

## 11

### Maatregelen woningmarkt 2014

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014 II) (33819).**

**De voorzitter:**

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom in de Eerste Kamer. Wij zijn nog in afwachting van de staatssecretaris van Financiën, maar wij gaan alvast met de eerste termijn van de Kamer beginnen.

De beraadslaging wordt geopend.

□

**De heer Essers (CDA):**

Voorzitter. Precies een jaar geleden hebben alle fracties van deze Kamer met uitzondering van D66 een door mij ingediende motie aangenomen waarin de regering werd opgeroepen om het toen voorliggende wetsvoorstel voor de invoering van een verhuurderheffing te splitsen in een voorstel dat uitsluitend voor 2013 zou gelden en een voorstel voor de jaren 2014 en volgende. Deze motie vloeiende voort uit de vrees van deze Kamer dat de invoering van een verhuurderheffing met een budgettaire doelstelling van toen nog 2,1 miljard zeer nadelige gevolgen zou hebben voor de in een zware crisis verkerende woningmarkt. Ik denk dat niemand in dit huis niet blij is dat de Eerste Kamer destijds dit initiatief heeft genomen en ik vermoed dat ook geen van de regeringsleden niet blij is. Invoering van een verhuurderheffing op dat moment zou de in een deplorabele toestand verkerende woningmarkt nog veel dieper in het slop hebben gebracht. Een van de opdrachten die deze Kamer in de motie aan de regering had gegeven was dat de verhuurderheffing voor de jaren 2014 en volgende in combinatie met een inkomensafhankelijke huurverhoging "corporaties de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw, en recht doet aan de draagkracht van huurders en corporaties". Thans staan wij voor de opdracht om te toetsen of het thans voorliggende wetsvoorstel voldoet aan deze randvoorwaarde. Gelukkig is de situatie op de woningmarkt in vergelijking met de situatie een jaar geleden iets verbeterd. In de memorie van antwoord spreekt de regering over voorzichtig positieve signalen, zij het dat de situatie in de woorden van de regering nog steeds kwetsbaar is. Dit maakt onze opdracht om het voorliggende wetsvoorstel te toetsen bepaald niet minder precair dan vorig jaar. Niemand wil immers een voorzichtig herstel van de woningmarkt in de kiem smoren door een belastingverhoging die ten koste zal gaan van de investeringen in onderhoud en nieuwbouw.

Ten opzichte van vorig jaar heeft de regering een aantal verbeteringen in de verhuurderheffing aangebracht. Zo is de budgettaire doelstelling verlaagd van 2,1 miljard naar 1,7 miljard en is er een aantal tijdelijke investeringsfaciliteiten in de vorm van een heffingsvermindering aangebracht. Voor de komende vier jaren is er een jaarlijks bedrag voor heffingsvermindering van maximaal 70 mil-

joen uitgetrokken. Verder is er een revoluerend fonds voor energiebesparing in de bouw tot stand gekomen en is er een bedrag beschikbaar gesteld voor energiebesparende maatregelen. Bovendien is het lage btw-tarief op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken met een jaar verlengd en is de integratieheffing in de btw afgeschaft. De vraag is of dit alles voldoende vertrouwen biedt dat het voorzichtige herstel van de woningmarkt niet wordt tenietgedaan door de verhuurderheffing zoals deze volgens de regering vanaf 2014 vorm zal moeten krijgen.

Laat ik duidelijk zijn: dat vertrouwen hebben wij niet. De geluiden van deskundigen uit de woonwereld zijn overduidelijk: deze heffing is zeer schadelijk voor het herstel van de woningmarkt. Tijdens een onlangs door de commissies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën georganiseerde deskundigenbijeenkomst spraken de aanwezigen hun grote zorgen uit over de gevolgen van de nieuwe verhuurderheffing. Ik verwijs naar het van dit gesprek gemaakte verslag en de naar aanleiding van dit gesprek door de verschillende fracties gestelde vragen in het verslag bij het wetsvoorstel. De reactie van de regering in de memorie van antwoord op de uitkomsten van dit deskundigengesprek heeft onze zorgen niet weggenomen. Integendeel, ze zijn alleen maar toegenomen. Dit komt ook door de wijze waarop het kabinet omgaat met kritiek op de verhuurderheffing. Zo constateerde mevrouw Braal-Verhoog van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) dat investeringsprogramma's door woningcorporaties worden bijgesteld en dat het aantal corporaties met solvabiliteits- en vermogensrisico's toeneemt. Sommige corporaties zal het naar haar inschatting lukken om voldoende bij te sturen om de verhuurderheffing op te vangen, maar voor andere corporaties geldt "dat zij genoodzaakt zijn om het investeringsprogramma drastisch terug te brengen". Zij verwachtte dat het aantal saneringen in de sector zal toenemen. Als gevolg van de afnemende solvabiliteit in de hele sector zijn de mogelijkheden voor corporaties om elkaar bij een dergelijke sanering te helpen, bijvoorbeeld door bezit van elkaar over te nemen, afgenomen. Ofschoon op sectorniveau de solvabiliteit na het inrekenen van de verhuurderheffing boven de gehanteerde minimumsolvabiliteit voor de sector blijft, worden de marges steeds kleiner. De sectorale solvabiliteit begint te raken aan wat volgens de financieel toezichthouder de minimale solvabiliteit moet zijn. Verder kunnen de huren niet blijven stijgen. Vanaf het zesde jaar kunnen dan ook geen huurstijgingen meer worden ingerekend. Er zit een grens aan het incasso-vermogen van corporaties. Als de rente gaat stijgen, ziet het CFV als toezichthouder "een enorm risico, want een hogere rente gaat een enorm beslag leggen op de kasstromen van de corporaties".

Hoe reageert het kabinet op deze toch niet mis te verstane zorgen? Allereerst door op te merken dat een voorzichtig toezichthouder een goed oog hoort te hebben voor potentiële risico's. Vervolgens benadrukt het kabinet dat ook na invoering van de verhuurderheffing de solvabiliteit van de sector als geheel boven de door het CFV gehanteerde minimumsolvabiliteit blijft, zij het dat de marges kleiner worden. Daarna noemt het kabinet enkele positieve ontwikkelingen: de solvabiliteit die eerst was berekend op 23% is nu 25%, het kasstroomsaldo is in 2012 iets toegenomen. Na 2014 wordt weliswaar enige daling verwacht, maar met een herstel in de jaren daarna moet worden gerekend, aldus het kabinet. Ook zouden de corporaties nog niet hun huur- en bedrijfslastenbeleid volledig hebben meegenomen in de verwachte kasstromen en

worden de lastenbesparingen vanwege reeds aangekondigde reorganisaties pas op termijn zichtbaar. Het door het CFV als een enorm risico beschouwde renterisico nuanceert het kabinet door erop te wijzen dat de gemiddelde rente op de leningenportefeuille nog ongeveer 1% hoger ligt dan de rente die corporaties op nieuw geborgde leningen kunnen krijgen. Daaruit leidt het kabinet af dat er nog de nodige marge is bij een rentestijging. Als laatste "geruststelling" noemt het kabinet dat de ontwikkelingen in de sector de komende jaren goed zullen worden gemonitord. Op ons komt dit alles niet over als een solide weerlegging van de zorgen van het CFV. Het geeft ons zeker niet het vertrouwen dat dit kabinet met deze verhuurderheffing op de goede weg is.

Ik noem een ander voorbeeld. De heer Conijn, hoogleeraar woningmarkt aan de UvA, zei onder meer dat de verhuurderheffing "absoluut niet zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt". Volgens zijn berekeningen zal er als gevolg van de verhuurderheffing voor circa 2 miljard euro op jaarbasis minder worden geïnvesteerd: 30% minder nieuwbouw en 15% minder overige investeringen. Het kabinet verwijst in zijn reactie naar andere studies, waaruit zou blijken dat de financiële positie van de sector na invoering van de verhuurderheffing een redelijk investeringsprogramma van de sector niet in de weg staat, dat verhuurders voldoende mogelijkheden hebben om waar nodig vanuit het bedrijfsbeleid gewenst bij te kunnen sturen door middel van efficiencyverbetering of verkoop en dat de inkomenseffecten voor de lagere inkomens zeer beperkt zijn. Dit antwoord geeft geen expliciet antwoord op de stelling van de heer Conijn dat er als gevolg van de verhuurderheffing voor circa 2 miljard euro op jaarbasis minder zal worden geïnvesteerd. Ontkent de regering die inschatting of is zij van mening dat ook na deze vermindering nog een redelijk investeringsprogramma resteert? En als de regering de inschatting van de heer Conijn ontkent, waar zitten dan precies de verschillen in de analyses in? Wij wachten graag het antwoord van de minister af.

Naar onze mening is de huidige situatie op de woningmarkt nog te kwetsbaar om avonturen aan te gaan met een onzekere uitkomst, zoals met de thans voorgestelde verhuurderheffing. Wij menen dat de door het kabinet voorgestelde investeringsfaciliteiten weliswaar de juiste richting aangeven, maar dat ze bij lange na niet genoeg zijn om het dreigende verlies aan investeringsruimte in de bouw op te vangen. Als het kabinet wel rekening wenst te houden met inverdieneffecten bij de afschaffing van de stamrechtvrijstelling en de verlaging van het box 2-tarief, waarom dan ook niet in deze sfeer, waarin er een aantoonbaar verband is tussen extra investeringen en onder andere extra btw-inkomsten?

Wij zijn ook van mening dat er een horizonbepaling in deze wet moet worden opgenomen. Indien ook na 2017 deze heffing nodig zou zijn, dient daar alsdan door de wetgever expliciet toe te worden besloten. In beginsel dient deze heffing, als zij onverhoopt al doorgaat, na 2017 te vervallen. Daarbij dient eveneens te worden bedacht dat de in de wet opgenomen heffingsverminderingen ook slechts voor vier jaar gelden. De werkingsduur van de wet dient hiermee naar onze mening gelijke pas te houden. Zowel wat betreft het creëren van een additioneel investeringsfonds als wat betreft het opnemen van een horizonbepaling in de wet zullen we, afhankelijk van de beantwoording door de minister, in tweede termijn moties indienen.

Uit de praktijk bereiken ons overigens geluiden dat de in de wet opgenomen eis dat, om in aanmerking te komen voor een vrijstelling van € 15.000 van de verhuurderheffing ter zake van de sloop van een huurwoning, er voor € 37.500 moet worden geïnvesteerd op hetzelfde perceel als waar de woning is gesloopt, vaak onhaalbaar is omdat in krimpgebieden na de sloop vaak niet meer in de locatie wordt geïnvesteerd, aangezien de sloop tot doel heeft om een nettoafname van de woningvoorraad te realiseren. Daar past dan dus geen extra investering bij. Graag vernemen wij een reactie hierop van de minister.

Over de verhuurderheffing heb ik ook nog een meer technische vraag. Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer is aandacht gevraagd voor de situaties van mede-eigendom, omdat deze tot willekeurige uitkomsten kunnen leiden voor wat betreft de belastingplicht. De oorzaak hiervan is dat de verhuurderheffing in situaties van mede-eigendom voor rekening komt van de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking bekend wordt gemaakt. Aan welke mede-eigenaar de beschikking bekend wordt gemaakt, verschilt in de praktijk echter per gemeente, omdat dit afhankelijk is van lokale beleidsregels. Dit kan tot willekeurige uitkomsten leiden. Een "pro rata"-benadering in situaties van mede-eigendom zou dit kunnen voorkomen. In de Tweede Kamer heeft de minister aangegeven dat hij om efficiencyredenen wil vasthouden aan de basisregistratie WOZ. Graag krijgen wij nader toegelicht waarom een "pro rata"-benadering niet efficiënt zou zijn.

Ik kom, tot slot, op de aanpassingen van de hypotheekrenteaftrek. Daarover heb ik al het een en ander gezegd bij de behandeling van het Belastingplan. De huidige systematiek van de hypotheekrenteaftrek met twee regimes, afhankelijk van bestaande of nieuwe gevallen, is zeer complex. Dat komt bijvoorbeeld tot uiting bij verhuizing en echtscheiding. Ook zetten wij vraagtekens bij de afbouw van het aftrekpercentage van de hypotheekrente, zoals nu wordt voorgesteld. Wordt hiermee niet een bedenkelijk precedent geschapen? De inkomsten worden immers tegen een hoger tarief belast dan het tarief waartegen de kosten aftrekbaar zijn. Ik heb dezelfde vraag ook gesteld bij de behandeling van het Belastingplan. Thans wordt voorgesteld om het aftrekpercentage in de vierde schijf voor de hypotheekrente elk jaar af te bouwen met 0,5, zodat uiteindelijk een aftrekpercentage van 38 resteert. Evenals voor de als compensatie bedoelde aanpassingen van de belastingtarieven worden hiervoor voorstellen gedaan tot en met 2042. Ik herhaal mijn vraag die ik ook bij de behandeling van het Belastingplan heb gesteld: zou er ook maar één burger zijn die gelooft dat dit voorstel de allerlaatste ingreep in de hypotheekrenteaftrek zal zijn en dat dit schema tot en met 2042 zal worden gevolgd? Het lijkt erop dat het antwoord op deze vraag is dat alleen de minister voor Wonen en Rijksdienst hier nog in gelooft. Hij gaat zelfs zover om serieus antwoord te geven op een vraag van de SP-fractie, gesteld als een reactie op deze door de SP als "absurd" aangeduide maatregel, om aan te geven wat het effect van deze maatregel is op de gemiddelde druk van de nettoheffing inkomstenbelasting op personen, afgemeten aan het bruto-inkomen naar vier kwartielgroepen en naar het tiende deciel van 2013 tot en met 2042. Ik heb grote bewondering voor de minister, omdat hij daar in de memorie van antwoord heel serieus op ingaat.

Instructief zijn de twee staatjes in de memorie van antwoord waarin wordt ingegaan op de gemiddelde maandlasten bij verschillende hypotheekvormen en inkomens-

schrijven. Hieruit blijkt dat de naar de minister genoemde hypotheek, de Blok-hypotheek, in het begin van de looptijd tot de laagste maandlasten leidt, maar berekend over de gehele looptijd tot de hoogste kosten leidt. Berekend over de gehele looptijd is de variant van een fictieve renteaftrek op basis van 30 jaren annuïtaire aflossing, waarbij slechts de helft daadwerkelijk wordt afgelost, goedkoper dan de Blok-hypotheek, zij het dat in deze variant de beginmaandlasten hoger zijn. Deze variant is dan ook vooral aantrekkelijk voor diegenen die op latere leeftijd goedkopere woonlasten willen hebben. Bij de variant waarin de rente fictief aftrekbaar is op basis van 30 jaar annuïteit, maar er daadwerkelijk in 35 jaar wordt afgelost, kunnen de beginlasten ook relatief laag worden gehouden, zij het minder laag dan bij de Blok-hypotheek. Over de gehele looptijd echter zijn de kosten aanzienlijk lager dan bij de Blok-hypotheek. Deelt de minister deze analyse? Dit brengt mij wederom op de vraag of het advies van de commissie-Van Dijkhuizen – voor nieuwe eigenwoningbezitters zou moeten worden uitgegaan van een fictieve hypotheekrenteaftrek op basis van 30 jaar annuïtaire aflossing, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de schuld niet in 30 jaar, maar bijvoorbeeld in 35 jaar af te lossen, dan wel dat minimaal de helft daadwerkelijk moet worden afgelost – moet worden opgevolgd. Met het oog op een flexibele vermogensopbouw is er immers veel voor te zeggen om huizenbezitters niet te verplichten om hun gehele vermogen in stenen te stoppen, maar ook deels de mogelijkheid van andere beleggingen, casu quo oudedagsvoorzieningen open te houden. Het is voor ouderen met een pensioentekort niet wenselijk dat hun hele vermogen in stenen zit, waardoor zij hun vermogen niet liquide kunnen houden om hun pensioen aan te vullen. Ook tijdens hun werkzame leven moeten mensen de ruimte hebben om vermogen in de eigen woning te gebruiken voor pensioen en zorgkosten.

Wij kijken met belangstelling uit naar de beantwoording door de minister.

□

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Mevrouw de Voorzitter. Dit voorstel, zowel versie I als versie II, is door mijn fractie positief ontvangen. Wij danken de Raad van State, de Tweede Kamer, de minister en de staatssecretaris voor het feit dat wij nu versie II kunnen behandelen. Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij enkele vragen gesteld. Ik wil de minister en de staatssecretaris bedanken voor hun beantwoording.

Bij wetsontwerpen moeten wij ons twee vragen stellen: wat is het probleem en wat doet dit wetsvoorstel eraan? Het probleem op de woningmarkt is meervoudig: te hoge hypotheekschulden leiden tot stagnatie in de koopsector, scheefwonen leidt tot wachtlijsten in de huursector en de afstand tussen koop en huur is te groot. Daar komt bij dat het Rijk een zware financiële taakstelling heeft.

Recentelijk hebben wij voorstellen ontvangen om aan al deze problemen iets te doen. Die voorstellen hebben wij grotendeels ook aanvaard. Ik noem onder meer de voorstellen over de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verplichte annuïtaire aflossing, de steunmaatregelen en de herziening toegelaten instellingen. Nu krijgen wij het vervolg: een beperking van de hypotheekrenteaftrek, die moet leiden tot minder grote schulden, en de verhuurderheffing, die moet leiden tot meer marktconforme hu-

ren, doorstroming en meebetalen aan de beperking van het schatkisttekort.

Mijn fractie wil op het vlak van de huursector ingaan op de volgende punten. Hoe is het met de betaalbaarheid voor de verhuurders? Hoe gaat het straks met de investeringen? Hoe is het met de betaalbaarheid voor de huurders? Hoe kan de vrijhuursector gaan groeien?

Over de koopsector merken wij op dat de beperking van de hypotheekrenteaftrek voor de VVD niet gemakkelijk ligt. Maar, zoals minister van staat Drees zei: "Wie nooit van mening verandert, heeft nooit een mening gehad."

Ik begin met een opmerking over de betaalbaarheid voor de verhuurders. Volgens de minister kan de verhuurderheffing betaald worden uit huurverhoging, efficiency en verkopen. Aedes, de koepel van woningcorporaties, bevestigt dat de verhuurderheffing voor 60% kan worden betaald uit huurverhoging en voor 30% uit efficiency. Voor de ontbrekende 10% verlegt Aedes het accent van verkopen naar minder investeren. Schriftelijk noemt Aedes een daling van de nieuwbouw met 10.000 à 12.000 woningen; in het gesprek van 26 november jongstleden sprak Aedes over een daling van 5.000 tot 8.000 woningen. Hoe dan ook, het is een forse achteruitgang. Het betreft hier echter een prognose, dus we moeten de exacte cijfers afwachten.

Dit najaar heeft Aedes een akkoord gesloten met de minister, waarin de sector zich verbindt om naar vermogen te investeren in sociale woningbouw, voor zover de verhuurderheffing dat mogelijk maakt. Het akkoord spreekt niet over de verkoop van woningen. Toch ligt ook daar een mogelijkheid om de verhuurderheffing te betalen. Dan hoeft er minder bezuinigd te worden op investeringen.

Het CFV geeft aan dat de sector als geheel de heffing kan betalen uit huurverhoging, efficiency en verkopen. Dat geldt niet voor enkele individuele corporaties. Er zijn risico's, dat wel, maar het kan. Minder investeren in de gereguleerde sector is slecht voor de bouw, maar de minister komt de bouw ook tegemoet met 400 miljoen euro plus 150 miljoen euro voor energiebesparende maatregelen, 280 miljoen euro voor maatregelen voor de krimpregio's en Rotterdam en voor maatregelen voor de verbouw van kantoren. Bovendien spelen in de bouw meer zaken dan alleen de verhuurderheffing.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De heer Schouwenaar haalt de CFV-cijfers aan. Het CFV zegt dat de heffing betaald kan worden over de hele sector, waarbij ook de huurverhoging daaraan een bijdrage levert. Ik heb gelezen dat het CFV in de berekeningen uitgaat van huurmaximalisatie om dat doel te bereiken. Leest ook de heer Schouwenaar dit zo?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik heb mij gebaseerd op het gesprek van 26 november. Er zijn in de afgelopen jaren veel geschriften van het CFV gekomen, op verzoek van de Tweede Kamer en op verzoek van de minister. De meest recente stand van zaken was het gesprek dat wij gevoerd hebben. Uit hetgeen de directeur van het CFV daar verteld heeft, heb ik de conclusie getrokken dat het kan, maar dat er risico's zijn. Daar heeft zij heel duidelijk op gewezen. Wij kunnen ons vanuit onze positie aan die conclusie conformeren.

## Schouwenaar

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De vraag is – die is heel essentieel in dit debat – of het kan als wij de huurmaximalisatie doorvoeren, de efficiencymaatregelen doorvoeren en bezuinigen op de investeringen. Of is het of-of-of? Ik heb van het CFV begrepen dat het en-en-en is om het überhaupt betaalbaar te krijgen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Nogmaals, ik heb mij gebaseerd op de woorden van de directeur. Ik heb mij niet verdiept in de opbouw van de argumentatie van de directeur. Dat is haar verantwoordelijkheid. In hoeverre zij uitgaat van huurmaximalisatie, is mij niet bekend. Het is een bekend discussiepunt, maar dat heb ik daarbij niet betrokken.

Ik vervolg mijn betoeg. Bovendien spelen in de bouw meer zaken dan alleen de verhuurderheffing. Het zou niet juist zijn om de ernstige malaise in de bouw een-op-een toe te dichten aan de verhuurderheffing. In december vorig jaar hebben wij een motie aangenomen van het CDA. In die motie wordt de verhuurderheffing als randvoorwaarde bevestigd. Die was toen nog 2,1 miljard. Wij gaan ervan uit dat deze randvoorwaarde nog geldt. Mocht het anders zijn, dan vernemen wij dat graag. Bij amendement van ChristenUnie en D66 is in de Tweede Kamer een evaluatie van dit wetsvoorstel over drie jaar voorzien.

De heer **Essers** (CDA):

Ik kan meteen antwoorden op de vraag van de heer Schouwenaar. Er wordt in die motie uitgegaan van de op dat moment geldende beoogde budgettaire doelstelling van 2,1 miljard, maar er staat ook – dat heb ik tijdens mijn inbreng ook gezegd – dat corporaties de mogelijkheid moet worden geboden, op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw en dat er recht moet worden gedaan aan de draagkracht van huurders en corporaties. Je kunt dus best uitgaan van die 2,1 of 1,7 miljard, maar het gaat er ook om wat er overblijft na de investeringsverplichtingen en andere maatregelen over voor de investeringen. Dat is nu net het springende punt.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

In de eerste plaats dacht ik dat de vraag zo moeilijk was dat ik ermee rekende dat de heer Essers hier in de tweede termijn pas op zou terugkomen. Kennelijk heb ik de vraagstelling enigszins overschat. Mijn excuses daarvoor. In de tweede plaats spitst het meningsverschil zich daarop toe. Kan het wel of niet met die investeringen? In dat verband heb ik verwezen naar de mogelijkheid van het verkopen van corporatiebezit, die ook in de stukken steeds voorkomt. De opbrengt van die verkopen vloeit natuurlijk terug naar de verhuurderheffing, maar de ruimte om te investeren kan daardoor gehandhaafd blijven. Het ging er mij om dat er toen nog duidelijk sprake was van een eensgezindheid over die 2,1 miljard. Dat was toen, onder die voorwaarden, een acceptabel bedrag. Inmiddels is dat 1,7 miljard geworden. Dat is een aanmerkelijke tegemoetkoming van de minister. Het is voor ons interessant om te weten dat dit voor de heer Essers ook nog steeds een acceptabele bovengrens is.

De heer **Essers** (CDA):

Ik denk wij daarover niet van mening verschillen. Ik heb in mijn bijdrage ook opgesomd wat voor tegemoetkomingen er allemaal zijn gedaan. De vraag blijft of dit voldoende is. Als je dan je oor te luisteren legt bij wat er van de zijde van onafhankelijke deskundigen wordt gesteld, heb-

ben wij de stellige indruk dat er nog meer nodig is. Een investeringsfonds en een horizonbepaling zijn nodig om de toekomst van de woningmarkt echt met vertrouwen tegemoet te zien. Daar zullen wij waarschijnlijk op dit moment – ik hoop aan het eind van de dag niet meer – over van mening verschillen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Die hoop koesteren wij gezamenlijk.

Bij amendement van ChristenUnie en D66 is een evaluatie van dit wetsvoorstel over drie jaar voorzien. Wij zijn het daarmee van harte eens. Is de minister voornemens om bij deze evaluatie ook het verloop van de investeringen te betrekken en deze op de voet te volgen, naast alle andere aandachtspunten die daarbij al eerder zijn genoemd?

Wij allemaal hebben verzoeken ontvangen van de vereniging Vastgoed Belang en van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN). Die verzoeken kwamen erop neer dat particuliere verhuurders en institutionele beleggers buiten de heffing zouden moeten blijven, ofwel helemaal ofwel tot de aftoppingsgrens van € 575. Hetzelfde geldt voor de hofjes voor bejaarden. Om verschillende redenen hebben zij net als de institutionele beleggers en de particuliere investeerders veel minder ruimte dan corporaties om de heffing te betalen. Wil de minister bij de evaluatie, waarover ik zojuist sprak, de situatie van deze particuliere verhuurders, institutionele beleggers en hofjes goed bekijken? Wil de minister niet wachten totdat de drie jaar voorbij zijn, maar is hij voornemens om volgend jaar een tussenstand op te maken? Indien die tussenstand daartoe aanleiding geeft, is hij dan bereid om met deze partijen te overleggen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik vind het interessant om dit punt uit te diepen. Het gaat met name over de particuliere verhuurders. Wij hebben de belastingmaatregel, zijnde de verhuurderheffing. Die belastingmaatregel komt naar de opvatting van de particuliere verhuurders erop neer dat zij een bedrag van – zo dacht ik – 300 miljoen tekortkomen ten opzichte van de mogelijke huuropbrengsten. Ik probeer mij een beetje te verplaatsen in de logica en de systematiek van deze wet. Is het logisch dat je een belasting gaat heffen die niet zo veel te maken heeft met het reële inkomen dat je kunt genereren? De minister geeft aan dat je dit met huurharmonisatie kunt doen. Per saldo betekent dit dat de huren van particuliere verhuurders in de geregeleerde sector met enige honderden euro's omhooggaan, hetgeen weer betekent dat er huurtoeslag verstrekt zou moeten worden. Is dat volgens de heer Schouwenaar een verantwoorde systematiek?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik denk dat er nu twee dingen door elkaar lopen, namelijk enerzijds de positie van particuliere investeerders en anderzijds de meer algemene vraag die ook voor corporaties geldt, namelijk of het logisch is om door middel van huurverhogingen aan de verhuurderheffing tegemoet te komen. Heb ik het zo goed begrepen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik vraag of het logisch is om een belastingmaatregel op te leggen die losstaat van de inkomenscomponent. De particuliere verhuurders hebben aangetoond dat zij de inkomsten niet terug kunnen krijgen.

## Schouwenaar

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Om die reden claimen zij een aparte positie. Zij zeggen immers dat zij veel minder mogelijkheden hebben om die verhuurderheffing op te vangen. Zij vragen al relatief hogere huren dan de corporaties. Waar de corporaties op pakweg 68% zitten, zitten zij boven de 80%. De ruimte die hen nog rest, is een stuk kleiner. Zij zeggen: ons vermogen is opgebouwd met veel minder staatssteun dan dat van de corporatiesector; bij ons slaat bovendien veel minder huurtoeslag neer en dus zijn wij ook om die reden in een andere positie. Tot slot verwijzen zij naar de wettelijke taakopdracht aan de corporaties, die zij uiteraard niet hebben. Om die redenen vinden zij dat zij in een andere positie verkeren. Wij hebben het antwoord van de minister hierop verschillende keren kunnen horen en lezen. Hij vindt dat onvoldoende om onderscheid te maken. De vereniging Vastgoed Belang heeft echter in een toch wel zeer illustratieve berekening geadstrueerd dat er cijfermatig wel iets te zeggen valt voor de stelling van de particuliere verhuurders.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik hoor de heer Schouwenaar enkele dingen zeggen die ik niet goed begrijp. Hij zegt dat de particuliere eigenaren over het algemeen al een hogere huur vragen. Daarom kunnen zij minder huurverhoging verlangen en hebben zij minder ruimte om de verhuurderheffing te betalen. Volgens mij is de verhuurderheffing niet gekoppeld aan de hoogte van de huur, maar aan de waarde van het object. Het feit dat zij een hogere huur vragen, geeft eigenlijk aan dat zij beter in staat zijn dan de verhuurders van sociale woningen om de verhuurderheffing op te brengen, omdat zij meer huurinkomsten hebben voor hetzelfde object.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Dat is zo als je vroegere huurontvangsten meetelt. Ik neem echter aan dat deze wet geldt vanaf heden voor de toekomst. Het gaat om hun mogelijkheden om de huur te verhogen. Niet huur op zichzelf, maar huurverhoging is gepresenteerd als middel om de verhuurderheffing te betalen. Zij zitten dichterbij de maximale redelijke huur dan de corporaties. De mogelijkheden tot verhoging zijn voor hen dus kleiner.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dat snap ik, maar volgens mij moet de verhuurderheffing opgebracht worden uit de huurinkomsten, of die in het verleden nu hoog of laag waren. Je betaalt die heffing uit de huurinkomsten en niet uit de huurverhoging.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Wij mogen echter aannemen dat de huurinkomsten uit het verleden al een bestemming gevonden hebben en niet zo een-twee-drie los te weken zijn om alsnog bij de verhuurderheffing te worden ingezet; misschien op termijn wel. Het is in mijn ogen – en daar blijf ik bij – een illustratie van hun stelling dat zij toch in een wat andere positie verkeren dan de corporaties. Nogmaals, de minister heeft dat verschillende keren afgewezen. Ik hoop dat hij dit straks niet zal doen, maar ik houd er rekening mee dat hij ook straks hetzelfde standpunt zal innemen. Om die reden vraag ik hem of hij bij die evaluatie, waar wij het nu al verschillende keren over gehad hebben en die in mijn ogen ook steeds meer gewicht gaat krijgen, ook de positie van de particuliere investeerders, van de institutionele beleggers en de hofjes goed wil bekijken.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Schouwenaar spreekt over een evaluatie over drie jaar. Volgens deskundigen uit de praktijk, de mensen die met hun poten in de klei staan, is de grens echter nu al bereikt. Over drie jaar is het gewoon een ramp. Dat kun je nu al uitrekenen. Dan is de ellende aangericht die wij nu zien aankomen. Hoe kun je dan pas over drie jaar evalueren? Dat is minstens twee jaar te laat. Die evaluatie moet nu plaatsvinden. Volgens de huurders, de verhuurders en de bouw kunnen wij nu al vaststellen dat het niet meer kan. De heer Schouwenaar wil drie jaar voortgaan met deze rampzalige ontwikkeling.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik kan mij niet voorstellen dat ik dat laatste gezegd heb.

De heer **Ruers** (SP):

Dat zeg ik, dat zegt iedereen, behalve misschien de VVD.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik hoop dat er ook nog anderen zijn.

Bij de huurverhogingen gaat het om verschillende percentages. Die zijn hier uitvoerig besproken bij de behandeling van het wetsvoorstel inkomensafhankelijke huurverhoging. Volgens sommigen zijn die percentages hoog en volgens anderen iets minder hoog. De percentages lopen op met het inkomen, maar zij zijn niet van dien aard dat de huurruimte van vandaag op morgen volledig opgesoupeerd is.

Wij hebben van de minister overzichten ontvangen van het ministerie van SZW die het effect op de koopkracht aangeven voor de huurders. Daaruit bleek een- en andermaal dat 90% van de ontvangers van huurtoeslag een koopkrachtdaling van 0,1% ondervindt. Natuurlijk is die daling daarboven hoger, maar die komt niet boven de 2,5%. Of wij het nu wel of niet eens zijn met die percentages, zij lijken in ieder geval de ruimte te bieden om drie jaar lang die huurverhogingen aan te zien en te kijken hoe een en ander zich ontwikkelt.

De heer **Ruers** (SP):

Er zijn twee punten waarop de heer Schouwenaar niet ingaat. Een half miljoen huurders in de sociale sector ontvangen geen huurtoeslag. Voor die mensen gaat de berekening van de heer Schouwenaar dus niet op. Bovendien krijgen corporaties en particuliere verhuurders een enorme lastenverzwaring voor hun kiezen. Zij zeggen dat zij die gewoon niet kunnen opbrengen. Minstens tien corporaties vallen om volgend jaar. Wie lost dat probleem op? Daar kun je toch geen drie jaar op wachten?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

De directeur van het CFV heeft ook in het laatste gesprek nog een toelichting gegeven bij dat omvallen van corporaties. Zij worden gesaneerd. Dat betekent dat hun bezittingen en verplichtingen door andere sterkere corporaties worden overgenomen. Daarbij staat niet het in stand houden van de corporatie voorop, maar het in stand houden van de DAEB-activiteiten waarvoor die corporaties bedoeld zijn.

Ik kom nu bij mijn tweede punt. Eigenlijk liep de heer Ruers daarop al vooruit. Kunnen de huurders het betalen? Er zijn schrijnende gevallen, dat wil ik vooropstellen. Voor een dergelijke casus zal er een individuele oplossing moeten worden gezocht op lokaal niveau. Dat is nog eens benadrukt op het congres van de Woonbond in Utrecht

## Schouwenaar

op 26 november 2013. In het algemeen gesproken is mijn fractie van mening dat de huurverhoging nodig en mogelijk is. Ik zei al dat 90% van de inkomens beneden € 29.000 een koopkrachtdaling ondervindt van 0,5%. De huurtoeslag gaat omhoog met 420 miljoen en dit jaar nog eens met 110 miljoen, samen ruim een half miljard extra. Het principe van tegemoetkoming aan de mensen die het niet helemaal zelf kunnen betalen, blijft dus overeind. Hieraan kunnen corporaties nog eens extra bijdragen door hun toewijzingsbeleid en door nog meer te sturen op bedrijfsvoering en verkoopbeleid. Zo wordt de component huurverhoging zo laag mogelijk gehouden.

Het derde punt is het scheefwonen; een nieuwe en duidelijke benaming van een serieus probleem. Maar het is geen verwijt, zeker niet. Integendeel, we hebben het wel erg gemakkelijk gemaakt en de alternatieven zijn beperkt. Scheefwoners kunnen nergens heen. Voor dit moment klopt dat, maar het beleid is nu juist gericht op groei van de vrije sector. Minder concurrentie van corporaties met staatssteun maakt de vrije sector aantrekkelijker voor investeerders. Er komt een kleinere afstand tussen koop en huur en de vrije sector groeit door huurverhoging en door verkoop van gereguleerde woningen. Huurverhoging is niet bedoeld om scheefwoners het leven zuur te maken, al zal dat door velen wel zo beleefd worden. Huurverhoging is bedoeld om de mensen uit de doelgroep, mensen met een inkomen beneden € 34.000, een huis te bieden. Nu staan deze mensen op een wachtlijst, ze wonen in, ze huren een kamer, ze reizen langer, et cetera. Deze groep komt als eerste in aanmerking voor een gereguleerde woning. In dat verband heeft mijn fractie met belangstelling kennisgenomen van het idee van de ChristenUnie voor tijdelijke huurcontracten met een periodieke inkomensstoets. Deelt de minister die belangstelling?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik wil graag verheldering op een punt dat maatschappelijk gezien heel veel mensen raakt. De heer Schouwenaar stelt dat er als de huur omhooggaat een situatie ontstaat waarin mensen doorstromen. Dat veronderstelt dat er alternatieven zijn, dat mensen daadwerkelijk kunnen doorstromen. Op dit moment ligt de bouw echter volstrekt stil. Als het werkelijk rendabel zou zijn, mag je veronderstellen dat er daadwerkelijk gebouwd zou worden en dat mensen doorstromen. Ik vraag de heer Schouwenaar of die stelling juist is.

Mijn twee punt is veel principiëler. Wij zijn er ook voor dat mensen huur betalen naar inkomen. Dat is de kern waar het om gaat. Dat wil echter nog steeds niet zeggen dat de mensen dan ook uit hun woning moeten vertrekken en hun sociale leefomgeving los moeten laten. Dat vind ik nog steeds een kromme redenering. Ik zal dat straks ook tegen de minister zeggen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

De heer Duivesteijn stelt wel heel veel vragen tegelijk. Ik maak een beginnetje met de beantwoording. Als ik een paar vragen over het hoofd zie, hoop ik dat de heer Duivesteijn mij herinnert aan de vragen die hij gesteld heeft.

Als weerwoord tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is steeds gezegd dat de bedoelingen best goed kunnen zijn, maar dat de scheefwoner dat zo niet ervaart. Ik gebruik het woord scheefwoner zonder een positieve of negatieve bijbedoeling. Daarom heb ik ook gezegd dat de scheefwoner zelf er niets aan kan doen. Het is een verschijnsel dat wij zelf georganiseerd hebben. Dat ontslaat

ons echter niet van de plicht om primair te kijken naar de mensen die op de wachtlijsten staan. Daar was het allemaal om begonnen. De gereguleerde sector is bedoeld voor de mensen die onder de DAEB-grens van € 34.000 zitten. Belangen van andere huurders zouden niet zwaarder moeten wegen dan de belangen van de mensen die op die wachtlijsten staan. Wij hebben daarvoor het middel van huurverhoging geïntroduceerd. Natuurlijk kunnen zij niet meteen ergens heen. Dat zou een toevalstrefje zijn. Daarom is het juist zo belangrijk dat er een vrije sector ontstaat. Wij vrezen dat dit voorlopig maar mondjesmaat kan met nieuwbouw. Daarom denken wij dat het belangrijk is dat vanuit de corporatiesector het te liberaliseren bezit verkocht wordt aan beleggers en particuliere investeerders. Dat moet aantrekkelijk worden en daarom is het ook van belang dat de concurrentie van corporaties met staatssteun in die vrije sector beperkt wordt bij de herziening van de Wet toegelaten instellingen. Zodoende kan er een vrije sector groeien en ontstaat er ruimte waar die doorstromers niet na één huurverhoging en waarschijnlijk ook niet na twee, maar in de loop der tijd naar toe kunnen. Misschien speelt daarbij ook de mate waarin hun inkomen zich ontwikkelt een rol.

De huurverhoging is ook bedoeld om te groeien naar meer marktconforme huren. Dat is een ander motief. Ook dat gaat niet van de ene dag op de andere. In de beleving van mijn fractie moet het op den duur zo zijn dat er een nadrukkelijker relatie ligt tussen wat in de stukken heet "de gewildheid van de woning" en de huur. De huurverhoging draagt er ook toe bij dat mensen een meer reële keuze kunnen maken.

De **voorzitter**:

Tot slot op dit punt, mijnheer Duivesteijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Er wordt gesproken over het creëren van een vrije sector. Materieel hebben wij het over dezelfde woningen, maar daar wordt een groot deel door de VVD uitgetild. Dat deel wordt als het ware van gereguleerde sector tot vrije sector gebombardeerd. Daarmee komt er echter geen woning vrij voor degene die op de wachtlijst staat.

In de tweede plaats: als wij de gewildheid van de woning als uitgangspunt blijven nemen, zoals in de nota van de minister staat, dan betekent dat ook dat op de beste plekken, bijvoorbeeld de grachtengordel in Amsterdam of de Ring, de woningen duurder worden. Dan zal er per saldo segregatie plaatsvinden. Nadat wij jaren bezig zijn geweest om tot een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling te komen, zetten wij nu een proces in dat de segregatie bevordert. Is de heer Schouwenaar het daarmee eens?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Nee. Ik ga terug naar het eerste punt. De heer Duivesteijn zegt dat er eigenlijk niets verandert, want er komen geen huizen bij. Dat klopt. Zolang er geen mutatie plaatsvindt, verandert er inderdaad niets. Dit ook in reactie op de stelling dat de verhuurderheffing kan worden ontdoken door een vrij massale liberalisatie. Er kan alleen maar geliberaliseerd worden bij mutatie. Ik meen dat de mutatiegraad nu zo'n 6% of 7% is. Het gaat dus maar mondjesmaat, maar als er mutatie plaatsvindt, kan de woning geliberaliseerd worden. Dat betekent een hogere huur, minder bureaucratie dus een betere efficiency, een grotere aantrekkelijkheid voor institutionele beleggers of particuliere investeerders, concurrentie en misschien zelfs, maar

## Schouwenaar

dat is heel ver weg, weer een lichte huurddaling. Het gaat allemaal niet van de ene dag op de andere. De heer Dui-vesteijn kan dit ook niet als eis aan dit geheel stellen. Op den duur kan er op die manier toch een vrije sector groeien. Het gaat dan vooral om te liberaliseren woningen, het woord zegt het al. Wij vinden het niet slecht als te liberaliseren woningen die dus met een huur en puntentotaal al boven de grens zitten, inderdaad worden geliberaliseerd in die zin dat de werkelijkheid aan de papieren situatie wordt aangepast.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Schouwenaar zegt dat het gaat om de gewildheid van de woning en de hoogte van de huur. Dan hebben wij daarbij nog één ding nodig: de hoogte van het inkomen. Hij heeft de grens van € 34.000 genoemd. Wij hebben vorig jaar aan de minister een heleboel brieven aangeboden van mensen die precies op die manier tot de categorie scheefwoners zouden gaan behoren. Zij hebben ons allemaal voorgerekend dat zij geen kant uit kunnen. Zij kunnen niet, zoals de heer Schouwenaar zegt, met een inkomen van bijvoorbeeld € 35.000 of € 40.000 bruto in de vrije sector terecht. Dat kunnen zij niet opbrengen. Met andere woorden, hun inkomen is voor hen ook een grens. Daar hoor ik de heer Schouwenaar niet over. Als wij die mensen naar de vrije, geliberaliseerde sector sturen, praten wij over € 700, € 800 of € 900 huur per maand. Dat is voor de mensen die nu scheefwonen, onbetaalbaar. Waar moeten mensen met dit inkomen naartoe?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik geef grif toe dat de totale groep van huurders met een inkomen boven € 34.000 een zeer heterogene groep is. Naarmate je verder van de DAEB-grens afkomt, zijn de mogelijkheden natuurlijk groter. Mensen met een inkomen vlak boven die € 34.000 verschillen niet zo heel erg van mensen die daar net onder zitten. Ik heb al gezegd dat dit een proces van jaren is. Ik ben van mening dat je in elk geval bovenaan moet beginnen. In dat verband is de motie over de verhoging van die grens interessant die op dit moment in de Tweede Kamer aanhangig is en die straks ook weer bij de Herzieningswet toegelaten instellingen zal spelen. Ook op dat terrein moet de papieren werkelijkheid meer aan de echte werkelijkheid worden aangepast.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Boer, nog een korte reactie op dit punt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De heer Schouwenaar zegt dat hij het goed zou vinden als de woningen met een woningpuntenaantal van de maximale huurgrens boven de liberalisatiegrens, ook werkelijk zouden worden geliberaliseerd. Dit betekent voor Amsterdam dat de woningen van 60 m<sup>2</sup> eigenlijk allemaal geliberaliseerd zullen worden en dat er dus geen sociale huurwoningen voor gezinnen meer overblijven. Vindt de heer Schouwenaar dit een acceptabele uitkomst van deze exercitie?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik kan daar zo geen antwoord op geven. De puntengrens wordt vastgesteld op basis van een groot aantal factoren. De oppervlakte is er daar een van. De gewildheid, de ligging, de Donnerpunten en noem maar op, zijn andere fac-

toren. Ik kan mevrouw De Boer niet volgen als zij alleen deze factor er uitlicht en zegt: dat is hem.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Er is een onderzoek gedaan in Amsterdam naar de woningwaarde van alle woningen. Daaruit blijkt dat bij 60 m<sup>2</sup> eigenlijk alles geliberaliseerd kan worden op basis van het puntenaantal. In de schriftelijke voorbereiding heb ik de precieze cijfers genoemd. Dat is dus niet alleen gebaseerd op de grootte, maar op alle factoren die de heer Schouwenaar zojuist noemde.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Nogmaals, dan moeten wij praten over het totale samenstel van punten. Mevrouw De Boer licht alleen de oppervlakte eruit. Zo gedetailleerd kan ik haar niet volgen in haar stellingname. In het algemeen is het waar dat Amsterdam en nog enkele andere gebieden veel meer gewild zijn, sommigen praten over succesgebieden. Daar is het puntenaantal groter, want daar zijn schaarstepunten, en daar zijn ook de meeste kansen voor liberalisering, hetgeen wij een goede zaak vinden.

