn mensen vrij om te kiezen in welk tempo zij aflossen. Bij de aftrekbaarheid van de betaalde hypotheekrenteaftrek kan ervoor worden gekozen om niet, minder of in een ander tempo af te lossen. Het wordt fiscaal dus wel gestimuleerd om af te lossen, maar het is geen verplichting. Ook de commissie-Van Dijkhuizen en de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs spreken hun voorkeur uit voor een forfaitair systeem. De heer Groot is daarop ook uitgebreid ingegaan in zijn betoog. In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de toenmalige staatssecretaris aan dat het forfaitair systeem zeer lastig is in de uitvoering. Alleen met zeer grote restricties zou een alternatief voor het huidige wetsvoorstel kunnen worden ontwikkeld. Aan welke restricties moet ik dan

## Koolmees

denken? Net in het interruptiedebatje met de heer Groot had ik het al over een fictief forfaitair, annuïtair schema. Ik kan mij voorstellen dat je dat analoog aan de vermogensrendementsheffing optuigt, wat heel veel bezwaren zou wegnemen. Graag krijg ik een reactie op zo'n systeem. Mevrouw Schouten begon net over het effect hiervan op het aanbod van hypotheekaanbieders. Je hebt best kans dat een deel van de markt wegvalt. Wat betekent dit voor de concurrentie? Is daarmee rekening gehouden in deze afwegingen, zo vraag ik aan de minister.

Ik ben blij dat de heer Van Vliet een groot voorstander is van concurrentie op de hypotheekmarkt in Europees verband. Dat is een nieuw geluid van de PVV-fractie, dat ik verwelkom.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Ik dank de heer Koolmees voor het compliment, maar het ging natuurlijk om banken in Europese landen. Dat staat los van onze ideeën over de vergaande bevoegdheden van de Europese Unie.

De heer **Koolmees** (D66):

Het glas is halfvol of halfeeg. Laat ik dan blij zijn met de constatering dat de heer Van Vliet ook over de Nederlandse landsgrenzen heen kijkt en potentiële winst ziet in Europese concurrentie.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Zeker.

De heer **Koolmees** (D66):

Over het beklemd vermogen en de kapitaalverzekering eigen woning had ik precies dezelfde vraag als mevrouw Schouten, de heer Groot en de heer Knops hebben gesteld. Wat is de reactie hierop van het kabinet? Er is een analyse gedaan door de Nederlandsche Bank. Hoe kijkt het kabinet tegen het beklemd vermogen aan? Aan wat voor varianten denkt het kabinet? Je kunt het helemaal vrijgeven, maar je kunt dit ook met clausules vrijgeven, bijvoorbeeld in het geval van echtscheiding of werkloosheid. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van het kabinet op dit punt, ook in relatie tot de financiële stabiliteit. Daarom gaat het uiteindelijk. Ik zie de heer Blok knikken. Ik verwacht daarop dus een uitvoerig antwoord.

Ervan uitgaande dat het huidige wetsvoorstel wordt ingevoerd, heb ik een aantal aandachtspunten. In de eerste plaats betreft dat de expats. Nederlanders die in het buitenland wonen, verhuren vaak het huis dat zij in Nederland hebben tijdens de periode dat zij in het buitenland wonen. Fiscaal betekent dit dat het huis in box 3 terechtkomt, omdat zij er zelf niet meer wonen. In de uitwerking van de wet betekent dit dat de expats, als zij naar Nederland terugkomen, in een nieuwe regeling zouden vallen. Volgens mij is dat niet de bedoeling, de intentie, achter de afspraak die wij met elkaar hebben gemaakt in het Lenteakkoord. Daarvoor heb ik een amendement ingediend. Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de minister hierop.

Een ander punt zijn de startersleningen. Ik dank de minister voor het oplossen daarvan. Ik heb gisteren het bericht gelezen op NU.nl dat dit is opgelost. Deze startersleningen dreigden in de knel te komen door de verplichte aflossing uit het wetsvoorstel. Daarover heb ik ook vragen gesteld in het nader verslag. De minister heeft een oplossing geboden. Dat las ik op NU.nl. Kan de minister bevestigen dat dit zo is? Ik heb de nota van wijziging niet gezien. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister.

Ik begrijp dat de nota van wijziging er wel is. Daarover komen wij dan zo meteen te spreken. Per wanneer gaat die regeling in?

Ik ben het eens met de oplossing die het kabinet biedt om verlichting te geven aan mensen met een restschuld. Ik had nog wel een vraag over de termijn. Die was eerst vijf jaar, de commissie-Van Dijkhuizen had het over een periode van twaalf jaar en gisteren las ik in de media dat de VVD en de PvdA de periode willen verlengen naar tien jaar. Mijn fractie is voorstander van die verlenging. Als ik het goed heb gelezen, geldt de regeling tot aan 2017. Vanaf het moment van vervreemding van het huis mag de restschuld vijf of, na het amendement van de VVD en de PvdA, misschien wel tien jaar worden afgetrokken. Als iemand dus in 2016 zijn huis met een restschuld verkoopt, kan hij die restschuld dan vanaf dat moment nog tien jaar aftrekken? Of geldt die tien jaar vanaf nu? Ik ben benieuwd naar de uitleg van de minister.