De **voorzitter**:

Nog een mini-, mini-, miniopmerking, mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Laat ik het dan zonder de punten en de vierkante meters zeggen. Zou de heer Schouwenaar het acceptabel vinden als er in Amsterdam geen sociale huurwoningen voor gezinnen meer beschikbaar zouden zijn?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Nee. Ik snap de relevantie van die vraag niet. Natuurlijk is dat niet acceptabel. Maar goed, als mevrouw De Boer zegt dat dit een consequentie is van mijn stelling, dan moet ik dat bestrijden. Dat zou misschien te ver voeren.

Thans heerst in de huursector een toestand van stagnatie. We hebben een enorme voorraad sociale huurwoningen en tegelijkertijd hebben we wachtlijsten, scheefwonen en een te kleine vrije huursector. Dat willen wij niet zo laten. Met dit wetsvoorstel pakt de minister het probleem aan door middel van de verhuurderheffing die als een hefboom dient. Dat heeft z'n bezwaren. Investeringszou- den minder kunnen worden, huren gaan omhoog en de vrije sector moet nog gaan groeien. Aan al deze bezwaren komt de minister tegemoet met bijvoorbeeld de verhoging van de huurtoeslag en de bijdragen voor energiebesparing. De fractie van de VVD verwacht dat dit wetsvoorstel goede vooruitzichten biedt om de huurmarkt beter te laten functioneren.

Hetzelfde geldt ook voor de koopsector, hoeveel moeite wij ook hebben met de beperking van de hypotheekrenteaftrek. Daarmee kom ik op mijn vierde en laatste punt. Wij moeten de hypotheekrenteaftrek niet afschilderen als de bron van al het kwaad. Hij is ingevoerd in 1893 en heeft goeie effecten gehad. De huidige problemen op de woningmarkt hebben vele oorzaken die zijn verergerd door de crisis. De hypotheekrenteaftrek is slechts een van die oorzaken, maar daarom is een ingreep nu nodig.

Van verschillende zijden is er kritiek geuit op de termijn van 28 jaar. De fractie van de VVD deelt die kritiek niet. Veel mensen zijn met hun hypotheek langdurige en zware verplichtingen aangegaan op basis van de geldende wetgeving. Daar kan de overheid niet zomaar een streep

## Schouwenaar

doorheen halen. Mijn fractie meent dan ook dat bestaande situaties moeten worden geëerbiedigd.

Beperking van de hypotheekrenteaftrek is bedoeld om samen met andere maatregelen de woningmarkt op gang te brengen en niet als een lastenverzwaring. Daarom onderschrijven wij de terugsluis via de inkomstenbelasting. Bij die terugsluis vindt ook een verschuiving plaats van kopers naar huurders. Het valt moeilijk te beoordelen in hoeverre een en ander aan de werking van de woningmarkt ten goede komt.

De laatste tijd is er veel veranderd in de wetgeving met betrekking tot hypotheek. Daarom steunen wij de wens om deze veranderde regels naast de bestaande publicaties, uitgebreid en duidelijk bekend te maken. Mijn fractie dringt aan op een handzaam boekwerkje waarin de meest voorkomende situaties worden uitgelegd.

Tot slot. Dit wetsvoorstel bevat plus- en minpunten. Voor mijn fractie is het saldo positief. Al met al biedt het goede kansen voor een verbetering van de woningmarkt, zowel huur als koop. Wij zijn benieuwd naar het antwoord van de minister.

□

De heer **Ruers** (SP):

Mevrouw de voorzitter. Anderen zeiden het al: een jaar geleden behandelden wij hier het wetsvoorstel Invoering van een verhuurderheffing. Het thans voorliggende wetsvoorstel is in de kern hetzelfde. De regering heeft geld nodig, veel geld. In ministerstaal heet dat: de primaire doelstelling van het wetsvoorstel is het realiseren van een budgettaire opbrengst. Net als vorig jaar wil de regering dat geld voornamelijk halen bij de huurders en voor een kleiner deel bij de verhuurders. Huurdersbelasting zou dan ook een betere benaming voor dit wetsvoorstel zijn.

Ik wil om te beginnen de minister voor Wonen en Rijksdienst een compliment maken. De minister is consequent en helder in zijn benadering. Hij zal en moet 1,7 miljard belastinggeld ophalen. Met die boodschap is hij door de regering op pad gestuurd en daar houdt hij aan vast. Ik stel ook vast dat niet alle partijen in dit dossier dat doen. Zij zijn niet allemaal zo duidelijk in hun standpunt en hun uitgangspunten als de minister.

In het eerdere debat zijn er verschillende alternatieven aangedragen. De minister reageerde daar vriendelijk, maar vastbesloten op. Hij was volledig bereid om alle alternatieven te onderzoeken en waar mogelijk uit te voeren, zolang maar aan de beslissende voorwaarde was voldaan, namelijk dat de schatkist voorzien wordt van 1,7 miljard euro op jaarbasis. Daar was en is de minister heel duidelijk in. Zoals de minister ook helder was in de motivering van de belasting, namelijk: iedereen moet een bijdrage leveren aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën. Over de vraag of en in hoeverre dat daadwerkelijk met dit wetsvoorstel gebeurt, kom ik nog te spreken. Hetzelfde geldt voor de stelling van de minister dat de verhuurderheffing een structurele bijdrage levert aan het beter laten functioneren van de huurmarkt.

Het is naar onze mening van belang om vast te stellen dat de minister een jaar geleden van mening was dat de verhuurderheffing geen dramatische gevolgen zou hebben voor de investeringscapaciteit van de verhuurders. Namens mijn fractie heb ik toen aangegeven dat de verhuurderheffing contraproductief zou werken indien de opbrengst van de heffing niet in de woningsector zou worden geïnvesteerd. Ik heb daar ook voor gepleit en ik stel

vast dat een jaar geleden de opvatting van de Partij van de Arbeid in deze Kamer in dezelfde richting ging.

Ook mag niet vergeten worden dat de fractie van de ChristenUnie van oordeel was dat de verhuurderheffing onvoldoende doordacht was op negatieve effecten en dat de empirische basis ervan zwak was. De CU-fractie voorzag bij een heffing die oploopt tot 2 miljard grote problemen: woningcorporaties zouden failliet gaan en er zouden negatieve effecten zijn op investeringen, nieuwbouw en onderhoud. Het vermogen van corporaties zou interen met 17 miljard euro en de mogelijkheden voor corporaties om extra inkomsten te realiseren via verkoop van kantoren of huurpanden waren volgens de CU-fractie nagenoeg nihil.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Mag ik aan de heer Ruers vragen wat de bron is van dit citaat?

De heer **Ruers** (SP):

De Handelingen die wij hebben gekregen van onze debatten vorig jaar. Daar heb ik uit geciteerd.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Van de Eerste Kamer?

De heer **Ruers** (SP):

Ja.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik kom daar zo op terug.

De heer **Ruers** (SP):

Prima. Ik heb ze voor u liggen.

Voorzitter. Het CDA diende een motie in waarin werd gesteld dat er sprake was van ernstig achterblijvende investeringen in de woningmarkt, dus vroeg het CDA om een novelle. De minister voor Wonen en Rijksdienst telde zijn knopen en ging akkoord met een "knip" tussen 2013 en opvolgende jaren.

In juli van dit jaar hebben wij opnieuw over de verhuurderheffing gedebatteerd. Inmiddels was er een woonakkoord tot stand gekomen waarin de heffing nader werd bepaald op 1,7 miljard euro in 2017. Daarbij heb ik aangegeven dat de SP-fractie niet akkoord kon gaan met de gewijzigde versie van de verhuurderheffing. Allereerst omdat de heffing discrimineert. Immers het gaat hier om een ordinare belasting, maar om een belasting die alleen huurders en in mindere mate verhuurders treft, zonder dat dragend gemotiveerd is door de regering waarom die discriminatie geoorloofd zou zijn in het licht van de doelstelling van de regering, namelijk dat iedereen een bijdrage moet leveren aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën. Met daaraan gekoppeld de vraag waarom de wet, die toch een belastingwet is, niet naar draagkracht wordt opgelegd. Graag hoor ik de mening van de minister daarover.

Ik stelde vast dat de motivering van de minister niet verder reikte dan het wijzen op het bestaan van de huurtoeslag. Dat betekent per saldo dat de regering zich vrij acht om via de huurbelasting bij de groep huurders die vanwege hun lage inkomen en de hoge huur recht hebben op huurtoeslag, weer een deel van die toeslag af te nemen. Dat noemen wij gewoon onrecht. En voor de grote groep huurders, ongeveer een half miljoen, die geen toeslag krijgen, is het eveneens discriminerend. Zij krijgen



## Ruers

een extra belasting louter vanwege de omstandigheid dat zij huurder zijn en mogen meebetalen aan het financieel uit de wind houden van woningeigenaren met een hypotheek.

Nadrukkelijk heb ik in mijn eerdere bijdragen gewezen op de nadelige effecten van de verhuurderheffing op de investeringsruimte van de corporaties, met als gevolg een snel verslechterende situatie in de hele bouwsector, inclusief faillissementen, ontslagen en werkloosheid.

De woordvoerder van de PvdA-fractie, collega Duivesteijn, wees er toen op dat hij een samenhangende woonvisie van de regering essentieel achtte. Hij riep het kabinet op om tot een nationaal plan voor herstel van de woningmarkt te komen. Dat nationaal plan diende volgens hem draagvlak te hebben bij verschillende partijen op de woningmarkt.

Hij voegde daaraan toe: "Los van die 1,7 miljard, is het wat ons betreft veel belangrijker dat we ons afvragen of die investeringen veilig worden gesteld. Ik ondersteun overigens datgene wat de heer Essers hierover heeft gezegd. Hij had het over "penny wise, pound foolish". Als we niet kijken naar de positieve effecten van werkgelegenheid en het creëren van investeringen en alleen maar kijken naar de rijksinkomsten, hebben we een te smalle bril op."

Met dat terecht verzoek van de fractie van de Partij van de Arbeid kan onze fractie geheel instemmen. Wij zijn ook van oordeel dat het plan van de minister een basis mist en stellen vast dat de Kamer sinds juli geen visie aangereikt gekregen heeft van de regering.

De minister herhaalde in dat laatste debat dat hij zich gebonden achtte aan het regeerakkoord, het woonakkoord en aan de heffing van 1,7 miljard. Ook bevestigde hij op een vraag mijnerzijds dat er een budgettaire reden was voor de heffing. Het gaat de minister kennelijk voor alles om de centen en niet om de argumenten.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

U zegt: er is geen visie en daar is toch duidelijk om gevraagd. Maar we hebben toch het afgelopen jaar, maar ook daarvoor, werkelijk een stortvloed aan brieven ontvangen, met antwoorden op vragen, en ook visiedocumenten, waarin een bepaalde ontwikkeling geschetst werd en de weg waarlangs die zich zou moeten voltrekken? U kunt het met die visie niet eens zijn, maar hoe kunt u nu zeggen dat er geen visie is?

De heer **Ruers** (SP):

Er is geen visie in de zin van een totaalplan, waarin je kunt zien dat de hele woningsector of de volkshuisvesting wordt gespaard en wordt opgebouwd. Ik zie geen visie, maar misschien hebt u die. Ik heb die overigens niet gehoord.

Voorzitter. Ik was bij de opmerking dat er een budgettaire reden is voor de heffing. Het gaat de minister kennelijk voor alles om de centen en niet om de argumenten, heb ik gezegd. Als de minister voor Wonen minister van konijnen en kalkoenen was geweest, was vast en zeker elk kerstmaal door hem belast. Maar nu hij over wonen gaat, legt hij de belastingbrief bij de huurders neer.

Zoals ik al zei: het voorliggende voorstel verschilt in wezen niet van het oude voorstel van 2012 inzake de verhuurderheffing. Ik wijs daarvoor op de volgende feiten en omstandigheden.

- we hebben inmiddels één jaar ervaring met de verhuurderheffing "light";

- de Wet verhuurderheffing heeft in bijna het hele land geleid tot huurverhogingen van gemiddeld 4,7%, voor veel huurders een fikse extra belasting, zeker voor de half miljoen huurders in de sociale sector die geen huurtoeslag ontvangen; tegenover deze extra belasting staat voor de huurders geen enkele extra prestatie;
- de investeringen van de woningcorporaties zijn al fors teruggelopen en zullen in de komende jaren nog verder teruglopen;
- de productie van nieuwe woningen is sterk gedaald en er wordt minder geïnvesteerd in onderhoud en renovatie;
- de huurkwaliteit voor huurders gaat achteruit, terwijl de huur omhoog gaat;
- de bouwsector lijdt zwaar onder de teruglopende investeringen, met als gevolg faillissementen, ontslagen en werkloosheid;
- de financiële positie van bijna 900.000 huurders is al slecht en wordt door de extra huurverhoging verder verslechterd; volgens recent onderzoek leven veel huurders onder de armoedegrens en houdt 30% van de huurders niet genoeg geld over om van te leven;
- er is geen enkele serieuze aanwijzing dat de verhuurderheffing zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt;
- de kans dat corporaties in ernstige financiële problemen geraken neemt toe, met als gevolg dat andere corporaties het risico lopen meegesleept te worden in hun val;
- de reeds bestaande krapte op de sociale woningmarkt neemt toe en daardoor de wachtlijsten voor woningzoekenden. Ziedaar de resultaten tot nu toe. Op al deze schadelijke gevolgen van de verhuurderheffing hebben in het afgelopen jaar talloze huurders, verhuurders en bouwondernemingen met kracht van argumenten gewezen. Ik herinner mij nog de toelichting die wij een paar maanden geleden hebben gekregen hier voor de deur, waar werkelijk iedereen uit de bouwsector – bonden, werkgevers, zelfstandigen, transporteurs – ons kwam vertellen wat een rampzalig plan dit is. Ik moet helaas vaststellen dat al die bezwaren uit de praktijk kennelijk geen enkele indruk hebben gemaakt op de minister en de regering.

Ik wil derhalve graag van de minister voor Wonen vernemen of hij zich slechts verantwoordelijk acht voor de belastingopbrengst, of dat hij ook verantwoordelijkheid draagt voor failliete woningcorporaties, dalende investeringen in woningen, voor stijgende welvaartsongelijkheid tussen huurders en woningbezitters, en voor stille armoede onder de huurders. Is de minister voor Wonen daar ook verantwoordelijk voor? Zo ja, op welke datum kunnen wij de minister voor Wonen daarop afrekenen? Welke kerngetallen en criteria gebruiken wij dan? Als de minister dat doel niet haalt, treedt hij dan af? Of mag wat de minister betreft na deze kabinetsperiode de zondvloed komen en kan het volgende kabinet zijn puin gaan ruimen?

Kort geleden hebben verschillende deskundigen uit de huur- en woonsector in deze Kamer hun bezwaren tegen het wetsvoorstel toegelicht. Uit de reactie van de minister op deze bezwaren blijkt dat de minister kennelijk in een andere wereld leeft. De huurverhoging stelt in zijn beleving nauwelijks iets voor, de investeringen zijn voldoende, de scheefwoningers worden aangepakt en kunnen op hun gemak doorstromen, met de overheidsfinanciën gaat het goed en met de huurmarkt gaat het ook goed. Waar maken wij ons zorgen over?

Die zorgen hebben wij. Ik geef één voorbeeld. Het gaat met name over de solvabiliteit van de corporaties en de

## Ruers

antwoorden van de minister daarop. De directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) merkte op dat de corporaties volop aan de knoppen draaien om de heffing op te vangen. Zij proberen te sturen op bedrijfslasten, zij reorganiseren, veel corporaties ontslaan personeel en knippen op onderhoudslasten. Huren worden verhoogd, de investeringen gaan naar beneden en verkoopprogramma's worden bijgesteld, aldus de directeur van het CFV. Bij corporaties met een slechte solvabiliteit is het volgens de directeur van het fonds de vraag of zij het gaan redden.

De antwoorden van de minister hierop zijn opmerkelijk. Hij stelt dat het met de solvabiliteit van de corporaties de goede kant op gaat. Een sterk staaltje van verhullend taalgebruik is zijn opmerking dat "een solvabiliteit onder de 15% niet per definitie het teken is van een dreigend faillissement". Het is echter een feit dat een corporatie met een solvabiliteit van minder dan 15% geen garantie meer voor leningen krijgt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Geen garantie meer krijgen betekent de facto dat banken geen geld meer uitleenen aan zo'n corporatie voor nieuwbouw, renovatie en isolatie. Een corporatie met een dergelijke lage solvabiliteit is dus vleugellam en kan haar kerntaak niet meer uitvoeren. Eind vorig jaar waren er vijftien corporaties met een solvabiliteit van minder dan 10%. Zij hadden bovendien een gezamenlijk negatief vermogen, dus in feite een netto schuld, van 1,7 miljard. Die corporaties zullen waarschijnlijk volgend jaar saneringssteun nodig hebben. Die steun moeten andere corporaties opheffen, die daardoor zelf weer in de problemen kunnen komen, het domino-effect. De minister is hiermee bekend, maar geeft er de voorkeur aan om een heel ander beeld te schetsen.

Eenzelfde onjuiste voorstelling van zaken zien we waar de minister zegt dat de solvabiliteit van de corporaties in 2012 iets is toegenomen. De werkelijkheid is dat de solvabiliteit in 2012 is gedaald. Wel is het zo dat het CFV de verwachte solvabiliteit iets naar boven heeft bijgesteld in vergelijking met de doorrekening in april 2013 van het woonakkoord, maar dat was het gevolg van andere waardeeringsgrondslagen. Die bijstelling betekent dus niet dat het fonds de solvabiliteit nu als beter beoordeelt. Het is eerder andersom: de nieuwe regels van het fonds hebben er juist toe geleid dat het fonds de solvabiliteitseis voor de sector als geheel, in de zin van een ondergrens, heeft verhoogd van 20% naar 22,5%. Het antwoord van de minister grenst naar onze mening dan ook aan misleiding. Het klopt totaal niet wat hij zegt.

De memorie van antwoord laat volgens de SP-fractie niet direct een samenhangende woonvisie of nationaal plan zien, maar geeft wel duidelijk aan in welke richting de regering denkt met betrekking tot de woningmarkt. Dat is de neoliberale richting. Immers, de grote lijnen in de visie van de regering zijn het terugdringen en inkrimpen van de sociale huursector, het structureel fors verhogen van de huren tot in lengte van jaren, met als einddoel zoveel mogelijk marktconforme huren, het aantasten van het recht op wonen voor huurders en het ontzien van de eigenaren van woningen.

Dat het recht van huurders op een fatsoenlijke en betaalbare woning onder druk staat, is ook af te leiden uit de suggestie van de VVD-fractie – ik begrijp van de VVD-woordvoerder dat het een idee zou zijn van de ChristenUnie – om de doorstroming te bevorderen door te werken met tijdelijke huurcontracten. Die contracten kunnen, als het aan de VVD ligt, worden ontbonden als

het inkomen van de huurder stijgt boven de DAEB-grens. Het valt op dat dit voorstel van de VVD-fractie een welwillend onthaal krijgt van de VVD-minister voor Wonen. Ik ben heel benieuwd hoe de andere partijen hiertegenaan kijken.

Overigens wordt de VVD ook langs een andere weg op haar wenken bediend door deze regering. De minister van Veiligheid en Justitie – ik maak even een zijspngetje – heeft namelijk onlangs besloten om de mogelijkheid voor huurders om voor hun rechten op te komen, in te perken, door de toegang tot de gefinancierde rechtshulp voor huurders gewoon helemaal af te schaffen. Weg ermee! Het mes snijdt aan twee kanten: minder uitgaven aan rechtshulp en minder last voor verhuurders die hun wettelijke onderhoudsverplichtingen niet meer nakomen. En minder mogelijkheden voor huurders om zich tegen ontbindingen van huurcontracten te verweren. Tel uit je winst.

Ik ga afronden. Ik concludeer dat vorig jaar een meerderheid van deze Kamer niet akkoord wenste te gaan met een heffing waarvan de voordelen niet aantoonbaar zijn, op de financiële opbrengst voor de schatkist na, en waarvan de nadelen als bijzonder ernstig werden ingeschat. Wij gaan er zonder meer van uit dat alle fracties die dit standpunt huldigden, nog steeds instaan voor wat zij eerder zeiden, en dat zij afwegen of er sindsdien meer voordelen en minder nadelen voor hen aan de verhuurderheffing kleven. Voor ons is de onbalans alleen maar groter geworden.

Het mag naar onze mening een prestatie van formaat worden genoemd dat de minister voor Wonen erin geslaagd is om vrijwel alles en iedereen op het woonbeleid te verenigen. Zijn probleem is alleen dat alles en iedereen verenigd is tegen zijn onzalige en onzinnige verhuurderheffing. Van de Woonbond aan de ene kant tot de oudvoorzitter van de VVD, de heer Kamminga aan de andere kant: iedereen heeft wel argumenten om tegen dit plan van de minister voor Wonen te zijn.

Ik teken daarbij voor de volledigheid aan dat het de primaire taak van de Eerste Kamer is om wetsvoorstellen te beoordelen op kwaliteit en uitvoerbaarheid. Daarvan uitgaande, komt de SP-fractie tot de vaststelling dat het voorliggende wetsvoorstel tekortschiet op beide terreinen. Onze fractie geeft de minister dan ook in overweging om van dit plan af te zien en naar de regering terug te gaan met de boodschap dat de verhuurderheffing niet kan slagen, omdat de heffing meer slecht doet dan goed.

Met extra belangstelling kijken wij uit naar de reactie van de minister.

□

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Voorzitter. We zitten in de week voor kerst. De kerstboom staat weer in de hal. Wij worden bijgelicht door wat extra flitslichten van de diverse media om ons heen. De SP-fractie heeft kalkoen op het menu dit jaar, en wij zoeken hier in de laatste week voor kerst nog naar wat licht in de duisternis. We hopen dat te krijgen.

Ik spreek hier ook namens de fractie van de SGP. Misschien verklaart dat ook deze inleiding enigszins.

Vandaag bespreken we nieuwe maatregelen met betrekking tot de woningmarkt. Van deze maatregelen is de invoering van een verhuurderheffing weliswaar het onderwerp dat het meest in het oog springt, maar het is niet het enige onderwerp. Bij het sluiten van het woonakkoord

## Kuiper

heeft mijn fractie aangegeven in dat akkoord een begin te zien van noodzakelijke hervormingen op de woningmarkt. Er is veel in beweging gekomen inmiddels. Het is goed dat hypotheekvormen eenvoudiger zijn gemaakt, dat annuïtair aflossen de standaard wordt en er een beperking plaatsvindt van de mogelijkheden tot renteaftrek. Mijn fractie is daarmee ingenomen.

Duidelijkheid geeft vertrouwen. De markt voor koopwoningen, met name in de onderste prijssegmenten, trekt weer aan en dat is goed nieuws. Het is van belang dat starters een woning kunnen kopen en dat er doorstroming plaatsvindt, zowel binnen de huursector als ook zo mogelijk vanuit de huur- naar de koopsector. In het debat over de huurverhoging op grond van inkomen was de doorstroming uitdrukkelijk aan de orde en werd onder meer gesproken over het belang van een toereikende woningvoorraad in de vrije sector, in het segment juist boven de liberaliseringsgrens. Overigens was ik enigszins verbaasd over het citaat van de heer Ruers, omdat ik zelf destijds bij het debat over de huurverhoging op grond van inkomen heb gezegd dat ons finale oordeel over de verhuurderheffing in dit debat gegeven zou worden. Maar ik heb inmiddels begrepen dat de heer Ruers ook citeerde uit de bewoordingen van mijn collega bij het debat over de Belastingwet. Ik kan de heer Ruers verzekeren dat ons standpunt over de verhuurderheffing nu komt.

Vandaag spreken we over maatregelen die direct effect zullen hebben op de gereguleerde sector en op de positie van corporaties en particuliere verhuurders in die sector. De verhuurderheffing raakt hun financiële positie en hun mogelijkheden om te investeren. De verhuurderheffing heeft twee kanten: het doet iets met de positie van verhuurders en het is een belasting die geheven wordt met het oog op de financiële situatie van het Rijk. Dat ons land moet bezuinigen is duidelijk. De vraag of het verantwoord is om het op deze wijze te doen en of de ontwikkeling van de huursector niet te veel wordt belemmerd door de afroaming, ligt nu voor. Daarop richt ik mijn bijdrage.

Allereerst ga ik in op de rechtmatigheid van de verhuurderheffing. Vervolgens ga ik in op de vraag of de heffing in verhouding is tot het draagvermogen van verhuurders. Tot slot hebben onze fracties vragen over de effecten van de maatregel. Zo is mijn betoog opgebouwd.

Er is een aantal opmerkingen te maken over de rechtmatigheid, de legitimiteit. Mijn fractie is van oordeel dat corporaties in dit land hun vermogen hebben kunnen opbouwen op grond van gemeenschappelijke keuzes, wetgeving en gunstige regelingen. Er is becijferd dat in de periode 1959–1991 ruwweg 100 miljard euro van het Rijk naar de corporaties is gevloeid in de vorm van subsidies. Toen na de bruteringsoperatie de subsidies werden afgebouwd, bleven de omstandigheden voor corporaties gunstig.

De heer **Ruers** (SP):

In de jaren zeventig en tachtig hebben we ook premie A-koopwoningen gehad, waarvoor men forse subsidies ontving. Heeft de heer Kuiper uitgerekend wat deze particulieren aan subsidies hebben gekregen?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Nee, dat heb ik niet uitgerekend.

De heer **Ruers** (SP):

Reken dat maar eens na en vergelijk het met elkaar.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij hebben een systeem waarin heel veel overheidsgeld naar zowel de huur- als de koopsector vloeit. We hebben het nu over de huursector met de corporaties. Ik noem het bedrag dat ik in de stukken heb gevonden van 100 miljard.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Het blijft mij verbazen dat voor de rechtvaardiging van de verhuurderheffing wordt teruggegrepen op voordelen die de sector tot 1991 heeft gehad en op vermogen dat toen zou zijn opgebouwd. Dat vind ik nogal vergezocht. Het heeft alle kenmerken van een doelredenering. Vindt de heer Kuiper het echt gerechtvaardigd dat vermogen dat tot meer dan twintig jaar geleden is opgebouwd, een reden vormt om nu een belastingmaatregel te nemen?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ja. Ik beseft dat woningbezit voor 1991 nu inmiddels ruim 22 jaar oud is. Het wordt niet allemaal meer verhuurd. Ik heb echter meer dingen genoemd. Ook wetgeving, begunstigende omstandigheden, het feit dat er een WSW is en dat er voldoende waarborgen zijn. Dit hele pakket leidt ertoe dat dit land een publieke ordening heeft die de corporaties heeft begunstigd.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De vraag is dan of de publieke ordening misschien ook een doel heeft. Is het niet juist omdat de overheid tot taak heeft om voor betaalbare woningen te zorgen voor mensen die geen duur huis kunnen betalen? Er is niet zomaar geld gegaan naar de sociale huursector; dat is gebeurd omdat we daar als overheid een taak hebben.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Zeker, en dat doel onderschrijf ik geheel. Het is goed dat we dat hebben en dat wij ons met publieke middelen en wetgeving druk maken over volkshuisvesting.

Ik was aan het punt toe dat na de bruteringsoperatie de omstandigheden gunstig bleven voor de corporaties. De huurtoeslag in de gereguleerde sector zorgde voor meer dan voldoende vraag naar corporatiewoningen. Dat blijft ook zo. De lage rente zorgde en zorgt voor beschikbaarheid van kapitaal en daarnaast zijn er nog altijd de garantstellingen van de overheid. Gelet op het feit dat de corporaties hun vermogen hebben kunnen opbouwen binnen de kaders van een publieke ordening, is een heffing als bedoeld in deze wet alleszins gerechtvaardigd. Als nu ook de huren mogen stijgen, zoals we eerder dit jaar hebben besloten, en er dus ook meer geld in kas komt van de corporaties, is deze heffing op zichzelf geen onlogische maatregel. Onze fracties – ik spreek namens de ChristenUnie en de SGP – hebben geen principieel bezwaar tegen de heffing.

Hoe zit dit met de particuliere verhuurders? Mijn fractie heeft op dat punt wel enige aarzeling. De overheid kan particuliere verhuurders een belasting opleggen, maar het betreft geen heffing over vermogen dat met publieke middelen is opgebouwd, maar over vermogen dat is opgebouwd met particuliere middelen. Dat is een verschil. Inderdaad profiteren particuliere verhuurders ook van de ruimte om de huren te verhogen en van de vraag die wordt gestimuleerd door de huurtoeslag, maar de condities waaronder zij investeren zijn anders. Zij bouwen en verhuren voor eigen rekening en risico. Wat is nu de grondslag voor de heffing bij particuliere verhuurders? Er

## Kuiper

is een duidelijke roep om particuliere verhuurders en niet-toegelaten instellingen anders te behandelen dan corporaties. Graag wil ik van de minister weten welke mogelijkheden hij hiervoor ziet. Ik denk in dit verband ook aan verhuurders met een maatschappelijk oogmerk, zoals de verhuurders van de 115 hofjes in ons land, vaak in monumentale panden. Deze behoren niet tot de toegelaten instellingen en hebben geen commercieel doel. Dit is werkelijk een andere categorie. Het betreft hier een beperkte groep van circa 2600 woningen, maar onze fracties menen dat zij terecht vragen om uitgezonderd te worden van de verhuurderheffing. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit punt.

Ik kom nu toe aan de proportionaliteit van de verhuurderheffing. Kunnen corporaties het dragen? Het betreft hier een forse heffing, oplopend tot 1,7 miljard in 2017. Aanvankelijk had het kabinet een nog hogere heffing in gedachten, maar die is teruggebracht via het woonakkoord. De heffing blijft echter fors. Ze raakt hoe dan ook aan het functioneren van corporaties. Gelet op waar corporaties vandaan komen en waar ze nu staan, is de heffing zeker nu wel te billijken. Voor de meeste corporaties is dit een last die gedragen kan worden en die wellicht ook een zekere tucht aanbrengt. Ik denk aan de salarissen van bestuurders, die bedrijfsvoering die gegroeid is in de afgelopen tien jaar en de riskante transacties. Er wordt niet voor niets door de Tweede Kamer een parlementaire enquête over dit onderwerp uitgevoerd. Er is in de afgelopen jaren commotie geweest over het handelen van corporaties en onze fracties menen dat herbezinning nodig is.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik dacht dat de heer Kuiper misschien zelf iets erover zou zeggen, maar dat lijkt niet te gebeuren. Misschien ben ik hem voor. De heer Kuiper zegt dat de corporaties het kunnen dragen. Baseert hij dat op de uitgangspunten van het CFV dat voor het kunnen dragen én de huurmaximalisatie én ingrepen in de investeringen én de efficiëncyslag nodig zijn, of denkt hij dat het met een van deze instrumenten kan?

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Ik denk dat men op individueel niveau, dus op het niveau van de corporaties zelf, al deze instrumenten zal wegen en zich de vraag zal stellen hoe men kan omgaan met de middelen op zodanige wijze dat men de verhuurderheffing kan betalen.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Dat begrijp ik, maar bij de berekeningen die het CFV heeft gemaakt, gaat men ervan uit dat alle instrumenten worden ingezet door de corporaties en dat ze dus niet kunnen kiezen tussen huurmaximalisatie, schrappen van investeringen of een efficiëncyslag.

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Ik begrijp de vraag. Mijn antwoord is dat het allemaal moet gebeuren. Alle instrumenten zullen nodig zijn.

Veelzeggend is dat Aedes zich bij de heffing heeft neergelegd om een voor hen belangrijker punt binnen te halen, namelijk het behoud van de liberalisatiegrens waar deze nu ligt bij € 681. Dit doet men met het oog op de discussie die we nog krijgen over Europese staatssteun. Dat houdt de corporaties in positie en dat weegt voor Aedes

kennelijk het zwaarst. Voor mijn fractie is dat een belangrijk signaal uit de sector.

Niettemin is de heffing fors. Het was een bepaalde keuze in het woonakkoord. Mijn fractie vraagt zich af of deze op de langere termijn op dit niveau moet blijven. We vinden dat er flexibiliteit moet zijn in de toekomstige wegging van dit instrument. De fractie hecht zeer sterk aan monitoring en evaluatie en meent dat in de toekomst wellicht geboden is om de heffing aan te passen of wellicht deels op andere wijze te besteden. Een horizonbepaling is wat onze fracties betreft niet aan de orde. De rechtmatigheid van de heffing is ook niet in geding – ik heb dat toegelicht – maar aanpassing bij wet in de toekomst is natuurlijk altijd mogelijk. Er is maar één wetswijziging nodig en dan zou ook de heffing kunnen worden aangepast of anders gericht. Er is al afgesproken dat er een evaluatie over drie jaar zal komen. Deze moet wat onze fracties betreft de effecten van de heffing nauwkeuriger in kaart brengen, zowel op de corporaties en andere verhuurders als op ons volkshuisvestelijk beleid. Na die evaluatie is er ook een moment voor een politieke wegging met betrekking tot het vervolg.

Ik heb gesproken over de rechtmatigheid en de proportionaliteit. Tot slot hebben onze fracties vragen over de effecten van de verhuurderheffing, ook in verband met de uitvoerbaarheid. Ik sta er nog wat uitvoeriger bij stil en richt mij op de effecten op de woningmarkt als zodanig, op de verhuurders en op de huurders.

In de eerste plaats zijn er effecten op de woningmarkt zelf. Er wordt uiteraard veel gesproken over de ruimte die overblijft voor investeringen, maar hoeveel investeringen zijn nodig en in welk deel van de markt? Dat willen wij preciezer weten. Tijdens het debat over de huurverhoging op grond van inkomen is veel gesproken over de behoefte aan woningen net boven de liberalisatiegrens. Hoe zit het precies met de behoefte aan woningen onder die grens? Er wordt steeds gezegd dat er gebouwd moet worden en er worden getallen genoemd. Is er genoeg, is er te weinig en waar dan? De minister geeft aan dat de voorraad huurwoningen in de sociale sector 2,6 miljoen bedraagt en dat de doelgroep 1,9 miljoen huishoudens omvat. Kan hij dit toelichten? Betekent dit dat er voldoende woningen beschikbaar zijn en dat de investeringen zich vooral moeten richten op renovatie en onderhoud? Hoe zit het in bepaalde gebieden waar overdruk is? Ik wil dat wat preciezer weten.

De minister heeft voorts extra middelen vrijgespeeld die corporaties kunnen benutten om te investeren in onder meer het energiezuinig maken van woningen. Dan is er nog de heffingsvermindering voor topkrimpgebieden en een enkele stadsregio. Onze fracties willen weten of de minister in deze heffingsvermindering een uit te bouwen sturingsinstrument voor de toekomst ziet. De overheid zou corporaties kunnen prikkelen bepaalde investeringen te doen als die heffingsvermindering daartegenover staat. Hoe denkt de minister over het toekomstig gebruik van dit instrument? Ik doel op een gerichte inzet van de heffingsvermindering als sturings- en investeringsinstrument.

In de tweede plaats zijn er effecten van de heffing op de verhuurders zelf. Zal de heffing ertoe leiden dat particuliere verhuurders zich meer gaan terugtrekken in de vrije sector? Dat werd zo-even ook al gesuggereerd door collega Schouwenaar. Wij hebben brieven van Vastgoed Belang waarin wordt aangegeven dat het verdienmodel van particuliere verhuurders in de toekomst onder druk staat door de verhuurderheffing. Aangezien zij niet de ef-

## Kuiper

ficiencywinst kunnen halen uit de bedrijfsvoering, wordt het voor hen minder aantrekkelijk in de gereguleerde sector actief te blijven. Verwacht de minister een dergelijke ontwikkeling en hoe gewenst is die?

In de derde plaats is er een effect op huurders. Wanneer de heffing zwaar drukt, zullen verhuurders geneigd zijn de ruimte voor huurverhoging maximaal te benutten. De huurstijging bij corporaties na de invoering van de huurverhoging op grond van inkomen is 5%, ook volgens opgaven van de Woonbond. Een dergelijke verhoging bereikt op een gegeven moment een plafond. Dat betekent het nodige voor de inkomsten van corporaties en dat geeft aanleiding om in de toekomst wellicht anders tegen de heffing aan te kijken. Graag krijgen wij op dit punt een reactie van de minister.

Van groot belang zal zijn hoe de verhuurderheffing uitpakt, zowel voor corporaties als voor particuliere verhuurders. Ik geloof niet dat wij direct van een meltdown van de corporatiesector moeten spreken, maar het is duidelijk dat er verschillen zijn in uitgangspositie, solvabiliteit en investeringsruimte, zoals ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting aangeeft.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik wil nog even terugkomen op de effecten voor de huurders of eigenlijk voor toekomstige huurders. In antwoord op mijn eerdere vraag gaf de heer Kuiper aan dat het en-en zal zijn. Woningcorporaties zullen gedwongen zijn om over te gaan tot huurmaximalisatie om de heffing op te brengen. Dat betekent niet alleen dat zij huurverhogingen doorvoeren, maar ook dat zij bij het vrijkomen van woningen de maximale huur vragen of in ieder geval tegen de bovenkant aan. Zoals ik ook aan de heer Schouwe naar voorhield, betekent dit bijvoorbeeld voor Amsterdam dat woningen vanaf 60 m<sup>2</sup> geliberaliseerd zullen zijn of in ieder geval boven de huurtoeslaggrens zullen zitten en dat dergelijke woningen niet meer beschikbaar zullen komen voor gezinnen. Vindt de heer Kuiper het een acceptabele consequentie van dit wetsvoorstel dat er in Amsterdam geen woningen vanaf 60 m<sup>2</sup> meer beschikbaar zullen komen?

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Nee. Mevrouw De Boer heeft de vraag zo-even gesteld aan de VVD-collega en ik kan haar precies hetzelfde antwoord geven. Natuurlijk wil ik ook dat er woningen beschikbaar blijven in de sociale sector voor mensen met een smalle beurs, maar dat is van veel meer factoren afhankelijk. Het is ook afhankelijk van gemeentelijk beleid. Het is een complex weefsel van actoren die dit met elkaar moeten bewerkstelligen.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik ben dat met de heer Kuiper eens, maar gemeentelijk beleid zal niet zorgen voor geld voor de woningcorporaties waarmee zij die verhuurderheffing kunnen opbrengen. Als wij samen concluderen dat het en-en-en is, dus dat er huurmaximalisatie nodig is om de heffing op te brengen, zullen woningbouwverenigingen niet anders kunnen dan de huren verhogen.

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Er zijn hier twee dingen. Wij hebben hier de wet huurverhoging op grond van inkomen aanvaard. Een belangrijk argument daarbij was dat de huren in de sociale sector meer marktconform moesten kunnen worden. Daartoe

is besloten en tegen die achtergrond spreek ik ook. Die ruimte kan worden benut door corporaties. Of die ruimte ook zal worden benut door corporaties, hangt ervan af. Corporaties geven aan dat zij dat niet zullen doen. Als zij de mogelijkheid hebben om de verhuurderheffing uit andere bronnen op te brengen, zullen zij dat doen als zij daarmee hun huurders om goede redenen willen ontzien. Dat ligt veel complexer.

Ik was eigenlijk klaar. Mijn slotopmerking is dat wat onze fracties betreft zorgvuldige monitoring belangrijk zal zijn. De vinger moet aan de pols blijven en zo nodig moet er ook in de toekomst een evaluatiemoment zijn met de mogelijkheid van een nieuwe weging en bijsturing in de maatvoering en de hoogte, wanneer wij daartoe op dat moment besluiten. Die weg willen onze fracties bewandelen.

□

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

Voorzitter. De PVV zou eigenlijk kort kunnen zijn over het onderhavige wetsvoorstel. Wij hebben voortdurend aangegeven tegen de verhuurderheffing te zijn, omdat deze feitelijk een forse huurverhoging betekent voor de huurders; huurders die niet zitten te wachten op weer een extra lastenverzwaring. Sterker nog, veel huurders kunnen die forse huurverhogingen van vaak honderden euro's per jaar helemaal niet opbrengen.

Wat het kabinet wil, is in onze optiek feitelijk onmogelijk. De desastreuze huurverhogingen, waardoor de woningcorporaties straks de verhuurderheffing kunnen betalen, hebben grote gevolgen voor de koopkracht en stort mensen in armoede. Uit een onderzoek van de Woonbond blijkt dat er op dit moment 700.000 huurders zijn die hun vaste lasten niet meer kunnen opbrengen. Tot 2018 loopt dit aantal op naar 900.000. Ondanks deze gegevens gaat het kabinet gewoon door met zijn vreselijke plannen en pakt het de mensen in het land kei- en keihard.