Het is goed dat het kabinet komt met een voorstel om de restschuld terug te betalen in een periode van vijf of tien jaar. Er speelt hierbij echter wel een probleem. Mevrouw Schouten en naar ik meen ook de heer Van Vliet refereerden daar al aan. Het echte probleem is dat heel veel mensen onmogelijk nog aan financiering kunnen komen. Is het kabinet in overleg met de financiële sector om dit probleem op te lossen? Het echte knelpunt is dat mensen niet in staat zijn om de restschuld terug te betalen doordat ze geen lening krijgen. Ik ben benieuwd naar de reactie van het kabinet.

Ik kom op de Wet verhuurderheffing. D66 steunt de gedachte uit het regeerakkoord om meer richting huurliberalisatie te gaan. Daardoor stijgen de opbrengsten voor de verhuurders. Dat geeft meer ruimte om te investeren in nieuwe woningen en daarmee, zo zeg ik ook tegen de heer Monasch, de wachtlijsten op te lossen. Starters krijgen daardoor weer een kans om een woning te huren. Op deze manier wordt ook het scheefwonen aangepakt. D66 heeft wel vraagtekens bij de wijze waarop het nu gebeurt. Ook het CPB plaatst kanttekeningen bij de wijze waarop in het regeerakkoord uitvoering wordt gegeven aan deze wens. Het stelt dat het extra aanbod van huurwoningen in de huidige opzet vanuit maatschappelijk oogpunt op een zeer dure wijze wordt gerealiseerd. Het CPB signaleert eveneens dat individuele verhuurders in de rode cijfers kunnen komen. Dat is vooral een probleem als ze veel verhuren aan mensen met een laag inkomen, terwijl de huren nu al dicht tegen de 4,5% van de WOZ-waarde liggen. Kan de minister ingaan op de kanttekening van het CPB? Het gaat weliswaar niet over het wetsvoorstel dat we vandaag behandelen, maar toch is het belangrijk om een doorkijkje naar de toekomst te geven.

Rutte I introduceerde de verhuurderheffing. Die is bevestigd in het Lenteakkoord. Die heffing moest 800 miljoen euro opbrengen. D66 steunt dit beleid. We hebben onze handtekening onder het Lenteakkoord gezet en dus blijven we dit steunen. Dat doen we in de eerste plaats omdat er een budgettaire noodzaak is. We moeten de schatkist op orde brengen en iedereen moet daaraan een steentje bijdragen. In de tweede plaats is een belasting op onroerend goed een stabiele inkomstenbron voor de Staat. Dat blijkt ook uit allerlei OESO-publicaties.

In het nieuwe regeerakkoord wordt er echter wel een forse schep bovenop gedaan: 1,2 miljard euro. In totaal is het nu dus 2 miljard euro. Daar hebben we grote vraagtekens bij. Ik vraag me sterk af of dit nog wel reëel is. Ik zie het risico in drie ongewenste scenario's. Het eerste is:

## Koolmees

die 2 miljard is zo'n groot bedrag dat allerlei woningcorporaties omvallen. Hun taken kunnen zeker worden afgeslankt en daarin is winst te behalen, maar 2 miljard is wel een heel groot bedrag. Het tweede scenario is: doordat dit bedrag zo groot is, zal het waarschijnlijk niet worden binnengehaald, gelet ook op de regionale spreiding en de onuitvoerbaarheid. Het derde scenario is dat het leidt tot minder investeringen in nieuwe woningen, waardoor het probleem van de starters en de lange wachtlijsten blijft bestaan. We wachten het voorstel, de uitwerking en de analyse van het CFV af. Ik maak me grote zorgen over dit punt, zeker omdat duidelijkheid op korte termijn gewenst is om investeringsbeslissingen voor de lange termijn te nemen.

Ik kom tot een conclusie. Het hier voorliggende wetsvoorstel heeft de steun van mijn fractie. Een opbrengst van 800 miljoen achten we haalbaar, mede in relatie tot het wetsvoorstel van de heer Donner dat we vorig jaar hebben gesteund. Over de verdere plannen van het kabinet betreffende de huurmarkt hebben we echter veel kritische vragen en grote twijfels, maar die behandelen we over een aantal maanden.



De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Mevrouw de voorzitter. Het gebeurt me niet vaak dat ik het zo vaak inhoudelijk eens ben met D66. Dat is ook wel eens prettig. Het zou mooi zijn als dat bij andere onderwerpen ook het geval wordt, maar dan natuurlijk wel onze kant op.

Voorzitter. U krijgt heel wat over u heen in dit debat, met allerlei technieken en zo, maar het is wel belangrijk. Er is eigenlijk maar één cruciale vraag en daar kom ik zo op. Voordat ik die stel, wil ik echter de minister van harte welkom heten. De grote vraag is altijd waar je het succes van een minister aan afmeet. Ik stel voor dat als de minister over vier jaar een zaal binnenkomt en iemand vraagt wie hij is, de hele zaal zegt: dat is minister Bouwblok. Het zou mooi zijn als die bouw en die Blok aan elkaar verbonden worden zoals dat in de woningmarkt ook het geval is. Dat is hard nodig, want er moet heel veel gebeuren.