Door de verhuurderheffing zal er jaarlijks 1,7 miljard worden afgeroomd bij de woningcorporaties. Naast de onverantwoorde huurverhogingen zorgt dit kabinet er ook voor dat woningcorporaties vrijwel geen ruimte meer hebben voor investeringen, renovatie en nieuwbouw van huurwoningen. Dat is slecht voor de bouwsector en dus slecht voor onze economie.

Dat het niet goed gaat in woningland zal overduidelijk zijn. Meer dan 1 miljoen huishoudens staan onder water met hun hypotheek. Er is sprake van 65 miljard aan onderwaarde op hypotheek. De huizenprijzen zijn sinds het begin van de crisis met 20% gedaald. 92.000 huishoudens hebben een achterstand van vier maanden met het betalen van de hypotheek en 700.000 huurders kunnen nu al nauwelijks de kosten meer betalen. Volgens het bureau RIGO zijn er huurders die straks door de huurverhogingen zelfs 50% van hun inkomsten kwijt zijn aan woonlasten. De minister gaf in een brief aan de Tweede Kamer al aan dat er meer geïnvesteerd zal worden in armoedebestrijding en schuldenproblematiek. Erkent het kabinet daarmee dat de huurders door dit beleid de armoede en ellende in worden gestort? Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

De doorrekening van het verkiezingsprogramma van de PVV bewijst dat de verhuurderheffing en de daaraan gekoppelde draconische huurverhogingen helemaal niet nodig zijn. Het gaat om het maken van de juiste keuzes en

## Van Dijk

de PVV kiest daarbij nadrukkelijk niet voor het verder uitkleden van de burger.

Tot slot wil ik hierbij graag twee moties indienen, een om af te zien van het invoeren van de verhuurderheffing en de ander om te rapporteren over de effecten van de invoering.

---

### Motie

---

De **voorzitter**: Door de leden Van Dijk, Frijters-Klijnen, Reynaers, Sörensen en Faber-van de Klashorst wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering een verhuurderheffing wenst in te voeren;

verzoekt de regering om op korte termijn te rapporteren over de effecten van invoering van de verhuurderheffing op de koopkracht van huurders, uitgesplitst naar inkomenscategorieën en over de effecten op woningcorporaties, uitgesplitst naar sociaal huurbeleid, investeringen in renovaties, investeringen in nieuwbouw en solvabiliteit,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter F (33819).

---

### Motie

---

De **voorzitter**: Door de leden Van Dijk, Frijters-Klijnen, Van Beek, Sörensen, Reynaers en Faber-van de Klashorst wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onwenselijk is dat huurders geconfronteerd worden met huurverhogingen bovenop de inflatie;

overwegende dat de verhuurderheffing woningcorporaties en de noodlijdende bouwsector in ernstige problemen zal brengen;

verzoekt de regering, af te zien van de plannen tot het invoeren van een verhuurderheffing,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter G (33819).

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

Voorzitter. Mijn fractie heeft geen behoefte na de uitvoerige behandeling in de Tweede Kamer en de eveneens uitvoerige schriftelijke voorbereiding in deze Kamer om tot een herhaling van zetten te komen. Bovendien weten wij dat, nadat de coalitiepartners VVD en PvdA hulptroepen

hadden gemobiliseerd bij hofleveranciers D66, de ChristenUnie en de SGP, de uitslag van de stemming zal afhangen van de medische conditie van de ruggengraat van één sociaaldemocratische senator. De vraag is: blijft die recht of wordt die slecht.

"De verhuurderheffing bezorgt sociale woningmarkt harde klap" stond er boven een paginagrote advertentie in twee dagbladen op 9 december. Gewezen wordt op het feit dat dit wetsvoorstel inhoudt dat er huurverhogingen moeten worden doorgevoerd door de verhuurders, zowel door de woningcorporaties als door particuliere ondernemingen. Zij moeten de extra opbrengsten afdragen aan de Staat. Op het camouflagelint staat "verhuurderheffing" gedrukt, maar dat had eerlijkheidshalve gewoon moeten zijn "Gefeliciteerd met uw nieuwe belastingaanslag". Het mes snijdt in dit geval aan twee kanten erg diep in het vlees. Particuliere verhuurders zullen ernstig gedupeerd worden en de huurders van woningen in de sociale sector zullen door extra huurstijgingen flink getroffen worden. Het kabinetsbeleid is in die zin consistent dat opnieuw niet primair wordt gekeken naar de consequenties die de wetgeving zal hebben voor grote groepen van de bevolking, maar dat de afgeschermd blik uitsluitend is gericht op de overheidsfinanciën, en wel om die fors aan te vullen.

Met de Partij van de Arbeid betreuren wij het dat de minister zich heeft beperkt tot het opstellen van wat de Partij van de Arbeid noemt een toelichting op het regeerakkoord en het politiek afgesloten woonakkoord en dat hij niet bereid was om de al in maart van dit jaar gevraagde beleidsvisie, die gaat over het toekomstige woonstelsel, op te stellen. We hadden hier toch een tegemoetkoming van de minister verwacht, niet alleen omdat het een redelijk verlangen is, maar ook omdat het de nadrukkelijk wens van een coalitiepartner is. Die botte houding tegenover de onontbeerlijke coalitiepartner wordt de gehele memorie van antwoord nadrukkelijk volgehouden, onder andere in paragraaf 2.5, waar de PvdA-fractie wijst op het advies van de Raad van State en vraagt of de minister bereid is in het begrotingsjaar 2014 een deel van de verhuurderheffing onder te brengen in een structureel investeringsfonds.

En hetzelfde lot is het PvdA-verlangen beschoren, waarin gevraagd wordt om alsnog een horizonbepaling op te nemen. Leger kunnen lege handen niet zijn en de minister houdt ze demonstratief omhoog. Dat lijkt ons niet acceptabel en daarom zullen wij een motie in deze eerste termijn indienen waarbij we op voorhand zeggen, omdat we weten dat plagiaat altijd hoog wordt opgenomen, dat we de tekst overgenomen hebben van de Partij van de Arbeid, namelijk van een senator met principes die zo dadelijk het woord gaat voeren, waardoor hij nu al de gelegenheid heeft hierop te reageren.

---

### Motie

---

De **voorzitter**: Door de leden Nagel, Ruers, Vliegenthart, De Boer en Koffeman wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

## Nagel

overwegende dat de regering herhaaldelijk is gevraagd om een beleidsvisie die gaat over ons toekomstig woonstelsel;

overwegende dat in het voorliggende wetsvoorstel de regering zich beperkt heeft tot het opstellen van een Hervormingsagenda Woningmarkt, die gelezen kan worden als een toelichting op het regeerakkoord en het politiek afgesloten woonakkoord;

betreurt het dat de gevraagde beleidsvisie over ons toekomstig woonstelsel niet door de regering wordt gegeven;

vraagt de regering, dit alsnog op korte termijn te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter H (33819).

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

Voorzitter. Mijn fractie heeft over deze motie een hoofdelijke stemming aangevraagd.

Een tweede punt dat als een rode draad door de beantwoording loopt, is dat de minister bepaalde dingen niet ontkent maar vaag zegt: het kan ook anders lopen. Een paar voorbeelden. Op Kamervragen van mevrouw Baay – Tweede Kamer, 50PLUS – schrijft de minister: of een verhuurder om de heffing te voldoen extra huurverhogingen zal doorvoeren, hangt af van de specifieke financiële positie van de individuele verhuurders. Kan de minister dat toelichten, of begrijp ik hem goed dat hij bedoelt dat verhuurders met een goede inborst waarschijnlijk geen financiële compensatie voor de heffing gaan incasseren, maar als de financiële situatie een dergelijke generieuze houding niet toestaat dat er dan wel noodgedwongen huurverhogingen komen? Of zou de praktijk toch niet zo zijn dat verhuurders de heffing uiteraard op de huurders zullen trachten te verhalen? Laten we mensen eerlijk vertellen wat ze te wachten staat, zeg ik Diederik Samson na.

Er is onder andere door 50PLUS gesteld dat huurders van ruim 400.000 sociale woningen die in het bezit zijn van particuliere eigenaren, huurverhogingen krijgen die kunnen oplopen tot honderden euro's per jaar. Dat is niet juist, schrijft de minister. Om daar even later aan toe te voegen: deze stijgingen zullen bij zittende huurders maar zelden voorkomen. Dus het kan voorkomen en voor nieuwe huurders kan het nog erger uitpakken. Is de minister het hiermee eens? Men hoeft geen logica gestudeerd te hebben om te kunnen begrijpen dat als verhuurders minder ontvangen dan ze aan extra belasting, de verhuurderheffing, moeten betalen, de consequentie wel eens zou kunnen zijn dat men gaat besparen op onderhoud, renovatie en investeren in nieuwbouw. Dat is hier al van vele kanten betoogd. Glashard zegt de minister die opvatting niet te delen. Het is als met het consumentenvertrouwen: als men weet dat men minder gaat ontvangen, dan gaat men minder uitgeven. Dat ontkennen vindt 50PLUS misleidend. Het bureau Companen heeft via een analyse van 25 november 2013 becijferd dat door verhuurders die niet behoren tot de toegelaten instellingen, in de periode 2013 – 2017 minimaal 330 miljoen meer aan heffing, belasting, moet worden betaald dan de extra huuropbrengsten opleveren. Dit raakt niet alleen grote groepen ouderen, maar ook ideële doelstellingen worden bedreigd. De 50PLUS-fractie maakt zich grote zorgen over de gevolgen.

Iedereen erkent dat het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen van groot belang is vanwege de vergrijzing en de oplopende kosten in de zorg. Daarom doen wij nogmaals een klemmend beroep op de minister om, alles overziende, op zoek te gaan naar alternatieve heffingen, bijvoorbeeld door investeringsverplichtingen, en daarover met betrokkenen in overleg te treden.

Er is nog een aspect waarvoor wij aandacht vragen. De minister suggereert dat verhuurders die financieel te kort zouden komen, woningen kunnen verkopen. In de memorie van antwoord kwamen wij het getal 5.000 tegen. Laten wij de minister in dit voorbeeld volgen. Stel dat de hypotheek die door de nieuwe particuliere eigenaren wordt opgenomen gemiddeld € 200.000 bedraagt, desnoods € 150.000, of desnoods € 100.000. Welke totaalbedragen zouden dan in deze drie varianten aan hypotheekrenteaftrek ingevoerd moeten worden? Heeft het kabinet dit uitverdieneffect al in de cijfers verwerkt? De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, de IVBN, heeft aangekondigd dat zij 70.000 woningen wil verkopen. Stel dat deze vereniging succesvol is, wat betekent dit voor de hypotheekrenteaftrek en voor de schatkist?

Het nu aan de orde zijnde wetsvoorstel is van groot belang. We zeiden het al: meer dan 400.000 huurders van woningen in de sociale sector worden getroffen, onder wie ouderen, die de afgelopen jaren al door niet-indexering van de pensioenen en door zelfs kortingen hun koopkracht fors hebben zien dalen. De komende jaren staat hun nog meer slecht nieuws te wachten, zo blijkt uit de officiële regeringscijfers.

Wij hopen voor minister Blok dat dit rampzalige wetsvoorstel door een meerderheid van rechte ruggen zal worden verworpen. Ik weet zeker dat hij de Eerste Kamer bij nader inzien erg dankbaar zal zijn als hij over enige tijd bij het open haardvuur van zijn wachtgeld geniet en hierop terugkijkt.

□

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Al draagt een aap een gouden ring, het is en blijft een lelijk ding. U zult begrijpen dat ik het hier niet heb over de minister of de staatssecretaris, maar over het wetsvoorstel dat wij vandaag bespreken, waarbij de verhuurderheffing de aap is en de heffingskorting de gouden ring.

De fractie van GroenLinks is steeds zeer kritisch geweest over de verhuurderheffing, en dat is zij nog steeds. Ik zal in mijn inbreng namens haar dan ook vooral ingaan op deze heffing. Voordat ik dat doe, maak ik echter enkele opmerkingen over het wetsvoorstel als geheel, dat naast de verhuurderheffing ook maatregelen bevat met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning.

Om te beginnen sta ik even stil bij de samenhang tussen de verhuurderheffing en de fiscale maatregelen ten aanzien van de eigen woning die er volgens de regering is en die het zou rechtvaardigen om beide voorstellen in één wet onder te brengen. Mijn fractie ziet die samenhang niet. De regering geeft ook niet duidelijk aan waaruit deze bestaat. Alleen door te zeggen dat er samenhang is, is die er nog niet. Wat is het effect van de verhuurderheffing op de koopmarkt en van de beperking van de hypotheekrenteaftrek op de huurmarkt? En wat is de relatie tussen de verhuurderheffing en de beperking van de hypotheekrenteaftrek als zodanig? Is het ene voorstel geheel of gedeeltelijk voorwaardelijk voor het andere? Kan het ene voor-

## De Boer

stel geen doorgang vinden zonder het andere? Is het wenselijk dat het andere voorstel wordt opgeschort als bijvoorbeeld de Eerste Kamer bezwaren heeft tegen het ene voorstel?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Mevrouw De Boer vraagt zich af wat het verband is, maar het zijn toch voor een deel communicerende vaten? Een heel ruimhartige, misschien wel te ruimhartige, hypotheekverstrekking betekent een enorme concurrentie voor de huurmarkt in de vrije sector. Dat heeft weer consequenties voor de doorstroming vanuit de gereguleerde sector. Dit is maar een voorbeeld van de talloze voorbeelden die er zijn om de samenhang aan te geven. Bovendien hoor ik graag van mevrouw De Boer hoe zij staat tegenover de zogenoemde voorwaarden die aan Wonen 4.0 verbonden waren. Dat moest ook een samenhangend pakket zijn waaruit niet mocht worden geshopt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik stelde de vraag aan de minister, maar vind het fijn dat de heer Schouwenaar haar alvast beantwoordt. Mijn fractie ziet geen samenhang. Wonen 4.0 was nog breder. In dit wetsvoorstel worden daaruit twee voorstellen gehaald. Het gaat in dezen niet over huurverhogingen en ook niet over het woningwaarderingsstelsel. Die zitten niet in dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel gaat over twee losse voorstellen. Het ene geldt voor de koopmarkt en het andere gaat over een verhuurderheffing. Die zijn niet voorwaardelijk voor elkaar. Daardoor ziet mijn fractie niet in hoe de verhuurderheffing op zichzelf de werking van de woningmarkt kan verbeteren. Een dergelijke heffing is wel degelijk van invloed, maar vooral van negatieve invloed. Ik kom er nog op in het vervolg van mijn betoog.

Is het slechts politieke strategie? Door voorstellen samen te voegen wordt het voor partijen immers lastiger om consequenties te verbinden aan ernstige bezwaren tegen een van de twee voorstellen. Daarmee zou je immers ook het wel gewenste onderdeel wegstemmen. Hoewel mijn fractie zich kan voorstellen dat een dergelijke politieke strategie verleidelijk is, acht zij deze zeer onwenselijk. De Eerste Kamer moet ieder voorstel op zijn eigen merites kunnen beoordelen. Nu beide voorliggende voorstellen volgens mijn fractie in elk geval niet onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is mijn fractie van oordeel dat ze onterecht in een wetsvoorstel zijn samengevoegd.

Ook al is er geen noodzakelijke samenhang tussen de voorstellen als zodanig, er kan wel een vergelijking worden gemaakt tussen koopmarkt en huurmarkt, en tussen kopers en huurders. Om met het laatste te beginnen: in de schriftelijke ronde heb ik de minister gevraagd naar de ontwikkelingen van de woonlasten van huurders en kopers. De antwoorden op die vraag blinken niet uit in eenduidigheid. Met name over de woonlastenontwikkeling van de huurders blijft de minister vaag. Wel duidelijk is dat de woonlasten van huurders veel sterker stijgen en zullen stijgen dan die van woningeigenaren. De minister rechtvaardigt dit met de stelling dat de huur- en de koopmarkt daarmee dichterbij elkaar gebracht worden. Ik heb altijd begrepen dat het dichterbij elkaar brengen van huur- en koopmarkt betekent dat er een groter aanbod moet komen in het segment dure huur en goedkope koop en niet dat huurders evenveel aan woonlasten kwijt moeten zijn als kopers, zeker niet huurders in de sociale sector. Het gaat toch niet aan, de absolute huur van iemand met een sociale huurwoning te vergelijken

met de absolute woonlasten van iemand met een koopwoning van drie ton? Als je al een vergelijking wilt maken, moet je kijken naar de woonquote of de procentuele stijging van de woonlasten. Ik krijg graag een reactie van de minister hierop, net zoals ik graag antwoord krijg op mijn vraag of hij het werkelijk gerechtvaardigd vindt dat de woonlasten van huurders in de komende jaren vele malen harder stijgen dan die van kopers. In dit verband wijs ik ook nog even op de resultaten van een onderzoek waarover de Volkskrant enkele weken geleden berichtte en waaruit blijkt dat de vierkantemeterprijs van een huurwoning in de grote steden hoger is dan die van een koopwoning. Hoe waardeert de minister dit in termen van het nader tot elkaar brengen van de koop- en de huurmarkt en marktconforme prijzen?

Ook onze vragen met betrekking tot uitgaven en inkomsten van de overheid ten aanzien van de huursector in vergelijking met de koopsector blijken moeilijk te beantwoorden. Vast staat wel dat via de hypotheekrenteaftrek de koopmarkt voor bijna 12 miljard wordt gesubsidieerd, tegenover 3 miljard aan huurtoeslag en misschien 1 miljard aan rentevoordeel en lagere grondprijzen voor woningcorporaties. De koopsector ontvangt dus ongeveer drie keer zoveel staatssteun als de huursector. Hoe kan het kabinet dan toch volhouden dat het opleggen van een heffing aan de huursector bijdraagt aan het dichterbij elkaar brengen van de koop- en de huurmarkt?

Ik ga verder met de verhuurderheffing als zodanig. In de memorie van toelichting geeft de regering aan dat de primaire doelstelling van de heffing het genereren van inkomsten voor de schatkist is. Vervolgens wordt verwezen naar een OESO-rapport waarin wordt onderbouwd dat een belasting op de waarde van onroerende zaken het minst versturende effect heeft op het bruto binnenlands product. De vraag waarom niet voor een belasting op alle onroerende zaken is gekozen, wordt niet beantwoord. Waarom is er niet gekozen voor een heffing op alle onroerende zaken, een landelijke OZB? Zou dit, mede gezien de relatief lage vermogensbelasting in Nederland, niet een verstandiger keuze geweest zijn? Zou het versturende effect van een algehele belasting op onroerend goed niet veel kleiner zijn dan dat van een selectieve verhuurderheffing?

Gedurende de behandeling van het wetsvoorstel heeft het kabinet op allerlei manieren gepoogd, het opleggen van een verhuurderheffing aan verhuurders van sociale huurwoningen te rechtvaardigen. Het heeft dat met wisselende argumentaties gedaan, die elkaar ook deels weer tegenspreken. Zo luidt de argumentatie voor de keuze om de verhuurderheffing alleen op te leggen aan verhuurders van woningen binnen de sociale sector dat deze sector door inkomensafhankelijke huurverhoging meer geld binnen zal krijgen en het daarom gerechtvaardigd is dat zij heffing gaan betalen. Maar wanneer er dan vragen worden gesteld over de effecten van deze huurverhogingen, is het antwoord dat de heffing ook op andere manieren opgebracht kan worden. Een ander argument voor het opleggen van een heffing in de sociale sector is dat het gerechtvaardigd is om deze sector te belasten, omdat de overheid door middel van de huurtoeslag heeft gezorgd voor vraagondersteuning, waardoor verhuurders een hogere huurprijs konden vragen dan mogelijk was geweest als er geen huurtoeslag was. Dat dit volstrekt in tegenspraak is met de ook gebruikte stelling dat de huidige huurprijzen in de sociale sector lager zijn dan marktconform, deert blijkbaar niet. De hele redenering gaat er



ook volstrekt aan voorbij dat het een verantwoordelijkheid van de overheid is om ervoor te zorgen dat ook zij die minder inkomen hebben, betaalbaar kunnen wonen. Op basis van deze verantwoordelijkheid is het, in elk geval naar het oordeel van mijn fractie, volkomen terecht dat de overheid de sociale sector ondersteunt, met name via de huurtoeslag. Er is dan ook geen enkele reden om deze terechte steun met de andere hand weer voor de helft terug te pakken.

Zoals gezegd moet de overheid waarborgen dat ook de burgers met een laag inkomen toegang hebben tot betaalbare huisvesting. In dat verband is het maar de vraag of je in de sociale sector steeds uit moet gaan van een reëel prijspeil. Het waarborgen van de betaalbaarheid kan op verschillende manieren. Het kan door te zorgen voor goedkope woningen, waarvan het reële prijspeil betaalbaar is, door de woning voor een lager bedrag dan de marktwaarde te verhuren, de zogenoemde objectsubsidie, of door de huurder te subsidiëren, de zogenoemde subjectsubsidie. Momenteel werken we met een combinatie van deze mechanismen: woningcorporaties bouwen relatief goedkope woningen, ze vragen niet altijd de maximaal redelijke huur en huurders kunnen een huurtoeslag ontvangen. Het kiezen voor een reële prijsstelling betekent dat het tweede mechanisme, namelijk dat woningcorporaties niet de maximale huur vragen, minder zal worden gebruikt. Woningen zullen steeds vaker voor de maximaal redelijke huur worden verhuurd. Daardoor zullen ook woningen uit de sociale sector verdwijnen. Dat is liberalisatie. Dat hoeft geen ramp te zijn als de mogelijkheden van de subjectsubsidie worden verruimd, bijvoorbeeld door de grenzen voor de huurtoeslag op te trekken, zowel wat betreft het inkomen als wat betreft de huur, zodat kan worden gegarandeerd dat ook in gebieden met een hoog reëel prijspeil nog betaalbaar kan worden gewoond. Verruim je bij het verhogen van de huurprijzen de mogelijkheden voor huurtoeslag niet, dan kunnen veel mensen met een laag inkomen geen betaalbare woning meer vinden.

De vraag is of ten gevolge van de verhuurderheffing de huurprijzen zullen stijgen en of er woningen aan de sociale voorraad zullen worden onttrokken. De regering beantwoordt deze vraag zowel ontkennend als bevestigend. Als de vraag wordt gesteld of woningcorporaties de heffing kunnen opbrengen, beantwoordt ze de vraag met: ja, want deze heffing kan worden opgebracht door huurmaximalisatie. Ook in de doorberekening van de financiële gevolgen van de heffing voor de corporaties is huurmaximalisatie het uitgangspunt. Als gevraagd wordt naar de effecten op investeringen, onderhoud of werkgelegenheid bij woningcorporaties is het antwoord: ja, want corporaties kunnen investeringen, onderhoud en personeel op peil houden als zij optimaal gebruikmaken van de huurmaximalisatie. Als je echter direct vraagt naar de effecten voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, is het antwoord: nee, want corporaties kunnen er ook voor kiezen om minder te investeren of hun efficiency te vergroten.

Het kan niet allemaal waar zijn. Je kunt niet alle nadelige effecten van de verhuurderheffing wegredeneren met de dooddoener dat de verhuurder ook voor een ander nadelig effect kan kiezen, wat je dan weer wegredeneert ... Pardon, ik heb even een kikker in de keel. Ik ben helemaal geëmotioneerd. Ik begin de zin even opnieuw. Je kunt niet alle nadelige effecten van de verhuurderheffing wegredeneren met de dooddoener dat de verhuurder ook

voor een ander nadelig effect kan kiezen, wat je dan weer wegredeneert door te verwijzen naar de mogelijkheid om voor het eerste nadelige effect te kiezen. Toch is dat hetgeen de regering bij dit wetsvoorstel doet. Niet voor niets sprak hoogleraar Conijn tijdens de deskundigenbijeenkomst van doelredeneringen. Ik wil er nog eens op wijzen – ik heb het ook in verschillende interrupties al gedaan – dat bij de doorrekening van het CFV wordt uitgegaan van en-en-en: de sector kan de heffing net opbrengen als én de huren worden gemaximaliseerd én de efficiency wordt verhoogd én er wordt bezuinigd op investeringen.

In de schriftelijke ronde is er zowel door mij als door anderen op gewezen dat de impactanalyse van dit wetsvoorstel beperkt is, te beperkt. Eigenlijk wordt er vooral gekeken naar de vraag of corporaties de heffing kunnen opbrengen, wat de effecten zijn voor investeringen en op welk punt er een klein doekje voor het bloeden is gevonden.

Ervan uitgaande dat veel van mijn collega's uitgebreid ingaan op de effecten voor de woningcorporaties, waarbij ongetwijfeld de termen "neerwaartse spiraal" en "melt-down" zullen vallen – alhoewel, ik heb ze nog niet gehoord; ik heb tot nu toe alleen "domino-effect" gescoord – en de effecten op de investeringen in de bouwsector, leg ik de focus wederom bij de effecten voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In het akkoord met Aedes worden deze betaalbaarheid en beschikbaarheid geformuleerd als voorwaarden. Hoe zullen het kabinet en Aedes nagaan of aan deze voorwaarden is voldaan? Zijn ze ook in meetbare termen geformuleerd? Of is het niet meer dan een boterzachte formulering waarmee het akkoord acceptabel gemaakt moest worden voor de achterban van Aedes?

Als er geen waarborgen zijn ingebouwd om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid op peil te houden, ziet mijn fractie de gevolgen somber in. De heffing prikkelt verhuurders om woningen te liberaliseren, kamergewijs te verhuren en te verkopen. Het kabinet zegt niet te verwachten dat veel woningen ten gevolge van de verhuurderheffing zullen worden geliberaliseerd. Waarop baseert het kabinet deze verwachting, die haaks staat op de economische logica? Alle deskundigen die wij gesproken hebben, verwachten wél dat woningen aan de sociale voorraad zullen worden onttrokken. Ik begreep van de VVD dat zij het ook zeer wenselijk vindt dat woningen worden geliberaliseerd.

De heffing prikkelt ook om de huurprijs binnen de sociale sector te maximaliseren en ofwel via boveninflatoire huurverhogingen, ofwel via huurmaximalisatie bij nieuwe verhuur toe te werken naar de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem. In mijn schriftelijke vragen, evenals net in mijn interrupties, heb ik als voorbeeld van het onder druk staan van aanbod en prijs Amsterdam genoemd. In deze stad komt de helft van de huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning en valt volgens de woningwaarderingsregels een woning van 60 m<sup>2</sup> – let wel: dat geldt dus voor alle woningen van 60 m<sup>2</sup> – al boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In mijn vragen gaf ik aan dat er voor Amsterdam twee mogelijkheden zijn: of de woningcorporaties gaan over tot huurmaximalisatie, waardoor minder rijke gezinnen niet meer in de stad kunnen wonen, of de woningcorporaties nemen de verantwoordelijkheid voor hun sociale taak en zullen in ernstige financiële problemen komen, omdat de verhuurderheffing gebaseerd wordt op de hoge WOZ-waarde van de woningen. Het antwoord van

## De Boer

de minister is zeer onbevredigend. Eerst komt de al genoemde doodoener dat de corporaties niet hoeven te kiezen voor huurmaximalisatie, maar ook efficiënter kunnen gaan werken. Op mijn beurt vraag ik dan aan de minister: hoeveel efficiënter moeten de Amsterdamse corporaties gaan werken willen ze daarmee de verhuurderheffing kunnen opbrengen? En acht hij het werkelijk reëel dat de heffing daarmee kan worden opgebracht? Nogmaals, bij het doorrekenen van de financiële houdbaarheid gaat het CFV uit van huurmaximalisatie. Behalve de doodoener dat corporaties ook een andere keuze kunnen maken, zegt de minister nog dat de gemeente met de corporaties afspraken kan maken over voldoende betaalbaar aanbod. Dat is mooi, maar met zo'n afspraak kan een corporatie de heffing niet betalen, en de mogelijkheid om afspraken te maken wordt uiteindelijk toch begrensd door de financiële mogelijkheden van de corporaties.

Ik heb het nu nog niet gehad over de werkgelegenheidseffecten, die niet in te schatten zijn omdat corporaties niet hoeven te kiezen voor efficiënter werken; ze kunnen ook de huren verhogen. Ik heb het evenmin gehad over de negatieve effecten op het onderhoud, die er niet hoeven te zijn omdat corporaties hun woningen ook kunnen verkopen. Ook heb ik het niet gehad over het zich terugtrekken van woningcorporaties uit wijkverbeteringsprojecten. Daarover hoeven we het al helemaal niet te hebben, want dat was sinds Vogelaar toch al geen taak meer voor de woningcorporaties. Het beeld is echter duidelijk: de effecten van de verhuurderheffing zijn negatief, of het nu gaat om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, de investeringen in de bouw of de werkgelegenheid.

Het enige positieve effect van de heffing is de opbrengst, waarbij vanwege de kosten die alle negatieve effecten met zich brengen nog wel de nodige vraagtekens kunnen worden gezet. Die opbrengst zou bovendien met veel minder nevenschade kunnen worden gegenereerd via bijvoorbeeld een algemene vermogensheffing.

Ik rond af. Ik heb de stellige indruk dat er buiten dit kabinet niemand te vinden is die denkt dat de verhuurderheffing zal bijdragen aan het verbeteren van de woningmarkt, zelfs niemand die denkt dat de verhuurderheffing geen negatieve effecten zal hebben. Op zijn best zijn er wat partijen te vinden die de heffing als een voldongen feit beschouwen, of die zich na hun handtekening onder een akkoord niet meer vrij voelen om hun sterke bedenkingen te vertalen in een negatief oordeel.

Wij zitten hier niet om akkoorden te accorderen. Ik bewaar mijn laatste zin even, want ik zie de heer Schouwenaar naar de interruptiemicrofoon lopen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Volgens mij gaan we richting de afsluiting van de bijdrage van mevrouw De Boer.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Boer maakt even haar laatste zin af. Daarna mag u een korte vraag stellen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Dat was mijn bedoeling. Dank u.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Wij zitten hier niet om akkoorden te accorderen. Wij zitten hier om wetsvoorstellen te beoordelen, onder meer op hun effecten. Ik begon met een spreekwoord

en ik sluit daar ook mee af: beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik heb van mevrouw De Boer begrepen dat zij ernstige kritiek heeft op dit wetsvoorstel. Zij heeft ook uitvoerig gemotiveerd waarom het geen goed voorstel is. Toen ik haar beluisterde, rees bij mij wel de vraag wat wij doen met de wachtlijsten, het scheefwonen en de stagnatie. Kan zij heel kort aangeven hoe zij die zaken wil oplossen? Ik heb het gevoel dat die dan allemaal blijven bestaan.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik wil het daar best een keer uitgebreid met de heer Schouwenaar over hebben, maar dit wetsvoorstel zal die zaken niet oplossen. Dit wetsvoorstel draagt op geen enkele manier bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Mijn fractie wil best nadenken over mechanismen die bijvoorbeeld uitgaan van een deels inkomensafhankelijke huurverhoging of subjectsubsidies. Wij zijn een heel groot voorstander van het meer fiscaliseren van de woningmarkt – ik kan mij herinneren dat de heer Schouwenaar dat vorig jaar ook was; ik had hem dat bij interruptie nog willen vragen – waarbij wij de huurprijzen meer marktconform maken en veel meer op het niveau van het individu corrigeren naar inkomen. Dan moeten wij alleen wel hoger gaan zitten met de huurtoeslaggrenzen dan nu het geval is en hogere huurtoeslagen mogelijk maken. Wij denken meer aan dergelijke oplossingen dan aan een verhuurderheffing die, voor zover wij en ook de deskundigen zien, helemaal niets bijdraagt aan het bevorderen van de doorstroming.

□

De heer **De Lange** (OSF):

Voorzitter. Ik spreek deze bijdrage uit mede namens de Partij voor de Dieren.

Vandaag spreken wij opnieuw over een wetsvoorstel dat weer eens in grote haast moet worden afgewikkeld. Zo bereikte de memorie van antwoord ons pas op vrijdag 13 december om 16.44 uur. Dat valt niet de ambtenaren op het ministerie voor Wonen en Rijksdienst te verwijten, maar wel de regering, die er bij voortduring niet in slaagt de wetgeving die zij nodig oordeelt tijdig van voldoende steun te voorzien. Dit proces van frustratie en stagnatie is helaas kenmerkend voor het huidige regeringsbeleid. Door deze verwerpelijke manier van doen komt vooral voor de kleine fracties de vereiste zorgvuldigheid, waar het bestaansrecht van de Eerste Kamer toch mede op gebaseerd is, onder grote druk te staan. Ook een last minute consultatie van deskundigen wordt hierdoor vrijwel onmogelijk gemaakt. De houding van onze fracties is in dit soort gevallen noodgedwongen eenvoudig: bij twijfel stemmen wij tegen.

Aan gerede twijfels over het voorliggende voorstel ontbreekt het overigens niet. Die twijfels betreffen merkwaaardig genoeg niet hetgeen naar de mening van de regering de belangrijkste doelstelling van deze wet is, namelijk de bezuinigingsdoelstelling die onder Rehse druk heilig is verklaard. Daar laat de regering cynisch genoeg geen twijfel over bestaan. De geleverde onderbouwing kan in dit licht dan ook vooral gezien worden als gelegenheidsargumentatie. De woonproblematiek en de burger voor wie wonen een levensvoorwaarde is, verdienen helaas beter.

## De Lange

Nederland wordt zoals gezegd gekenmerkt door een politiek van frustratie en stagnatie. De zoektocht naar steeds weer nieuwe gedoogpartners leidt tot een lange reeks onduidelijke akkoorden – wij zijn inmiddels de tel kwijtgeraakt – en het daaruit voortvloeiende tijdverlies wordt verhaald op de tijd die de Eerste Kamer gegund wordt voor een adequate behandeling. Zoals nu bij vrijwel ieder voorstel het geval is, kent ook dit dossier zijn eigen gedogers. Dit keer noemen zij zichzelf de "constructieve oppositie". Het zal allemaal wel, maar frustratie en stagnatie blijven de sleutelwoorden.

Deze wet beoogt van alles te regelen, maar het belangrijkste punt, een adequate beperking van de hypotheekrenteaftrek voor bestaande gevallen, is opvallend afwezig. Een regeling waarmee men oorspronkelijk beoogde om starters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven, is in veel gevallen verworpen tot een grootschalige subsidie voor toch al goedbedeelde mensen. Dit is onze fracties allang een doorn in het oog. De nu voorgestelde maatregelen zijn "too little too late" en strekken zich bovendien uit over een lachwekkend lange periode van 28 jaar, zoals al eerder is opgemerkt. Het tussentijdse afbraakrisico, om in bouwtermen te blijven, lijkt onze fracties aanzienlijk. De nodige duidelijkheid op de woningmarkt wordt wel bepleit, maar vervolgens als schijnzekerheid verpakt en dus niet gegeven. De logische stap om een maximum te stellen aan de hypotheekrente die überhaupt afgetrokken mag worden, wordt niet gezet, terwijl uit oogpunt van bezuinigingen precies daar zonder grote schade aan de samenleving vele miljarden gevonden kunnen worden. Dit kabinet en zijn gedoogpartners maken andere keuzes, waarvan akte.

Zoals wij weten of horen te weten, heeft economie weinig van de positieve elementen en de betrouwbaarheid van "rocket science". Niettemin lanceert dit kabinet via een aantal wetsvoorstellen een meertrapsraket waarvan alleen het einddoel vaststaat: 1,7 miljard euro voor de staatskas. Daartoe moeten de huren verhoogd en de verhuurders afgeroomd worden. Deze processen zijn omgeven met allerlei mitsen en maren, waardoor de effectiviteit en opbrengst van de afzonderlijke stappen zich grotendeels aan de controle van de regering onttrekken. Hoe zeker kun je dan nog zijn van de uiteindelijke opbrengst? Het lijkt onze fracties meet- en regeltechniek van de koude grond.

Laat mij een paar problemen noemen waarop de regering nauwelijks invloed heeft, maar die wel cruciaal zijn voor het bereiken van het gehoopte eindresultaat. Door de WOZ-waarde als basis te nemen, krijgen ook huurders een groot belang bij de vaststelling daarvan. Dat zal de toch al bestaande druk op dit punt aanzienlijk verhogen. Woningcorporaties zullen in een nog onbekend aantal gevallen gedwongen worden woningen uit het sociale segment te verkopen. De huurverhogingen moeten dan opgebracht worden door minder huurders, die dat niet zonder slag of stoot zullen accepteren. Het vermogen van woningcorporaties om te investeren in nieuwbouw en onderhoud zal naar de mening van vele deskundigen drastisch aangetast worden. Dat zou hun financiële positie en dus de ruimte voor afroming door de staat wel eens drastisch kunnen inperken. Wij laten het aan anderen over of wij de kabinetsvoornemens moeten karakteriseren als luchtkastelen of als gebouwd op drijfzand. Van de minister horen wij graag hoe hard hij meent te kunnen rekenen op de ingeboekte opbrengst van deze financiële kermiscarrousel ten bedrage van 1,7 miljard euro.

Een ander punt van aanstoot wordt gevormd door de onevenwichtigheden in de voorgestelde wet. Huurders worden benadeeld ten opzichte van kopers en sommige huurders worden weer benadeeld ten opzichte van andere huurders. In de woorden van emeritus-hoogleraar Priemus, toch niet de minste op het vlak van de woningmarktproblematiek, is er van eigendomsneutraliteit nauwelijks sprake. De voorbeelden zijn in de schriftelijke voorbereiding uitgebreid en overtuigend aan de orde gekomen. Voorts worden particuliere verhuurders vrijgesteld van de verhuurderheffing als zij minder dan tien eenheden verhuren. Niet alleen lijkt het getal tien volkomen arbitrair gekozen, bovendien lijkt deze regel de deur open te zetten voor allerlei vormen van creatief gesjoemel. Ook verschillende woningcorporaties worden ongelijk behandeld. Zo wordt aan sommige corporaties een heffingsvermindering geschonken, teneinde in vooraf aangewezen krimpgebieden te kunnen investeren. Andere corporaties, vaak in zeer vergelijkbare krimpgebieden waar een vergelijkbare noodzaak bestaat om te investeren, krijgen die heffingskorting niet en betalen in feite mee aan de korting die aan sommige corporaties gegeven wordt. Zij worden dus dubbel gepakt.

Onze fracties zijn overigens bepaald geen tegenstander van een overheidsbeleid dat ernstig rekening houdt met de problemen van de vele krimpgebieden die Nederland kent, maar gezien de ernst van die problematiek dienen dan wel alle elementen geanalyseerd te worden om tot een integrale aanpak te komen. Een beleid dat slechts gericht is op een klein deel van de problematiek in een beperkt aantal geselecteerde gebieden, vooral in de Randstad, is daarbij weinig behulpzaam. Ook het onderscheid tussen een investeringsaftrek van € 10.000 en een van € 15.000 is van een fraudegevoeligheid die geen kritisch denkende parlementariër voor zijn rekening zou willen nemen.

Ik kom tot een afronding van mijn bijdrage in de eerste termijn. Goede wetgeving dient evenwichtig te zijn en wordt geacht mensen en organisaties onder gelijke omstandigheden gelijkelijk te behandelen. Wetgeving dient gebaseerd te zijn op een bij voorkeur breed gedragen visie, in dit geval op het woonbeleid in brede zin. Wetgeving dient realistisch en uitvoerbaar te zijn, met duidelijke doelen die men wil bereiken, waarbij regelmatig de voortgang van het proces getoetst kan worden. Het voorliggende wetsvoorstel voldoet naar de mening van onze fracties niet, of in elk geval volstrekt onvoldoende, aan deze ten principale te stellen eisen.

Het kabinet stelt dat dit wetsvoorstel het sluitstuk is van een reeks van wetgevende maatregelen die voor lange tijd de rust op de woningmarkt zal doen terugkeren. Elke Nederlander die onder zeeniveau woont, is ervaringsdeskundige waar het de kwaliteit en effectiviteit van sluitstukken betreft. Of de verwachting van de regering waarheid wordt dat niet nog meer huizen onder water komen te staan dan nu al het geval is, zal de tijd leren. Onze fracties zijn sceptisch en gaan er dan ook vooralsnog van uit dat de kans op onze steun voor het voorstel gering is. Niettemin wachten wij de reactie van de minister met belangstelling af.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):  
Voorzitter. In de eerste plaats zeg ik de minister en het kabinet, de beide bewindspersonen, namens de fractie van

## Duivesteijn

de Partij van de Arbeid dank voor de beantwoording van de verschillende vragen inzake de Wet maatregelen woningmarkt 2014. De wet kent op zichzelf geen heel lange voorgeschiedenis. Feitelijk betreft het hier de uitvoering van de motie-Essers, waarmee bedongen is dat de werking van de Wet verhuurderheffing zich zou beperken tot 2013. Dat vind ik op zichzelf heel belangrijk. Het feit dat de Eerste Kamer besloten heeft aan te geven dat de Wet verhuurderheffing een beperkte duur zou hebben, maakt het mogelijk dat wij hier een vrij fundamenteel debat kunnen voeren over de verhuurderheffing en de vormgeving daarvan.

De redengeving lag in het feit dat er veel onduidelijkheden waren over de effecten van de voorgestelde heffing. In die zin is aan de minister voor Wonen en Rijksdienst gevraagd om te komen met nieuwe wetgeving. Deze wet is vandaag in combinatie met de wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning onderwerp van gesprek. Dat is volgens mij niemand ontgaan.

Langs de lijn van afzonderlijke wetsvoorstellen is er in de Eerste Kamer uitgebreid gesproken over verschillende ingrediënten van de Wet maatregelen woningmarkt 2014. Tijdens de behandeling van de voorstellen tot huurverhoging op grond van inkomen en tot huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudeninkomens op 12 maart 2013 mocht ik mijn maidenspeech houden namens de fractie van de Partij van de Arbeid in de Eerste Kamer. Ik zou daar graag op teruggrijpen, want voor het debat van vandaag is het belangrijk om terug te grijpen op wat ik toen geformuleerd heb. De Partij van de Arbeid is positief dat de regering uit is op – ik citeer mijzelf – "een fundamentele hervorming van de woningmarkt". Wij zouden graag zien, vanuit welk breed kader het kabinet van plan is, inhoud te geven aan een nieuw en wat ons betreft ook sociaal woonstelsel. Ik citeer verder: "Binnen een dergelijk woonstelsel dienen de individuele maatregelen in samenhang te worden gezien (...) kunnen ook de minder gewaardeerde voorstellen beter begrepen worden. Nu lijkt het erop dat het primair een kwestie van 'ophalen' is, bij huurders en verhuurders. Dat is geen aantrekkelijk verhaal." Dat laat zich ook niet makkelijk communiceren. "De fractie van de PvdA acht het dan ook noodzakelijk dat de afzonderlijke maatregelen worden ingebed in een breder denk- en beleidskader. Dat wil dus wel degelijk zeggen dat er sprake moet zijn van de ontwikkeling van een heuse woonvisie met daarin de inrichting van ons toekomstige sociale woonstelsel."