Ik vind het een positief teken dat nog voordat wij als commissie vragen konden stellen over de Nationale Hypotheek Garantie en over de startersleningen, die problemen al opgelost waren. Dat had er natuurlijk ook mee te maken dat wij ons overleg hadden uitgesteld. De minister greep gelijk de kans om alle problemen op dat punt in ieder geval op te lossen. Maar het is goed dat daarop doorgepakt werd, want dat is hard nodig.

De cruciale vraag is natuurlijk, met alle details die wij hier wisselen, of dit een oplossing biedt voor de impasse waarin wij zitten. Wij hebben vanochtend de nieuwe cijfers voor het derde kwartaal gekregen. Nederland kent in het derde kwartaal de slechtste groei van alle Eurostat-landen. Het is nogal wat, -1,1%. Voor de bouw is het -8% in het derde kwartaal. Dat is gigantisch. Er moet dus heel veel gebeuren.

Eerlijk gezegd, als ik alle signalen op een rijtje zet, is onze fractie nog niet ervan overtuigd dat dit wetsvoorstel de impasse gaat doorbreken. Eerlijk gezegd kun je de vraag stellen of er überhaupt wel een wetsvoorstel denkbaar is waarbij de impasse doorbroken wordt. Ik weet niet meer precies wie het zei, maar het woord "vertrouwen" kwam in verschillende verhalen naar voren. In elk geval de heer Knops zei het. Als het vertrouwen niet te-

rugkomt, kan de overheid doen wat zij wil, maar lukt het dan wel? Wat mij betreft geldt ook de vraag die de heer Koolmees stelde aan de minister. Hoe gaat hij met de bankensector om? Het is natuurlijk de portefeuille van de heer Dijsselbloem, maar deze minister is coördinerend minister voor de bouw en de woningmarkt. Dat is een ongeloflijk belangrijke.

Als je tegenwoordig een huis koopt en een voorlopig koopcontract hebt getekend – ik spreek natuurlijk uit ervaring – dan bel je een bank. Ik zal verder geen namen noemen, want dat lijkt me in dit gremium niet goed. Het eerste wat je van die vooraanstaande bank hoort, is: al onze mensen die hiermee belast zijn, zijn zo belast dat ze u niet te woord kunnen staan; belt u over zes weken nog maar eens terug. En dan heb ik het niet over een kleine bank. Dan bel je de volgende bank en dan raak je in gesprek. Die zegt dan: ja, u verdient wel een hele hoop, maar u hebt geen vast contract. Iedereen die meeluistert en dit googlet, weet dat een Kamerlid genoeg verdient. Dat is natuurlijk zo, maar als Kamerleden al problemen hebben met de financiering van hun huis – ik weet dat ik niet de enige ben die hiermee zit, en het is me uiteindelijk gelukt – wat betekent het dan voor mensen met een heel gewoon inkomen? Als wij dat probleem van de financiering op de markt niet oplossen, kunnen wij hier praten tot we een ons wegen en kunnen we wetten aannemen tot we een ons wegen, maar dan gaat het niet lopen. Wat gaat de minister daaraan doen, inclusief de financiering van de restschuld? Het amendement van VVD en Partij van de Arbeid om de termijn van vijf naar tien jaar te verlengen is een prachtig amendement. Wij zijn daar ook zeer voor, wij gaan daar ook zeer voor stemmen. Ook daarvoor geldt dat als banken de restschuld niet gaan financieren, we kunnen praten tot we een ons wegen, maar dan helpt het alsnog niets. Eigenlijk is het heel gek dat banken dat niet doen. Ik snap ook wel dat ze bij de verkoop van een huis de kans grijpen om van de restschuldproblematiek af te komen, maar het is geen extra risico dat een bank neemt. Het is een verplaatsing van het risico van het ene huis naar het andere huis. Het risico neemt dus niet eens toe.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb één vraag na deze toch wel schokkende mededeling. Sinds wanneer is de tweede zetel van de SGP geen vast contract meer?

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Ik heb de betreffende bank inderdaad de statistieken van de afgelopen 80 jaar geleverd, waarop het antwoord was: als de AFM komt controleren, hebt u formeel-juridisch geen vast contract. Dan zijn we aangekomen op het kernpunt waarom het fout gaat: er worden vinkjes gezet in van tevoren door de een of andere administratieve afdeling bedachte hokjes, zonder dat er inhoudelijk wordt getoetst wat het risicoprofiel en de verdien capaciteit zijn. Dat is wat banken weer moeten gaan doen. Maar misschien moeten we zelf ook wel in de spiegel kijken, met de hele regelgeving van de AFM. Want ik snap wel dat banken zeggen: ja, als wij die vinkjes niet hebben gezet, krijgen we een boete van de AFM en dan zijn wij de klos. In die zin moeten we wel in de spiegel kijken. Maar als je als Kamerlid twee maanden bezig bent om de financiering van een bijzonder pand – een in tamelijk vervallen staat verkerend jachthuis uit 1920 met de status van Rijksmonument, dat qua prijsniveau heel normaal is in verhouding tot het

## Dijkgraaf

inkomen – rond te krijgen, wat moet de gemiddelde Nederlander dan? Ik vraag dat met nadruk.