Ik heb toen ook aangegeven: "Maar juist voor een goede uitvoering van de gekozen maatregelen is draagvlak nodig. Wij herhalen dan ook het eerdere pleidooi van de fractie van de PvdA in de Tweede Kamer om te komen tot het opstellen van een nationaal plan voor het herstel van de woningmarkt."

Het is begrijpelijk – en politiek hebben wij daar zeker waardering voor – dat de regering in de Tweede Kamer heeft gezocht naar steun voor een reeks afzonderlijke maatregelen, in de hoop en verwachting dat de Eerste Kamer dit politieke bondgenootschap zal steunen. Maar het werkelijke, duurzame bondgenootschap vind je niet in de politieke organen, maar in de samenleving zelf. Het zijn de spelers die acteren in de samenleving die met hun investeringen het tij op de woningmarkt moeten keren." Ik heb mijn eigen woorden hiermee aangehaald. Ik zou dit alles eigenlijk als een referentiekader willen gebruiken

voor de bijdrage die ik op dit moment namens de fractie mag uitspreken.

De kanttekeningen telden op tot de conclusie dat de fractie van de Partij van de Arbeid in de Eerste Kamer geen principiële bezwaren heeft tegen een verhuurderheffing. De vraag was en is wel hoe een en ander op verantwoorde wijze kan worden vormgegeven, zeker tegen de achtergrond van de huidige, nog steeds aanwezige, zeer diepe crisis. "Verantwoord" betekent voor ons primair dat er sprake moet zijn van een visie op een sociaal woonstelsel en een aanpak van het herstel van de woningmarkt die breed gedragen wordt; preciezer gezegd: een nationaal akkoord. In reactie op onze inbreng, zegde de minister voor Wonen en Rijksdienst bij de gezamenlijke behandeling van de Wet verhuurderheffing op 12 maart 2013 toe de samenhang te schetsen tussen de verschillende wetsvoorstellen en andere voornemens op het gebied van het wonen, de samenhangende beleidsvisie hierover – de woonnota – aan de Eerste Kamer aan te bieden en met de betrokken maatschappelijke organisaties te overleggen over de totstandkoming van een nationaal akkoord op het terrein van het wonen.

Waar staan wij vandaag? Voor wat betreft de samenhangende beleidsvisie kun je zeggen dat de minister voor Wonen en Rijksdienst zijn toezegging in procedurele termen gestand heeft gedaan. Op 17 september 2013 stuurde hij namens het kabinet zijn hervormingsagenda voor de woningmarkt naar de Eerste en Tweede Kamer. Hoewel wij het positief vinden dat het kabinet de hervormingsagenda heeft opgesteld, betreft het hier niet de door ons gevraagde en door de minister naar ons idee toegezegde beleidsvisie. De uitgebreide, overigens vlot geschreven, brief is – de naam zegt het eigenlijk al – inderdaad een geannoteerde agenda, waarin de minister een summier toelichting geeft op een aantal in het regeerakkoord opgenomen hervormingen om vervolgens concreet in te gaan op een zevental beleidsaspecten, waarvoor door het kabinet maatregelen worden uitgewerkt. De zeven zogeheten "agendapunten" die de hervorming van de woningmarkt zouden moeten vormgeven, kunnen worden gelezen als een voortzetting van eerder ingezet beleid, zij het dat verschillende maatregelen radicaler zijn in de uitvoering. In zijn memorie van antwoord bevestigt de minister voor Wonen en Rijksdienst dit ook letterlijk. Hij schrijft: "ik streef niet naar een geheel andere ordening op de woningmarkt." Ook schrijft hij: "Mijn doel met de Hervormingsagenda is het bieden van een oplossing voor de knelpunten die ertoe hebben geleid dat de woningmarkt is vastgelopen." Verder staat er: "De hervormingsagenda poneert dan ook niet zozeer een eindbeeld voor de woningmarkt maar probeert vooral de beweging te schetsen die kabinet en woonakkoordpartijen willen inzetten."

Het mag duidelijk zijn dat de Partij van de Arbeid waardering heeft voor een groot aantal maatregelen die opgenomen zijn in de hervormingsagenda, zoals de herziening van het stelsel van de hypotheekrenteaftrek en de start van een energieaanpak. Voor wat betreft de herziening van de hypotheekrenteaftrek was het hard nodig om afscheid te nemen van het stelsel dat vooral de maximalisering van de schuldvorming aantrekkelijk maakte in plaats van dat het door middel van het eigenwoningbezit vermogensvorming stimuleerde. Dat is zonder meer sympathiek. De hervormingsagenda is een impuls van betekenis voor het stimuleren van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Van een fundamentele verandering – her-

## Duivesteijn

vorming zou je ook kunnen zeggen – in het stelsel zelf is echter geen sprake. De hervormingsagenda gaat voorbij aan de intrinsieke zaken van het wonen.

De filosoof Ivan Illich stelde ooit: "De mens is het enige dier dat een kunstenaar is, en de kunst van het wonen vormt een onderdeel van de kunst van het leven. Een huis is noch nest, noch garage." Wat hij daarmee duidelijk maakt – voor degenen die dit niet verstaan – is dat wonen verder reikt dan huisvesten alleen. Wonen is een primaire levensbehoefte en is in alle opzichten voorwaarde schepend voor de ontwikkeling van de samenleving en haar deelnemers. Juist onze participatiesamenleving – dit is het begrip dat dit kabinet gebruikt – met burgers die gëmancipeerder zijn dan ooit, verdient naar onze overtuiging een geheel nieuwe visie op het wonen, waarin de weg moet worden geopend voor een wezenlijk andere positie van de burger. De hervormingsagenda biedt daarvoor nauwelijks ruimte. Het beleid blijft primair gericht op de institutionele partijen.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Duivesteijn zegt dat er tot nu toe geen beleidsvisie is. Is die visie er niet omdat de regering die niet heeft, of omdat de regering die niet wil maken? Hoe ziet hij dat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

De regering heeft een hervormingsagenda opgesteld en aangegeven hoe zij met een aantal maatregelen knelpunten op de woningmarkt wil aanpakken. De beleidsvisie daarachter is niet geëxpliciteerd. Er is sprake van een heel sterke liberaliseringstendens en van een marktconform woningbeleid. Daar zit natuurlijk wel degelijk een heel scherpe visie achter. Zo kennen wij de minister ook, maar ik vind niet dat die visie geëxpliciteerd is.

Van mij mag de minister een liberaal uitgangspunt hebben en het woonbeleid marktconform willen benaderen. Dat is volstrekt legitiem, maar het belangrijkste is de intrinsieke waarde van het wonen. Het gaat niet alleen om de hypotheekrenteaftrek, het huurbeleid, huur of koop of bepaalde maatregelen, nee, het gaat juist om de vraag welke betekenis wonen kan hebben voor de manier waarop wij de samenleving vormgeven. Het gekke is dat wij dat niet beschouwen als iets wat in Nederland op dit moment een betekenisvolle rol vervult. Het beleid is primair gericht op de institutionele partijen. In het toekomstig stelsel hebben die institutionele partijen de hoofdrol in de woningmarkt. De positie van corporaties wordt aangescherpt als het gaat om de doelgroep en het werkveld. Ik heb daarover net al gesproken tijdens een interruptiedebatje. De minister creëert bovendien voorwaarden voor een vervlechting van de sociale huursector met de directe financiële participatie van commerciële vastgoedpartijen. Nogmaals, vanuit het kabinet mag dat. De burger is, zoals in de hervormingsagenda letterlijk wordt gezegd, geen producent maar slechts een consument van het wonen. Ik maak het nu even heel persoonlijk. Ik denk dat wij de burger niet alleen als een consument kunnen beschouwen, in het wonen zou hij zeker producent moeten kunnen zijn.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Het is heel interessant wat de heer Duivesteijn zegt over de rol die het wonen kan hebben bij de inrichting van de samenleving. Zijn opmerking heeft echter een hoog abstractieniveau. Kan hij wat voorbeelden geven van wat hem daarbij voor ogen staat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dat vind ik zo'n vage vraag. Wat moet ik daar nu mee? Verder in mijn betoog maak ik het concreet. Ik heb voorlopig aangegeven dat een visie op het wonen als het ware de maatregelen moet overstijgen. Op wat voor manier wil je dat mensen met elkaar samenwonen? Ik vind het altijd heel interessant om een vergelijking te maken met Canada en Amerika. Daar maken welgestelden vaak hun eigen neighbourhoods. Zij hebben een heel concept van wat het wonen betekent, met ballotagecommissies en noem het allemaal maar op. Er zijn geweldig veel regels. In de meest positieve zin zou je dat een vorm van gemeenschappelijk wonen kunnen noemen. Je kunt het wonen een veel grotere betekenis geven dan alleen het marktconform verhandelen of verhuren.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Ik wilde eigenlijk graag eerst het hele betoog van de heer Duivesteijn horen, maar nu moet ik toch reageren op zijn voorbeelden van projecten in Canada en de Verenigde Staten. Gelukkig heb ik die ook gezien. Dat heet daar vaak "assistant living". Dat is echt dramatisch. Als er één voorbeeld is van gesegregeerd wonen in Amerika, is dit het. Ouderen die veel geld hebben, gaan bij elkaar zitten. Zij hebben hun huis verkocht. Er staat ook een hek om zo'n complex. Je komt er geen kinderwagen tegen. Dat heeft de heer Duivesteijn toch niet voor ogen als hij dat mooie ideologisch bevlogen verhaal houdt dat het ook moet gaan om het intrinsieke beleven van wonen met elkaar?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik had beter een voorbeeld uit Almere kunnen nemen. In Almere hebben de burgers zelf een fantastisch ecologisch dorp gebouwd. Het is een volkomen open community met een totaal andere inrichting en vormgeving.

Ik ben het met de heer Van Boxtel eens dat een gesegregeerde samenleving een groot gevaar is omdat die gebaseerd is op marktconform gedrag. Je krijgt een selectie. Wij hebben net een interruptiedebat gehad over de vraag naar de geweldigheid van de woning. Op het moment dat de geweldigheid van de woning bepalend is voor het huurbeleid, betekent dat heel simpel dat bijvoorbeeld in de ring van Amsterdam, te beginnen met de grachtengordel, alle woningen die op dit moment goedkoop zijn en binnen de gereguleerde sector horen, in huur omhoog zullen gaan en dat er andere inkomensgroepen en dus ook andere burgers terechtkomen. Op zichzelf mag dat, maar dat proces vindt plaats. Dat betekent ook dat de lagere inkomens in feite naar de naoorlogse wijken verschuiven. De heer Van Boxtel weet vanuit zijn ervaring als bewindspersoon voor de grote steden dat het segregatieproces op dit moment in de Nederlandse samenleving plaatsvindt. Op het moment dat marktconformgedrag de leidraad van het denken in het wonen is, betekent dit dat je gedifferentieerde wijken loslaat en dat je een samenleving krijgt zonder die muur. Ik vraag ook de minister hierop te reageren.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Het doet mij deugd dat de heer Duivesteijn ziet dat ik deels uit ervaring praat. Het is niet zo dat die segregatie nu pas plaatsvindt. Die is al jaren aan de gang. Daaraan hebben de institutionele partijen, ook de corporaties, echt wel hun deel gehad. Zij waren helemaal niet op zoek naar gedifferentieerd wonen. Zij hebben de afgelopen jaren vooral hun geluk gezocht in ontwikkelingen in de topsector en vergaten wat er aan de onderkant moest gebeuren.

## Duivesteijn

Dat is een van de oorzaken waarom wij nu met dit voorstel zitten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):  
Volgens mij zijn de heer Van Boxtel en ik het eens.

De heer **Ruers** (SP):  
Ik hoor de heer Duivesteijn zeggen dat hij marktconformgedrag als een segregatiebevorderende ontwikkeling ziet. In het voorstel en ook in de toelichting schrijft de minister juist dat marktconformgedrag voor hem een belangrijk motief is voor dit wetsvoorstel. Hoe ziet de heer Duivesteijn dat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):  
Ik heb de minister gevraagd om daarop te reageren. Op het moment dat wij in het kader van wonen de burger alleen als klant en consument beschouwen, maken wij een fundamentele fout. Juist in wonen kan de burger producent zijn. Hij kan zijn eigen woonleefomgeving vormgeven. Ik kom daarop straks nog even terug.

De Partij van de Arbeid vindt het belangrijk om niet alleen te zeggen dat iets niet goed is, zij wil het ook graag inkaderen in een bepaald breder denkkader. Nogmaals, de hervormingsagenda is wat haar betreft daar te smal in. Ik zeg dat in alle vriendelijkheid en met alle waardering die ik persoonlijk heb voor de minister.

Wij kunnen niet anders concluderen dan dat het nationaal akkoord niet van de grond is gekomen. Ik zeg niet dat de minister de enige is die daarvoor primair verantwoordelijk. Hij heeft de vorige keer immers zelf aangegeven dat het al 100 jaar moeilijk is om alle partijen op één lijn te krijgen. Het is ook een heel groot belangenspel. Toch is het belangrijk dat wij met elkaar een poging doen om juist wél tot een nationaal akkoord te komen over het woonbeleid. Wij kunnen niet volstaan met een beperkt wheelen en dealen met enkele partijen. Het gaat echt om de vraag hoe wij samen met de lokale overheden, de brancheorganisaties en de maatschappelijke actoren een draagvlak voor een breder woonbeleid kunnen creëren. Het is wel degelijk belangrijk dat juist dit soort forse maatregelen als een verhuurderheffing zijn ingebed in een visie, maar ook in een maatschappelijk akkoord. Ik hoef alleen maar te verwijzen naar het bestaan van een zorgakkoord en van een sociaalakkoord. Wij hebben er ongelooflijk veel waardering voor dat de regering erin is geslaagd om die verbinding naar de maatschappij te leggen. Je zou dan toch mogen verwachten dat wij de tijd nemen om die slag hier wel te slaan.

Een andere notie waarvoor ik aandacht vraag, is dat het woonbeleid in het huidige tijdgewricht vooral een politieke aangelegenheid lijkt te zijn. In die zin is dit een heel traditioneel positieospel. Wij hebben eerst een regeerakkoord waarin een aantal maatregelen wordt voorgesteld. Daarna wordt met D66, de ChristenUnie en de SGP een woonakkoord afgesproken. Dat is een methode. Ik begrijp heel goed dat die methode op een aantal momenten ook heel effectief is, maar de essentie is het formuleren van het beleid. Wonen is niet exclusief een onderwerp van de politiek. Wij vergissen ons als wij denken dat wij hier van bovenaf even met een paar enkelvoudige maatregelen het beleid zouden kunnen sturen. Dat ontbreken van een maatschappelijk draagvlak heeft ook direct repercussies voor de wijze waarop de verschillende actoren spreken. Ik kan dit uit ervaring zeggen, want uiteindelijk ben je als wethouder toch ook afhankelijk van de vraag of een

corporatie wel of niet bereid is te investeren in je directe werkgebied.

De heer **Van Boxtel** (D66):  
Dit laatste zal ik niet bestrijden. Op lokaal niveau kunnen ongelooflijk interessante dingen tot stand komen. Ik wil echter de vinger leggen bij iets van een tegenspraak. De heer Duivesteijn zegt aan de ene kant dat hij bij de hervormingsagenda de totstandkoming van een nationaal akkoord mist – hij zei zelf al: zo veel hoofden, zo veel zinnen, dat is buitengewoon ingewikkeld – en aan de andere kant zegt hij dat akkoorden eigenlijk niet mogelijk zijn, want het is allemaal kleinschalig en dichtbij. Dat is ongerijmd en er moet toch iets gebeuren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):  
Nee, want je kunt in een nationaal akkoord overeenkomen dat je van onderop het woonstelsel vorm geeft. Dat is echt mogelijk. Dat is een. Twee: als ik het heb over een nationaal akkoord, heb ik het over het feit dat wij denken dat wij het woonbeleid kunnen vormgeven met een politiek akkoord. Dat kan niet zonder de verbinding met, in dit geval, de institutionele partijen, dat wil zeggen de samenleving. Als ik dat al zeg, dan betekent dat wel wat.

De heer **Van Boxtel** (D66):  
Dit komt met hoofdletters in de verslaglegging.

Ik probeer niet het omgekeerde te beweren, dat wil zeggen dat alleen een politiek akkoord telt. Het was mij een lief ding waard geweest als wij in de afgelopen periode én een nationaal akkoord hadden gehad van alle partijen én een politiek akkoord, want dan grijpt alles in elkaar. De werkelijkheid zit echter niet zo in elkaar. Uiteindelijk moet er wel wat gebeuren. Als dit nationaal akkoord in dit korte tijdsbestek niet tot stand kon komen, moet de politiek wel iets doen. Overigens zijn er wel brieven van onder andere Aedes met de strekking: voor deze periode kunnen wij hiermee leven. Ieder zingt zo zijn eigen nootjes in deze muzikale opera. Mijn vraag aan de heer Duivesteijn is of de politiek op haar handen moet blijven zitten of moet zij op een gegeven moment besluiten nemen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):  
Het is altijd heel gemakkelijk om stoer te zijn en te zeggen: wij nemen weer eens even een belangrijke beslissing. De vraag is nu of die beslissing daarmee ook is ingebed. Bij het wonen is het heel eenvoudig: wij bouwen niet, de politiek bouwt niet. Vroeger kon een wethouder van een gemeente met een gemeentelijk woningbedrijf nog acteren in dat verband. Dat is nu uitgesloten. Daarom ben je voor 100% afhankelijk van private partijen en van de vraag of zij wel of niet willen acteren. Je moet daarmee dus een coalitie sluiten. Als Aedes op dit moment laat weten dat zij de verhuurderheffing ziet als een volgend feit en dat zij wacht op een volgende regering, en zij bovendien voorspelt dat dit een meltdown is – dat vind ik overigens theatraal – is de vereniging dus helemaal niet positief. Ja, zij heeft een deal gesloten met de minister, zij ziet een parlementaire enquête op zich afkomen en wil niet met iedereen ruzie hebben.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):  
Ik raak het spoor een beetje bijster. In de uiteenzetting van de visie van de heer Duivesteijn hoor ik een enorme rol voor de politiek. Zoals hij spreekt over het wonen, is er volgens mij een enorme rol weggelegd voor de politiek.

## Duivesteijn

Wat vraagt hij nu eigenlijk in dit debat? Vraagt hij om een nationaal akkoord? Dan vraagt hij heel veel op dit moment in dit debat. Is dat zijn bedoeling?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dat hebben wij gevraagd en dat hebben wij niet gekregen. Dat zeg ik nu. Ik onderstreep nog eens de relevantie van het feit dat het zo zou moeten zijn en dat het wenselijk zou zijn als het er komt. Op een bepaald moment is er een woonakkoord gesloten, maar dat is alleen maar hier in dit gebouw en in het gebouw hiernaast. Dat is toch geen woonakkoord in die betekenis dat het daarmee dus verankerd is in de samenleving en dat het daar ook betekenis heeft gekregen? Nee. Sterker nog, niet één maatschappelijke partij ondersteunt het woonakkoord.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Dan houd ik de heer Duivesteijn het volgende voor. Ook mijn fractie heeft in de loop der jaren gevraagd om een visie. Wij hebben dat in verschillende moties gedaan. Toen kwam dit kabinet en wij hebben het weer gevraagd. Wij hebben een aantal elementen gekregen en wij hebben een woonakkoord gekregen. Ik heb altijd gezegd: laat dit dan het begin zijn van een visie, laten wij vanaf daar gaan werken. Die houding kun je ook innemen. Maar de heer Duivesteijn zegt nu: zo'n woonakkoord met een aantal gedoogpartijen is wel leuk en aardig, maar zo moet het eigenlijk niet. Ik herinner hem eraan dat er een regeerakkoord ligt waaronder zijn partij haar handtekening heeft gezet. Dit kon het in die vorm eigenlijk niet halen en vervolgens is een woonakkoord gesloten dat de kern van het regeerakkoord zichtbaar houdt. Nu zegt de heer Duivesteijn: dat woonakkoord is leuk en aardig en het is leuk dat nog een aantal andere partijen het ook steunen, maar hij doet daarmee naar mijn mening geen recht aan de positie van zijn eigen partij ten opzichte van het regeerakkoord.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dan heb ik mij verkeerd uitgedrukt. Mijn analyse is, en ik heb dat hardop gezegd, dat wij niet moeten denken dat als wij een woonakkoord sluiten op politiek niveau – of dat nu met twee of vijf partijen of met de hele Kamer is – dat woonakkoord daarmee ook een maatschappelijke inbedding heeft gekregen. Daarover heb ik het nu. Vanuit de coalitie redenerend en redenerend vanuit de fractie van de Partij van de Arbeid vinden wij het buitengewoon positief dat er een woonakkoord is dat ertoe kan leiden dat je met elkaar een aantal stappen kunt zetten, nog los van de afzonderlijke maatregelen. Daarop kom ik straks uiteraard nog terug.

De **voorzitter**:

Mijnheer Kuiper, heel kort nog.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik vind die maatschappelijke inbedding natuurlijk ook heel belangrijk, maar wij hebben ook te maken met de werkelijkheid. Wij willen een aantal stappen zetten die de woningmarkt in beweging zetten. Dit woonakkoord is daar wel een instrument in.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Zonder meer, en het is misschien nog wel het meest te begrijpen op het punt van de hypotheekrenteaftrek, omdat dit politiek gesproken een enorme tegenstelling was, ook juist ideologisch. Het feit dat die slag geslagen is en

dat partijen op dit punt bij elkaar zijn gekomen, wordt ook zeer positief gewaardeerd door de fractie van de Partij van de Arbeid in de Eerste Kamer. Wij praten dan over een regeling die te maken heeft met individuele huishoudens. Dat is anders voor de verhuurderheffing. Het zal bekend zijn dat wij niet het regeerakkoord hebben getekend en niemand hier, als het goed is. De Eerste Kamer heeft een andere rol en zij heeft een verantwoordelijkheid om te beoordelen of er al dan niet sprake is van een doorwrocht en verantwoord voorstel.

De heer **Essers** (CDA):

Voor de helderheid: de heer Duivesteijn zegt dat er eigenlijk een te smalle hervormingsagenda is. Hij zegt dat het goed is dat het woonakkoord is gesloten, maar hij wijst erop dat het niet kan rekenen op een breed maatschappelijk draagvlak wat de vraag oproept of het wordt gedragen door partijen. Zegt hij daarmee ook dat de legitimiteit van de verhuurderheffing daardoor wordt aangetast en dat het eigenlijk nog te vroeg is om nu over zo'n verhuurderheffing te praten voordat die hervormingsagenda veel breder is en het draagvlak veel breder is geworden? Dat is toch het debat dat wij voeren?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Je zou het ook anders kunnen formuleren. Je zou kunnen zeggen: de verhuurderheffing is zo'n belangrijke maatregel, die zo diep ingrijpt in de verhoudingen van de investerende partijen, dat het minimaal belangrijk is dat je daar draagvlak voor creëert. Dat is wat wij hardop hebben gezegd. Ik vind het positief dat u de vorige keer het initiatief hebt genomen om een horizonbepaling in de wet op te nemen. Dat heeft ertoe geleid dat het maatschappelijk debat over het wonen betekenis heeft gekregen. Dat heeft ook geleid tot een debat in de Tweede Kamer en tot het woonakkoord. Dat zijn allemaal dimensies die mede daarvan een gevolg zijn, maar we zijn er nog niet. Dat is wat we aangeven: we zijn er nog niet. We zullen moeten zoeken naar een manier van werken waarin dat wel mogelijk is.

De heer **Essers** (CDA):

En dus pleit u voor een voortgang van de onderhandelingen in het kader van die hervormingsagenda, een voortgang van het denken daarover, zodanig dat wij komen tot een veel breder woonakkoord. Dat is wat u eigenlijk zegt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik ben blij dat u het vertaalt. Dat is voor de heer Schouweaar ook wel prettig. Moet ik hier ja op zeggen? Is dat een vraag?

De heer **Essers** (CDA):

Dat was inderdaad een vraag, ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik denk dat het heel belangrijk is als de woorden die ik uitspreek, zo worden verstaan dat we het nog steeds op prijs zouden stellen als de minister zou werken in de richting van een visie die de intrinsieke kwaliteiten van het wonen nu juist wel beschrijft, want daar gaat het om, en als er wel gewerkt wordt aan dat draagvlak en aan dat nationaal akkoord. Wij denken dat dit ontzettend belangrijk is, juist omdat het gaat om actoren die van enorme betekenis kunnen zijn voor de economie. Ik heb dat in mijn eigen praktijk mogen meemaken, maar iedere wethouder

## Duivesteijn

kan dat hier komen vertellen. Op dit moment ligt het stil. Het is echt dramatisch. Dat is niet overdreven. Er worden zoveel plannen stilgezet of teruggedraaid. Dat is waar we het over hebben op dit moment. Nogmaals, ik dramatiseer op geen enkele manier, in alle ernst. Ik kom er zo nog even wat uitgebreider op terug.

### De voorzitter:

Ik geef de heer Ruers nog even de gelegenheid om een korte vraag te stellen en dan kan de heer Duivesteijn zijn betoog vervolgen.

### De heer Ruers (SP):

Als ik het goed heb gehoord, zei de heer Duivesteijn dat er aan zijn kant een expliciete sociaaldemocratische visie is, en daar kunnen wij ons helemaal in vinden, en die botst met de min of meer impliciete liberale visie die uit het wetsvoorstel naar voren komt. Hoe lost die botsing zich nu op? Als ik kijk naar het wetsvoorstel dat voorligt, is het volgens mij zo, als dat wordt aangenomen, dat de neoliberale visie de winnaar is en de sociaaldemocratische visie het onderspit moet delven. Hoe ziet u dat?

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik ben blij dat u die vraag stelt, zou een bekend politicus zeggen. Om het scherp te formuleren, ik heb waardering voor deze minister en zijn ideologische lading. Ik hoop dat het omgekeerde ook het geval is. Vervolgens hoop ik natuurlijk dat hij iets meer naar mij luistert dan ik naar hem en dat wij dus tot een synthese kunnen komen van die verschillen. Even serieus. Natuurlijk komen er twee tegengestelde visies bij elkaar in een kabinet waarin Partij van de Arbeid en VVD zitting hebben. Dat vind ik ook de uitdaging. Ik vind het de uitdaging om te kijken waar die synthese zit. Ik zal straks een voorbeeld geven waarbij het naar mijn gevoel wel mogelijk is.

Een van de meest principiële punten vandaag is wat ons betreft het zelfregulerend karakter van ons woonstelsel, zoals dat heet. Als ik al kritiek heb – wat ik mij haast niet kan voorstellen – dan gaat het om dit begrip. Door binnen de gereguleerde sector te komen met zo'n ingrijpende belastingmaatregel als de verhuurderheffing lopen we het risico dat het zelfregulerend beginsel van ons woonstelsel wordt aangetast. De gelden die binnen het wonen beschikbaar komen, zouden namelijk ingezet worden voor het herstel van de woningvoorraad en de steden. Die zouden niet worden afgeroomd ten behoeve van ..., zoals letterlijk in het regeerakkoord staat, maar zij zouden worden ingezet voor de woningvoorraad en de steden.

In het verleden heeft staatssecretaris Heerma dat systeem ontwikkeld. Naar mijn gevoel is dat een geniaal moment geweest. Wat hij heel scherp heeft gezien, is dat er potentieel zo veel verdien capaciteit in die sector aanwezig is dat de rijksoverheid geen bakken geld hoeft aan te dragen. Met het geld dat in de woningvoorraad aanwezig is, die potentiële verdien capaciteit – voor een deel door huurbeleid, maar ook door de verkoop van woningen of door efficiency – kun je de steden gezond houden.

Ik ben misschien iets te veel volkshuisvester, maar ik vind het heel lastig dat ik dat zelfregulerende karakter van het woonstelsel hier niet tegenkom. Op het moment dat we dat prijsgeven, geven wij iets heel belangrijks prijs. Dat betekent dat we in de steden het risico lopen dat er "no go"-areas ontstaan. Die zijn op dit moment in wording. Dat is niet bedoeld als een vervelende opmerking,

maar we weten allemaal dat de cyclus van naoorlogse wijken inmiddels zo ver is dat veel van die wijken moeten worden opgeknapt. Daarvoor heb je investeringskapitaal nodig. Het zijn bovendien ook nog wijken die zo zijn gebouwd dat zij niet makkelijk kunnen transformeren. Dan praten wij al snel over miljarden.

Op het moment dat je die miljarden uit de sector haalt, zeg je in feite dat die wijken niet op een verantwoorde manier en op tijd kunnen worden opgeknapt. Als er één zorg is, is het deze zorg. Het gaat echt om de vraag hoe we kunnen waarborgen dat het zelfregulerend karakter van het woonstelsel behouden blijft. Er zijn heel veel onderwerpen op te noemen, zoals woonzorgwoningen. We zullen straks meemaken dat heel veel woningen niet geschikt zijn, en masse.

### De heer Van Boxtel (D66):

Ik wil hier wel publiekelijk zeggen dat ik buitengewoon veel waardering heb voor het pleidooi dat de heer Duivesteijn houdt om ons allen ervoor te behoeden dat wij onze oude schoenen weggooien voordat wij nieuwe hebben. Dat is eigenlijk wat hij zegt. We komen uit een misschien wel honderdjarige traditie van instituten die allemaal heel klein zijn begonnen, en hun medeverantwoordelijkheid namen, veelal met burgers zelf, soms notabelen, soms stadsbestuurders. Zij zeiden dat zij dat eigen vermogen handen en voeten gingen geven. Met Heerma is het door de brutering echt een ander stelsel geworden, met minder overheid.

Dit is de ideologische component in dit debat, los van de maatregelen die nu voorliggen. Maar ik wil wel vragen naar de imperfecties die dat heeft meegebracht. Daarover hoor ik de heer Duivesteijn niet, maar die zijn wel relevant in dit tijdsgewricht. Vriend en vijand zijn het erover eens dat de woningmarkt echt breed opgeschud moest worden; zowel koop als huur. Je kunt dat niet isoleren van elkaar. Dat moet toch ook een plek krijgen in deze benadering, en niet zomaar door op hetzelfde spoor?

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Volgens mij ben ik de laatste die op hetzelfde spoor wil doorgaan. Ik wil juist een fundamentele hervorming van de woningmarkt. Dan is het misschien het beste om een antwoord te geven uit de tekst die ik toch al had gemaakt, want daar komt het op neer. Ik wil juist niet alleen maar met de bestaande actoren aan de slag en dat in commerciële termen verbreden. Ik zou het graag op een andere manier willen vormgeven. Ik vind niet dat wij als Eerste Kamer die taak hebben, maar ik wil vanuit dat perspectief redeneren.

Volgens de fractievoorzitter van de Partij van de Arbeid in de Eerste Kamer zijn er oplossingen die beide doelen dienen. Dan hebben we het over zowel de bijdrage aan een tekortreductie van de rijksoverheid als over de instandhouding van een zelfregulerend sociaal woonstelsel. Als we de verhuurderheffing een tweeledige doelstelling zouden geven, waarbij een deel ervan in de sector blijft, blijft er financiering voor bijzondere investeringen in de Nederlandse woningvoorraad. Naar analogie van het Stadsvernieuwingsfonds kan er een nationaal investeringsfonds voor de woon- en leefomgeving worden opgericht. Jaarlijks zou aan de hand van een kwaliteitskaart voor het wonen kunnen worden gezien wat de verhouding is tussen de voeding van het fonds en de afdracht aan de rijkskas. Daarnaast zou de rijksoverheid in samenwerking met woningcorporaties kunnen werken



## Duivesteijn

aan een woonstelsel dat wordt gekenmerkt door een eigendomsneutraal karakter. Nu is binnen de ordening van ons woonstelsel nog altijd sprake van een rigide scheiding tussen koop en huur. Juist omdat steeds meer burgers individueel of binnen een collectief verband inhoud willen geven aan hun eigen woon- en leefomgeving, zou er een tussenvorm moeten ontstaan. Dat zou in de vorm van een wooncoöperatie kunnen, een vorm van zelforganisatie van huurders en kopers, die gericht is op het bereiken van doelen die individueel niet behaald kunnen worden. Het bezit is individueel bij een dergelijke tussenvorm, maar aan het beheer wordt gezamenlijk inhoud gegeven.

De gedachte van de coöperatie zien wij op dit moment op allerlei terreinen terug. Ik verwijs naar de energiecoöperaties die door burgers worden opgericht. Burgers nemen in toenemende mate zelf verantwoordelijkheid voor hun eigen woon- en leefomgeving. In onze ogen kunnen tussenvormen zoals de wooncoöperatie een modern en betaalbaar aandeelhouderschap van burgers in de samenleving vertegenwoordigen. Daarbij wordt niet alleen een beroep gedaan op de zelfkracht van burgers, het maakt ook maatschappelijk gebonden kapitaal vrij dat nu nog vastzit in de stenen.

Daar wil ik één ding over zeggen. Ik heb ooit in mijn werkzame leven samen met Rick van der Ploeg, op 17 juni 1996, het boekje "Koopwoning bereikbaar" uitgebracht. In dat boekje staat precies beschreven wat je zou kunnen doen als woningen in een coöperatieve sfeer van huurders werden overgedragen naar de burgers zelf. Op hetzelfde moment wordt er geld vrijgemaakt in de sector. Op dit moment is de gemiddelde bedrijfswaarde van een woning van een corporatie € 43.000, maar de commerciële waarde is € 155.000. Anders gezegd: er ligt € 100.000 gewoon in de grond te wachten. Zodra de burger in een coöperatief systeem verantwoordelijkheid neemt voor zijn eigen woning – heel veel burgers willen dat graag, en dan heb ik het niet over uitponden, wat beleggers vaak doen, maar over het in goed beheer overdragen van woningen – ben je in staat om een vermogen vrij te spelen. Dan praten we dus niet over het kapitaal dat nu onttrokken wordt aan de sector door de verhuurderheffing, niet over wat uit de liquide middelen moet komen, waardoor de investeringen plat komen te liggen. Nee, dan praten we over het gigantische bedrag dat inderdaad onder andere met gemeenschapsgeld is opgebouwd en dat we vrij kunnen maken. Ik begrijp niet – in dit geval mag ik zelfs zeggen: wij begrijpen niet – dat dit niet wordt gezien als een alternatief, een modernisering van het woonstelsel.

Voorzitter. Dan het punt van de huurtoeslag. Het is evident dat de verhuurderheffing ertoe leidt dat verhuurders iedere mogelijkheid tot ...

De heer **Van Boxtel** (D66):

Voorzitter. Ook over het vorige punt zeg ik weer met waardering dat het echt doordénken van hoe het anders kan, alle lof verdient. Dat roept echter heel veel vragen op. Kloppen de aannames precies zoals de heer Duivesteijn het zegt? Zijn ze op iedere plek precies hetzelfde? Zijn de condities hetzelfde qua wens van burgers om zelf meer de regie in eigen hand te nemen, qua medewerking die nodig is van instituties, particulieren, corporaties? Daar gaat de schoen wringen. Dat zeg ik maar even, want we gaan zo direct over alle andere onderdelen praten. Wat de heer Duivesteijn wil – dat zal ik straks in mijn eigen bijdrage ook zeggen – is heel interessant, maar wij zitten nu met een acute afspraak en mogelijk een lange weg naar

wat er kan gaan komen. Daar gaat zich de vraag voordoen: hoe zit de heer Duivesteijn nu in de afweging om deze verhuurderheffing wel te laten doorgaan?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik haal dit alleen maar aan om aan te geven dat er beleidsalternatieven zijn. De minister geeft ook beleidsalternatieven en maakt een aantal rekensommen in zijn memorie van antwoord. Hij zegt: als je nu 1.800 woningen verkoopt, heb je dat bedrag, punt. Ik doe dat op een andere manier. In principe is het hetzelfde, alleen bed ik het in in het nieuwe sociaal stelsel en probeer ik te beargumenteren waarom dat naar mijn gevoel een alternatief is. Dat kan echter alleen maar als je met de partners tot een nationaal akkoord komt, of op zijn minst tot creatieve oplossingen die ook gemeenschappelijk gedragen worden. Dat is de reden waarom ik het formuleer. Ik ben de laatste om te zeggen: doe het vooral op deze manier. Nee, daar moet natuurlijk nog even over nagedacht worden.

De heer **Essers** (CDA):

De punten die de heer Duivesteijn naar voren brengt, zijn punten die ook de gedoogpartners van het woonakkoord nadrukkelijk aan de orde hadden moeten stellen, want het zijn wel degelijk heel relevante punten. Wat ik de heer Duivesteijn hoor zeggen, is dat hij voor meer tijd pleit om tot een echt breed gedragen woonvisie te komen. Ik hoor hem zeggen: gebruik de verhuurderheffing – waarvan ik hem niet heb horen zeggen dat hij daar pertinent op tegen is – ook om structurele verbetering in de woonmarkt tot stand te brengen, in plaats van eenzijdig de nadruk te leggen op de budgettaire doelstelling. Dat is immers het probleem waar wij continu tegenaan lopen. Gebruik de heffing, de opbrengst die daaruit voortvloeit, ook om structurele verbeteringen in wijken tot stand te brengen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ja.

De heer **Essers** (CDA):

Dat zijn de twee punten die ik uit het betoog van de heer Duivesteijn afleid. Die spreken mij zeer aan en ik vind dat ze ook de andere partners in het woonakkoord zouden moeten aanspreken.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Dat is ook afgewogen.

De heer **Essers** (CDA):

Dat is afgewogen, zegt u, maar heeft dat ook tot een goed resultaat geleid?

De heer **Van Boxtel** (D66):

Op deze manier is dat een heel gemakzuchtige tekst. Degenen die wel medeverantwoordelijkheid hebben genomen om tot een afspraak te komen, ondanks het feit dat het kabinet steun ontbeerde, hebben ook een bredere afweging gemaakt, met instandhouding van de noodzaak tot hervormingen op de woningmarkt en tegelijkertijd oog voor hoe we het hele verhaal budgettair rondkrijgen. Dan kunt u ook niet als CDA selectief winkelen per dossier, door tegen hen die wel een akkoord hebben medeondertekend te zeggen: daar hebt u niet goed over nagedacht. Daarop komen we later in het debat nog wel terug.

## Duivesteijn

De heer **Essers** (CDA):

We zijn niet selectief aan het winkelen. Wij zijn steeds uitgegaan van een integrale visie op dit vraagstuk. Dat was een jaar geleden het geval. Dat is nu ook het geval. Het gaat ons niet puur en alleen maar om het politieke gewin. Dat is helemaal niet aan de orde. Het gaat ons om het belang van de woningmarkt. Wij horen van alle deskundigen: dit pad is niet goed. We hebben het standpunt van Aedes gehoord. Aedes zei: we zijn akkoord gegaan omdat we het als een voldongen feit zagen, maar niet omdat we het inherent als een goed akkoord zien. Een goed akkoord heb je echter wel nodig, omdat je die partijen wel nodig hebt om een en ander uit te voeren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Misschien ben ik naïef, maar ik probeer met mijn bijdrage te laten zien dat het mij niet om een snelle politieke oplossing gaat of een leuke kwinkslag of welk gezelschapsspel dan ook. Dat vak beheers ik overigens ook. Ik ben het met de heer Essers eens dat het vraagstuk fundamenteeler is dan het eendimensionaal opleggen van een belastingmaatregel. We kunnen met elkaar zoeken naar creatieve oplossingen die ook kunnen leiden tot het vrijkomen van substantiële bedragen ten behoeve van de staatskas, terwijl ze betaalbaar en toegankelijk wonen mogelijk maken voor burgers zelf. Dat is dan een variant en daarmee kun je de beginselen van het stelsel overeind houden en tegelijkertijd de burger betekenis geven. Dat is het enige wat ik probeer. Ik probeer het in ieder geval voor mezelf nog even op dat niveau te houden.

De heer **Ruers** (SP):

Mijnheer Duivesteijn, u zegt dus eigenlijk dat u naar een alternatief toe wilt. Voor het alternatief dat u schetst, is het niet goed dat er 1,7 miljard uit de sector gehaald wordt, terwijl er niets teruggaat in de sector. U wilt juist een deel van het bedrag voor het nieuwe plan, het alternatief gebruiken. Zie ik dat goed?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Wij willen een tweeledige doelstelling. We vinden niet dat je een heffing per definitie moet uitsluiten. Sterker nog, ik heb in 1996 een heffing opgeschreven voor een nationaal fonds voor de volkshuisvesting, en later nog een keer. Geef daar echter een tweeledig doel aan. Vervolgens denken wij dat er intelligentere bronnen zijn dan alleen maar de liquiditeit van dit moment.

Voorzitter. Ik zou graag ...

De **voorzitter**:

Mag ik u even iets vragen? U had vijftien minuten zuivere spreektijd ingeschreven, maar u bent inmiddels al bijna twintig minuten aan het woord, zuivere spreektijd. Het is een heel interessant debat en het is heel belangrijk, maar ik wil u even vragen hoeveel tijd u nog denkt nodig te hebben.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik wil proberen het in vijf minuten af te ronden.

De **voorzitter**:

Dan komen we uit op 25 minuten zuivere spreektijd in plaats van vijftien minuten. Oké.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Het is de eerste keer dat u tegen mij zegt dat ik zuiver ben.

De **voorzitter**:

Mogen we het daarop houden?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Graag.

Het punt van de huurtoeslag. Het is evident dat de verhuurderheffing leidt tot huurverhoging, en dat heeft weer repercussies voor de staatskas. Ik vind het toch belangrijk om het volgende op te merken. Zijn wij, kijkend naar de ontwikkeling van de huurtoeslag, niet bezig het paard achter de wagen te spannen? We zien dat de huurtoeslag oploopt van 2,37 miljard in 2010 naar 2,98 miljard in 2014 en 3,64 miljard in 2017. We praten dus over 640 miljoen die erbij komen. Als we vervolgens kijken naar de huidige situatie, en dan met name het effect van de huurharmonisatie, wat een versnellend effect heeft, komen we toch bij de vraag die hoogleraar Johan Conijn stelde: hebben we voldoende nagedacht over de gedragseffecten die zullen ontstaan? Ik laat het daarbij voor wat betreft de huurontwikkeling. Ik heb in ieder geval het probleem geschetst.

Ik had uitgebreider willen stilstaan bij de huidige bouw situatie, maar ik zal het slechts aanstippen en verwijzen naar de tekst die ik op papier heb staan. We weten allemaal dat er op dit moment sprake is van een enorme crisis. Ik heb het in mijn praktijk nog nooit eerder in deze mate meegemaakt. We hoeven maar te kijken naar hoeveel mensen werkloos zijn en hoe de woningbouwproductie is ingestort. Feit is dat de sector op lange termijn moet plannen. Dat betekent dat de ergste effecten nog moeten komen, omdat er op dit moment niet of nauwelijks plannen worden gemaakt. We vinden dat te weinig is afgewogen wat de negatieve effecten zijn van de manier waarop we deze heffing hebben vormgegeven.

Alles overwegende concluderen we dat de Eerste Kamerfractie van de PvdA op zich positief is over het tweede deel van het wetsvoorstel: de beperking van de hypotheekrenteaftrek. We betreuren het echter dat het afzonderlijk deelvoorstel gekoppeld is aan deze wet.

De heer **De Lange** (OSF):

De heer Duivesteijn doet nu voor de tweede keer heel juichend over de maatregelen die worden genomen voor de hypotheekrenteaftrek. Het zal hem toch ook opgevallen zijn dat de bestaande gevallen in zoverre aangepakt worden dat er weliswaar iets aan de aftrek gedaan wordt, maar dat het geld tegelijkertijd teruggesluisd wordt via de belasting. Lijkt het hem geen goed idee om bij bestaande gevallen een maximum te stellen aan het bedrag waarover hypotheekrenteaftrek gegeven kan worden? Daar is namelijk een heleboel geld te vinden, wat in al die zaken geïnvesteerd kan worden die hij met verve noemt. Zou de heer Duivesteijn zo'n voorstel steunen? Zou dat niet een geweldige bijdrage zijn om het geld weg te halen bij mensen die het niet nodig hebben, en het vervolgens in te zetten voor zaken die van buitengewoon belang zijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik denk dat we allemaal hebben meegemaakt hoe lang het geduurd heeft voordat er eindelijk een aantal maatregelen werd genomen voor het stelsel van de hypotheekrenteaftrek. In die zin is dit een heel radicale doorbraak van grote betekenis. Dat willen we vanuit onze fractie graag cultiveren.

Alles overziend vinden wij het belangrijk als we samen met het kabinet zouden kunnen kijken welke volgende stappen gezet kunnen worden, in het bijzonder over de

## Duivesteijn

wijze waarop je met de verhuurderheffing omgaat. Wij overwegen om op een drietal punten moties in te dienen, maar we zullen eerst de antwoorden van de minister voor Wonen en Rijksdienst afwachten. Afhankelijk daarvan beoordelen we of het zinvol is om met moties te komen. De eerste motie zou de toevoeging van een horizonbepaling betreffen, waarmee de werking van de verhuurderheffing wordt begrensd tot en met 31 december 2016. Daarbij verzoeken we de minister om de in de wet opgenomen evaluatiebepaling zodanig in te vullen dat de effecten van de verhuurderheffing voor die tijd gedegen en omvattend zijn geëvalueerd. De evaluatie kan dan als basis voor vervolgstappen dienen. Het is eigenlijk een pleidooi om iets meer tijd te nemen en een moment te creëren waarop we als het ware werken aan de volgende fase.

De tweede motie zou gaan over het feit dat in de eerste jaren een nadelig verschil zal ontstaan tussen de te dienen extra huurinkomsten en de op te brengen verhuurderheffing, wat van invloed kan zijn op noodzakelijke investeringen in de Nederlandse woningvoorraad. De heffing zou naar onze overtuiging een tweeledig doel moeten dienen, te weten de rijksfinanciën en de voeding van een nationaal investeringsfonds voor woningen en leefomgeving. We willen graag dat dit in de wet wordt vormgegeven.

Wat niet direct aan de Wet maatregelen woningmarkt 2014 raakt, maar er wel nauw mee samenhangt, is ons verzoek om voor eind 2014 te komen met een voorstel waarin tussenvormen, zoals een woningcorporatie, als nieuwe vormen van toegelaten instellingen met een wettelijke basis worden beschouwd. Zo worden ze een werkelijk alternatief voor het uitponden van woningen aan commerciële partijen, dan wel aan individuele burgers, zonder dat er sprake is van een georganiseerd verband. Op deze manier worden burgers, of ze nu kopers of huurders zijn, in hun kracht gezet en wordt tegelijkertijd geld vrijgemaakt. Hiermee wilde ik afronden.

### De voorzitter:

Mevrouw De Boer, heel kort.

### Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik heb de heer Duivesteijn nog in het geheel niet geïnterrupteerd – ik dacht: ik bewaar het even voor het laatst – dus ik hoop dat ik nog wat dingen mag vragen. Hij begon zijn afsluiting met de mededeling dat hij vóór het tweede gedeelte van deze wet is. Ik verwachtte vervolgens een "maar", maar die werd enigszins ingebed in een aantal punten waarover hij wellicht moties gaat indienen. Over de horizonbepaling die hij noemt, heb ik een vraag. Hij noemt het een horizonbepaling, maar in zijn verdere uitleg wordt het een soort aangeklede evaluatie die in de wet zou moeten worden opgenomen. Dat zou ik graag wat scherper zien. Een horizonbepaling is in mijn beleving een bepaling die in de wet wordt opgenomen, waarbij de wet automatisch ten einde komt als de horizon is bereikt.

Verder heb ik een vraag over het investeringsfonds. Een deel van de opbrengst zou in zo'n fonds gestopt moeten worden. Ik zou graag willen weten aan welke orde van grootte de heer Duivesteijn denkt. Is hij tevreden met een extra 70 miljoen euro, of moet het een substantiële bedrag zijn?

Ik heb de heer Duivesteijn nauwelijks gehoord over de effecten op de betaalbaarheid voor de sector. Ook als je het geld blijft investeren in de sector, houd je het probleem dat je door huurmaximalisatie de beschikbaarheid

van betaalbare woningen op slot zet. Daarin ga je het namelijk niet terugpompen.

### De voorzitter:

Misschien kunt u de vragen heel kort beantwoorden?

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik heb iets gezegd over de huurtoeslag, de huurharmonisatie en de effecten op de investeringen. Volgens mij is dat voldoende aan de orde gekomen. Ik heb ook iets aangegeven over de horizonbepaling. Sterker nog, ik heb de werkingsduur aangegeven met een datum. Ook heb ik aangegeven dat we graag naar een tweeledig doel willen. Dat zou betekenen dat de verhuurderheffing als het ware de voeding wordt voor een fonds. Je zou natuurlijk jaarlijks moeten monitoren wat noodzakelijk is voor het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Volgens mij heb ik daarmee in eerste termijn een antwoord gegeven op de vragen.

□

### De heer Van Boxtel (D66):

Voorzitter. Ik dank de minister, de staatssecretaris en hun ambtenaren voor de antwoorden die we onder de hoge druk van het vragen stellen, hebben ontvangen. Mijn partij heeft al jaren gepleit voor ingrijpende hervormingen in onze Nederlandse samenleving op meerdere terreinen, ook op de woningmarkt. De veel te hoog opgelopen hypotheekschuld, de vastzittende woningmarkt: het moest echt worden aangepakt. Er was te weinig doorstroming, geen of te weinig verkoop van huurwoningen, scheefwonen; het is allemaal al gepasseerd. Het zijn allemaal redenen om echt te hervormen. Met het woonakkoord werd een stevig begin gemaakt. Dat er nu stevige maatregelen genomen worden midden in een tijd van bredere economische problemen, die veel mensen iedere dag in hun portemonnee voelen, maakt het er niet makkelijk op. De stagnatie in de bouw komt daar nog eens bij, maar er moest echt iets gebeuren en noodzakelijke transformaties gaan van "au".

De economische crisis heeft Nederland wakker geschud. De nationale hypotheekschuld bleek zo hoog dat die inmiddels groter was dan ons bruto binnenlands product. Tegelijkertijd zorgde de economische crisis ook voor een verdere impasse op diezelfde woningmarkt. De onzekere tijd zorgde ervoor dat mensen niet wilden of konden verhuizen of door omstandigheden hun hypotheeklasten niet meer konden opbrengen en dat in heel veel gevallen huizen in financiële zin onder water kwamen te staan.

Met de aanzienlijk verslechterde koopmarkt werden ook al gauw de problemen op de huurmarkt zichtbaar. Die dossiers zijn niet te ontkoppelen. Door een gebrek aan betaalbare woningen in het middensegment bleven veel mensen huren in plaats van een koopwoning te betrekken. De wachttijden voor een huurhuis in de gereguleerde sector bleken tot jaren te zijn opgelopen, doordat veel huurders scheefwonen. Het scheefwonen blokkeert weer de toegang tot sociale woningen voor de mensen die ze werkelijk nodig hebben.

Door het gesloten woonakkoord in het vroege voorjaar van 2013 werd uiteindelijk de impasse doorbroken. Het woonakkoord zette de eerste stappen. Taboes werden doorbroken. Het h-woord werd bespreekbaar gemaakt en uiteindelijk betekende dat een ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek. Het aflossingsregime van de hypotheek ver-

## Van Boxtel

anderde. De aflossingsvrije hypotheek, die Nederland in grote problemen heeft gebracht, maakte plaats voor een annuïtaire hypotheek met een volledige aflossing binnen 30 jaar. De huurprijzen in de gereguleerde sector werden per 1 juli dit jaar inkomensafhankelijk verhoogd en de woningcorporaties werd, onder druk, gevraagd efficiënter te werken door middel van de eerste slag in de verhuurderheffing over 2013. Corporaties moesten weer terug naar hun kerntaken. Veel affaires hebben aanleiding gegeven om daar gericht naar te kijken. Ik zal die affaires niet weer allemaal noemen.

De vraag kan worden gesteld of wij voldoende voor ogen hebben hoe het nu verder moet met de woningsector. Is er sprake van alleen maar afkomen zonder een duidelijk beeld van waar wij op termijn naartoe willen? Hoe kijkt de minister daartegen aan? Ik zou graag zijn zienswijze horen. Vindt hij dat er een duidelijk beeld is ontstaan van waar wij naartoe gaan?

Wij zien en erkennen dat het ingrijpende maatregelen zijn die een forse impact hebben op de woonsituatie van mensen. Een huurverhoging of een verminderde hypotheekrenteaftrek voelen mensen in hun portemonnee. Daarbij komt dat het terugdringen van het overheidstekort ook leidt tot tal van maatregelen op andere beleidsterreinen. Dit zorgt voor cumulatieve en dat merken wij. Toch blijven wij volhouden dat deze hervormingen nodig zijn om Nederland gezond te krijgen op weg naar de toekomst, voor toekomstige generaties. Je kunt niet alleen maar blijven praten over de problemen die mensen nu op onderdelen hebben. Het is ook bedoeld om ergens naartoe te gaan.

De heer **Ruers** (SP):

Hoe helpt u de samenleving vooruit, als u bij een sector 1,7 miljard gewoon weghaalt – dat is een forse financiële aderslating – en niets terugdoet in die sector? Daar helpt u de samenleving en de volgende generaties niet mee vooruit, maar achteruit. Dat is toch niet redelijk, waar u altijd voor bent?

De heer **Van Boxtel** (D66):

Mijnheer Ruers, het probleem bij die vraag is dat het dan altijd een puur sectorale vraag blijft, terwijl wij het nu hebben over zaken die de hele samenleving raken. Wij hebben het over een enorm ...

De heer **Ruers** (SP):

Dan moet u dat geld bij de hele samenleving halen in plaats van het in die sector te halen, het daarbuiten naar te zetten en dan te zeggen: zoeken jullie het maar uit!

De **voorzitter**:

Heren, graag via de voorzitter!

De heer **Ruers** (SP):

Via u, mevrouw de voorzitter.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Wij vinden dat deze maatregelen nodig zijn. Er is uiteindelijk een akkoord gesloten met de coalitie en drie andere partijen om tot een integrale aanpak van de koop- en huurmarkt te komen. De stagnerende ontwikkeling die wij jarenlang hebben gezien, moest worden doorbroken.

Op grond van dit wetsvoorstel wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks een heffing aan de verhuurders opgelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de in

het woonakkoord gemaakte afspraken omtrent de verhuurderheffing vanaf het begin van het kalenderjaar 2014. Het kabinet had in eerste aanleg een bedrag van 2,1 miljard voor ogen. Met het woonakkoord hebben D66, de ChristenUnie en de SGP dit kunnen terugbrengen naar 1,7 miljard.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik was even uit beeld bij de voorzitter, dus ik wilde nog even terug. De heer Van Boxtel spreekt over het woonakkoord – ik zei al dat wij hier niet zitten om akkoorden te accorderen – en zegt dat deze maatregelen nodig zijn voor de woningmarkt. Kan hij nu of verderop in zijn betoog precies aangeven hoe de verhuurderheffing bijdraagt aan de verbetering van die woningmarkt?

De heer **Van Boxtel** (D66):

Oogmerk is onder andere om corporaties een deel van het bezit te laten liberaliseren en efficiënter te gaan werken. En ja, ik val mevrouw De Boer meteen bij: de opbrengst vloeit op dit moment in 's Rijks kas ter leniging van het grote tekort dat Nederland heeft op zijn begroting.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik begrijp dus goed dat uiteindelijk het belangrijkste doel is het spekken van de rijkskas en dat het effect zit in het oogmerk om woningen te liberaliseren. De vraag is hoe de betaalbaarheid en de beschikbaarheid in de sociale sector hiermee geholpen zijn.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Ik vind het altijd prettig als collega's niet proberen mij andere teksten in de mond te leggen dan ik zelf uitspreek. Mevrouw De Boer mag hiein interpreteren, maar ik leg het echt zelf uit. De verhuurderheffing heeft tot doel om de algemene begrotingsproblematiek in Nederland op te lossen, maar niet exclusief. Ze heeft ook het oogmerk om in de huursector een aantal dingen tot stand te brengen die jarenlang te weinig gebeurden: een deel liberaliseren, efficiënter werkende corporaties en huurverhogingen om problemen zoals scheefwonen tegen te gaan. Het gaat niet exclusief om 's Rijks kas. Wel gaat de opbrengst van de voorliggende maatregelen in principe naar de rijkskas, maar dat is wat anders dan mevrouw De Boer mij probeerde te laten zeggen.

Ik val collega Duivesteijn bij, wanneer hij vanuit het verleden schetst waar wij vandaan zijn gekomen, te weten een markt die zijn eigen ding zou kunnen doen. Wij zaten voor de bruterij in een situatie waarin de overheid op allerlei manieren centraal aan de touwtjes trok. Daarvan hebben wij afstand genomen: doet u het zelf. Dat hij de vraag "hoe nu verder" stelt, vind ik legitiem. Dat hij daaraan zelf invulling geeft met ideeën over hoe het zou kunnen, kan ik alleen maar respecteren. Ik wil er wel op wijzen, in deze eerste termijn al, dat die ideeën niet ontkoppeld kunnen worden. Je kunt niet voor de huren iets bedenken zonder dat wij het ook hebben over de noodzakelijke veranderingen in de koopsector. Daarom gaat dit hand in hand. Er komen nog heel wat vragen kijken bij ideeën over het creëren van een fonds.

Ik wil mijn bijdrage beperken tot de essentie. Ik zie vraagstukken ontstaan. Ik zie her en der investeringsvraagstukken ontstaan en ik zie een stagnerende bouwmarkt, maar ik zeg hier niet meteen: weet u wat, zullen wij dat dan allemaal maar niet meer doen? Wij hebben een akkoord gesloten om een opbrengst te genereren. Te-

## Van Boxtel

gelijktijd hebben wij allemaal de plicht om de vraag te stellen: hoe nu verder? Ik vond de voorgenomen evaluatie na drie jaar in de wet te lang duren, omdat ik op een heleboel onderwerpen hetzelfde type zorgen heb als anderen hier hebben verwoord. Onttrekken wij niet te veel? Valt er niet te veel stil? Komen er ook zaken op gang die wij noodzakelijk vinden? Ik vraag de minister dan ook of het niet verstandig is om die evaluatie naar voren te halen: niet pas in 2017, maar al vroeg in 2016, zodat wij hier gericht kunnen spreken over de effecten. Ik wil tegelijkertijd druk op de sector houden. Je moet geen situatie creëren waarin men op de handen gaat zitten, als wij nu al zeggen dat het wel weer ophoudt. Dat is een groot risico en dat wil ik hier benoemd hebben. Dat is ook de reden waarom ik de heer Duivesteijn een paar keer interrumpeerde: let op, het is niet alleen maar ideaaltypisch wat de sociaaldemocratie met corporatiestructuren teweeg heeft gebracht, wij hebben ook heel veel imperfecties gezien. Je moet het gesprek met elkaar goed willen voeren over "hoe nu verder", maar daarvoor hebben wij iets nodig, namelijk een heel goede evaluatie: kwalitatief, beleidsmatig en ook kwantitatief. Het gaat om harde feitelijke financiële gegevens: wat gebeurt er nu her en der?

Val ik daarmee de idee af dat burgers ook heel veel zelf kunnen? Integendeel. Dat is een kerngedachte van mijn partij: de burger moet zo veel mogelijk zelf aan het stuur kunnen zitten. Goede voorbeeldprojecten in de praktijk zoals in Almere bewijzen dat mensen heel veel kunnen. Dat kan ook een adres aan de minister zijn om bij die evaluatie goed te bekijken onder welke condities iets wel of niet lukt. Ik wil er echter voor waken dat wij te snel denken dat een eenvoudig idee heel snel gerealiseerd is en dat wij daarmee de hele sector wel weer bediend hebben. Ik geef dit bestuurlijk mee. Er is de afgelopen jaren te veel aan de hand geweest. Wij moeten dan ook de tijd nemen, zij het niet eindeloos, om heel goed te evalueren en op grond daarvan pas weer te besluiten hoe verder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Maar dat geldt ook voor een te snel genomen beslissing in een regeerakkoord.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Dat is uw weging. Ik kan alleen voor mijn fractie spreken – dat is overigens aan de andere kant gebeurd – als ik zeg dat we na ampel beraad hebben gezegd dat we deze maatregelen kunnen steunen vanwege een meervoudig doel. Ik herhaal dat nog maar eens: ter leniging van de problematiek van de rijkskas. We hebben in dit land echt heel grote problemen te tackelen, en ons huishoudboekje klopt over de hele linie niet. Daarvoor vragen we ook een groot offer van de volkshuisvestingssector, want het gaat om veel geld. Maar huur en koop zijn met elkaar verbonden. We hebben uiteindelijk, na al die jaren, beweging gekregen in het hypotheekdossier. Ik lees in het FD van afgelopen zaterdag dat ontzettend veel mensen aan het aflossen zijn. Kijk naar de gegevens van Rabobank en van ING. Je zou haast zeggen: het is alleen maar winst dat er op dat vlak heel veel gebeurt. Over de huursector mag de vraag worden gesteld of het hard aankomt en of er van alles mis dreigt te gaan. Ik ga die vraag niet nu al beantwoorden, want daar heb ik een goede evaluatie voor nodig.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Even over die evaluatie en de effecten van de verhuurderheffing. Wat dan interessant is om te weten, is wat dan precies de effecten van de verhuurderheffing zijn die de heer Van Boxtel zou willen zien. We hebben het nu vooral gehad over mogelijke nadelige effecten, maar blijkbaar ziet de heer Van Boxtel ook gewenste effecten. Waaraan denkt hij dan?

De heer **Van Boxtel** (D66):

Dat heb ik net al genoemd: rankere, efficiëntere coöperaties, huurverhoging op plekken waar scheefgroei moest worden aangepakt en doorstroming van de grond moest worden gekregen, en liberalisering van een deel van het woningbezit, om in het middensegment meer ruimte vrij te spelen voor huurders en mensen tot kopen te bewegen. Uit alle rapporten blijkt dat we op al die fronten niet hebben bereikt wat we wilden. Mevrouw De Boer heeft vooral gezegd wat er allemaal niet kan. Maar als je nu de druk van de ketel haalt, dan gaat er op die dossiers niets meer gebeuren. Onze invalshoek is: we houden de druk er even op. Maar ik ben onmiddellijk bereid om met anderen in dit huis, ook met collega Duivesteijn, na te denken over hoe straks verder. Het woord "horizonbepaling" viel, maar dat vereist meteen weer een wetswijziging. Ik maak liever hier gewoon de afspraak om na twee jaar een heel grondige evaluatie te doen op al die aspecten. Daarna kunnen we debatteren over de vraag hoe het verder moet met de volkshuisvestingssector.

De vergadering wordt van 18.05 uur tot 19.45 uur geschorst.

□

Minister **Blok**:

Voorzitter. We hebben het afgelopen jaar reeds twee goede, uitgebreide debatten gehad over de woningmarkt, allemaal in het volle besef hoe cruciaal de hervorming en het gezond maken van de woningmarkt zijn voor het gezond maken van de Nederlandse economie en het weer op gang krijgen van de banenmotor. Ik weet nog heel goed hoe de Kamer mij in die eerdere debatten op het hart heeft gedrukt om in dat proces ter gezondmaking van de woningmarkt te werken aan een breed draagvlak in de samenleving en in de politiek. Het was voor mij natuurlijk heel verheugend om met de vijf woonakkoordpartijen aan de overkant tot een akkoord te komen en om voor de eerdere twee wetsvoorstellen in de Kamer een meerderheid te kunnen realiseren. Verder is het zeker verheugend om te zien dat dankzij de duidelijkheid die we hebben geboden via de wetsvoorstellen inzake het weer aflossen van de hypotheek en het aanpakken van het scheefhuren door middel van de inkomensafhankelijke huurverhoging, gelukkig al sinds een aantal maanden de eerste weliswaar nog voorzichtige maar toch wel zeer consistente tekenen van herstel en beweging op de woningmarkt in zicht zijn. We zijn er nog niet. Er zijn echt vervolgstappen voor de woningmarkt nodig en natuurlijk voor de daaraan gekoppelde bouwsector, voor alle banen en gezinnen die leven van het werk in de bouw. Die vervolgstappen zijn cruciaal. Om die reden gaan wij dit debat vandaag aan.

Ik heb bij vorige gelegenheden aangegeven dat ik de inzet op die akkoorden van groot belang vind en dat ik des te meer waardering heb voor de woonakkoordpartijen, die geleverd hebben, hun nek uitgestoken hebben en

## Blok

allemaal iets hebben moeten inleveren. Zij hebben laten zien dat zij uiteindelijk in het belang van heel Nederland die stap hebben willen zetten.

Ik heb tegelijkertijd aangegeven dat ik niet kan garanderen dat ik altijd met alle partijen op het terrein van wonen in de samenleving tot overeenstemming kan komen. Ik heb aangegeven dat dit wel mijn inzet is en dat ik die vraag na de debatten hier expliciet bij hen heb neergelegd. Bij onderdelen zoals het woningwaarderingssysteem zijn wij natuurlijk ook heel ver gekomen met het bij elkaar brengen van partijen, maar van tevoren kan ik nooit garanderen dat er overeenstemming te bereiken is, hoe graag ik dat ook zou willen. Mevrouw De Boer en de heer Duijvestein vroegen daarnaar.

De afgelopen tijd heb ik gebruikt om de door de Kamer gevraagde overkoepelende visie op de woningmarkt aan de Kamer te zenden. Met Prinsjesdag heb ik de Kamer de hervormingsagenda gestuurd, waarin ik de samenhang heb laten zien tussen de maatregelen op het gebied van de woningmarkt. Daarbij heb ik aangegeven dat een woningmarkt niet alleen maar een economisch gegeven is of een gegeven van stenen, maar dat wonen en een huis ook echt, zoals de heer Duijvestein in mijn ogen zo treffend formuleerde, onderdeel zijn van het leven van mensen. Het huis is de plek waar je thuiskomt. Je vormt met een aantal gezinnen een straat of een buurt. De invulling van het woonbeleid levert daaraan ook een bijdrage.

De heer **Ruers** (SP):

De minister verwijst naar de heer Duijvestein en zegt dat die perfect heeft aangegeven dat er een hervormingsagenda is, maar ik heb juist van de heer Duijvestein gehoord dat hij daarin visie mist. Hoe kan de minister nu zeggen dat hij zijn visie heeft gegeven als de heer Duijvestein zegt dat dit niet zo is?

Minister **Blok**:

Ik ging in op de specifieke opmerking, die de heer Duijvestein eigenlijk als enige maakte, dat het woonbeleid niet alleen gaat om de financiën of de stenen, maar dat wonen een integraal onderdeel van het leven is, op individueel niveau, op gezinsniveau, op straatniveau en op buurtniveau en dat de overheid onder meer daarin een rol te spelen heeft.

De heer **Ruers** (SP):

Daar heeft de minister toch geen visie op gegeven? Zoals de heer Duijvestein terecht heeft gesteld, bevat de hervormingsagenda helemaal geen visie. Wat is de visie van de minister daarop?

Minister **Blok**:

Ik neem aan dat de heer Ruers mij toestaat dat ik daarvan nog concrete voorbeelden geef.

Wij hebben in het regeerakkoord al aangegeven dat wij vinden dat de rol van gemeenten in de omgang met corporaties groter moet worden. Verder moet de gemeente een bredere rol spelen in het gehele woonbeleid van de gemeente. Wij horen vaak de klacht dat die rol onvoldoende groot is. Daarover bestaat ook bezorgdheid. Een van de onderdelen van de herziening van de Woningwet, waarmee ik het komende jaar in de Kamer hoop te komen, is dus het goed vormgeven van de rol van de gemeente. De gemeente zal breed moeten nagaan wat er nodig is, niet alleen in het kader van de woonbehoefte, maar ook in de vormgeving van de samenleving die

zo'n gemeente is. Samen met collega Van Rijn heb ik een groot aantal onderzoeksopdrachten uitgezet naar de manier waarop we in deze tijd, die veel kansen biedt dankzij nieuwe technologieën, tegemoet kunnen komen aan de gemeenschappelijke wens die breed in de samenleving leeft om mensen op hoge leeftijd zo veel mogelijk in hun eigen huis te laten functioneren. Daarnaast heeft het ministerie op deelreinen actie ondernomen. Zo heeft het bijvoorbeeld een aanjaagteam van eigenbouw. Juist in deze tijd, waarin de bouwsector het lastig heeft, maar het ook vaak mogelijk is om tegen aantrekkelijke condities een kavel te verwerven, is die eigenbouw een mooie kans voor mensen om hun eigen woonideaal vorm te geven. Gelukkig zien veel gemeenten de kans om op die manier bijvoorbeeld ook de samenstelling van een wijk aan te passen. Ik ben hier in Den Haag op de grens van de Schilderswijk bij een eigenbouwproject geweest, waardoor een ondernemende groep mensen ineens een eigen huis kon gaan bouwen op een plaats waar dat tot op dat moment niet mogelijk was. Die groep kon aan de slag en gaf een nieuwe dynamiek aan de wijk. Dat stimuleren wij dus met een aanjaagteam, dat ook kennis uitdraagt aan gemeenten die daarmee nog geen ervaring hebben.

Bij deze aanpak heb ik natuurlijk ook oog voor de effecten van het beleid op de investeringen in de woningmarkt die nodig en mogelijk zijn. Juist door politieke duidelijkheid te bieden over waar we zowel met de huursector als met de koopsector heen willen, maken wij investeringen mogelijk. Om een van die redenen heeft Aedes het akkoord met mij gesloten. Aedes had behoefte aan duidelijkheid om investeringsplannen te kunnen maken.

De heer **Ruers** (SP):

Het spijt mij dat ik weer moet ingrijpen, maar de minister maakt het me wel moeilijk. Iedereen is het erover eens dat de investeringen ingezakt zijn. Iedereen is het erover eens dat de investeringen ook de komende jaren fors zullen dalen, maar de minister zegt nu dat hij oog heeft voor de investeringen. Waar ziet de minister die investeringen dan? Die zijn er gewoon niet. Het gaat gewoon radicaal achteruit. Laat de minister eens vertellen waar die investeringen zijn!

Minister **Blok**:

De heer Ruers zal met mij constateren dat de investeringen op de woningmarkt, in zowel de huur- als de koopsector, sinds 2008, dus voor het aantreden van dit kabinet, in hoog tempo teruglopen en dat er een brede roep in de samenleving is om duidelijkheid van de kant van de politiek. Gevraagd is hoe de politiek wilde omgaan met de huren in Nederland, met de rol van de woningcorporaties en met de hypotheekrenteaftrek in Nederland. Terwijl die roep klonk, namen de investeringen af. Sinds 2008 zien we ze afnemen. Het was dus de taak van een nieuw aantredend kabinet om die helderheid te bieden. Dat betekent onvermijdelijk dat het keuzes maakt waarover een deel van de mensen zegt: die had ik liever niet gehad. Als je in zo'n achteruitlopende woningmarkt geen keuzes maakt, heb je een voortdurende situatie van onduidelijkheid, waarin huurders, kopers en aanstaande huurders en kopers lastig beslissingen kunnen nemen, waardoor dus die investeringen niet op gang komen. Als ik nu met investeerders praat, dan hoor ik dat ze die helderheid waarderen. Ik mocht gisteren nog de aftrap geven voor de verbouw van het oude ministerie van Binnenlandse Zaken, het bekende betonblok aan de Turfmarkt. Met de in-

## Blok

vesteringen van twee pensioenfondsen en door het initiatief van het Nederlands bouwbedrijf zal dat worden omgebouwd tot middeldure huurwoningen. Die beleggers en die investeerders zeggen: we geloven dat met het nu ingezette beleid de middeldure huurmarkt weer op gang komt en daarom zijn we graag bereid om te investeren in zo'n leegkomend kantoorgebouw op zo'n mooie plek in de stad Den Haag.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik vind het voorbeeld van de minister prachtig, maar dat gaat niet over de sector die de verhuurderheffing moet opbrengen. Ik kan ook wel allerlei leuke voorbeelden noemen van investeringen in kantoorpanden of middeldure huurwoningen. Het gaat nu echter over de sociale sector.

**Minister Blok:**

Het debat gaat over verschillende onderdelen van de woningmarkt. Ik zal straks specifiek ingaan op de verhuurderheffing en de gevolgen daarvan voor de investeringen. Het leek me echter van belang om, voordat ik zou ingaan op de specifieke vragen over de specifieke onderdelen, te schetsen hoe deze wet past in het bredere woningmarktbeleid dat ik, en het kabinet met mij, wil voeren.

Ik zal de vragen van de Kamer langs de volgende lijnen beantwoorden. Allereerst zal ik ingaan op de vragen over de effecten van de heffing, die ik ook al hoorde van de heer Ruers en mevrouw De Boer, en op de investeringen. Daarna zal ik ingaan op de precieze vormgeving van de heffing, daarna op een aantal andere vragen rond het thema "huur" en vervolgens op de over de hypotheekrenteaftrek gestelde vragen. Ten slotte zal ik ingaan op de vele en indringende vragen over de wijze waarop we bij zo'n ingrijpende maatregel de vinger aan de pols houden, over de wijze waarop we de effecten echt goed in beeld krijgen en over de wijze waarop we tijdig kunnen bijsturen als die effecten onverhoopt een kant op zouden gaan die we met zijn allen niet willen.

Allereerst ga ik dus in op de vragen over de effecten van de heffing. De heer Essers vroeg me om in te gaan op de bijdrage van de directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), mevrouw Braal-Verhoog en op de risico's die ze onder meer schetste in de hoorzitting die de Eerste Kamer heeft gehouden. Vorig jaar heb ik aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting gevraagd om doorrekening van de effecten van de verhuurderheffing zoals we die op basis van het woonakkoord hadden aangepast, verlaagd. Als ik de doorrekening, het sectorbeeld, van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van nu bekijk, dan is die een stukje positiever dan de doorrekening van begin dit jaar. Eigenlijk is dat dus goed nieuws. Het fonds geeft nog steeds aan dat het een ingrijpende maatregel is, maar het laat ook zien dat de solvabiliteit met de berekeningen van nu toch weer een stukje positiever is dan begin dit jaar werd verwacht. Daarbij houdt het Centraal Fonds Volkshuisvesting, zoals het hoort bij een toezichthouder, rekening met een veiligheidsmarge: na vijf jaar stijgen de huren niet meer met de wettelijke ruimte die we bieden maar met de inflatie, omdat het Centraal Fonds Volkshuisvesting, terecht, in gedachten heeft dat huren betaalbaar moeten blijven. Het fonds gaat ook nog voorzichtig om met de mogelijkheden die er zijn om de kosten te drukken.

Ook in eerdere debatten is hier aan de orde geweest dat de sector zelf inschat dat er met een efficiëntere manier van werken maar liefst 800 miljoen te besparen is. Er

zijn zelfs berekeningen van een aantal Groninger economen, die deze recentelijk ook hebben gepubliceerd in de Economisch Statistische Berichten, die uitkwamen op een bedrag van 1 miljard. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft op een voorzichtige manier gerekend. Ik zie in de analyse van het fonds een bevestiging van de stelling dat een verhuurderheffing zoals we die nu voorstellen, op een verantwoorde manier kan worden uitgevoerd.

De heer Essers vroeg ook naar de stelling van de heer Conijn in diezelfde hoorzitting. De heer Conijn gaf aan dat er in de komende jaren zo'n 2 miljard euro per jaar minder geïnvesteerd zou worden. De analyse van de heer Conijn, zoals ik die heb gezien, gaat uit van de investeringsplannen die door corporaties zijn ingediend. Dat is iets anders dan de vraag wat mogelijk is. Uit het sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat de solvabiliteit en de rentedekking zeer goed op peil blijven. Daarom zijn investeringen ook heel goed op peil te houden. Daarvoor heb ik bovendien een bevestiging gezocht in het akkoord met Aedes. Ik heb daarin van mijn kant aangegeven, een aantal financiële impulsen te willen geven. Daaronder valt de 400 miljoen op grond van het energieakkoord waarmee een extra impuls gegeven kan worden aan energiebesparing. Door het vervallen van de integratieheffing in de btw komt een bedrag van 60 miljoen per jaar vrij. Die gegevens samen waren voor Aedes aanleiding om met mij af te spreken dat Aedes zich weer vol gaat inzetten om de investeringen op peil te houden. Om die reden denk ik dat de voorzichtige aannames van de heer Conijn in de praktijk gelogenstraft zou kunnen worden door een beter investeringsbeeld.

**De heer Ruers (SP):**

De minister verwijst naar de overeenkomst met Aedes. Wij hebben hier een paar weken geleden met Aedes gesproken. Toen werd gewoon gezegd dat er sprake is van een meltdown, oftewel: de corporaties gaan het loodje leggen. Mijn geachte collega Duivesteyn zegt dat dit misschien iets te fors is aangezet, maar Aedes heeft dat in alle ernst wel gezegd. Verder werd gezegd dat Aedes het akkoord weliswaar getekend heeft, echter niet omdat de vereniging het ermee eens is, maar omdat Aedes te veel onder druk kwam te staan. Eigenlijk heeft Aedes zich dus contrecoeur hiermee verenigd. Als er bij Aedes nu, na al die gesprekken met de minister, toch nog sprake is van een meltdown, wil ik graag weten hoe de minister het tegenovergestelde kan concluderen.

**Minister Blok:**

De heer Ruers weet dat ik een overeenkomst heb gesloten met Aedes. Die is openbaar. Daarin zijn wij met elkaar overeengekomen dat ik de net genoemde maatregelen neem. Ik heb daarbij ook aangegeven dat ik op het terrein van de administratieve of juridische splitsing voor een keuzeoptie zal kiezen en die aan de Kamer zal voorleggen. Onderdeel van diezelfde overeenkomst is dat Aedes zich op die grond maximaal zal inzetten om weer te investeren. Kort na het sluiten van die overeenkomst kondigde een grote woningcorporatie, Ymere, overigens aan dat ze inderdaad een aantal investeringen die bevroren waren, weer in gang zou zetten. Het is dus niet alleen een papieren afspraak. De afspraak is ook echt meteen in daden omgezet.

De heer Schouwenaar vroeg naar de randvoorwaarden van de heffing. Hij vroeg of ik de randvoorwaarden die indertijd gesteld zijn in de motie van de heer Essers

## Blok

nog steeds onderschrijf. Het gaat daarbij om de randvoorwaarden dat de corporaties de mogelijkheid moeten houden om te investeren, zowel in onderhoud als in nieuwbouw, en dat recht gedaan moet worden aan de draagkracht van huurders. Ik onderschrijf die randvoorwaarden inderdaad nog steeds. Ik ben ervan overtuigd dat wij met de aanvullende maatregelen, de aanpassing van de hoogte van de heffing in het woonakkoord, de aanpassing van de huurverhoging in het woonakkoord en de bedragen die zijn uitgetrokken in het akkoord met Aedes, binnen de randvoorwaarden van de motie-Essers blijven.

De heer Kuiper vroeg of ik verwacht dat de heffing ertoe zal leiden dat particuliere verhuurders zich juist meer gaan terugtrekken in de vrije sector. Hij verwijst daarbij begrijpelijkerwijs naar de brieven daarover van Vastgoed Belang. Het kan natuurlijk heel goed zijn dat verhuurders er in concrete gevallen voor zullen kiezen om woningen te liberaliseren. Nu is dat voor een particuliere verhuurder al vrij snel een logische keus, omdat een particuliere verhuurder over het algemeen met een andere insteek in de woningmarkt opereert dan een corporatie. Natuurlijk komen onder particuliere verhuurders ook mensen of organisaties voor die niet primair een rendementsdoelstelling hebben, maar een groot deel van de particuliere verhuurders heeft die wel. Of er geliberaliseerd kan worden, hangt niet zozeer af van de wettelijke ruimte tot huurverhoging die wij eerder hebben vastgesteld, maar van de vraag of een woning in het woningwaarderingstelsel voldoende punten heeft. Zo ja, dan kan die woning, als ze nog niet geliberaliseerd is, bij het vrijkomen geliberaliseerd worden. Nogmaals, een particuliere verhuurder zal dat waarschijnlijk toch doen als hij de kans krijgt, omdat dit een aantrekkelijke optie is. Ik denk dus niet dat dit vaker zal voorkomen door de heffing.

De heer Duivesteijn vroeg of de heffing het zelfregulerend karakter van de woonsector aantast. Het is zeker niet de bedoeling van de heffing om zo'n zelfregulerend karakter aan te tasten. Je kunt ook enige discussie hebben over de vraag in hoeverre er sprake is van een zelfregulerend karakter, maar ik denk dat de heer Duivesteijn het met mij eens is dat er in ieder geval binnen het huidige systeem zozeer sprake is van verstarring, zowel in de huursector als in de koopsector, dat het nodig is om maatregelen te nemen. Ik deel zijn opvatting dat het voor verhuurders van groot belang is dat zij ook deelnemen in investeringen in de stedelijke omgeving. Ik ben ervan overtuigd dat met de combinatie van de extra financiële impulsen die wij hebben gegeven, de ruimte voor huurverhogingen, maar ook met de enorme kasstroom van corporaties – zij hebben de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 9 miljard per jaar geïnvesteerd – de investeringen in de kwaliteit van de stedelijke omgeving nog steeds doorgang kunnen vinden. Ik kom straks terug op de evaluatie. Ook dit vind ik een belangrijk aspect om mee te nemen in die evaluatie.

Ik kom nu bij de vragen over de vormgeving van de heffing. Ik kom dan allereerst bij de vraag van de heer Essers waarom wij geen rekening houden met inverdieneffecten bij de investeringsaftrek. Hij trok een vergelijking met de afschaffing van de stamrechtvrijstelling en de tijdelijke verlaging in box 2. Ik ga eerst op de vergelijking in. Bij deze beide maatregelen wordt geen rekening gehouden met inverdieneffecten. Er wordt een puur budgettair effect geraamd op basis van de eerdere ervaringen. Zou je met inverdieneffecten willen rekenen – wat niet de keuze van het kabinet is – dan zou je vervolgens de uitgaven die worden gedaan door werken, btw, accijnzen en-

zovoort proberen door te rekenen. Dat gebeurt dus niet bij de maatregelen waarover de heer Essers sprak. Dit gebeurt sowieso niet binnen de begrotingsregels die wij al lange tijd hanteren bij overheidsmaatregelen. Om die reden kan ik ook bij een investeringsfaciliteit geen rekening houden met inverdieneffecten.

De heer Essers heeft gevraagd of de vrijstelling bij sloop in de krimpgebieden in de praktijk wel genoten kan worden, omdat er een investeringsbedrag aan de vrijstelling is gekoppeld van € 37.500 en de kosten van sloop over het algemeen lager zijn dan dat bedrag. Deze vraag heeft mij ook bereikt. Wij hebben ook om de tafel gezeten met de vertegenwoordigers van de krimpregio's en wij hebben daar een goede oplossing kunnen vinden. Bij de toekenning van die premie wordt niet alleen gekeken naar de sloopkosten sec, maar ook naar de afwaardering van de boekwaarde van de woning die moet plaatsvinden. Door die afwaardering mee te nemen, vormt de kosten-drempel die wij hebben geformuleerd in de praktijk geen belemmering.

De heer Essers heeft verder gevraagd of ik wil ingaan op de vraag waarom er geen pro rata-bepaling kan worden toegepast in de verhuurderheffing als er sprake is van mede-eigendom. De reden daarvoor is dat het in de uitvoering heel ingewikkeld wordt. Over het algemeen sturen gemeenten de WOZ-beschikking als er meerdere eigenaren zijn naar de oudste eigenaar – dat is een praktische keuze – en is niet zomaar beschikbaar wie de andere eigenaren zijn. Dit probleem lost zich in de praktijk ook op, want als er verschillende eigenaren zijn, zullen zij de kosten onderling verrekenen. Dit doet zich natuurlijk ook wel eens voor als bijvoorbeeld kinderen een woonhuis erven van ouders waar ook lasten op drukken of als mensen gezamenlijk een auto bezitten. Dus het probleem wordt in de praktijk goed opgelost en is administratief voor de overheid zeer bezwaarlijk op te lossen.