Ik sluit me aan bij de vragen van D66 rondom de 38%. Toch wel raar dat wij ervan afwijken dat kan worden afgetrokken tegen het percentage waartegen je ook belasting betaalt. De heer Blok grijpt de kans die de heer Koolmees hem bood natuurlijk aan, door te zeggen dat we daarover volgend jaar komen te spreken. Ik denk dat dat op zich de juiste oplossing is. Maar als we het hebben over het bieden van duidelijkheid en zekerheid aan de markt, dan is het ook wel goed dat we hierover volstrekt transparant zijn, zodat de markt zich niet afvraagt wat we nu weer gaan verzinnen. Is dit het nu, of wordt het toch weer anders?

Ik kom toe aan de 50% aflossing, versus 100% aflossing. De commissie-Van Dijkhuizen, het CPB, Bovenberg, ze komen allemaal tot de conclusie: afbouwen tot nul; economisch gezien volstrekt onnodig. Als je op 50% zit, heb je je ingedekt tegen elke normale daling van de huizenprijzen. Als de daling van de huizenprijzen meer dan 50% is, stop dan maar met het voeren van beleid, want dan hebben we andere prioriteiten. Die 50% is genoeg. Waarom dan niet verwerkt in deze wet? Waarom die adviezen van experts niet opgevolgd? Via die forfaitaire invulling zou dat toch moeten kunnen? Ik wijs daar met nadruk op, met name omdat het voor mensen een gigantische impact op de maandlasten heeft als ze dat moeten doen. De heer Groot zegt – en ik voel daar wel een beetje in mee – dat banken met producten komen, maar ik vind het eigenlijk rare wetgeving als we zeggen: zo erg is het niet want ze verzinnen wel weer een omweg. Zo zou wetgeving in dit parlement toch niet in elkaar mogen zitten. Daarom een pleidooi voor een fictief annuïtair aflossings-schema. Wij zouden het goed vinden als je gewoon 50% zou moeten aflossen en 100% fictief.

Heeft het kabinet goed gekeken naar de juridische houdbaarheid? Het CPB wijst op het onderscheid tussen bestaande gevallen en nieuwe gevallen. Krijgen we geen eindeloze processen en blijft dat overeind? Over de restschuld nog een heel belangrijk detail: die geldt alleen voor nieuwe gevallen, waarbij de termijn terecht nog wat is vervroegd. Maar dat geldt niet voor bestaande gevallen. Op zich begrijp ik dat wel, maar er zijn wel heel veel mensen die op dit moment al een restschuld hebben, en niet in aanmerking komen. Zou het een idee zijn om de verplichting op te nemen om de restschuld in tien jaar af te bouwen? Zou je met die opbrengst ook iets kunnen doen voor de bestaande groep met een restschuld? Wij vinden dat jonge huizenkopers de mogelijkheid moeten krijgen tot het afsluiten van een lening met een looptijd van 40, in plaats van 30 jaar. Dan heb ik het niet over de renteaftrek, die op 30 jaar moet blijven staan. Kan de minister daarop ingaan? In het buitenland is het heel normaal dat daarmee gevarieerd wordt. Juist voor jonge huizenbezitters zou dat weer een heel stuk kunnen schelen in de maandlasten, waardoor wij die markt eerder aan de gang krijgen.

Wij zijn ervoor dat er goed gekeken wordt naar de fiscale beklemming, maar wij zijn er eigenlijk niet zo voor dat wij als Kamer het initiatief nemen. Er is een zeer mooie analyse van het kabinet in de bijlage bij de nota naar aanleiding van het verslag. Ik vraag de minister waarom er dan niet wordt doorgepakt en waarom er dan niet een voorstel wordt gedaan. Als ik heel eerlijk ben, krijg ik het gevoel dat het kabinet denkt: dit is een risico dat wij liever niet lopen; wij geven de informatie wel aan

de Kamer, die dan mogelijk met een initiatief komt; dan hebben wij geen probleem als het later fout gaat. En dat initiatief is nu inderdaad genomen door mevrouw Schouten. Dat is niet de manier waarop wij normaal met elkaar omgaan. Ik hoop dat de minister duidelijk kan aangeven dat dit helemaal niet de bedoeling is, maar als het wel de bedoeling is, vraag ik het kabinet om ons een heel duidelijk advies te geven. Het kan immers niet zo zijn dat een amendement positief gewaardeerd wordt, terwijl het kabinet zelf het initiatief niet neemt omdat het vindt dat daar te grote risico's aan zitten. Ik krijg hiervan dus graag een duidelijke appreciatie.

Tot slot de huurmarkt. Het kabinet verwacht een pittige bijdrage van verhuurders. De SGP vindt dat verhuurders voldoende mogelijkheden moeten hebben om die bijdrage op te brengen. Het voornemen om de huren meer marktconform te maken, is prima, maar wordt er wel zorgvuldig onderzocht hoe het voorgestelde percentage van 4,5 uitpakt? Daar is heel veel discussie over geweest. Ik sluit mij aan bij het verzoek om daar meer informatie over te krijgen, want de eerste plaatjes zien er natuurlijk niet gunstig uit.

Een fundamenteeler probleem van de Nederlandse huurmarkt is het rondpompen van geld. Op die manier neemt de verroaming in het stelsel toe. Naast de regulering van huurprijzen en compensatie via de huurtoeslag komt er nu, als het amendement wordt aangenomen, een verhuurdersbelasting. Gaat de regering de komende jaren ook op zoek naar eenvoudiger systeem? Dat waren mijn laatste woorden, althans in dit debat, hoop ik.



Mevrouw Visser (VVD):

Voorzitter. Ook van ons een warm welkom voor de nieuwe minister van Wonen. Er staat hem de komende vier jaar een bijzondere uitdaging te wachten, ook gelet op het regeerakkoord. Dat maakt dit debat bijzonder, want we hebben het over de uitwerking van het Kunduzakkoord, dat – met alle respect – door een aantal partijen in deze Kamer in een zeer korte tijd is gesloten, juist vanuit het standpunt dat Nederland ook voor de toekomst financieel houdbaar moet zijn. Dat is volgens mij ook de reden waarom een aantal maatregelen zijn genomen. Ook al klinken een aantal gestelde vragen, bijvoorbeeld over het fictief annuïtair aflossen, zeer sympathiek, volgens mij is in de beantwoording heel duidelijk aangegeven waarom hier, los van de uitvoeringsproblemen, voor gekozen wordt. Dat heeft gewoon te maken met 5 miljard in de toekomst, waar Nederland op moet gaan rekenen en die wij met z'n allen keihard nodig hebben als wij Nederland ook qua voorzieningen en economie houdbaar willen houden.

Ik ben heel blij dat er nu een pakket ligt waarover wij een uitspraak kunnen doen. Ik heb ook in mijn mailbox vragen gekregen van veel verschillende partijen. Daarbij ging het niet alleen over ziektekostenpremies of verhuurderheffingen maar ook over de vraag of dit pakket uitgesteld kan worden. Wat de VVD betreft, is het antwoord een heel duidelijk nee, want volgens mij is het heel duidelijk dat het op de woningmarkt niet om een of twee maatregelen gaat, maar dat de mensen vragen om duidelijkheid over het maatregelenpakket dat zal komen. Die duidelijkheid wordt nu hier gegeven over de hypotheekrenteaftrek, maar ook in het regeerakkoord. Aan mijn PvdA-collega's is al gevraagd of dit het pakket voor de toekomst



## Visser

is. Ja, dit is het pakket voor de toekomst op het punt van de huren en de koopmarkt. Wij bieden wat ons betreft een heel helder kader dat houdbaar is voor de toekomst. Wij bieden mensen zekerheid en wij bieden starters een aparte positie op de koopmarkt, maar het gaat met name ook om doorstroming op de huur- en de koopmarkt.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Ik ben, in goed Nederlands, getriggerd door wat mevrouw Visser zegt, want ik heb al eerder iets gehoord over zekerheid voor de kopers en de huurders. Als die zekerheid betekent dat de doorstroming juist wordt belemmerd omdat de markt verder op slot komt te zitten vanwege een stapeling van maatregelen – mensen kunnen minder rente aftrekken, zij kunnen moeilijker een hypotheek krijgen bij de bank, de huren rijzen de pan uit en mensen moeten hun huurhuis uit – hoe kan die zekerheid dan de rust brengen die de woningmarkt gaat openbreken? Kan mevrouw Visser dat namens de VVD uitleggen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij heeft u ook verschillende rapporten gelezen waarin aan mensen is gevraagd wat hun motieven zijn om een verhuisbeweging te maken in een koop- of in een huurmarkt. In de kern komt daarbij steeds terug dat men zekerheid wil omtrent de maatregelen. Volgens mij staat de markt met name stil vanwege die onzekerheid over wat er zal komen en wat de partijen willen, nog los van verkiezingen. Dat heeft steeds boven de markt gehangen. De VVD en de PvdA hebben met dit regeerakkoord een heel duidelijk perspectief voor de toekomst geboden. Wij hebben gezegd dat wij voor financiële degelijkheid gaan. Wij hebben gezegd dat wij ervoor gaan zorgen dat aflossing centraal komt te staan. Wij hebben gezegd dat doorstroming op de hele woningmarkt centraal staat. Vandaar ook die ingrepen in zowel de huur- als koopmarkt.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Als die zekerheid voor een woningeigenaar in Nederland betekent dat hij in de toekomst minder aftrek krijgt als hij wil verhuizen, terwijl de waarde van zijn huis is gedaald en hij minder hypotheekcapaciteit bij de bank heeft, hoe bevordert dit dan de doorstroming? Is men dan eerder geneigd om – jippie! – zijn huis te verkopen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Gelukkig is dat nog altijd de keuze van de persoon zelf. Volgens mij nemen wij met dit pakket een heel duidelijke stelling in met betrekking tot hypotheekschulden, en maken wij duidelijk wat wij op dit gebied van mensen verwachten: wij verwachten dat mensen gewoon hun lening aflossen. De opbouw van hypothecaire schulden ging een aantal jaren geleden met name annuïtair. We vonden dat toen heel normaal. We zien dan ook dat er in de laatste jaren allerlei nieuwe financiële producten zijn gekomen. Wij brengen dat terug. Dat is volgens mij ook iets wat het CDA erg moet aanspreken, vanwege de moraal en het rentmeesterschap die daarbij spelen. Volgens mij zeggen PvdA en VVD hiermee heel duidelijk: dit is het pakket dat wij bieden; daarmee bieden wij die zekerheid, wij hervormen de woningmarkt en zorgen voor doorstroming.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Betekent dit ook dat de VVD nu gewoon voor altijd vaarwel heeft gezegd tegen het niet verder beperken van de hypotheekrenteaftrek?