Zowel de heer Kuiper als de heer Schouwenaar heeft gevraagd naar de rechtvaardiging van een heffing bij particuliere verhuurders. Ik heb de zorgen van Vastgoed Belang ook gehoord en ik heb ook met vertegenwoordigers van de vereniging gesproken. Ik heb in dat gesprek aangegeven dat er goede gronden zijn om de heffing ook op particuliere eigenaren van sociale huurwoningen te laten drukken en dat er eigenlijk geen goede gronden zijn om hen daarvan uit te sluiten. De goede gronden om de heffing er ook op te laten drukken, zijn dat er historisch lange tijd, tot begin jaren negentig, grote bedragen aan rechtstreekse subsidies zijn uitgekeerd, zoals de heer Kuiper ook zei. Die zijn ook naar particuliere beleggers gegaan. We hebben geen administratie meer om na te gaan waar deze precies terecht zijn gekomen, maar die grote bedragen kwamen niet alleen bij corporaties terecht. Daarnaast heeft een huurder met een inkomen onder de grens recht op huurtoeslag, logischerwijs ongeacht de vraag of die persoon huurt bij een particuliere verhuurder of bij een corporatie. Ook de voordelen van het huurtoeslagsysteem komen tot de dag van vandaag bij particuliere verhuurders terecht. Om die redenen vind ik het rechtvaardig om de heffing ook daar te laten neerslaan. Een uitzondering maken voor particuliere verhuurders zou juridisch heel kwetsbaar zijn, omdat het speelveld tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties daarmee heel sterk zou worden verstoord.

Met betrekking tot de specifieke positie van hofjes denk ik dat de vormgeving van de heffing niet knellend hoeft te zijn. Ik deel met de heer Kuiper en de heer Schouwe-



## Blok

naar een zeer warm gevoel bij het zeer Nederlandse verschijnsel van hofjes, die gelukkig in veel oude steden nog te vinden zijn. Vaak is er achter een klein deurtje zo'n klein paradijsje. In het woningwaarderingstelsel kunnen monumentenpanden extra punten krijgen, dus daarmee is het verdienvermogen van de verhuurder ook groter.

Om kleinere verhuurders te ontzien wordt de heffing toegepast met een drempel van tien huurwoningen. Dat betekent niet alleen dat eigenaren van minder dan tien huurwoningen überhaupt geen heffing krijgen, maar ook dat een eigenaar van veertien huurwoningen, zoals ik voor mij zie bij zo'n hofje, een heffing krijgt over vier woningen. Daarmee is de druk per woning substantieel lager dan wanneer het gaat om een grote verhuurder. Die combinatie van maatregelen maakt het volgens mij niet nodig om een extra uitzondering te maken.

De heer Kuiper vroeg ook of ik in de heffingsvermindering die in de wet wordt voorgesteld voor de krimpgebieden, Rotterdam-Zuid en de ombouw van kantoren naar sociale huurwoningen, een sturingsinstrument zie voor de toekomst of een puur tijdelijke maatregel. Daarmee willen wij de bouwsector een stimulans geven, dus het is logisch om te kiezen voor een tijdelijke maatregel. Dan worden investeringen naar voren getrokken, omdat verhuurders willen profiteren van de mogelijkheid van een heffingsvermindering. Wij hebben door het Economisch Instituut voor de Bouw laten doorrekenen of dat zich zou vertalen in een positief werkgelegenheidseffect en dat wordt bevestigd in die doorrekening.

Ik kan mij voorstellen dat wij in de evaluatie, waarover wij straks nog komen te spreken, nog eens kijken naar de lessen die wij leren uit de manier waarop de heffing is toegepast, en of wij deze wellicht op onderdelen op deze of op een andere manier willen toepassen op wat langere termijn. Dat is een van de redenen waarom ik het goed vind om in die evaluatie heel kritisch en tegelijkertijd met een open geest te kijken naar hoe het hele pakket heeft uitgewerkt.

De heer Ruers vroeg waarom deze wet niet naar draagkracht wordt toegepast.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

In verband met die heffingsvermindering is ook het woord "investeringsfonds" gevallen, dus het gaat wel om wat meer. Zou de minister daarop kunnen ingaan? Ik proef wel sympathie voor de gedachte dat je dat instrument gebruikt om in de toekomst datgene wat door meerdere fracties wordt gevraagd – om een deel van het geld dat je met de verhuurderheffing afroemt, weer in de sector terug te stoppen – op die manier vorm te geven.

Minister **Blok**:

Wij hebben eigenlijk om een heel pragmatische reden voor de heffingsvermindering gekozen. Er staat een zekere tijdsdruk op de wet. In deze Kamer en ook in de Tweede Kamer leeft de wens om in die heffing toch een aantal investeringsimpulsen aan te brengen. Dat kwam duidelijk naar voren in vorige debatten. De snelste manier om dat te realiseren is door een heffingsvermindering. Wij hebben aan de ene kant de heffing verhoogd met 70 miljoen per jaar en aan de andere kant creëren wij de mogelijkheid voor een vermindering tot een gelijk bedrag in enkele specifieke gebieden. Natuurlijk is het ook denkbaar dat je die 70 miljoen en mogelijk ook andere bronnen in een fonds stort. Dat vraagt wel een aanpassing van de wet.

Puur vanwege de spoed hebben wij voor deze wijze gekozen.

De heer **Ruers** (SP):

Als ik het goed zie, is de heffing van de 70 miljoen in het huidige systeem een verschuiving binnen de sector. Het geld wordt opgebracht door de sector en verschuift van zwakke naar sterkere regio's. De minister zei daarna iets interessants, namelijk dat het ook denkbaar is om de heffing in een apart fonds te stoppen. Betekent dit dat de minister bereid is om een bepaald bedrag in een investeringsfonds te stoppen, zoals de heer Duivesteijn opperde?

Minister **Blok**:

Bijvoorbeeld de 70 miljoen die nu extra geheven wordt, wordt teruggegeven via heffingsvermindering. Het is heel goed mogelijk om dit niet via een heffingsvermindering, maar via een fondsconstructie te doen. Dat kon echter niet zo snel in de uitwerking.

De heer **Essers** (CDA):

De minister zegt dat hij hier niet aan toe is gekomen vanwege de tijdsdruk, maar dat een fondsconstructie heel goed denkbaar zou zijn geweest als hij meer tijd had gehad. Er zijn dus geen principiële bezwaren tegen een fondsconstructie.

Minister **Blok**:

Nee hoor.

De heer **Essers** (CDA):

Dan kunnen wij de discussie dus beperken tot de omvang van het fonds.

Minister **Blok**:

Dat is vaak de realiteit in de politiek, dat het uiteindelijk gaat om de vraag wie het gaat betalen.

De heer **Essers** (CDA):

Wie gaat het betalen?

Minister **Blok**:

Nogmaals, er is nu geld gereserveerd in de vorm van de opslag die via de heffingsvermindering wordt uitgekeerd. Dat is een potentiële bron.

De heer **Essers** (CDA):

Het gaat om de vraag of u bereid bent om meer dan die 70 miljoen per jaar in het fonds te stoppen.

Minister **Blok**:

Dit roept onmiddellijk de vraag op waar dit geld vandaan komt. Zoals u weet, heeft de overheid geen geld. Die heeft alleen maar schulden. De politieke vraag is dus waar je de middelen vandaan haalt.

De heer **Essers** (CDA):

Het antwoord is dus dat u er niet toe bereid bent.

De **voorzitter**:

Mijnheer Essers, dit is uw laatste korte interruptie op dit punt.

De heer **Essers** (CDA):

Ja. De minister zegt dat hij geen rekening mag houden met inverdieneffecten en dat hij geen andere middelen

## Blok

heeft. Ik constateer dat er dus geen extra geld is om in zo'n fonds te stoppen.

### Minister Blok:

Ik schets nu de mogelijkheden binnen het budget dat wij binnen deze wet hebben. Ik heb niet zomaar even geld in mijn achterzak. Dat zal de heer Essers niet verrassen.

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik wil hier even op doorredeneren. Ik heb vrij indringend aan de orde gesteld dat het in feite om het zelfregulerend principe van het woonstelsel gaat. Het geld dat in de sector aanwezig is, zou in beginsel aangewend kunnen of moeten worden voor het herstel van de woningvoorraad. Dat zou kunnen door fondsvorming, maar dit betekent ook dat de heffing zelf een tweeledig doel krijgt. Het is niet alleen voor de staatskas, maar er moet ook jaarlijks worden afgewogen of er meer geld nodig is ten behoeve van interventies die gepleegd worden. Als het slechts gaat over de 70 miljoen die vervolgens weer door de verhuurders zelf betaald wordt, is dat wel de meest magere interpretatie die ik mij kan voorstellen.

### Minister Blok:

De dubbele doelstelling is er nu in feite. De heffing is hoger door de opslag die beschikbaar komt door de heffingsvermindering. Daarom heb ik gezegd dat ik mij kan voorstellen dat wij de thermometer nog eens grondig in de ervaringen met de verhuurderheffing steken. Daarna kunnen wij bekijken of dit de efficiëntste manier van heffingsvermindering was en of wij niet beter kunnen overstappen op een fondsconstructie. Vervolgens krijg je de politieke vraag hoe je het fonds naast de 70 miljoen opvult.

### Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Volgens mij hebben wij een term voor dit soort toezeggingen, iets met sigaren en dozen. Ik begrijp dat de minister nu zegt: ik wil wel nadenken over een andere vormgeving van die 70 miljoen; niet als heffingskorting maar om in een fonds te stoppen. Hij zegt dat blijkbaar om tegemoet te komen aan mensen die om een fonds vragen. Wat is volgens de minister de werkelijk andere functie van zo'n fonds? Ik neem aan dat degenen die om een fonds gevraagd hebben, dat niet doen omdat een fonds nu eenmaal leuker klinkt dan een heffingskorting. Wat verandert er wezenlijk aan de regeling als die 70 miljoen niet als heffingskorting wordt uitbetaald maar in een fonds wordt gestort, anders dan het tevreden stellen van mensen die blijkbaar een fonds willen?

### Minister Blok:

Ik kan me voorstellen dat als je voor een fonds kiest – we zijn nu hardop aan het nadenken, want ik sta hier met een wetsvoorstel dat om pragmatische redenen is ingevuld zoals het is ingevuld – de uitkering niet plaatsvindt in de vorm van een heffingsvermindering maar ook aan een ander doel gekoppeld kan zijn. Daarover moet je het dan ook met elkaar eens worden, maar dat geeft wel iets meer speelruimte dan als het puur als heffingsvermindering wordt toegepast.

### De voorzitter:

Ik geef de heer Ruers nog even kort gelegenheid om een vraag te stellen, maar daarna bied ik de minister gelegenheid om zijn eigen betoog te vervolgen.

### De heer Ruers (SP):

Dank u, mevrouw de voorzitter. Ik heb een heel korte vraag. Waarom zou het fonds niet 1,7 miljard kunnen zijn? Dan zijn we eruit.

### Minister Blok:

Een fonds kan 1,7 miljard zijn als wij 1,7 miljard bij elkaar kunnen schrappen in deze financieel lastige tijd.

### De voorzitter:

Mijnheer Van Boxtel, stelt u kort uw vraag. Ik heb net gezegd dat ik de minister de gelegenheid wil geven om zijn betoog te vervolgen.

### De heer Van Boxtel (D66):

Prima. Ik heb nog niets gezegd. Ik heb in eerste termijn al iets gezegd over de gedachte aan een fonds. Pas op voor de sier van de eenvoud van de gedachte dat we dit nu even bedacht hebben. Daar komen zoveel uitvoeringsvragen bij, politieke agenda's en vragen over wat dan wel en wat dan niet. Ik heb liever een goede evaluatie en daarna een discussie over de vraag of een fonds iets kan vervangen of niet. Dat moet niet door elkaar gaan lopen, want dan wordt het echt een rommeltje.

### Minister Blok:

Dat zijn terechte woorden. We kunnen niet nu eventjes vorm geven aan dat fonds. Ik geef wel aan dat het vanuit mijn positie niet ingewikkeld is om, als daar een brede politieke wens toe is, zo'n fonds voor te leggen.

De heer Ruers vroeg mij onder meer naar de belasting op kalkoenen en konijnen. Het is goed dat ik mijn collega van Financiën bij me heb, want die gaat daar eigenlijk over. Ik denk dat ik de waarheid spreek als ik zeg dat als de kalkoenen en konijnen zich in het koelvak bevinden het tarief 6% is. Als zij als gezelschapsdier gehouden worden, dan geldt voor hen het hoge tarief. Er is in de belastingheffing dus al voorzien in konijnen en kalkoenen. We moeten de creativiteit van collega Weekers ook niet onderschatten.

De heer Ruers vroeg mij ook waarom in deze belastingwet geen rekening is gehouden met draagkracht. In de inkomstenbelasting is draagkracht, terecht, logischerwijs, een belangrijk aspect. In het huurbeleid is het dat overigens ook, langs de route van de huurtoeslag en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is niet zo dat draagkracht in alle belastingen een logisch aspect is. De belastingdeskundigen – ik kijk weer een beetje ongerust naar mijn buurman die dat meer is dan ik – weten dat er belastingen zijn die drukken op subjecten, "mensen" in normale termen, en op objecten, zoals woningen. Bij objecten wordt het draagkrachtprincipe niet gehanteerd. Ook deze heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van het object, de woning.

De heer Nagel vroeg of ik bereid ben om een extra opbrengst van de verhuurderheffing te storten in een investeringsfonds. Ik gaf al aan dat daar technisch geen grote problemen bij zijn.

De heer Nagel vroeg ook of een investeringsverplichting een alternatief kan zijn voor een heffing. Ik gaf richting de heer Essers al aan dat een investeringsverplichting niet door middel van eventuele inverdieneffecten leidt tot een voldoende harde bijdrage aan de begroting. Het is natuurlijk wel zo dat we met de maatregelen die ik genoemd heb, maar ook met het fonds waarmee goedkope leningen voor woningisolatie gefinancierd kunnen

## Blok

worden voor zowel woningeigenaren als verhuurders en met de verlaging van het btw-tarief dat onderdeel was van het woonakkoord maar ook is voortgezet in het begrotingsakkoord, een investeringsimpuls geven. Uit de bouw- en installatiesector hoor ik dat zo'n btw-verlaging echt leidt tot meer werk en meer opdrachten.

Mevrouw De Boer vroeg of een algemene onroerend-goedbelasting wellicht minder verstorend is dan een verhuurderheffing. Dat hangt er een beetje van af wat je onder "minder verstorend" verstaat. Ik ken het rapport van de OESO waar mevrouw De Boer naar verwijst. We hebben echter in Nederland natuurlijk al een huurwaardeforfait voor woningeigenaren. Er bestaat dus in feite voor een heel grote groep mensen al zo'n onroerendgoedbelasting. We leggen daarnaast nu ook een heffing aan, specifiek voor de sociale huursector. Dat doen we om de redenen die ik zojuist heb genoemd. Het is echter dus niet zo dat andere eigenaren zijn uitgesloten van een heffing.

De heer De Lange vroeg mij hoe we zeker kunnen zijn van de verwachte budgettaire opbrengsten. Hij noemde de onzekerheid rond de WOZ-waarde en de mogelijkheid die verhuurders zouden hebben tot verkoop. Is de verdien capaciteit überhaupt voldoende? Natuurlijk zijn de opbrengsten geraamd. Zo gaat het altijd bij wetten voor heffingen, belastingen of accijnzen. We doen dat echter niet zomaar. We zijn natuurlijk uitgegaan van zo betrouwbaar mogelijke WOZ-ramingen. De WOZ-waarde wordt voor veel belastingen op grote schaal gebruikt. Dat leidt onvermijdelijk tot discussie, maar dat is geen reden om in de inkomstenbelasting of de onroerendezaakbelasting niet goed te kunnen werken met die WOZ-waarde.

De heer De Lange sprak ook over het risico dat er woningen worden verkocht. Woningverhuurders verkopen permanent woningen. Corporaties verkopen eigenlijk vrij constant zo'n 12.000 woningen per jaar. Ik zou eigenlijk niet weten waarom als gevolg van de heffing dat aantal nu heel sterk zou toenemen. Ik zeg nogmaals dat we immers met de rapporten die ik met de Kamer heb gedeeld, hebben laten zien dat die heffing echt goed op te brengen is uit een combinatie van enerzijds ruimte voor huurverhoging en anderzijds zeker ook een besparing op de eigen kosten.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik wil dit punt even markeren. Ik heb hierover heel veel vragen gesteld. Soms kreeg ik van de minister het antwoord dat het ook kan worden opgebracht uit de verkoop van woningen. Soms kreeg ik het antwoord dat het ook kan worden opgebracht uit efficiencywinst. Ik begrijp nu van de minister dat hij verwacht dat de verhuurderheffing zal worden opgebracht door een combinatie van efficiencywinst en huurmaximalisatie. Ik begrijp dat die heffing dus niet wordt opgebracht uit de verkoop van woningen, niet uit de liberalisering van de woningen en niet uit het korten op investeringen. Begrijp ik dat goed?

**Minister Blok:**

De vraag van de heer De Lange was, of ik bang was voor een echte spurt in de verkopen om de heffing te kunnen betalen. Op die vraag is mijn antwoord: ik verwacht zo'n spurt niet, omdat inderdaad de ruimte die er is voor huurverhoging, gecombineerd met de besparingsmogelijkheden op de eigen kosten van 800 miljoen – ik houd daarbij de raming van Aedes zelf aan – op zich al dekkend zou zijn. Ik wijs er bovendien op dat uit het laatste Sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat

het niet-DAEB-bezit van de sector een waarde van ruim 14 miljard heeft. Daarbij hebben we het dus nog helemaal niet over sociale huurwoningen, maar in feite over commercieel vastgoed. Ik denk niet dat er grote inhoudelijke bezwaren zijn tegen het verkopen van niet-sociaal vastgoed door woningcorporaties. Ook bij de verkopen zit dus nog een grote buffer. Die buffer kan eventueel worden ingezet, maar ik zeg nogmaals dat dit niet per se nodig is.

De heer Schouwenaar was benieuwd naar mijn reactie op het voorstel van de ChristenUnie om scheefwonen aan te pakken met tijdelijke huurcontracten gekoppeld aan een periodieke inkomenstoets. In de Tweede Kamer is mij nadrukkelijk gevraagd om de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten te bezien. Die vraag is door verschillende fracties gesteld. De ChristenUnie heeft een initiatiefnota daarover aangekondigd, mogelijk op weg naar een initiatiefwet. Ik ben voornemens om begin komend jaar de Tweede Kamer de wettelijke mogelijkheden en voordelen nadelen te schetsen van die tijdelijke verhuur, maar ik stuur ook graag een kopie naar de Eerste Kamer.

De heer Kuiper vroeg mij hoe groot de behoefte is aan sociale huurwoningen voor de doelgroep op grond van inkomen en of wij grote regionale knelpunten kunnen verwachten. Het landelijke beeld is dat er 2,6 miljoen sociale huurwoningen zijn. Daarvan worden 1,9 miljoen bewoond door mensen die qua inkomen aan de criteria voldoen. Die zitten onder de grens van € 34.000. Het toch indrukwekkende aantal van 700.000 huurders voldoet dus aan de kwalificatie "scheefhuurder". Dat is op zich niet illegaal, maar zij houden wel een woning bezet die eigenlijk vooral bestemd is voor mensen met een kleine beurs. Er zit dus een enorme ruimte in die voorraad voor mensen met een kleine beurs, maar dan moeten die woningen wel worden toegewezen aan die mensen. Een belangrijke reden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is om die trek daar weer in te krijgen, maar daar hoeft ik de heer Kuiper niet van te overtuigen.

Wij kennen de verdeling over het land van het verschijnsel scheefwonen redelijk. Het landelijk gemiddelde is zo'n 28%. In bepaalde regio's, bijvoorbeeld de wat landelijkere gemeenten in het Groene Hart en het midden van het land, is dat aandeel duidelijk hoger. Daar komt het uit op zo'n 35%.

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

Ik loop al een tijdje mee op dit terrein, maar ik probeer mij de hele tijd voor te stellen wat de oplossing is voor scheefwonen anders dan dat die mensen – dat zijn die 2,6 woningen, waarvan er 1,9 behoren tot de doelgroep en waarvan het verschil dan scheefwoners zouden zijn – meer gaan betalen voor de woning waar zij in zitten. Daardoor komt er geen woning bij. Het is niet zo dat wij die 700.000 huishoudens kunnen beetpakken en ergens anders kunnen neerzetten om vervolgens te zeggen: kijk, nu hebben wij ineens al die woningen vrij. Ik probeer mij voor te stellen hoe de minister hier doorstroming mee wil bereiken.

**Minister Blok:**

Allereerst is er geen verplichting. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar als mensen zeggen "ik heb kennelijk een inkomen dat aanleiding geeft tot een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ik woon hier plezierig en ben bereid die te betalen", dan mag dat. Tegelijkertijd zal een deel van de mensen zeggen: bij deze huur ga ik toch weer eens om mij heen kijken. Die kijken

## Blok

bijvoorbeeld naar een koopwoning omdat ze hebben uitgerekend dat ze bij eenzelfde maandlast een koopwoning kunnen financieren, waarbij ze geleidelijk eigenaar worden. Ik hoor van zowel corporaties als makelaars dat zij dat effect waarnemen. Dat is ook een van de redenen dat die trek in de woningmarkt weer op gang komt.

Daarnaast is er nog een effect. Ik vertelde net, omdat ik er echt plezier in had, dat ik gisteren de aftrap heb gegeven voor de verbouw van een oud ministerie naar middeldure huurwoningen. De heer Duivesteijn weet als kenner dat opvallend is aan de Nederlandse woningmarkt dat juist het middeldure huursegment ontbreekt, terwijl een heel groot deel van de bevolking daar logischerwijs interesse in zou hebben. Dat komt doordat het aandeel van de corporaties zo groot is dat beleggers zoals pensioenfondsen, die daar in Den Haag overigens wel in zijn gestapt, het riskant vinden om vlak naast de kwalitatief heel goede corporatiewoningen die onder de sociale huurgrens worden verhuurd maar die op de vrije markt wat meer op zouden brengen, zelf te gaan bouwen en dan een huur van pakweg € 750 te berekenen. Dus het levert een belemmering op voor investeerders, terwijl wij heel graag zouden zien dat bijvoorbeeld pensioenfondsen, voor wie huurwoningen een aantrekkelijke belegging zijn, weer meer gaan bouwen. Daarvoor is het nodig dat de mensen die € 700, € 750 kunnen betalen, die stap ook serieus overwegen, doordat ze in de sociale huurwoning de reële huur berekend krijgen omdat ze kennelijk een hoger inkomen hebben.

De heer Kuiper vroeg naar de huurverhoging, die dit jaar gemiddeld op 5% is gekomen. Hij vroeg of die eerste ervaring met de inkomensafhankelijke huurverhoging aanleiding geeft om anders aan te kijken tegen de wet en de Heffingswet. Eigenlijk komt deze huurverhoging overeen met de verwachting in mijn brief van 28 februari. Ik heb toen op grond van de toen beschikbare inschatting over de inflatie aangegeven wat ik verwachtte. Ook heb ik daarin aangegeven dat ik niet verwachtte dat verhuurders overal maximaal gebruik zouden maken van de ruimte die de wet hen zou bieden. Dat is inderdaad ook niet gebeurd. De eerste ervaringen zijn dus in lijn met de verwachtingen.

Een vervolgvraag van de heer Kuiper was of ik verwacht dat de huuropbrengsten zelf na 2017 al voldoende zijn om de heffing te kunnen financieren en hoe er naar mijn verwachting zal worden omgegaan met de huurstijgingen. Zoals ik zeker woningcorporaties ken, die altijd voorzichtig omgaan met de ruimte die hen wettelijk wordt geboden, verwacht ik dat zij in de jaren na 2017 en zeker ook daarna weer terughoudend zullen omgaan met huurverhogingen en die alleen zullen toepassen als zij dat echt een verantwoorde beslissing vinden. Zo zijn wij in de huidige situatie gekomen dat de berekende huur gemiddeld zo'n 73% is van wat wettelijk is toegestaan. Dat waren gewoon beslissingen van woningcorporaties, vanuit een sociale doelstelling. Ik heb geen reden om aan te nemen dat dit, als er geen dringende financiële noodzaak toe is, in de toekomst opens heel anders zal worden.

De heer **Ruers** (SP):

Ik heb in eerste instantie opgemerkt dat het volgens recent onderzoek heel slecht gaat met veel huurders. Veel huurders leven onder de armoedegrens. Van de huurders houdt 30% niet genoeg geld over om van te leven. Daarin werkt ook de huurverhoging door. Is dat voor de minister geen aanleiding om de huurverhoging nog eens te

herzien? Heel veel mensen zitten allang aan de grens van wat zij nog kunnen betalen en zakken in feite door de bodem. Moet dat voor de minister geen aanleiding zijn om te stoppen met de huurverhoging?

Minister **Blok**:

Ik ben het met de heer Ruers eens dat mensen met de kleinste portemonnee onze aandacht verdienen, ook in het huurbeleid. Dat is ook de reden waarom wij in Nederland niet alleen het systeem van de huurtoeslag kennen, maar dat de verhoging van het budget van de huurtoeslag met ruim 400 miljoen over deze kabinetsperiode ook onderdeel is van de maatregelen. Een onderdeel van de informatie die ik bij het debat over de inkomensafhankelijke huurverhoging met de Kamer heb gedeeld, zijn de doorrekeningen van de koopkrachteffecten. Die laten heel duidelijk zien dat de koopkrachteffecten juist voor de mensen met de kleinste portemonnee en met huurtoeslag in het overgrote deel van de gevallen op 0,1% komen, omdat de huurtoeslag dit effect opvangt.

De heer **Ruers** (SP):

Dit is een bekend verhaal. Dat hebben wij al drie of vier keer met elkaar gewisseld. Ik stel nu vast dat heel veel huurders door de bodem zakken. Elke euro erbij is te veel. Wij moeten dus niet zeggen dat wij er een huurverhoging bij doen. Verder heb ik aangegeven dat van de 1,5 miljoen huurders met de laagste huren een derde geen huurtoeslag krijgt. Die mensen moeten gewoon betalen. Wij stellen vast dat die mensen niet meer kunnen betalen. Dan moet er toch geen huurverhoging bij komen? Dat moet niet voor de mensen met huurtoeslag, maar vooral ook niet voor de mensen die geen huurtoeslag krijgen. Mijn vraag aan de minister is dus waarom hij niet stopt met de huurverhoging, want het is niet meer op te brengen. De mensen kunnen het gewoon niet meer betalen. Dat kan de minister zich misschien niet voorstellen, maar daar zijn er honderdduizenden van in Nederland.

Minister **Blok**:

De heer Ruers heeft helemaal gelijk dat er honderdduizenden mensen zijn die iedere maand moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. Dat verdient ook de aandacht van de overheid. Als je vervolgens een onderdeel uit de bestedingen haalt, of dat nu de huur is, de kosten van de zorgverzekeringen of de energierekening, zul je bij ieder onderdeel zien dat dit moeilijk te betalen is. Dat betekent dat wij soms per onderdeel bekijken hoe wij de betaalbaarheid ervan kunnen garanderen. Dat doen wij met de zorgtoeslag en de huurtoeslag. Daarnaast hebben wij natuurlijk ook een algemeen koopkrachtbeleid om ervoor te zorgen dat mensen niet door de bodem zakken. Dat kan er helaas, hoe graag wij dat ook zouden willen, niet toe leiden dat de overheid helemaal kan voorkomen dat mensen met een kleine portemonnee iedere maand weer met moeite de eindjes aan elkaar kunnen knopen. Dit kabinet heeft wijzigingen doorgevoerd in het huurbeleid, waaronder een inkomensafhankelijke huurverhoging. De laagste inkomens hebben daardoor al te maken met de laagste verhoging. Tegelijkertijd is het budget voor de huurtoeslag fors toegenomen. Daarom ben ik ervan overtuigd dat we heel gericht juist de onderkant ontzien bij de effecten van dit huurbeleid. Daarmee heb ik de vraag van de heer Nagel beantwoord, die eigenlijk dezelfde vragen stelde als de heer Ruers over de effecten voor mensen met een kleine portemonnee.

## Blok

Mevrouw De Boer vroeg naar de samenhang tussen de maatregelen rond de huur en die rond de koop, waar ik zo meteen nog op kom, en of deze maatregelen los van elkaar kunnen worden gezien. De maatregelen op de woningmarkt hangen met elkaar samen. Wat er gebeurt op de huurmarkt, heeft effecten op de koopmarkt. Ik schetste net de keuze die mensen kunnen maken op het moment dat zij te maken krijgen met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Tegelijk maken mensen ook de afweging of er misschien een aantrekkelijke huurwoning is te krijgen voor de last van een koopwoning, bijvoorbeeld in de eerste jaren waarin iemand nog niet zeker is van zijn baan of als iemand nog wat wil sparen. Die samenhang is er. Zo heb ik die geschetst in de hervormingsagenda, ook in de eerdere debatten met de Kamer. Die samenhang is er eveneens in de wetsvoorstellen die nu voorliggen, zoals de heer Schouwenaar zeer terecht schetste.

Mevrouw De Boer vroeg of ik het terecht vind dat de woonlasten van huurders sneller stijgen dan van kopers. Ik moet eerlijk zeggen dat ik de redenering op die manier niet zo kan onderschrijven. De ontwikkelingen bij huurders en kopers hangen heel erg af van de individuele situatie, bijvoorbeeld van de vraag of er überhaupt een hypotheek is, wat de hoogte daarvan is en of die onder het nieuwe regime met aflossen valt of onder het oude regime. Voor huurders is er de huurtoeslag, waarover we net een discussie voerden. Zo algemeen kan ik deze vraag niet beantwoorden.

Mevrouw De Boer vroeg verder naar de consequenties specifiek voor Amsterdam. Zij vroeg of daar als gevolg van het beleid de situatie ontstaat dat er geen woningen voor gezinnen meer beschikbaar zijn. Ik denk dat we allereerst moeten constateren dat Amsterdam een prachtige stad is. Ik weet niet waar mevrouw De Boer woont, maar uit de grond van mijn hart zeg ik dat het een van de mooiste steden in Nederland is. Dat vinden heel veel mensen. Heel veel mensen willen er dus wonen. Ongeacht het inkomen woon je in Amsterdam kleiner dan een eindje buiten Amsterdam. Heel veel mensen maken de afweging om in Purmerend of in Uithoorn te gaan wonen in plaats van in Amsterdam, waardoor zij iedere dag een tijd in de file staan of in het openbaar vervoer zitten, maar wel een wat ruimere woning hebben. Zij kunnen ook de afweging maken om in Amsterdam zelf te gaan wonen. Dan hebben zij een kleinere woning en een kleine reistijd en wonen ze in die leuke stad. Die afweging speelt ongeacht het inkomen.

Verder ben ik het zeer met mevrouw De Boer eens – ik hoorde ook de heer Kuiper daarover – dat het heel belangrijk is dat wijken en steden in Nederland gemengd zijn en dat dit dus ook geldt voor Amsterdam. Ongeveer de helft van de woningvoorraad in Amsterdam bestaat uit sociale huurwoningen. Dat is een relatief groot aandeel. Ik weet dat de gemeente Amsterdam afspraken maakt met woningcorporaties over de omvang van de voorraad. Onderdeel van het regeerakkoord is – dat moet overigens nog worden neergelegd in een novelle op de Woningwet, waarmee ik nog bij de Kamer kom – dat de rol van gemeenten bij de keuze voor de samenstelling van de woningvoorraad goed geborgd moet zijn. Het kan niet zo zijn dat enkel als gevolg van de wetsvoorstellen die wij hier behandelen, er binnen de ring in Amsterdam opeens geen sociale huurwoningen meer zouden zijn.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

De minister chargeert wat ik heb gezegd, alsof die woningen er ineens niet meer zouden zijn. Dat heb ik niet gezegd. Even voor de goede orde. Ik vind een woning van 60 m<sup>2</sup> te klein voor een gezin. Ongeacht of men daarvoor naar Purmerend wil, denk ik dat een gezin minstens 70 m<sup>2</sup> nodig heeft. Ik weet niet wat de minister verwoont, maar ik schat in dat dit wel wat meer is. De minister stelt dat huurmaximalisatie wordt ingezet om de verhuurderheffing te financieren. Dan is het logisch om te verwachten dat woningcorporaties misschien niet voor alle, maar toch voor veel woningen waarbij dat kan, de huren volgens het puntenstelsel zullen maximaliseren. Dat betekent gewoon dat dit soort woningen niet meer in de sociale sector zullen vallen of alleen nog boven de huuraftoppingsgrens liggen. Dan kan de minister wel zeggen dat de gemeente voorwaarden kan stellen, maar als het financieel noodzakelijk is om die stap te zetten, dan komt een corporatie er niet, welke afspraak de gemeente ook maakt. Daar vraag ik een reactie op. Ik snap dat er allerlei mitsen en maren denkbaar zijn, maar het gaat natuurlijk gewoon om de vraag of het betaalbaar is. Is de minister het met mij eens dat, als woningbouwverenigingen die consequentie moeten trekken, dit dan een keuze is die ze zullen moeten maken?

Minister Blok:

Woningcorporaties kunnen ook zonder deze wettelijke maatregelen een groot deel van hun voorraad liberaliseren als ze dat zouden willen op grond van het woningwaarderingstelsel. Er is geen wet die dat verhindert. Wat hen verhindert dit te doen, is hun eigen sociale doelstelling. Ondanks het feit dat het kan, doen ze het niet, want zij willen de voorraad beschikbaar houden. De enige harde grens is het puntenstelsel. Je kunt niet liberaliseren als je onder de 142 woningwaarderingpunten blijft. De huurverhoging zelf verandert niets aan het woningwaarderingstelsel. Het verandert alleen wat aan de hoogte van de huren. Het zou zo kunnen zijn dat een woningcorporatie denkt: als ik ga liberaliseren, kan ik inderdaad wat meer huur rekenen. Dat zal ook in individuele gevallen weleens voorkomen. Ik heb de vraag van mevrouw De Boer zo begrepen dat die specifiek over Amsterdam ging. Ik weet dat de voorraad sociale huurwoningen in Amsterdam zeer groot is vergeleken met de rest van het land. Die is namelijk ruim 50% en dat is ongebruikelijk. Ik weet ook dat het een specifiek onderwerp van de gemeente is om ervoor te zorgen dat de voorraad sociale huurwoningen gespreid door de stad beschikbaar blijft. Daarom heb ik niet de zorg dat daar opeens een enorme duikeling in het aantal sociale huurwoningen zou optreden.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Het verbaast mij niet dat de helft van de woningen in Amsterdam een sociale huurwoning is. Ik heb namelijk al gezegd dat van de huishoudens in Amsterdam de helft een inkomen heeft onder de grens voor een sociale huurwoning. Dat lijkt mij dus een aardige match. De minister mist echter mijn punt. Zijn redenering gaat uit van hoe het nu is, maar door de verhuurderheffing krijgen woningcorporaties een financiële noodzaak tot huurverhoging. Daardoor zullen zij gedwongen zijn iets te doen wat zij nu vanuit hun sociale taak niet doen. Dat is het punt dat ik wil maken, maar ik heb het idee dat de minister daar steeds omheen redeneert.

## Blok

### Minister Blok:

Dat is oprecht niet mijn bedoeling. Ik begrijp heel goed dat mevrouw De Boer een prikkel ziet. Ik gaf al aan dat ik me echt wel realiseer dat dit in individuele gevallen voor zal komen. Omdat we echter goede praktijkervaringen hebben met woningcorporaties die geen gebruikmaken van de ruime mogelijkheden die ze nu al hebben om grootschalig te liberaliseren, maar zichzelf echt als sociale huisvesters zien die dat alleen doen als dat logisch in hun beleid past, verwacht ik niet dat dit massaal gaat gebeuren.

De heer Van Dijk vroeg mij in te gaan op de bevindingen van RIGO dat er huurders zijn die 50% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Hij vroeg in lijn met de vraag van de heer Ruers of dat niet leidt tot grote armoede. Er zal in individuele gevallen sprake zijn van een keuze om veel aan woonlasten uit te geven, maar 50% is inderdaad veel. Het is wel van belang om te bedenken dat er altijd mensen met wisselende inkomsten in onderzoeken over huur en inkomsten zitten. Denk bijvoorbeeld aan zelfstandigen. Het beeld kan dus een jaar later weer anders zijn. Als mensen echt structureel een laag inkomen hebben, dan is er huurtoeslag beschikbaar.

De heer Duivesteyn vroeg naar de effecten van dit beleid op het beslag van de huurtoeslag. Hij zei dat onder meer de heer Conijn erop wees dat er ruim 600 miljoen uitgaven bijkomen. Is dat wel een gewenst beeld, gecombineerd met de heffing? De huurtoeslag is een zeer gerichte manier om juist de mensen met de laagste inkomens inkomensondersteuning te bieden. Het is dan ook logisch dat wij, op het moment dat we ruimte bieden voor zo'n huurverhoging, ook de ruimte bieden om die mensen te ontzien. Financieel hebben we die ruimte ook. Ik vind die toename dus niet zorgelijk, omdat ze zorgt voor een zeer gerichte inkomensondersteuning.

Voorzitter. Hiermee ben ik aan het eind van de vragen over het onderdeel huur gekomen. Ik ga nu over naar de koopmarkt. Een aantal sprekers wees er al op dat ook voor de koopmarkt geldt dat er al vele jaren is gesproken over de noodzaak om maatregelen te nemen, maar dat het steeds moeilijk bleek om daar ook een politieke meerderheid voor te vinden. Het is dan ook de kracht van het woonakkoord en van de partijen die dat akkoord hebben gesteund, dat zij bereid waren om die maatregelen gecombineerd op de huur- en de koopmarkt te nemen. Sinds 1 januari moet er bij nieuwe hypotheek sprake zijn van ten minste 30 jaar annuïtair aflossen. Dat was in Nederland gebruikelijk tot ongeveer 1990. We zien aan de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dat dit inmiddels goed geaccepteerd wordt en dat er weer trek in de woningmarkt komt. In het wetsvoorstel dat nu voorligt, wordt ook de hypotheekrenteaftrek op een zeer geleidelijke manier beperkt en wordt de opbrengst teruggesluisd in de vorm van een lagere inkomstenbelasting. Dat gebeurt zeer geleidelijk, omdat het hier gaat om bestaande gevallen. Die mensen kunnen hun situatie niet opeens aanpassen en hebben dus ook recht op een geleidelijke overgang.

De heer Schouwenaar merkte op dat er een complexe situatie is ontstaan op de hypotheekmarkt door het naast elkaar bestaan van de oude regeling en de nieuwe. Tot 1 januari waren er aflossingsvrije hypotheekleningen, vaak gecombineerd met ingewikkelde kapitaalverzekeringen. Nu is er een verplichte aflossingsregeling en zijn er ook regels rond het meenemen van hypotheekleningen naar nieuwe woningen. Ik ben het zeer met hem eens dat de informatiever-

strekking aan de belastingplichtigen van groot belang is. Dat is ook de reden dat ik recent, in samenwerking met collega Weekers, heb geschetst hoe we de informatieverstrekking echt op peil willen brengen. Dat doen we via de website van de Belastingdienst, maar voor mensen die dat nodig hebben ook via de telefonisch route. Ik ben het immers met de heer Schouwenaar eens dat het, alles bij elkaar, op dit moment best ingewikkeld is.

De heer Essers vroeg of met de afbouw van het aftrekpercentage van de hypotheekrente een bedenkelijk precedent wordt geschapen. Ik dacht dat hij het zo verwoordde. Het woord "precedent" roept het vermoeden op dat het kabinet van plan zou zijn om soortgelijke constructies elders in het leven te roepen. Ik ben me daar niet van bewust, maar misschien heeft de heer Essers iets op het oog. Ik constateer tegelijkertijd dat wat het kabinet doet met dit wetsvoorstel, dicht in de buurt komt van de voornemens die in het verkiezingsprogramma van het CDA staan. We zitten dus niet zo ver van elkaar. In het CDA-verkiezingsprogramma is gekozen voor een vlaktaks en een toptarief, en de aftrek van de hypotheekrente vindt plaats tegen het vlaktakstarief. Dat komt neer op een constructie die heel erg lijkt op het eindbeeld dat wij in dit wetsvoorstel schetsen: tarief eerste schijf 37%, tarief tweede en derde schijf 38% – dat wordt uiteindelijk ook het aftrekpercentage – en dan nog een toptarief van 49,5%. Ik meen dus dat wij daarmee dicht bij elkaar zijn.

### De heer Essers (CDA):

Dat is ook zo, maar er zit wel 28 jaar tussen. Dat is het probleem. De minister heeft 28 jaar nodig om naar die eindsituatie toe te groeien en wij willen dat graag zo snel mogelijk doen. In die 28 jaar vindt de hypotheekrenteaftrek per saldo tegen een lager tarief plaats dan waarmee de eigenwoningbijtelling wordt belast. Dat is het precedent. Wij hebben het er bij de behandeling van het Belastingplan ook even over gehad. In de bijdrage van mevrouw Sent over de nieuwe belastingplannen van de PvdA staat dat kostenposten zouden moeten worden vervangen door heffingskortingen. Ik leid daaruit af dat het een soortgelijke systematiek is: bruto-inkomsten worden belast tegen het progressieve tarief en kosten worden tegen een vaste heffingskorting verrekend. Dat is in strijd met de draagkrachtgedachte.

### Minister Blok:

Ik ken de heer Essers als een zorgvuldig mens. Hij is het met mij eens dat het eindbeeld van het kabinet en het CDA niet ver van elkaar liggen, maar dat het invoeringstempo verschilt. Wanneer de heer Essers een pad zou moeten schetsen naar het eindbeeld van het CDA, neem ik aan dat hij daarvoor ook een aantal jaren zou nemen. In beide gevallen is de maatregel zeer ingrijpend. In dit geval is er een directe paralleliteit met de afbouw van het aftrekpercentage. Als je dat sneller zou willen doen – dat is niet mijn keuze – heeft dat natuurlijk ook consequenties voor degenen die daarmee worden geconfronteerd.