Mevrouw **Visser** (VVD):

“Voor altijd vaarwel heeft gezegd ...” Ik probeer even uw woorden te begrijpen. Ik vat het niet, maar volgens mij heb ik gezegd dat dit de komende tien jaar voor de VVD het pakket is voor een houdbare woningmarkt.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. Mevrouw Visser verkondigt hier de boude stelling dat we hiermee voor tien jaar rust krijgen. Ik denk dat de huurders in Nederland vooral nachtmerries krijgen van dit beleid. Los daarvan, het pakket in het regeerakkoord verschilt op wezenlijke onderdelen van Wonen 4.0, het akkoord dat een aantal marktpartijen hadden bereikt over een samenhangend beleid voor huren en kopen. Kan mevrouw Visser nog eens uitleggen waarom het kabinet met deze mix naar haar mening de juiste keuze heeft gemaakt?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij was Wonen 4.0 een heel goed initiatief van partijen die elkaar tot dan niet hadden weten te vinden. Zij zijn bij elkaar gaan zitten, om te bezien wat zij met elkaar konden doen. Overigens zijn zij niet de enigen geweest; een aantal hoogleraren kwam in het voorjaar ook met een pakket, ING kwam met een pakket en nog een aantal banken. Zij hebben allemaal hun meningen en visies over de woningmarkt gegeven. Wat zij in hun pakketten alleen niet hebben gedaan, is kijken naar de financiële houdbaarheid van Nederland. Daarvoor staan wij hier in deze Kamer; met name de VVD, nu samen met de PvdA. De heer Monasch zei al in zijn bijdrage dat we 46 miljard moeten gaan besparen. We geven nog steeds structureel meer uit dan er binnenkomt. Wij hebben daarvoor gekeken. Dat is ook de reden voor het pakket maatregelen in zowel dit Belastingplan als in het regeerakkoord, waarover het debat al deels heeft plaatsgevonden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik begrijp dat het verschil tussen Wonen 4.0 en dit pakket is dat er nu geld wordt opgehaald. Laten we even kijken naar wat voor geld er wordt opgehaald. Bij de huurders is dat volgens mij wel duidelijk; daarover hebben we het uitgebreid gehad. Bij de kopers niet. Ik dacht dat in het regeerakkoord het effect van de hypotheekmaatregelen voor 100% wordt gecompenseerd via een schuif in de derde schijf. Vergis ik me nu?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Nee, dat klopt. Gelukkig wel. Dat is ook een hervorming.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dan wordt er toch geen cent opgehaald?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij heb ik dat net uitgelegd bij de vraag over het fictief annuïtair aflossen. De VVD heeft een en ander afgewogen en besloten om daarin niet mee te gaan, ook al klinkt het heel sympathiek. De reden daarvoor was dat dit de Nederlandse staatskas uiteindelijk ruim 5 miljard zou kosten. U zegt dat het niks oplevert. Het Belastingplan ligt nu voor. Ik merk aan de interrupties dat wij in de komende periode nadrukkelijk zullen spreken over de hervormingen van de huurmarkt en koopmarkt. Ik doe dat graag. Volgens mij is het beter om door te gaan met de wetsvoorstellen die nu voorliggen.

## Visser

De heer **Klein** (50PLUS):

50Plus waardeert het dat u rust op de woningmarkt wilt realiseren. Daarvoor legt u een verband tussen het voorliggende wetsvoorstel en de maatregelen in het regeerakkoord voor 2014. Dat zou rust moeten opleveren. "Rust" betekent echter betrouwbaarheid, een betrouwbare overheid. En over een betrouwbare overheid spreek je alleen wanneer die overheid bestaande situaties niet aantast. Overigens belooft de VVD al jaren dat dat niet zal gebeuren. Die rust verdwijnt, want in het regeerakkoord wordt de bescherming van die bestaande gevallen juist weggehaald. Ik denk dat de hele gang van zaken alleen maar leidt tot meer onrust. Is het met oog daarop niet veel verstandiger om tot uitstel te besluiten?

Mevrouw **Visser** (VVD):

U poneert een aantal stellingen waarmee ik het niet eens ben. U komt overigens met een hele waslijst stellingen waarop ik niet eens allemaal individueel in zou kunnen gaan.

In tegenstelling tot het pleidooi van een aantal woordvoerders ben ik niet voor uitstel. Een betrouwbare overheid is namelijk ook een overheid die durft te kiezen en durft uit te leggen waarom zij bepaalde keuzes maakt. Als wij een jaar de tijd zouden nemen om het allemaal nog eens opnieuw te bekijken, dan zouden wij juist een onbetrouwbare overheid creëren, want dan zouden wij ons dus niet voor een bepaalde keuze durven uitspreken.

In het Belastingplan staan maatregelen waartoe door een aantal partijen in de Kamer onder grote druk is besloten. De D66-woordvoerder zei terecht dat die maatregelen zijn ingegeven door de ambitie om stappen te zetten op de woningmarkt. Dat is volgens mij wat wij allemaal willen. Met het regeerakkoord in de hand zullen wij later bespreken wat de verdere maatregelen precies gaan inhouden. Die verdere stappen zullen laten zien dat de overheid durft te kiezen en dat wij dus een betrouwbare overheid hebben.

De heer **Klein** (50PLUS):

Ik kom hierop in tweede termijn terug. Betrouwbaarheid heeft namelijk niet alleen te maken met de keuzes die je maakt, maar ook met de manier waarop je met mensen omgaat.

De heer **Koolmees** (D66):

Mevrouw Visser zei zojuist dat het verschil tussen forfaitair-annuïtair en annuïtair 5 miljard zou zijn en dat de VVD daarom geen voorstander is van forfaitaire annuïtaire aflossing. Uit de beantwoording van de minister en de staatssecretaris blijkt echter dat er geen verschil is in budgettaire opbrengst tussen deze twee systemen. Uiteindelijk worden namelijk dezelfde prikkels om af te lossen gegeven. Dat is dan ook niet het argument om tegen forfaitair te zijn. Is het gegeven dat de opbrengst hetzelfde is een reden voor de VVD-fractie om haar positie te heroverwegen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik wacht het antwoord op uw vragen en op die van mevrouw Schouten af. U hebt echter ook gezien dat er voor de langere termijn wel een budgettaire opbrengst is.

De heer **Koolmees** (D66):

Het brengt op de langere termijn allebei 5,4 miljard op. Of je het nu forfaitair doet of strikt annuïtair, de opbrengst is

hetzelfde. Daar gaat het dan ook niet om. De echte vraag is voor welk systeem je kiest.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik wacht het antwoord in spanning af.

Voorzitter. De minister heeft laten zien dat het hem meens is en dat is goed voor het beeld van een betrouwbare overheid die keuzes durft te maken. Hij zorgt ervoor dat er snel duidelijkheid komt over de woningmarkt, de nationale hypotheekgarantie en de startersleningen en daarvoor verdient hij een pluim. 50PLUS sprak zojuist over betrouwbaarheid en volgens mij hoort dit daarbij, want je moet ingrijpen wanneer er vragen zijn door te zorgen voor heldere antwoorden.

Ik ben dus blij met de duidelijkheid die er nu is. Net zo blij ben ik met het amendement dat mijn collega Neppéus samen met de PvdA-woordvoerder heeft ingediend over de restwaardeschuld. Dat amendement zorgt ervoor dat de wet op dit punt beter kan worden ingericht. Overigens is dat amendement ook van een dekking voorzien. Verder ben ik blij dat de voorstellen een overgangsregeling bevatten, want dat geeft de betrokken mensen de nodige duidelijkheid. En dat is waar mensen ons om vragen. Ik ben wel benieuwd naar het pakket crisismaatregelen dat de Vereniging Eigen Huis ook heeft geduid als het gaat om de tweede woning en de tijdelijke hypotheek-renteaftrek die daarmee gemoeid is. Kan de minister erop ingaan onder welke condities hij eventueel bereid is om te kijken naar een jaar verlenging en wat dit dan zou kunnen gaan betekenen?

Een aantal van u heeft al heel duidelijk een voorschot genomen op de verhuurderheffing, inderdaad zonder s, die al sinds de vorige regeerperiode samen met het CDA zo wordt genoemd. Een aantal van de woordvoerders heeft daarop ook continu een voorschot genomen als het gaat om de maatregelen in het regeerakkoord. Volgens mij hebben wij hier gisteren met elkaar gezeten en heeft de SP daarbij nadrukkelijk onder de aandacht gebracht dat er het komend weekend of mogelijk al morgen een rapport komt. D66 heeft een motie ingediend om te kijken wat dit allemaal gaat betekenen. Dus volgens mij hebben de woordvoerders in die zin al hun vragen neergelegd, waarin volgens mij soms terechte zorgen zitten over wat dit betekent voor krimpgebieden en wat je zou moeten gaan doen op het punt van differentiatie. Dat zal ook worden opgepakt en wij komen daarover nadrukkelijk te spreken.

Ik zou wel graag iets van de minister willen weten over het punt dat ook door een aantal partijen is genoemd. Het gaat niet alleen om de corporaties maar ook om institutionele beleggers die nu gelukkig bereid zijn om ook hun aandeel te gaan nemen in de investeringen in de huursector. Ik merk dat zij ook graag willen weten wat nu al die zinsnedes voor hen betekenen en voor hun rendement. Kan de minister nader ingaan op een definitie van de grondslag van de gereguleerde sector zoals die nu ook in dit wetsvoorstel is opgenomen, in relatie tot het regeerakkoord, om mogelijk ook alvast wat meer duidelijkheid en duiding te geven over wat deze maatregelen kunnen betekenen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik begrijp dat de verdedigingslijnen van de VVD en de PvdA zijn dat wij de komende jaren een heel leuk debat gaan voeren, dus heb vooral nog even geduld. Als de komende week nu wordt bevestigd door het Centraal Fonds