De heer Essers gaat in op de verschillende maandlasten bij de verschillende hypotheekvarianten. Daarover hebben wij een jaar geleden ook uitgebreid met elkaar gesproken. Hij schetst dat bij de variant die collega Weekers en ik mogelijk hebben gemaakt met het opnemen van een parallelle lening de maandlasten aan het begin weliswaar lager zijn, maar later in de levensloop hoger. Als je voor een forfaitaire variant zou kiezen, zou dat andersom zijn. Ik zal dat niet ontkennen, maar ik kom dan wel terug op

## Blok

een punt dat wij een jaar geleden ook met elkaar hebben bediscussieerd. Een forfaitaire variant is in de uitwerking heel ingewikkeld, omdat je het eens moet worden over de rente waartegen je dat forfait gaat berekenen. Rentes wijzigen in de loop der tijd, dus je moet ook communiceren over de vraag op welk moment je het forfait tegen een andere rente gaat berekenen. Ik heb aan de leiding van grote hypotheekverstrekkers in Nederland weleens de vraag gesteld of zij zo'n forfaitaire variant handiger zouden vinden in de uitvoering, maar hun antwoord was "nee". De heer Essers ging er terecht op in dat de hypotheekwereld ingewikkeld is geworden en dat weer een wijziging weer een communicatievraagstuk zou oproepen. Vanwege de helderheid voor de consument zou ik niet nog een keer willen sleutelen aan de forfaitaire mogelijkheden.

De heer Nagel vroeg of, als er meer bestaande huurwoningen worden gekocht als gevolg van de verhuurderheffing, dat aanleiding zou geven tot meer hypotheekrenteaf trek en of wij dat zouden meenemen in de ramingen. Dit is wat wij noemen een tweede-orde-effect, de aanschaf van woningen en de hypotheekrenteaf trek, waar overigens ook weer inkomsten tegenover zouden staan voor de schilder en de behanger. Ook hiervoor gaat de redering op aan de kant van zowel de uitgaven als de inkomsten: inverdien- of uitverdieneffecten rekenen wij niet mee.

Tot zover de aan mij gestelde vragen over de koopsector.

De heer **Van Boxtel** (D66):

In eerste termijn heb ik de getallen niet genoemd. Bij ING was er gedurende de eerste acht maanden van het jaar een stijging van het volume tussentijdse aflossingen van 34% en bij Rabo werd tussen januari en oktober van dit jaar 60% meer afgelost ten opzichte van vorig jaar. Je moet dus constateren dat de maatregelen tot een effect leiden. Uw collega Weekers zal er misschien niet heel blij mee zijn omdat hij ook op allerlei andere vlakken graag bestedingen wil, maar mensen zijn daadwerkelijk aan het aflossen. Je hoort her en der, onder andere vanuit de makelaardij, dat de bodem is bereikt; in Amsterdam stijgen de prijzen zelfs weer wat. Dan moet je constateren dat er toch iets van die trekfunctie tot stand kan komen.

Minister **Blok**:

Ik ben het zeer eens met de analyse van de heer Van Boxtel dat we echt te maken hebben met een cultuuromslag op de Nederlandse woningmarkt. Mensen begrijpen eigenlijk heel goed dat aflossen van je hypotheek logisch is. De wat ouderen onder ons kunnen zich nog herinneren dat dat vroeger voor iedereen gold, en dat de woningmarkt op die manier prima functioneerde. Los van de wettelijke maatregelen die we genomen hebben, hebben mensen ook uit zichzelf het gevoel dat het niet verstandig is om zo'n hoge schuld op je nek te hebben. Op korte termijn levert dat wat onttrekkingen aan de economie op – dat is niet alleen de zorg van de heer Weekers – maar structureel is dat een gezonde beweging.

Hoe gaan we nu verder met deze ingrijpende maatregelen, hoe gaan we de vinger aan de pols houden, hoe gaan we evalueren en eventueel bijstellen? De heer Ruers vroeg mij of de maatregelen alleen gericht zijn op de belastingopbrengst, of dat er ook andere doelen mee zijn. Hoe gaan we eigenlijk om met mogelijke financiële problemen bij de woningcorporaties? Het is niet zo dat het enige doel van de maatregelen, en ook niet van de nu

voorzittende heffing, om belastingen op te brengen. Ja, dat is een belangrijk doel van de heffing, maar het moet samen worden gezien met de ruimte die wordt geboden tot huurverhoging, maar zeker ook met de wens die volgens mij breed in de politiek leeft om woningcorporaties hun geld efficiënt te laten besteden. We zijn het met elkaar eens dat die 800 miljoen overhead zondegeld is, en dat dat geld beter ergens anders kan worden besteed. Dat is echt een expliciet doel van die heffing. In de sector zelf geven mensen eerlijk toe dat deze maatregelen zijn genomen als gevolg van de geschetste noodzaak.

Financiële problemen bij corporaties doen zich op dit moment ook voor zonder dat sprake is van zo'n heffing, omdat er sprake is van mensenwerk en van te wilde avonturen. Dat was een belangrijke reden waarom ik het taakgebied en het toezicht scherper wil afbakenen. Maar de doorberekeningen van het Centraal Fonds geven mij geen aanleiding om te denken dat nu als gevolg van deze maatregelen corporaties massaal in de financiële problemen zullen komen.

Mevrouw De Boer vroeg hoe ik omga met de zorg die nadrukkelijk in het akkoord met Aedes, maar ook in het woonakkoord staat, over de betaalbaarheid van huurwoningen. Ik hoop in de antwoorden die ik eerder gaf aan de heren Ruers en Van Dijk aan te hebben gegeven, hoezeer ik betaalbaarheid van woningen, juist voor mensen met een kleine beurs, niet alleen een taak van de overheid vind, maar ook van dit kabinet. We vertellen dat echt in de concrete uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, en in fors meer geld voor de huurtoeslag.

Ik kom toe aan een zeer wezenlijk punt. Zeer terecht hebben de heren Kuiper, Van Boxtel en zeker ook de heer Duivesteijn mij uitgebreid ondervraagd over hoe de regering weet dat deze maatregelen, met name die forse heffing, in de praktijk gaan uitwerken zoals bedoeld, dat ze op te brengen zijn, dat ze er niet toe leiden dat er niet meer geïnvesteerd wordt in nieuwbouw, stadsvernieuwing, onderhoud en woningisolatie en dat er geen corporaties massaal failliet gaan. Hoe weten we dat, hoe volgen we dat en hoe zorgt de regering ervoor dat, mocht zich onverhoopt zo'n effect voordoen, er wordt ingegrepen, of dat nu is op de investeringscapaciteit, de betaalbaarheid of op de financiële soliditeit van woningcorporaties? In de Tweede Kamer heb ik in reactie op een amendement toegezegd dat er na drie jaar een evaluatie komt. Ik ben het zeer met deze Kamerleden eens dat zo'n evaluatie zeer doorwrocht en gedegen moet zijn, met een open mind van het kabinet. Het kabinet moet niet op voorhand zeggen dat niets kan worden veranderd omdat nu eenmaal die wet is aangenomen en er is gezegd dat het goed zou zijn. Nee, de insteek van het kabinet moet zijn en zal dus ook zijn dat bij zo'n evaluatie echt naar alle onderdelen wordt gekeken, zoals naar de financiële aspecten, op macroniveau, maar zeker ook op het niveau van woningcorporaties. Er wordt gekeken naar de effecten op de betaalbaarheid, maar inderdaad ook naar de effecten die het heeft voor het vermogen van woningcorporaties om te blijven bouwen, om ervoor te zorgen dat steden worden vernieuwd en om ervoor te zorgen dat in krimpgebieden de voorraad tegelijkertijd kwalitatief op peil blijft, maar zich ook aanpast bij een mindere woningvraag. Natuurlijk wordt ook gekeken naar de administratieve lasten, voor zowel verhuurders als huurders.

Als de Eerste Kamer zegt dat zij een evaluatie na drie jaar, zoals die in de Tweede Kamer is aangeboden, graag nog eerder zou zien, dan is dat zeker met mij bespreek-

## Blok

baar. De Eerste Kamer zal zich dan realiseren dat de ervaringen wat korter zijn, maar ik begrijp het heel goed wanneer zij zegt: dit is ingrijpend, we willen ook echt korter op de bal zitten.

Hoe ben ik van plan om om te gaan met zo'n evaluatie? Ik wil echt benadrukken dat, als uit de evaluatie blijkt dat er ongewenste effecten zijn, op welk niveau dan ook, het kabinet bereid is om de maatregelen aan te passen, ook als een tariefsaanpassing van de verhuurderheffing nodig is. Als de Kamer het op prijs stelt, wil ik graag op papier schetsen hoe ik dat precies voor mij zie. Ik kan mij namelijk voorstellen dat er straks fractieberaad is over een belangrijk wetsvoorstel als dit. Voor mij staat echter voorop dat die evaluatie heel hard en serieus wordt, met het commitment van het kabinet om, als dat nodig is, aanpassingen te doen, inclusief een tariefsaanpassing van de heffing.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik heb steeds begrepen dat de uitkomst vastlag op 1,7 miljard en dat dit een onwrikbaar gegeven was. Moet ik de woorden van de minister nu zo begrijpen dat hij zegt dat er lopende de rit toch aanpassingen mogelijk zijn, niet alleen omhoog maar ook omlaag, als de evaluatie daar aanleiding toe geeft?

Minister **Blok**:

Het is zoals de heer Schouwenaar het schetst: aanpassingen zijn mogelijk als de evaluatie daar aanleiding toe geeft. Het kabinet wil natuurlijk niet dat er op een onbedoelde manier schade wordt aangebracht. Natuurlijk zullen we dan elders in de begroting zoeken om ervoor te zorgen dat deze op een nette manier sluitend blijft, maar op het moment dat zich zorgelijke ontwikkelingen zouden voordoen, zullen we niet ijzerenheinig zeggen: we hebben dit nu eenmaal vastgelegd en er valt nergens meer over te praten.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Zo was het tot nu toe, maar dat is van nu af aan dus niet meer het geval?

Minister **Blok**:

Ja.

De heer **Essers** (CDA):

Kan dit er ook toe leiden dat de hele heffing op nul wordt gezet? Ik zal mijn vraag enigszins uitbreiden. Met een horizonbepaling wordt aangegeven: in beginsel is deze wet bedoeld voor een beperkte periode. Daarna zal er een apart besluit nodig zijn van de Staten-Generaal om die heffing opnieuw in de wet op te nemen. Een horizonbepaling betekent dus niet automatisch dat de wet ophoudt te bestaan, alleen je zult opnieuw moeten besluiten om dit te gaan doen. Kan uit die evaluatie blijken dat het inderdaad heel erg is en kan vervolgens worden gezegd: we stoppen ermee? Als dat zo is, zou je ook een horizonbepaling kunnen opnemen, om in ieder geval de mogelijkheid te hebben om expliciet te zeggen: die wet levert datgene op wat we ervan verwachten en dus gaan we ermee door.

Minister **Blok**:

Ik bedoel met mijn toezegging dat ik bereid ben om het tarief aan te passen als er sprake is van ernstige effecten. De heer Essers schetst zeer ernstige effecten. In dat geval zou de hele heffing immers verdwijnen. Als de heffing he-

lemaal verdwijnt, zou dat betekenen dat er heel ernstige effecten zijn. Ik heb gezegd: met een open mind. Daarmee bedoel ik dat de maatregelen proportioneel zullen zijn aan de effecten.

De heer **Essers** (CDA):

Het tweede onderdeel van mijn vraag was, hoe u dan aankijkt tegen de horizonbepaling, die ook de mogelijkheid openlaat dat de Staten-Generaal, samen met de regering, expliciet zeggen: wij zetten het door.

Minister **Blok**:

In feite is dit een intelligente horizonbepaling, omdat je zegt: als het echt schadelijke effecten oplevert, ga je aan knoppen draaien. Dat is natuurlijk veel meer fijnregeling dan van tevoren zeggen: de heffing loopt altijd af, ongeacht de vraag of het in de praktijk heel goed werkt of niet.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Ik heb in de eerste termijn aangegeven dat ik, zoals vele anderen hier in huis, best zorgen heb over wat deze wet kan gaan doen. Als de minister nu zegt, in antwoord op het verzoek dat ik heb gedaan in eerste termijn, dat de evaluatie een jaar naar voren kan worden gehaald, dan vind ik dat heel wezenlijk. Ik lig er niet wakker van of het dan januari of februari 2016 is, maar het moet wel echt begin 2016 zijn. Dan hebben wij alle effecten – ik heb de minister dat echt horen zeggen – in beeld: beleidsmatig, kwantitatief, wat betreft huur en koop. Het gaat dan om het hele woningbeeld. Ik zou haast zeggen: voeg er die visie bij, dan hebben wij het verhaal compleet. Dan kunnen wij een full-fledged afweging maken. De vraag of de heffing naar nul kan, vind ik irreal. Ik heb zelfs de heer Duivesteijn horen zeggen: ik ben voor een heffing. Wat betreft de vraag of de heffing kan worden gemitigeerd waar deze schade doet: begrijp ik goed dat het kabinet zegt dat het bereid is om dan ook mogelijke financiële consequenties te aanvaarden? Ik stel daar onmiddellijk de volgende vraag bij. Dit wetsvoorstel heeft tot nu toe een open eind. Een horizonbepaling nu zou wetswijziging vragen. De minister zegt echter: materieel moet u mijn toezegging zo verstaan dat de evaluatie dat is. Hoe verhoudt zich dat tot het financiële commitment ten opzichte van Brussel?

Minister **Blok**:

De heer Van Boxtel ging inderdaad bij uitstek in op het grote belang van een goede evaluatie. Ik ben bereid om na twee jaar al zo'n evaluatie te verrichten met de op dat moment beschikbare gegevens. Dan hebben wij het over begin 2016 als de wet per 1 januari aanstaande ingaat.

De tweede vraag ging over de financiële consequenties. Mochten de effecten onverhoopt zeer negatief zijn, dan is het kabinet inderdaad bereid om de hoogte van de heffing aan te passen. Ik gaf al aan dat wij dan vervolgens elders op de begroting op zoek gaan naar compensatie, zodat de begroting per saldo sluit, of dat nu voor Brussel is of voor ons hier in Nederland.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

De minister doet een heel belangrijke toezegging. Wij hebben daar inderdaad om gevraagd. De minister geeft aan dat de evaluatie over een breed vlak gaat en dat hij bereid is om het beleid aan te passen. Hij zei ook dat het op papier komt. Ik vind het belangrijk dat wij dat kunnen bestuderen en dus inderdaad op schrift krijgen.



## Blok

De heer **Ruers** (SP):

Ik zou graag van de minister horen wat hij nu meer toezeft dan hij al in de Tweede Kamer heeft toegezegd, behalve dat jaar. Dat de evaluatie doorwrocht en degelijk zal zijn, heeft hij al in de Tweede Kamer gezegd. Wat heeft hij toegevoegd behalve het jaar?

Minister **Blok**:

De heer Kuiper heeft gelijk dat ik graag bereid ben om dat op zeer korte termijn – mijn ambtenaren schrijven mee – schriftelijk aan de Kamer te doen toekomen, zodat de leden het in de fractieberaadslagingen voor zich hebben. De heer Ruers vroeg naar de inhoud van de aanvullende toezegging. De heren Kuiper en Van Boxtel gingen daar terecht op in. Ik heb aangegeven dat het kabinet bereid is om, wanneer zich zeer schadelijke effecten voordoen, het tarief van de heffing aan te passen en elders binnen de begroting compensatie te zoeken.

Daarmee ben ik gekomen aan het eind van mijn beantwoording in eerste termijn. Ik zal ervoor zorgen dat de Kamer snel beschikt over de beloofde informatie.

De **voorzitter**:

Ik constateer dat de staatssecretaris van Financiën er geen behoefte aan heeft om in eerste termijn het woord te voeren.

Mevrouw **Barth** (PvdA):

Voorzitter. Ik zou graag een halfuur schorsing willen hebben voor fractieberaad.

De **voorzitter**:

Ik zie een aantal leden knikken.

De vergadering wordt van 21.30 uur tot 22.47 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik constateer dat de bewindspersonen niet, of nog niet, aanwezig zijn. Ik hoor net dat de minister als een kleine haas hiernaartoe komt.

De heer Duivesteijn is ook niet aanwezig. We vragen de Kamerbewaarder om de heer Duivesteijn te vragen of ook hij kan binnenkomen.

Ik zie dat de heer Duivesteijn nu ook aanwezig is. Dat betekent dat alle woordvoerders er zijn. Nu moet de minister nog komen. We wachten een minuut op de minister. Ik vraag de Kamerbewaarder om te kijken of de minister al in zicht is.

Ik kijk nog even op mijn secondewijzer. Ja, ik had het over die snelle haas. Als de secondewijzer op de minuut staat, moet het lukken.

Ik heb mijn secondewijzer in de gaten gehouden. Die ene minuut is verlopen.

We beginnen toch maar weer met de vergadering.

De heer **Kox** (SP):

Voorzitter, dan vraag ik om de vergadering te schorsen. We hebben een halfuur schorsing gehad voor de Partij van de Arbeid. De minister heeft daarna nog een kwartier schorsing gehad. Er zal onderling overleg zijn geweest. Als we nu zonder de minister moeten gaan praten, dan praten we zonder te weten wat daar uitgekomen is.

De **voorzitter**:

U bent me net één slag voor. U bent ook een kleine haas, zoals u naar de interruptiemicrofoon gaat. De heer Nagel heeft gevraagd om een punt van orde te mogen maken. Dat kan hij nu doen. Het was ook een vraag van de heer Thissen. Ik zie ook anderen opstaan. De heer Nagel was de eerste, dus hij krijgt nu het woord.

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

Voorzitter. Er is een halfuur geschorst op verzoek van de Partij van de Arbeid. Toen is er nog een halfuur geschorst. Daarna nog een kwartier, naar we begrepen voor overleg met de minister. We kunnen nu wel eerst met negen fracties gaan praten, want de woordvoerder van de Partij van de Arbeid staat als negende spreker op de lijst. Het is echter veel efficiënter als we weten wat het beraad heeft opgeleverd, of niet. Dan kunnen we een zinvolle tweede termijn houden. Mijn voorstel is dus om de Partij van de Arbeid als eerste het woord te geven, en wellicht ook de minister, maar dat kan ik niet beoordelen.

De heer **Thissen** (GroenLinks):

Voorzitter. Het gros van deze Kamer heeft de afgelopen vijf kwartier moeten wachten op wat uit het beraad komt. Het stoort mij mateloos, zo zeg ik namens de fractie van GroenLinks, dat de heer Duivesteijn eerst voluit, uitbundig de hele vaderlandse pers en alle media te woord staat en pas daarna, straks als negende spreker – ik wil die volgorde wél aanhouden – verantwoording aflegt over wat die vijf kwartier schorsing bij de Partij van de Arbeid heeft opgeleverd. Ik vind dat niet de mores van dit huis.

(geroffel op de bankjes)

De heer **Thissen** (GroenLinks):

Er wordt gevraagd om schorsing. Wij geven die schorsing. Wij zijn zo coulant om ook nog drie kwartier langer te laten schorsen. En dan moeten we hier nog wachten tot ene meneer, collega Duivesteijn hier verantwoording komt afleggen. Ik vind dat echt niet kunnen. Dat punt wil ik gemaakt hebben. De fractievoorzitter van de PvdA maakt regelmatig misbaar als bij stemverklaringen een van mijn fractiegenoten uit de bocht vliegt. Ze had nu misbaar moeten maken. Ik vind het echt niet kunnen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Mag ik hierop reageren?

De **voorzitter**:

Wat mij betreft wel, ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Mijnheer Thissen, u suggereert dat u hebt zitten wachten vanwege het feit dat ik de pers te woord stond. Dat was al veel langer geleden, dus die dingen hebben niets met elkaar te maken. Ik moest inderdaad even teruglopen, omdat ik mijn spullen – een bepaald stuk – vergeten was. Dat is de reden waarom u even hebt moeten wachten. Snapt u? Als ik u daarmee gebruskeerd heb, bied ik u heel graag mijn excuses aan, want dat is natuurlijk absoluut niet mijn bedoeling.

De heer **Thissen** (GroenLinks):

Het feit dat u ons hebt laten wachten, is niet mijn punt. De Eerste Kamer heeft de fractie van de Partij van de Arbeid, waar u deel van uitmaakt, genereus vijf kwartier schor-

## Blok

sing gegund. Het zou de Partij van de Arbeid sieren als ze in eerste instantie naar deze vergaderzaal komt. Dat hebt u niet gedaan. U hebt eerst, naar alle waarschijnlijkheid, het resultaat van uw afwegingen bekendgemaakt aan de vaderlandse pers. U hebt immers eerst het woord gevoerd met de pers. Straks doet u dat ook hier als negende spreker. Daar maak ik bezwaar tegen. Ik vind dat wij moeten afspreken dat wij dit niet op die manier doen.

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

Dat ben ik met u eens. Als dat het geval zou zijn, zou ik het volstrekt met u eens zijn. U moet het mij niet kwalijk nemen, want soms kom je in de aanloop naar deze zaal een blokkade tegen.

**De heer Thissen (GroenLinks):**

U bent genast genoeg om tegen de media te zeggen: ik ga eerst naar de Eerste Kamer en daarna sta ik u te woord.

**De heer Kox (SP):**

Ik kom terug op het punt van orde van collega Nagel. Ik begrijp zijn ongeduld, maar ik denk dat wij niet de regels van het huis moeten veranderen. Als de minister straks onverhoopt bij ons mocht komen, lijkt het mij wel goed dat hij, als hij iets nieuws toe te voegen heeft, dat vertelt voordat de leden van de Kamer het woord voeren. Ik zie geen reden om de volgorde om te draaien. Adri Duivesteijn is mijn gewaardeerde collega en goede vriend, maar hij hoeft niet het hele debat te domineren, want iedereen heeft hier stemrecht.

**De voorzitter:**

Goed. De heer Nagel heeft een punt van orde gemaakt. Ik begrijp dat de heer De Lange het daarmee eens was. Hij maakte net namelijk bewegingen die daarop duiden.

**De heer De Lange (OSF):**

Toen het punt van orde gemaakt werd, heb ik twee dingen gezegd. Ten eerste vind ik het idee van de heer Nagel geen goed idee, want dat zou betekenen dat de heer Duivesteijn nogmaals hier de show komt stelen. Ten tweede heb ik mij evenals de heer Thissen mateloos geërgerd aan het optreden van de heer Duivesteijn, omdat hij de blokkade van de pers die hij meende te zien, niet omzeilde. De collegialiteit binnen dit huis heeft hem en zijn fractie in de gelegenheid gesteld om een genereuze schorsing te hebben. Het elementaire fatsoen vereist dat men dan zo snel mogelijk terugkomt om met de collega's in dit huis de overwegingen te delen en niet anders dan dat.

**De voorzitter:**

Dat is duidelijke taal, mijnheer De Lange. De heer Nagel heeft een punt van orde gemaakt. Hij wilde de volgorde veranderen en het woord eerst aan de heer Duivesteijn geven. Hoe denkt men daarover?

**Mevrouw Barth (PvdA):**

Voordat wij toekomen aan die vraag, moet ik helaas de collega's opnieuw om geduld vragen. Ik besef dat ik heel veel vraag van de collega's. Wij hadden ons fractieberaad echter nog niet afgerond op het moment dat de bel ging. Ik vraag dus om nogmaals een halfuur schorsing, met excuus aan alle collega's.

**De heer De Lange (OSF):**

Dan stel ik voor om dit hele debat te verdagen tot na de kerst.

(geroffel op de bankjes)

**De heer Essers (CDA):**

Ik stel voor dat wij nu gewoon doorgaan met het debat. Verder stel ik voor om de gewone volgorde te handhaven, omdat wij ons oordeel over deze wet niet laten afhangen van het gedrag van de Partij van de Arbeid en van de heer Duivesteijn.

**De voorzitter:**

Mijnheer Nagel, als ik de sense of the meeting goed aanvoel, merk en hoor, wordt uw verzoek om de volgorde te veranderen, niet gehonoreerd. Wij houden dus gewoon de afgesproken volgorde aan.

**De heer Van Boxtel (D66):**

Voorzitter. Ik deel die constatering en ik begrijp de oplopende ergernis. Ik kan u alleen maar vragen of de minister zijn verantwoordelijkheid wil nemen en hier wil verschijnen.

**De voorzitter:**

U hebt begrepen dat ik dat ik dat deel uit het feit dat ik heb gezegd dat wij om kwart voor elf gaan beginnen, en wij beginnen dus ook om kwart voor elf. Ik vraag aan de minister of hij komt.

**De heer Van Boxtel (D66):**

Nee, ik vraag u iets anders. Ik vraag of u in uw rol als voorzitter van ons huis de minister nu wil laten weten dat wij hem hier verwachten, per omgaande.

**De heer Hermans (VVD):**

Voorzitter. Een kleine amendering hierop. Als ik u was, zou ik de minister benaderen met de vraag hoe lang hij denkt nog nodig te hebben voordat hij hier kan verschijnen.

**De voorzitter:**

Ik kan u het volgende zeggen. Er is wel iemand namens het kabinet aanwezig, namelijk staatssecretaris Weekers. Dat is op zichzelf plezierig. Laten wij dat even vaststellen: Count your blessings. Ik heb van de heer Weekers een briefje gekregen waarin staat dat de minister van Wonen enzovoorts nog een halfuur nodig heeft. Ik kan daar helaas geen gehoor aan geven. Laten wij één ding vaststellen: dankzij het feit dat wij hier inmiddels een ordedebat hebben gehad en wat andere sprekers over de vloer, heeft de minister al een kwartier gewonnen. Nu komen er nog een paar minuten bij voordat hij hier is. Dus alles bij elkaar heeft hij dan niet het halfuur gekregen dat hij heeft gevraagd, maar wel twintig minuten en ik denk dat wij het daarmee moeten doen. Ik vraag de minister nu vriendelijk, doch beslist om hiernaartoe te komen opdat wij onze vergadering kunnen voortzetten. Ik schors de vergadering nu een enkel ogenblik, maar meer niet.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Het is vervelend om het te moeten zeggen, maar het moet mij toch even van het hart, mijnheer de minister. Ik had

## Blok

besloten dat wij om kwart voor elf weer verder zou gaan, dat wij dan klaar zouden zijn met de schorsing en verder zouden gaan. Dat hebben wij ook medegedeeld aan een medewerker van uw departement. Dan vind ik het toch wel heel vervelend dat wij op u hebben moeten wachten. Wij kennen in Nederland het begrip "contempt of parliament" niet zo, maar ik moet u zeggen dat we die kant een beetje aan het opgaan zijn. Ik hoop dat dit nu verder goed verloopt en dat dit een eenmalige gebeurtenis is geweest.

### Minister Blok:

Van mijn kant mijn verontschuldiging voor mijn late komst. Ik was abusief over de tijd van de pauze. Het spijt me dat ik u heb laten wachten, maar hier ben ik.

### De voorzitter:

Dan zijn we toegekomen aan de tweede termijn van de kant van de Kamer.



### De heer Essers (CDA):

Voorzitter. Ik ben blij dat de minister weer terecht is, want ik wil hem graag danken voor de beantwoording van onze vragen. Die dank geldt ook voor de ambtenaren. Ik zal het kort maken, na een heel lange dag en een lange schorsing en wie weet wat er nog allemaal komt.

We hebben een aantal punten heel nadrukkelijk naar voren gebracht. De eerste vraag is of de verhuurderheffing in dit pakket, zoals voorgesteld door de regering, ons voldoende vertrouwen biedt dat de woningcorporaties in de komende periode voldoende ruimte zullen hebben om te investeren. In eerste termijn heb ik aangegeven dat wij daar geen vertrouwen in hebben, op basis van de stukken die er liggen, de gesprekken die gevoerd zijn en de informatie van deskundigen.

Met alle respect voor datgene wat de minister naar voren heeft gebracht, wij hebben geen nieuwe zienswijze gehoord. Wat dat betreft is dat vertrouwen niet gegroeid en zijn wij nog steeds vol wantrouwen over de effecten van deze verhuurderheffing op de woningsector. Er is sprake van een pril herstel van de woningsector. Wij vinden het buitengewoon riskant – en die visie wordt gedeeld door deskundigen en door het CFV, dat zegt dat er een groot risico aan verbonden is – om die verhuurderheffing nu in te voeren.

Volgens ons kan er alleen sprake zijn van een verhuurderheffing als deze samengaat met de invoering van een nationaal investeringsfonds, waarin een substantieel deel van de beoogde opbrengst ervan wordt ondergebracht. Dat fonds zou moeten worden benut om investeringen als zodanig te stimuleren en te financieren. Met een substantieel deel bedoelen wij niet die 70 miljoen die in deze wet zijn voorzien, maar echt ettelijke honderden miljoenen euro's. Dat laten we over aan de minister, in zijn antwoord, maar dat is wel wat wij verstaan onder een nationaal investeringsfonds. Wat ons betreft is dat ook een heel belangrijke voorwaarde om überhaupt met deze wet te kunnen instemmen. We hebben daarover een motie voorbereid, die ik graag zou willen indienen.

---

## Motie

---

**De voorzitter:** Door de leden Essers, Terpstra, Van der Linden, De Vries-Leggedoor en Martens wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een onverkorte invoering van de verhuurderheffing zoals deze thans door de regering wordt voorgesteld, het prille herstel van de woningmarkt dreigt te verstoren als gevolg van achterblijvende investeringen van de verhuurders in de sociale sector;

overwegende dat achterblijvende investeringen tot aanzienlijke uitverdieneffecten zullen leiden, zoals teruglopende btw- en Vpb-opbrengsten;

overwegende dat naast de al in de wet opgenomen investeringsfaciliteiten er additionele maatregelen nodig zijn om de investeringen op peil te houden en verder te stimuleren;

roept de regering op om per direct een nationaal investeringsfonds in te stellen waarin een substantieel deel van de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing wordt ondergebracht ter stimulering van de investeringen in de sociale huursector,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter J (33819).

### De heer Essers (CDA):

Het tweede punt dat voor ons van belang is, heeft te maken met de horizonbepaling. De minister heeft gezegd dat hij de wet gaat evalueren en dat uit die evaluatie zou kunnen voortvloeien dat hij de omvang van de heffing gaat terugdraaien. Voor ons is dat een volstrekte vanzelfsprekendheid. Natuurlijk moet je de heffing terugbrengen als er een geweldige negatieve invloed op de investeringen blijkt te zijn! Dat vinden wij dus niet spectaculair. Daarom hebben wij ook gezegd dat er een investeringsfonds moet komen. Daarnaast willen wij dat in de wet een horizonbepaling wordt opgenomen die stelt dat de wet in beginsel na 2016 zal komen te vervallen. Dat laat onverlet dat je gaat evalueren. Het maakt de urgentie van die evaluatie slechts groter. Als de verhuurderwet inderdaad goed blijkt te werken, kunnen de Staten-Generaal bovendien samen met de regering besluiten om toch daarmee door te gaan. Er moet echter wel een moment zijn waarop dat wordt vastgesteld. Deze heffing moet worden gezien als een crisisheffing. In beginsel hoort deze heffing na de crisis, wat hopelijk zo snel mogelijk is, en anders in ieder geval na dit kabinet te worden ingetrokken. Ook daarover hebben wij een motie.

---

## Motie

---

**De voorzitter:** Door de leden Essers, De Vries-Leggedoor, Terpstra, Van der Linden en Martens wordt de volgende motie voorgesteld:

## Essers

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de thans voorgestelde wettelijke regeling van de verhuurderheffing voor de jaren 2014 e.v. geen horizonbepaling is opgenomen;

overwegende dat de in deze wettelijke regeling opgenomen investeringsfaciliteiten tijdelijk gelden;

overwegende dat er gelet op de grondslag van de verhuurderheffing geen noodzaak is om de verhuurderheffing ook na 2016 te heffen;

roept de regering op om zo spoedig mogelijk een wetswijziging bij de Staten-Generaal in te dienen die voorziet in het opnemen van een horizonbepaling in de wet waarin is bepaald dat de thans voorgestelde verhuurderheffing na 2016 komt te vervallen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter K (33819).

De heer **Essers** (CDA):

Omwille van de tijd verwijs ik voor alle opmerkingen over de koopsector en hypotheekrenteaftrek naar wat ik in eerste termijn gezegd heb. Ik laat het hier nu bij.

□

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Voorzitter. Ik zal het zeer kort houden. Wij zijn de minister erkentelijkheid verschuldigd voor de brief die hij ons geschreven heeft en voor de beantwoording van onze vragen. Onze doelstelling, die ik in eerste termijn genoemd heb, blijft overeind staan: aanpak van de wachtlijsten en het scheidwonen, opbouw van een vrije sector huur voor de middeninkomens en efficiencybevordering in de gereguleerde sector. Wij vinden de verhuurderheffing een geschikt middel om mee te trachten dat doel te bereiken. Het functioneert als een hefboom met een positief effect. Ook de evaluatie, zoals hier besproken, is een goede zaak. Wij zullen uiteraard ruimhartig meewerken om het discours, zoals dat gewenst wordt, te voeren en de maatregelen te nemen die daarvoor nodig zijn. Wij vinden het wel van belang dat er enige druk op de ketel blijft. Het moet niet zo zijn dat alle betrokken partijen die hiermee te maken hebben, en dat zijn er velen, op de handen gaan zitten. Het is ook nodig dat iedereen zijn rol blijft vervullen om een reëel beeld te krijgen voor de evaluatie. Wij gaan ervan uit dat dat past in het beleid van de minister.

Wat ons betreft, blijft de taakstelling van 1,7 miljard overeind. Onze eerste reactie is dat het fonds, waaraan net gerefereerd is, gevoed zou moeten worden vanuit de sector. Eigenlijk vinden wij dat dat onderdeel zou moeten uitmaken van de evaluatie. Ik heb uit de tekst begrepen dat daar de woorden "per direct" in voorkomen. Dat is wel heel erg snel. In elk geval moeten wij ons daarop beraaden.

□

De heer **Ruers** (SP):

Voorzitter. Ik dank de minister – de late minister – voor de toelichting die hij gegeven heeft. Ik dank de staatssecretaris voor zijn bijdrage over de visie van het ministerie op konijnen en kalkoenen. Dat was een prettige bijdrage. Ik zal die doorgeven aan de konijnen en de kalkoenen. Wij stellen vast dat de situatie grosso modo zo is dat de mening van de minister staat tegenover de mening van ongeveer iedereen behalve de VVD-fractie en misschien D66, ChristenUnie en SGP. Met "iedereen" bedoel ik ongeveer alle mensen die in de praktijk met de woonsector te maken hebben en met de gevolgen daarvan: huurders, verhuurders, bouwers, et cetera. Er zijn twee werelden ontstaan. De wereld van de minister aan de ene kant en de wereld van bijna alle anderen aan de andere kant. Ik vraag mij af, als de minister dat hoort, waarom hij blijft denken dat hij het beter weet, terwijl iedereen in Nederland zegt dat zijn plan slecht is. Komt dat omdat de minister zo slim is of omdat alle andere mensen zo dom zijn? Ik hoor dat graag van de minister.

De minister heeft zich een aantal keren beroepen op Aedes en op de voorzitter van Aedes, de heer Calon, die hem in het overleg tegemoetgekomen is. De minister zei dat er overeenstemming was bereikt. Hij is daarmee zo blij dat hij de heer Calon steeds aanhaalde. Ik heb de vrijheid genomen om het verslag erbij te halen van de bijeenkomst van deskundigen vorige maand in deze Kamer. Daarin staat een citaat van de heer Calon, de voorzitter van Aedes, dat ik de Kamer en de minister niet wil onthouden. Hij zal het waarschijnlijk gelezen hebben, maar ik denk dat het goed is voor de minister om er even naar te luisteren. De heer Calon zegt volgens het woordelijke verslag het volgende. Hij reageert eerst op de opmerking van de heer Paping. De heer Paping zegt: "We komen uiteindelijk in een vicieuze cirkel waarbij het hele sociale huurstelsel in Nederland onderuit zal gaan." De heer Calon reageert daarop als volgt: "De laatste opmerking durf ik bijna te onderschrijven. Een van de eerste vragen die ik aan minister Blok stelde toen het regeerakkoord bekend was geworden, was of die heffing absoluut was of relatief. Toen hij mij glazig aankeek, zei ik: begrijpt u de vraag? Die begreep hij. Hij zei dat deze absoluut was. Ik vroeg of hij dan wel begreep dat hij een meltdown organiseerde. Mensen zullen proberen aan die heffing te ontkomen door woningen over die grens te kieperen. Wij worden gedwongen om meer te verkopen want uit de exploitatie kan het niet." Dit is toch heel duidelijke taal? We kunnen toch niet zeggen dat de visie die de minister geeft op zijn contacten met Aedes, hierbij aansluit? Integendeel, volgens mij is de heer Calon hiermee met het mes op de keel akkoord gegaan. Dat heeft hij ook elders gezegd. Akkoord gaan met het mes op de keel kan ik niet bepaald een overeenstemming con amore noemen.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Het is prachtig dat de heer Ruers dit voorleest. Voor de zuiverheid zeg ik echter wel het volgende. De heer Calon is op dit moment in deze zaal aanwezig.

De heer **Ruers** (SP):

Het zijn zijn eigen woorden, mijnheer Van Boxtel.

## Ruers

De heer **Van Boxtel** (D66):

Ja, daarom. We hebben hier niet de gewoonte om mensen te vragen om naar beneden te komen en het nog eens te vertellen. Ik heb uiteindelijk ook te maken met de brief die namens Aedes is gestuurd. Daar wil ik de vinger bij leggen. Die brief is in een latere fase gestuurd.

De heer **Ruers** (SP):

Niet na deze bijeenkomst.

De heer **Van Boxtel** (D66):

U refereerde aan het begingesprek. Daaraan refereerde ook de heer Calon. Daarna is door toedoen van de andere partijen de 2,1 miljard bijgesteld naar 1,7 miljard. Verder is er daarna een fonds gecreëerd voor krimpgebieden en voor Rotterdam. Ook hebben we duurzaamheid erbij gevoegd. Ik vind het niet helemaal zuiver als we selectief gaan winkelen uit teksten, terwijl er ook een akkoord lag vanuit de verantwoordelijkheid die de heer Calon namens Aedes heeft.

De heer **Ruers** (SP):

Ik vind het fijn dat u het voor Aedes opneemt. Heel goed.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Nee, nee, ik neem het niet voor Aedes op ...

De heer **Ruers** (SP):

O.

De heer **Van Boxtel** (D66):

... maar ik leg naast uw verhaal het andere verhaal. Dat doe ik voor de zuiverheid.

De heer **Ruers** (SP):

Goed, dan geef ik nog één citaatje van de heer Calon uit het verslag van de bijeenkomst. "Ik heb nog vorige week tegen mijnheer Blok gezegd: kijk, dit gaat op de kop verkeerd, zoals we in Groningen zeggen. Geef nu je hand en laten we kijken hoe we dat beter kunnen inregelen. Ik weet nog uit mijn hoofd – maar Johan heeft er ook veel aan gerekend – dat er in 2019 4,3 miljard meer te halen zou zijn. Als de overheid zegt dat de helft daarvan voor haar is omdat zij moet bezuinigen, dan zou dat goed kunnen. Wat je nu doet, is een heffing opleggen en de huren omhoog jagen. Dat werkt niet tegen scheefwonen. Waar moeten die mensen die meer huur moeten betalen naartoe?" Johan is een kennis van de heer Calon. Ik zou zeggen: lees de rest van de tekst ook even door. Dit zijn duidelijke uitspraken die zeer recentelijk zijn gedaan door de heer Calon. Ik kan er niets anders van maken en er is volgens mij ook geen woord Spaans bij.

Als ik de beantwoording van de minister goed heb begrepen, moet ik vaststellen dat hij daarin de volgende vier dingen heeft gezegd. Hij heeft gezegd dat hij overal over wil praten, maar dat de 1,7 miljard vaststaat. Dat is de mening van de minister. Er is in de tweede plaats gevraagd om een visie. Die visie heeft de minister niet gegeven, althans, naar mijn idee niet. Er is in de derde plaats gevraagd om een evaluatie. Die komt nu een jaartje eerder, maar de horizonbepaling die daarbij nodig is, komt er niet. Er is in de vierde plaats gevraagd om een fonds waarin geld wordt gestopt. Daaraan doet de minister niet mee. Dit is dus niet drie keer niks, maar vier keer niks! Dat is een aardige samenvatting van de woorden van de minister. Vier keer niks leveren, is een aardige prestatie. Als

andere fracties dit horen, en als zij wat nu voorlig – inclusief deze vier punten – vergelijken met wat er in maart al voorlag, zullen zij met mij moeten concluderen dat het eerste precies hetzelfde is als het tweede, afgezien van het ene jaartje schuiven met de evaluatie. Volgens mij zouden de fracties die in maart zo veel bezwaren hadden tegen het voorstel, die bezwaren dus ook nu moeten hebben. Ik hoor graag van die fracties hoe zij daartegen aankijken.

Volgens mijn fractie is het inderdaad nodig dat een substantieel deel van de 1,7 miljard, zelfs het overgrote deel ervan, in het investeringsfonds terecht komt. Ik sluit me op dat punt aan bij de woorden van de heer Essers. Het geld uit de sector moet dus in de sector blijven. Daarmee zeg ik niets nieuws, want dit heeft mijn fractie vanaf het begin gezegd. Het grootste deel van het geld moet terug. Dat geld is in de sector hard nodig en hoort er ook thuis.

Samenvattend vindt mijn fractie dat de minister op wezenlijke punten op geen enkele manier heeft bewogen. Wij roepen hem dan ook op, in zijn tweede termijn met een substantieel voorstel te komen. Laat hem niet op al deze punten opnieuw met lege handen komen. Als de minister met zo'n substantieel voorstel komt, wil mijn fractie er graag over meedenken hoe we er een mooie oplossing van maken, want de SP is een constructieve partij.

□

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ook de fracties van de ChristenUnie en de SGP danken de minister voor de antwoorden. Wij danken ook de staatssecretaris voor zijn stille, trouwe dienst aan de zijde van de minister. Hij is er ook maar de hele tijd bij. Er is geen vraag aan hem gesteld, maar ik neem aan dat zijn bijdrage toch op een stille manier heel wezenlijk is voor de voortgang van de besluitvorming.

Dit debat heeft wat ons betreft ook een aantal nuchtere feiten opgeleverd. Er zijn heel veel glazen halfvol en halfleeg, maar laten wij ook proberen nuchter te kijken naar wat er gebeurt. Er is geconstateerd dat er in de koopmarkt een gunstige ontwikkeling ontstaat. Het CDA spreekt over pril herstel. Er wordt geconstateerd dat heel veel mensen aan het aflossen zijn. De balans van huishoudens, waar in september nog heel zorgelijk over werd gesproken, raakt op orde. Wij hebben ook wat cijfers gehoord: 2,6 miljoen woningen in de sociale sector, een doelgroep van 1,9 miljoen. Daarbij werd de vraag gesteld welke behoefte er zou zijn in de toekomst. Ik heb nog steeds de behoefte om dat vooral in nuchtere termen te bezien.