## Visser

Volkshuisvesting dat de analyse van Ortec klopt, dus dat dit gewoon het einde is van de woningcorporaties, is dat dan voor de VVD een gegeven om over te gaan tot de orde van de dag of is dat dan reden om misschien voortschrijdend inzicht te tonen?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Volgens mij ligt er een regeerakkoord, ook met een CPB-doorberekening. In de verschillende voetnoten daarbij, maar ook in de toelichting, hebt u ook kunnen lezen dat het CPB op basis van deze doorrekening stelt of deze heffing te verantwoorden is. Er is in opdracht van Aedes een ander rapport verschenen. Volgens mij zit daar ook ruimte in doordat Aedes zegt dat dit geldt voor het geheel, terwijl men nog niet weet wat het individueel kan gaan betekenen omdat daarvoor een nadere uitleg moet plaatsvinden. Dat is ook de reden waarom wij een kabinet hebben aangesteld dat hier vier jaar moet zitten en dat de opdracht krijgt om op basis van het regeerakkoord een aantal maatregelen te gaan uitwerken en daarin ook rekening te houden met de consequenties van bepaalde randvoorwaarden en de uitwerking daarvan. Volgens mij hebben wij hier een minister zitten die daartoe een specifieke opdracht heeft gegeven en die daarnaar gaat kijken. De CPB-doorberekeningen liggen er, het rapport van Ortec ligt er en u hebt zelf gisteren bij monde van uw fractievoorzitter gevraagd naar de rapportage die binnenkort komt. Daarnaast heeft de Kamer een opdracht gegeven om nader onderzoek te doen. Dus volgens mij wordt u op wenken bediend. Dit is dan ook geen verdedigingslinie maar volgens mij, zoals ook net werd gesteld, een duidelijke oproep om hiernaar op kundige wijze nader te kijken op basis van alle informatie.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Het Centraal Planbureau heeft die conclusie getrokken voor de structurele eindexacties. Dan praat je over de verre toekomst. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de waakhond van onszelf en deze minister en is gespecialiseerd in de financiële situatie van de woningcorporaties. Wanneer het centraal fonds de conclusie trekt dat op grond van de drie belangrijkste financiële parameters, zoals solvabiliteit en rentedekkingsgraad, de corporaties er binnen vijf jaar niet meer zijn, wat vindt mevrouw Visser dan belangrijker? De structurele eindexacties in 2040 of het feit dat de corporaties over vijf jaar gewoon weg zijn? Dan is misschien in 2040 de operatie geslaagd maar is de patiënt echt overleden.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Volgens mij ligt er al een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat heel duidelijk heeft aangegeven wat er wel en niet kan met de verhuurderheffing. Er komt een nieuwe rapportage. U wijst steeds naar 2040 maar in de CPB-analyse wordt al een uitspraak gedaan of deze heffing haalbaar is in 2017.

**De heer Knops (CDA):**

Mevrouw Visser zegt eigenlijk: u moet vertrouwen, rust en geduld hebben, want alle rapportages komen eraan en daarna gaan wij erover spreken. Wat ik tegen de heer Monasch zeg, zeg ik ook tegen mevrouw Visser: het verschil is dat u, mevrouw Visser en anderen, een handtekening hebt gezet onder een regeerakkoord. Wij hebben als Kamerleden de afgelopen twee weken zo onze ervaringen met leden van de fracties van de VVD en de PvdA die hun

handtekening zetten zonder, achteraf gezien, de consequenties daarvan helemaal in beeld te hebben. Dat is ook de achterdocht. Immers, er wordt in het regeerakkoord een plan uitgerold dat wel degelijk verstrekende consequenties zal hebben. Zowel u als de heer Monasch kan niet aangeven wat de consequenties zijn. Kunt u dat wel? Kunt u ons geruststellen? Dan hebt u, mevrouw Visser, ook het recht om te zeggen: wacht maar rustig af. Maar zolang die duidelijkheid er niet is en de huurwereld in de fik staat, om het zo maar te zeggen, lijkt het mij niet goed om rustig achterover te leunen.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Volgens de analyse van het CPB is de verhuurderheffing mogelijk, ook in 2017. Het CPB stelt dat heel nadrukkelijk. Het zegt ook op basis van het regeerakkoord dat deze opbrengst met de voorliggende maatregelen absoluut mogelijk is. Ik vind het bijzonder dat u dat in twijfel trekt. Wij hebben de informatie van het CPB, wij hebben eerdere rapportages over een regeerakkoord en een verhuurderheffing waaronder u uw handtekening hebt gezet. Ik ben dan ook een beetje verbaasd dat u zegt dat u niet zo in de CPB-doorberekeningen gelooft.

**De voorzitter:**

Graag via de voorzitter spreken.

**De heer Knops (CDA):**

Zoals ik in de eerste termijn heb aangegeven, zijn onze voorstellen van een heel andere aard dan de voorstellen die nu voorliggen. Het gaat ons niet zozeer om het systeem van de verhuurderheffing maar om de wijze waarop het wordt voorgesteld door dit kabinet. Wat de CPB-cijfers betreft: ik hoef alleen maar te verwijzen naar wat er de afgelopen twee weken is gebeurd om aan te geven dat ook CPB-cijfers achterhaald blijken door andere interpretaties en dergelijke. Neemt u mij niet kwalijk dat ik op dat punt eerst nog wat rapportages afwacht om een definitieve conclusie te kunnen trekken. Dat zou u ook moeten doen.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Ik constateer dat de CPB-analyse er ligt. Volgens mij heeft deze Kamer zich altijd gebaseerd op dit soort cijfers. Bovendien heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting de afgelopen periode laten zien wat er met de verhuurderheffing kan. Ook nu zal het dat weer laten zien. Hopelijk kan dat op korte termijn, opdat wij hier verder over kunnen discussiëren.

Volgens mij zijn de vragen van de VVD-fractie hiermee gesteld.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 13.23 uur tot 14.05 uur geschorst.