De corporaties zijn de komende jaren aan zet, in die zin dat zij maatwerk zullen moeten leveren en naar de bedrijfsvoering en activiteitenportefeuille zullen moeten kijken. Dat is helemaal niet verkeerd. Ik heb het niet genoemd in mijn eerste termijn, maar er is dit jaar op initiatief van Aedes een soort zelfevaluatie geschreven: De Balans Verstoord. De titel is al veelzeggend. De balans is namelijk bij de corporaties zelf verstoord. Daarin is een aantal stevige constatering gedaan, namelijk dat zelfregulering ingewikkeld is en dat het met de hele financiële huishouding niet goed is geweest bij de corporaties. Dus er is reden om daar kritisch naar te kijken.

Wij hebben de brief ontvangen. Wij zijn de minister erkentelijk dat die hier nu ligt. Wij hebben in onze bijdrage ook gevraagd om een stevige evaluatie. Die wordt hier nu toegezegd, maar ik heb nog wel behoefte aan een aan-

## Kuiper

tal verduidelijkingen. Wij hebben hier immers een serieuze wet op tafel liggen met een bepaalde bedoeling. Een van de bedoelingen van die wet is dat die structureel zal werken. Naar de mening van onze fractie is de heffing legitiem. Die moet als instrument over een reeks jaren behouden blijven. Wij zijn dus beslist niet voor een horizonbepaling, want dat zou betekenen dat je nu wetgeving maakt die weer stopt. Wij vinden dat het instrument moet blijven, ook om aan de corporaties duidelijk te maken dat die heffing een bepaalde functie heeft voor hun functioneren. Ik hecht eraan dat de minister dat nog eens goed toelicht.

Verder wordt er in de brief gesproken over een investeringsfonds. Dat is belangrijk, maar de vraag is hoe dat fonds wordt gevuld. Daar is zo-even ook al naar gevraagd. Die vraag herhaal ik namens onze fracties, want wij vinden niet dat dat weer een extra last moet leggen op de rijksbegroting. Een van de redenen waarom deze maatregel hier ligt, is ook de financiële situatie van de rijksoverheid.

Onze fracties overwogen een motie in te dienen die gericht was op een stevige evaluatie. Daarin vroegen wij een invulling te geven in de wet zelf aan de bepaling die al over een evaluatie spreekt. Maar wij achten dat nu voldoende gedekt door de brief die wij van de minister hebben gekregen.

Tot slot, wij zijn nu de hele dag in dit debat verwickeld. Dit is een debat van groot gewicht over een belangrijke maatregel zowel voor het kabinet als voor het toekomstig beleid. Wij hebben gezien dat de Partij van de Arbeid hier een hele worsteling heeft doorgemaakt. Ons viel op dat er in haar bijdrage heel sterk gesproken werd vanuit haar partijprogramma of vanuit bepaalde ideeën die heel erg leven binnen de Partij van de Arbeid. Maar wij gaan hier ook een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid aan, zo zeg ik ook even als een van de partners van het woonakkoord, om samen te staan voor de maatregelen die wij samen belangrijk vinden, én voor het kabinet én voor het land én voor de woningmarkt.

□

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

Mevrouw de voorzitter. De PVV leest in de brief van de minister een aantal boterzachte toezeggingen. Ten eerste, er komt geen investeringsfonds. Nee, de minister onderzoekt de mogelijkheid tot een investeringsfonds. Ten tweede, na een paar jaar uitproberen gaat de minister eens rustig evalueren, terwijl huurders ondertussen aan de geuwwhonger liggen en woningcorporaties naar faillissement zijn gedreven. Ten derde en ten slotte is de minister bereid om eventuele negatieve afwijkingen ten opzichte van de benchmark eventueel te beperken. Ik herhaal dat de minister een verhuurderheffing van 1,7 miljard gaat invoeren. Woningcorporaties laten nu al de noodkreet horen dat zij deze enorme lastenpost niet gaan overleven. De burgers die met desastreuze huurverhogingen te maken krijgen, hebben het water nu al tot aan de lippen staan. Wat doet de minister? Waartoe is de minister bereid? De minister is bereid om eventueel negatieve effecten te beperken. De vlag kan uit. De verhuurderheffing gaat niet van tafel. De oorzaak van het probleem gaat niet van tafel. Nee, ik herhaal: de minister gaat de effecten eventueel beperken.

Weet u wat de minister doet? Hij verdrinkt het kalf, gaat vervolgens twee jaar later onderzoeken of het kalf wel

verdrongen is. Hij dregt het dan op en bedenkt dan of de put eventueel half gedempt moet worden. Deze brief is niets meer of minder dan gebakken lucht. Linksom of rechtsom zal de verhuurderheffing ervoor zorgen dat sociale woningbouw in de knel komt en dat de burgers schaamteloos worden uitgeknepen.

Ten slotte heeft de PVV nog een grove fout ontdekt in de tekst. De minister geeft aan dat dit alles een belangrijke bijdrage betekent voor het herstel van de woningmarkt. Het is inderdaad een belangrijke bijdrage maar niet voor het herstel maar voor de afbraak van de woningmarkt.

□

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

Voorzitter. Ik wil een opmerking richten aan de minister en een aan de heer Duivesteijn. Vier dagen geleden kregen wij de memorie van antwoord. Op bladzijde 18 staat het volgende: zoals toegelicht in mijn brief van 28 februari 2013, is het kabinet van mening dat door de verhuurheffing de investeringen door verhuurders in onderhoud, renovatie, waaronder ook het levensbestendig maken van woningen met het oog op de vergrijzing, en nieuwbouw niet onder druk worden gezet.

Dat was vier dagen geleden. Vandaag kregen wij een brief. Ik citeer daaruit de tweede alinea: in de eerste jaren van de heffing kan voor verhuurders een nadelig verschil ontstaan tussen de extra huurinkomsten en de op te brengen verhuurheffing; dat kan van invloed zijn op de noodzakelijke investeringen in de Nederlandse woningvoorraad voor relevante doelgroepen.

Vier dagen geleden was er dus geen enkele invloed en vandaag wordt toegegeven dat die er wel is. Daarmee heeft de minister fracties op het verkeerde been gezet tijdens hun voorbereiding. Daarnaast wil ik van de minister weten wat er de afgelopen vier dagen is gebeurd waardoor hij tot een tegenovergestelde conclusie komt.

Ik richt mij tot de heer Duivesteijn. Als de voortekenen niet bedriegen – hij stond net ook de media te woord – krijg je toch een voorgevoel dat hij een draai gaat maken. Daarom wil ik nog even, heel kort, enkele dingen uit zijn speech citeren die hij hier vanmiddag gehouden heeft. Hij zei: het betreft hier niet de door ons gevraagde en door de minister toegezegde beleidsvisie; de brief – iets anders is het niet – is inderdaad een geannoteerde agenda. Iets verderop zegt hij: van een fundamentele verandering in het stelsel zelf is echter geen sprake. Weer iets verder zegt hij: de hervormingsagenda is duidelijk te smal. En hij vervolgt met: voor wat betreft het nationaal akkoord kunnen wij niet anders dan constateren dat het niet van de grond gekomen is.

Als je zo begaan bent met je levenswerk, zal het volstrekt ongeloofwaardig zijn als je na zo'n requisitoir toch hiermee instemt. Ik kan me dat van een principieel politicus niet voorstellen.

□

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. We waren allemaal erg benieuwd naar het betoog van de Partij van de Arbeid in dit debat. We hebben in de eerste termijn naar een mooi, sociaaldemocratisch betoog over de rol van wonen in onze samenleving en de rol van woningbouwcorporaties kunnen luisteren. We hebben in de eerste termijn de Partij van de Arbeid, maar

## De Boer

ook andere partijen kunnen horen pleiten voor aanpassingen in met name de verhuurderheffing, aanpassingen die zouden moeten leiden tot een horizonbepaling en tot het terugploegen van een substantieel deel van de opbrengst in de huursector door middel van een investeringsfonds. Als we vervolgens zien wat de minister toezegt, dan moeten we constateren dat de minister niet aan deze wensen tegemoetkomt. Het enige wat hij toezegt, is dat de evaluatie – hij beschrijft waarover die gaat, maar dat is niks nieuws – één jaar naar voren wordt gehaald. Over het investeringsfonds geeft hij in zijn mondelinge antwoord aan dat hij de heffingskorting van 70 miljoen zou kunnen herlabelen, maar in zijn brief komt dat niet meer voor en staat alleen dat mogelijk na de evaluatie besloten wordt tot instelling van een investeringsfonds. Ik constateer dat de minister geen horizonbepaling en geen substantieel investeringsfonds toezegt.

Natuurlijk ben ik, ook weer met alle aanwezigen, benieuwd hoe de verschillende fracties, vooral de PvdA-fractie, hierop zullen reageren. Ik ben benieuwd hoe de PvdA-fractie zal omgaan met de weigering van de minister om echt te bewegen. Ik refereer even aan wat ik de vorige keer zei in reactie op de maidenspeech van de heer Duivesteijn: zullen ze bijten of blijft het bij blaffen?

Als de verhuurderheffing er komt, wat wij niet hopen, zijn wij natuurlijk voor een spoedige evaluatie. Die moet zo spoedig mogelijk plaatsvinden. Wij vrezen dat de trial-and-errorinsteek die D66 in eerste termijn suggereerde tot veel schade zal leiden.

Graag ga ik nog even heel kort in op de reactie van de minister op mijn betoog in eerste termijn. Ik blijf het moeizaam argumenteren vinden met deze minister, die blijkbaar een geheel andere logica hanteert dan ik. Ik spits dat even toe op het punt van de huurmaximalisatie. Enerzijds zegt de minister dat de verhuurderheffing opgebracht zal moeten worden uit efficiencywinst en hogere huren. Anderzijds zegt hij niet te zien waarom woningcorporaties door deze wet hogere streefhuren zullen gaan hanteren dan de 73% van de maximaal redelijke huur nu en zegt hij niet te zien dat woningen door deze wet niet meer betaalbaar zullen zijn voor degenen met een minimuminkomen. Dit kan ik met de beste wil van de wereld niet combineren. Als de huren verhoogd moeten worden om de heffing te kunnen betalen, moeten de huren toch verhoogd worden, ongeacht of dat is bij de zittende huurders of bij de nieuwe huurders.

Ik heb de minister horen zeggen dat hij er alles aan wil doen om, wat hij noemt, de onderkant te ontzien. Maar ondanks mijn verzoek daartoe heeft de minister de afspraken met Aedes over de betaalbaarheid en beschikbaarheid niet meetbaar geformuleerd. Ik wil één poging doen. Is de minister bereid om, wanneer de huurmaximalisatie leidt tot een afname van het betaalbare aanbod – lees: het aanbod onder de huurtoeslaggrens – de huurtoeslaggrens te verhogen?

De heer **De Lange** (OSF):

Voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor het beantwoorden van een hele reeks vragen. Weliswaar heeft hij de vragen beantwoord, maar nieuwe gezichtspunten zijn niet naar voren gekomen. Dat is evenmin het geval in de brief die ons – bijna in de meest letterlijke zin – te elfder ure heeft bereikt. Ik wil niet alle argumenten herhalen die al kundig door de collega's Essers en Ruers naar voren

zijn gebracht, want zij slaan de spijker zodanig op de kop dat verdere herhaling daarvan alleen aan de kwaliteit ervan zou afdoen. Overtuigend waren de argumenten wel.

Mijn fractie is van mening dat door het feit dat er geen nieuwe gezichtspunten naar voren zijn gekomen de oude vrees die bestond, namelijk dat een groot deel van de woningcorporaties bij een dergelijke heffing niet in staat is om de taken uit te voeren die in het belang van de burgers in de sociale sector uitgevoerd moeten worden, blijft bestaan. Die kritiek blijft dus keihard overeind. De antwoorden van de minister hebben niets gedaan om dat idee onderuit te halen.

De gevolgde procedure geeft zeer veel fracties in deze Kamer weinig vertrouwen. Naar ik aanneem geeft dat ook de gemiddelde burger, zeker de burger die met woningcorporaties en sociale huurwoningen te maken heeft, geen enkel vertrouwen. Ik ben bang dat we te maken hadden met een wat trieste farce. Op het laatste moment voor de kerst moest er van alles door worden gejaagd. Naar de mening van mijn fractie had heel veel van wat nu alsnog in razende haast wordt uitgezocht al in maart of april van dit jaar op de rol gezet kunnen worden. Ik denk dus dat de minister een aanzienlijk managementprobleem heeft. Niettemin wil ik daar graag zijn mening over horen.

Laat me duidelijk zijn. De oorspronkelijke scepsis die mijn fractie had over het wetsvoorstel is door de beantwoording van de minister en de daaropvolgende gang van zaken bepaald niet minder geworden. Niettemin hoor ik de minister graag aan in zijn tweede termijn voordat ik definitief besluit hoe dit zal gaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Voorzitter. In de eerste plaats wil ik de beide bewindspersonen bedanken voor de eerste termijn. Ik heb daarnaast nogmaals de behoefte om aan de Kamer duidelijk te maken dat toen wij een schorsing hadden het zeker niet mijn bedoeling was om op wat voor manier dan ook de Kamer te bruuskeren of niet collegiaal te zijn. Dat meen ik zeer. Ik vind het echt belangrijk hoe je met elkaar omgaat.

Terug naar het onderwerp. Het mag duidelijk zijn dat het vraagstuk dat met name rondom deze wet speelt in ieder geval bij mij en in de fractie buitengewoon problematisch en zwaar ligt en geen eenvoudige aangelegenheid is. Ik ben het met mevrouw De Boer eens dat het af en toe moeilijk argumenteren is met deze bewindspersoon. Dat is niet omdat deze bewindspersoon niet in staat is om te beargumenteren, maar omdat het letterlijk en figuurlijk een totaal andere persoonlijkheid is dan bijvoorbeeld ondergetekende. Wij vertegenwoordigen wat dat betreft twee verschillende werelden. Als ik luister naar de bewindspersoon en de manier waarop hij zijn visie geeft op het woonstelsel, dan doet hij dat met een heel grote exactheid en heel geconcentreerd op de toegepaste maatregelen. Terwijl ik zelf eerlijk gezegd de behoefte heb om de context van de reden waarom je handelt veel beter in beeld te krijgen. Die voel ik op dit punt minder vertegenwoordigd. Dat zijn voor mij en voor de manier waarop ik in dit debat sta relevante achtergronden. Ik heb dan ook altijd de behoefte om de minister uit te dagen om daar veel principiëler over te discussiëren. Als ik dat doe, gaat hij daar ook op in, maar wordt het wel steeds liberaler en gaat het verder weg van het gedachtegoed dat de Partij van de Arbeid vertegenwoordigt.

## Duivesteijn

De heer De Lange had het al over een sociaaldemocratische visie. Hij moet het mij niet kwalijk nemen dat ik inderdaad vanuit het sociaaldemocratische gedachtengoed probeer inhoud te geven aan het woonbeleid. Wij hebben heel grote zorgen, en die zijn zeker nog niet weggenomen. We maken ons grote zorgen over de verhuurderheffing, en dan met name over de effecten die deze zal hebben – daar zijn we wel van overtuigd: het kan niet anders dan dat de heffing effect zal hebben – op de manier waarop het wonen in ons land zijn betekenis krijgt.

Ik heb in mijn eerste termijn heel scherp geformuleerd dat wij als Partij van de Arbeid voor een heffing zijn. Het is niet zo dat wij tegen een heffing zijn. In die zin is het wel degelijk belangrijk dat verdien capaciteit die aanwezig is, wordt gebruikt om te herinvesteren in de knelpunten in de stad. Als wij waar we in maart stonden vergelijken met waar we nu staan, is hoe je het ook wendt of keert een aantal verbeteringen doorgevoerd, maar het is niet genoeg. Dat hebben we op die manier onder woorden gebracht. Vervolgens is de vraag op welk moment je welke verbetering kunt bereiken. Ik weet wel dat Jan Nagel een fantastische reputatie heeft waar het gaat om het bedrijven van uiterst principiële politiek en het innemen van standpunten in dezen. Dat heeft hij zijn hele leven heel consequent gedaan en daar heb ik heel veel waardering voor. Hij is wat dat betreft voor mij altijd een lichtend voorbeeld geweest van hoe het mij in ieder geval niet zal lukken. Ik ben daarentegen een praktisch idealist.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik begrijp dat de heer Duivesteijn hierbij een vooraankondiging doet dat hij net zo principieel gaat worden als de heer Nagel in het algemeen is?

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

Ja. Ik zei net dat ik een praktisch idealist ben. Dat wil dus zeggen dat ik gedreven word door idealen, maar dat ik ook iedere dag weer opnieuw bezig ben de grenzen te verkennen en stappen te zetten om een aantal dingen voor elkaar te krijgen.

**De heer Ruers (SP):**

Ik hoor de heer Duivesteijn zeggen dat de minister een aantal verbeteringen heeft aangekondigd of dat van plan is te doen. Heeft de heer Duivesteijn gehoord of gezien dat de minister nog wil investeren uit die 1,7 miljard in de woonsector? Is dat een verbetering die hij gehoord heeft? Of heeft hij die niet gehoord? Ik heb haar niet gehoord, maar als hij haar gehoord heeft, hoor ik dat graag van de heer Duivesteijn.

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

Ik kom zo op de materiële kant terug. Ik was me aan het verantwoorden, in reactie op een paar opmerkingen die gemaakt zijn. Ik heb gezegd dat ik een praktisch idealist ben. Dat wil dus zeggen dat ik altijd zal proberen, iedere dag weer opnieuw, om ruimte te creëren en de praktijk is mijn getuige. Gaat u maar kijken wat er in Almere gebeurd is. Daar bouwen mensen hun eigen woning, zonder subsidie, betaalbaar en toegankelijk. Ik heb de minister laten zien wat daar gebeurd is en ik heb de minister ook uitgenodigd om dat soort voorbeelden te gebruiken en nationaal te implementeren. Zo ik iets ben, zeg ik tegen mevrouw De Boer, ben ik geen verlengstuk van hen die het onderling niet met elkaar eens zijn. Ik kies daarin een volstrekt eigen positie.

Nu terug naar de brief van de minister. Nogmaals, onze bezwaren rondom de Wet maatregelen woningmarkt 2014 op het punt van de verhuurderheffing zijn er nog. We maken ons daar nog steeds grote zorgen over.

**De heer Ruers (SP):**

Ik hoor de heer Duivesteijn zeggen dat hij er persoonlijk die-en-die visie over heeft. Ik hoor graag van de heer Duivesteijn of hij hier voor zijn persoonlijke mening staat of namens zijn fractie en namens zijn partij. Dat wil ik graag weten.

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

In dit geval beide. Ik weet dat op een geweldige manier te combineren. Het is vervelend; dat geef ik toe. Soms neem ik een minderheidsstandpunt bij mijzelf in, maar dat is dan weer een ander onderwerp.

Terug naar het woonakkoord. Het regeerakkoord ging uit van 2,1 miljard. Dat is teruggebracht naar 1,7 miljard. Ik kan de brief niet anders lezen dan dat de minister nu voor het eerst heel nadrukkelijk heeft aangegeven dat hij bereid is het tarief van de heffing bij te stellen, indien daarvoor aanleiding is. Wij hebben in de afgelopen dagen heel vaak op meerdere plekken met elkaar gesprekken gevoerd om heel scherp in beeld te krijgen wat nodig is voor de evaluatie. Wij zouden het nog belangrijk vinden dat er meer aandacht wordt gegeven aan de positie van de huurders zelf. Ik noem de manier waarop de evaluatie op dit moment is omschreven. Ook noem ik dat de evaluatie een jaar naar voren is gehaald. Ik ben de heer Van Boxtel er buitengewoon dankbaar voor dat hij die suggestie heeft gedaan. Verder noem ik dat de minister heel nadrukkelijk heeft aangegeven dat, als afwijkingen ten opzichte van de benchmark worden veroorzaakt door de verhuurderheffing, hij bereid is te komen met noodzakelijke en tijdige aanpassingen om ongewenste effecten zo veel mogelijk te beperken. Dat geeft ons in ieder geval de overtuiging dat wij de mogelijkheid hebben om binnen niet al te lange tijd – het gaat toch over een overzichtelijke periode – te voelen of het verantwoord is om langs deze lijn door te gaan dan wel of die moet worden bijgesteld.

Ik wil het dan ook interpreteren zoals de minister het zelf aangaf, namelijk als een intelligente horizonbepaling. Ik betreur het dat die horizonbepaling er niet in zit. Ik vind het ook een verlies voor mijzelf. Ik vind het jammer, maar op deze manier heeft het een vorm gekregen waarmee de fractie van de Partij van de Arbeid kan leven.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik denk dat wij op dit moment de draai kunnen markeren, maar daar ging mijn vraag niet over. De heer Duivesteijn zegt duidelijke verbeteringen – ik weet niet meer wat het precieze woord was – te zien wat de evaluatie betreft. Er wordt substantieel aangegeven waarover die evaluatie moet gaan. Kan hij aangeven wat er precies is toegezegd, wat die evaluatie anders maakt dan de evaluatie die al in de Tweede Kamer was toegezegd behalve dat die een jaar naar voren is gehaald? Wat is er precies nieuw aan die evaluatie?

**De heer Duivesteijn (PvdA):**

Nieuw is de toezegging van de minister: "Als uit de fundamentele evaluatie blijkt dat afwijkingen ten opzichte van de benchmark worden veroorzaakt door de verhuurderheffing, dan ben ik bereid tot de noodzakelijke en tijdige aanpassing van wet- en regelgeving om de onge-



## Duivesteijn

wenste effecten zo veel mogelijk te beperken. Daaronder is ook begrepen eventuele verlaging van het tarief van de heffing". De 1,7 miljard kan dus eventueel worden verlaagd. Vervolgens heeft hij aangegeven dat ook de verdere opties ten aanzien van de voeding van een investeringsfonds onderdeel daarvan uitmaken.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Is het niet altijd het doel van een evaluatie dat, als die aanleiding geeft beleidsaanpassingen, je die doorvoert? Ik lees er niks nieuws in.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Mevrouw De Boer leest er niks nieuws in. Ik lees erin wat ik er op dit moment in heb gelezen. Ik vind het jammer dat het kabinet niet de bereidheid heeft om die horizonbepaling op te nemen, maar het is niet aan mij om dat verder te verantwoorden. Ik denk dat dit beter zou zijn geweest. Ten opzichte van de situatie die wij aantreffen, is dit echter wel degelijk een verschuiving en een verbetering.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Duivesteijn ziet een aantal verbeteringen. De minister is bereid, het tarief van de heffing bij te stellen. Heeft de minister dat gezegd? Met ingang van wanneer? Is dat nu? Of is dat ergens in de toekomst?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik kan lezen.

De heer **Ruers** (SP):

Wanneer zou dat zijn, zegt u?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik kan lezen.

De heer **Ruers** (SP):

Ik vroeg aan u wanneer de minister bereid is de heffing bij te stellen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Met ingang van 2017.

De heer **Ruers** (SP):

O juist. En uw valuatie vindt u ook voldoende. Mijnheer Duivesteijn, ik wil niet vervelend doen, maar bent u niet gewoon heel erg aan het draaien ten opzichte van uw eerste termijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Moet u goed luisteren: ik wil nog eens hardop gezegd hebben dat ik geen bondgenoot, en al helemaal geen verlengstuk ben van de oppositie die het onderling niet eens is met elkaar. Snapt u? De Partij van de Arbeid neemt hier een positie in, en ik neem daarin zelf een eigenstandige positie in, vanuit het feit dat deze brief er op deze manier ligt. Dat hebben wij met elkaar veroorzaakt. Ik tel mijn zegeningen op dat punt. Ik geef toe dat ik liever een horizonbepaling zou hebben gehad.

Daarnaast zijn er twee andere belangrijke toezeggingen gedaan, die ook in de brief staan. Er komt een investeringsfonds, waarover ik nog een paar vragen wil stellen aan de minister. We hebben heel nadrukkelijk verzocht om twee pijlers: aan de ene kant een heffing die weliswaar voor de staatskas betekenis heeft, en aan de andere

re kant een heffing die betekenis gaat krijgen voor een nationaal investeringsfonds. Ik deel op zichzelf de opvattingen van de heer Essers daarover. Ik zou het waarderen als de minister daar nog wat explicieter over is. Hij heeft dat aangegeven in zijn brief. Ten slotte heeft hij in de brief aangegeven dat dat fonds een binnen het wettelijk kader toegelaten instelling wordt, zodat er een stap wordt gezet in de richting van de burger.

De heer **Ruers** (SP):

Ik hoor de heer Duivesteijn zeggen dat er een toezegging is voor een fonds. Die toezegging heb ik niet gehoord. Welke toezegging is dat? Wanneer? Welk bedrag? Hij zegt dat de heer Essers daar iets over gezegd heeft, maar dat heb ik niet gehoord. Hij wil dat fonds ook niet hebben. Ik kan maar één conclusie trekken: hij is gewoon gaan draaien.

De heer **Essers** (CDA):

Ik hoor de heer Duivesteijn zeggen dat hij liever een horizonbepaling had opgenomen. Hij staat er ook namens de PvdA-fractie. Ik neem aan dat die fractie dan voor de motie van het CDA gaat stemmen waarin wordt opgeroepen zo snel mogelijk een horizonbepaling in de wet op te nemen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik waardeer dat u de grenzen opzoekt; ik herken dat. We kunnen elkaar wat dat betreft een hand geven. We hebben in de afgelopen dagen keiharde discussies gevoerd over deze wet. Die discussies zijn ook voor de Senaat met een ongekende felheid en hardheid, in de breedste betekenis van het woord, gevoerd. We hebben te maken met een coalitie en met partijen die een woonakkoord hebben afgesloten. Ik ben ervan overtuigd dat er in deze Kamer een veel bredere steun is voor een sociaal stelsel dan wat we op dit moment aan het verankeren zijn, zeg ik met een lichte pijn in mijn hart. We trachten in dit debat het gedachtegoed van Heerma, Schäfer en Remkes te doen herleven, door het sociaal huurstelsel weer betekenis te geven. Dat is de inzet van het discours. Ik heb zeker niet in alles mijn gelijk gehaald. Maar als de minister gaat uitwerken wat ik heb geformuleerd over de wooncorporaties, dan betekent dat dat er voor het eerst in Nederland een systeem wordt ontwikkeld dat zit tussen huur en koop in. Voor het eerst maken niet alleen woningcorporaties uit waar mensen met lagere inkomens wonen, maar zouden mensen met lagere inkomens kunnen voorzien in hun eigen huisvesting. In Nijmegen en in Almere wordt bewezen dat het kan, zelfs zonder subsidie.

Over het investeringsfonds staat een en ander in de brief. De minister heeft aangegeven dat hij bereid is om naast de Wet verhuurderheffing een wettelijk kader te creëren voor een investeringsfonds. Dat investeringsfonds zal inderdaad op den duur gevuld moeten worden. Ik deel de opvatting dat het een veel groter deel zou moeten zijn dan we op dit moment hebben. Nu is het te marginaal. Daarom ben ik blij dat de minister bereid is te kijken naar verdere opties ten aanzien van het voeden van een investeringsfonds.

Kortom, ik tel mijn zegeningen, maar ik zal zeker niet zeggen dat ik heel rijk geworden ben.

De heer **Essers** (CDA):

Mijn zorg gaat vooral uit naar de jaren 2014 en 2015, waarin er geen investeringsfonds is en waarin er geen ga-

## Duivesteijn

rantie is dat er geen aantasting zal plaatsvinden van investeringen. We moeten wachten op de evaluatie en we moeten maar kijken wat er daarna gebeurt. Ik kan een heel eind met de heer Duivesteijn meegaan en meevolven. Dat hebben we ook gedaan in dit debat. Ik heb ook altijd begrepen dat democratie meer is dan 50% plus een. Deze wet is naar alle waarschijnlijkheid afhankelijk van één stem. Dat geeft aan dat er te weinig draagvlak is voor zo'n ingrijpende heffing voor de woningmarkt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Volgens mij ben ik degene die dat nou juist geproblematiseerd heeft. Ik vind het een heel groot probleem dat er geen woonakkoord ligt in de samenleving. Ik zeg opnieuw dat het relevant is en dat het noodzakelijk is dat dit wel gaat gebeuren. We kunnen hier heel stoer onze hand opsteken en een beslissing afdwingen met één stem meerderheid, maar daarmee hebben we nog steeds niet het stelsel gered.

De heer **Van Boxtel** (D66):

Ik zal straks ook nog op de heer Duivesteijn reageren in mijn eigen termijn, maar ik zeg het volgende tegen de heer Essers. Ik vind het bijna grotesk van het CDA dat het de heer Duivesteijn de maat neemt op 38/37, terwijl het CDA tijdens het vorige kabinet niet anders heeft gedaan dan met een geleende stem ieder moeilijk wetsontwerp door het parlement te jagen. Het is echt grotesk.

(geroffel op de bankjes)

De heer **Essers** (CDA):

Dat noemt men een jibak en daar wil ik niet op reageren.

De **voorzitter**:

Mijnheer Duivesteijn, bent u bijna klaar met uw inbreng in tweede termijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik wil afronden met een persoonlijke verantwoording. Dat zeg ik ook in de richting van de heer Essers. Ik vind het heel goed dat we in de afgelopen weken een groot aantal gesprekken hebben gevoerd die heel sterk inhoudelijk zijn geweest. Ik heb geprobeerd de inhoud centraal te stellen en weg te blijven van het cynisme dat de politiek zo vaak domineert.

De heer **Marcel de Graaff** (PVV):

Namens mijn fractie wil ik toch nog een opmerking plaatsen. Ik wil op dit moment op deze avond iets markeren. We zijn getuige geweest van een enorm mediacircus van de heer Duivesteijn, waarbij hij zich heeft voorgedaan als een hardliner als het gaat om de belangen van de woningcorporaties en om de belangen van de huurders, die door dit wetsvoorstel ernstig worden getroffen. Zoals mijn collega Van Dijk reeds heeft gezegd, hebben we de noodkreet van de woningcorporaties gehoord. Vervolgens komt er een zeer boterzacht verhaal van de minister. Dit wordt door de heer Duivesteijn aangegrepen als een "reddingsboei" – zo zou ik het willen noemen – waarop hij een volledige draai maakt.

Mijnheer Duivesteijn, is het niet zo dat Margaret Thatcher meer ballen had dan u?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dat is ontzettend stoer geformuleerd. Daarvoor mijn complimenten. Dat in de eerste plaats.

In de tweede plaats: hoe kan ik gedraaid zijn als u niet wist welk standpunt ik innam? Ik heb in de afgelopen weken niet één keer met wie dan ook van de pers gesproken. Laat staan dat u wist waar ik stond. Ik heb alleen geproblematiseerd dat er een relevant vraagstuk is. Zo nodig zal ik inderdaad die ene stem gebruiken, maar ik heb het gevoel dat de stap die nu gezet is voor mij – of voor mijn fractie, moet ik zeggen – voldoende is.

□

De heer **Van Boxtel** (D66):

Voorzitter. Het is voor velen ongelooflijk aantrekkelijk om tijdens dit debat uitsluitend te focussen op deze sector en uit het oog te verliezen dat we op veel terreinen ingewikkelde discussies hebben te voeren en harde maatregelen hebben te nemen. Het is bijna niet meer terug te horen dat voorheen heel veel mensen zeiden: hervormen in deze sector moet. Het gaat in de laatste debatten vooral over de huurkant en niet meer over de samenhang tussen huur en koop. Ik breng dit nog een keer terug in het debat dat die samenhang de mogelijkheid heeft gegeven om te zeggen: wij gaan hervormingen in gang zetten. Ik heb in de eerste termijn gezegd: hervormen gaat van au! Dat realiseert ook D66 zich.

Ik zeg tegen de heer Duivesteijn dat ik altijd met genoeg luister naar iemand die, bevlogen en betrokken bij die sector, zijn verhaal kwijt wil. Daar heb ik helemaal geen probleem mee. Gewoon voor de afhechting van het debat moet ik wel zeggen, naar aanleiding van de toezegging van de minister dat hij in feite met een intelligente horizonbepaling is gekomen, dat dit dus geen horizonbepaling is. Dat hoor ik nog graag van de minister. Ik vraag dat, omdat ik nadrukkelijk heb gevraagd om een eerde-evaluatie, vanuit de zorgen die ook D66 heeft over de enorme ingrepen die plaatsvinden. Ik wil óók weten wat er gebeurt. D66 wil dat net zo goed weten. Niemand heeft het prerogatief van eenzame onrust. Dat ligt hier heel breed.

Ik wil nog iets vragen over de evaluatie. Die moet echt full-fledged zijn. Doordat wij die naar voren halen, moeten wij ons er wel rekenschap van geven dat in de eerste periode het heffingsbeslag zwaarder is dan de huurbegrotingcomponent. Het staat in de brief van de minister die wij vanavond kregen, maar niet bij die passage sec. Als wij de evaluatie naar voren halen, zullen wij dat element ook goed mee in ogenschouw moeten nemen. Ik zeg erbij dat het niet zo kan zijn dat alle betrokken partijen in de woonsector na dit debat denken: wij gaan twee jaar op onze handen zitten. Ik wil dat die evaluatie – ik zeg het al – full-fledged plaatsvindt, ook over efficiency, ook over verkoop van woningen en ook over het gedrag van instituties. Wij zitten niet in de politiek om instituties te beschermen, zeg ik maar in brede zin, maar om te bezien hoe wij het woonbeleid voor burgers in Nederland echt beter kunnen maken; nu, maar vooral in de toekomst. Er zijn heel veel jonge mensen die niet aan de bak komen. Daar maak ik mij grote zorgen over.

Die duiding wil ik graag van de minister horen. Ik wil ook graag van hem nog een keer uitgelegd krijgen hoe zijn toezegging in deze brief moet worden geïnterpreteerd als wij maatregelen moeten nemen die leiden tot een bijstelling. Want wij kunnen er wel omheen draaien, maar

## Van Boxtel

die vraag komt knalhard terug. Als het zou moeten, heeft de minister gewoon een dekkingsprobleem in de begroting. Wij hebben niet de verantwoordelijkheid van het kabinet, maar als betrokken partij bij het woonakkoord spreek ik gewoon wel mijn zorgen uit over wat er dan allemaal kan gaan gebeuren. Als partij die deze maatregelen steunt, kunnen wij niet op voorhand zeggen dat wij datgene wat alsdan wordt voorgesteld ook steunen. Dat wil ik hier echt politiek markeren. Ik hoop dat de minister er goede nota van wil nemen. In alle betrokkenheid bij wat er gebeurd is, wil ik het misschien toch wat scherper formuleren dan de coalitiepartijen zelf gedaan hebben.

Ik val de heer Duivesteijn bij als het gaat om het vertrouwen op eigen kracht van mensen, als het gaat om het creëren van oplossingen. Het idee van een wooncoöperatie waarin mensen zelf de ruimte krijgen om iets te bepalen, spreekt mijn partij buitengewoon aan. Daar waar wij die goede initiatieven her en der zien – ik denk aan voorbeeldprojecten in Almere en in Nijmegen – zullen wij die kracht meteen op de agenda moeten zetten.

Ik heb de heer Duivesteijn gehoord. Hij noemde zichzelf praktisch idealist. Ik vond dat erg mooi. Het idealisme zat vooral in de eerste termijn, het praktische in de tweede.

### De voorzitter:

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft voor de voorbereiding van zijn antwoord om een schorsing van tien minuten verzocht. Ik heb hem gezegd dat het tien minuten exact zal zijn.

De vergadering wordt van 0.11 uur tot 0.21 uur geschorst.

□

### Minister Blok:

Voorzitter. Ik dank de leden voor hun inbreng in tweede termijn, opnieuw vanuit de grote betrokkenheid, hoe we er politiek ook in zitten, bij het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Dat verbindt ons in dit debat.

De heer Essers sprak zijn zorgen uit over de wet zoals die nu voorligt. Hij heeft dat verwoord in twee moties. In de eerste motie, op letter J, verzoekt hij de regering om per direct een investeringsfonds in te stellen. Hij doet dat op grond van een aantal overwegingen die ik echt niet kan delen. Aangegeven wordt dat het prille herstel van de woningmarkt verstoord dreigt te worden door deze wet en dat er aanzienlijke uitverdieneffecten zullen zijn. Dit heeft zo'n andere klankkleur dan de maatregelen die weliswaar ingrijpend zijn, maar waarbij ik deze effecten niet verwacht, dat ik deze motie ontraad.

In de tweede motie van de heer Essers, op letter K, wordt gevraagd om zo spoedig mogelijk een wetswijziging in te dienen die voorziet in het opnemen van een horizonbepaling. Een wettelijke horizonbepaling betekent een structureel gat in de financiën. Dat is om die reden wat mij betreft een onverstandige keuze. Daarom ontraad ik ook deze motie.

De heer Schouwenaar stelde een aantal vragen die hij, naar ik hoorde, eigenlijk deelde met de heer Kuiper en de heer Van Boxtel. Allereerst verwoordde hij de zorg dat bij de woningcorporaties de druk van de ketel zou kunnen gaan als ze de evaluatiebepaling zouden interpreteren als zou er eigenlijk niet zoveel hoeven te gebeuren wat betreft het verminderen van de eigen interne kosten en het maximaal investeren in bestaande voorraad en in nieuwbouw. Het is de zorg dat er, zoals de heer Schouwe-

naar en volgens mij ook de heer Van Boxtel zeiden, op de handen gezeten zal gaan worden. Dat zal ik niet accepteren. In de evaluatie zullen we daar zeer scherp op zijn. Dat kunnen we ook heel goed, omdat we dat gedrag kunnen zien op de woningmarkt, maar ook in de cijfers. Dan zouden er bijvoorbeeld reserves zijn en zou er tegelijkertijd te weinig worden gebouwd. Daar trappen we niet in, zo zeg ik dan maar.

De tweede vraag van de heer Schouwenaar ging over de opbrengst van de verhuurderheffing, zijnde 1,7 miljard, zoals die nu taakstellend in de wet is opgenomen. Ik ben het met hem eens dat ook met de nu door mij geschreven brief de 1,7 miljard taakstellend is. Ik heb ook aangegeven dat ik geen gaten in de begroting wil.

De derde vraag van de heer Schouwenaar was hoe we het fonds, zoals dat in de brief is geschetst en waarover we het ook in eerste termijn hebben gehad, vullen als we bij de evaluatie inderdaad zeggen dat we het fonds nog een extra rol willen laten spelen. Het wordt gevuld met middelen uit de sector. Daarover ga ik dan natuurlijk met de Kamer in debat.

De heer Schouwenaar concludeerde terecht, overigens net als de heer Duivesteijn en, gezien de motie, ook de heer Essers, dat de brief geen horizonbepaling bevat zoals die weleens in een wet wordt opgenomen als hard afsluitmoment. Er zit wel een intelligent evaluatiemoment in, ook intelligent in de zin dat de regering echt heel kritisch wil kijken naar wat er op de woningmarkt, in de sector gebeurt en bereid is om daaraan consequenties te verbinden.

De heer Ruers heb ik niet helemaal gelukkig kunnen maken. Hij stelde de vraag of de minister zo slim is of andere mensen zo dom zijn. Ik onderschat de heer Ruers niet; hij is zeker zo slim als ik. Op grond van heel verschillende politieke inschattingen komen we echter tot andere maatregelen, maar volgens mij delen we wel het grote belang van maatregelen op de woningmarkt. De citaten van de heer Calon herken ik stuk voor stuk, want ik ken hem als zeer door recht door zee en als iemand van "afsprake is afspraak".

De heer Kuiper sprak wat mij betreft terecht over het feit dat dit debat ook moet gaan over nuchtere feiten, naast de emotie die wij allemaal persoonlijk hebben bij het onderwerp "wonen" en die natuurlijk ook rond zo'n groot politiek debat speelt. Hij wees er terecht op dat er ook nu al grote voortgang wordt geboekt, bijvoorbeeld door het aflossen van hypotheek en het herstel van de woningmarkt.

### De heer Ruers (SP):

Ik heb de brief van de minister hier voor mij en citeer die even, want anders snappen wij het misschien niet. Daarin staat: "Het kabinet zal vanaf 1 januari 2014 de ervaringen met de investeringsaftrek bedoeld voor gerichte investeringen actief volgen, en tegelijk de mogelijkheden onderzoeken voor het instellen van een investeringsfonds gericht op de woningmarkt, mochten de ervaringen met de investeringsaftrek aanleiding geven om tot een dergelijke herziening van het instrumentarium te komen." Ik hoorde van de heer Duivesteijn dat hij tevreden was met de toezegging van de minister – maar toen ging hij draaien – omdat er een investeringsfonds komt. Komt dat er nu? Hoeveel honderd miljoen komt daar volgend jaar en het jaar daarna in?

## Blok

### Minister Blok:

Zoals ik in mijn eerste termijn heb aangegeven en dus ook in de brief schrijf, hebben wij om heel praktische redenen gekozen voor de heffingsvermindering. Die kon snel ingevoerd worden. Ik gaf echter ook aan dat het technisch heel goed mogelijk is om deze bedragen of, als je elders nog bedragen weet te vinden, andere bedragen in een fondsconstructie vorm te geven. Ik zei verder dat je dan de uitkering op een andere manier kunt laten plaatsvinden. Een logische vraag bij de evaluatie lijkt mij inderdaad: is zo'n heffingsvermindering in de praktijk goed werkbaar of wil je uiteindelijk toch naar een fondsconstructie, omdat je dan op een andere manier kunt uitkeren? Dat lijkt mij een heel logisch onderdeel van zo'n evaluatie met open mind, zoals ik die voor mij zie.

### De heer Ruers (SP):

Mijn vraag was of er per 1 januari komend jaar een investeringsfonds is. Zo ja, hoeveel honderd miljoen komt daar dan volgend jaar en het jaar daarna in?

### Minister Blok:

1 januari komend jaar kan ik niet halen. Wij zitten al vlak voor de kerst.

### De heer Ruers (SP):

Nou goed, twee maanden later mag ook.

### Minister Blok:

Nee, ik heb gezegd dat voor de heffingsvermindering is gekozen omdat dat de snelste manier was. Ik heb verder aangegeven dat ik geen enkel principieel bezwaar heb tegen een fonds, maar dat ik goed wil bekijken op welke wijze de heffingsvermindering in de praktijk werkt. Dat zal ik delen met de Kamer. Dan wil ik bezien of de fondsconstructie wellicht toch een betere constructie is. Ik denk niet dat daar nu een groot politiek verschil van inzicht over zou moeten zijn.

Ik was bij de beantwoording van de vragen van de heer Kuiper.

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik denk niet dat het een groot verschil is, maar volgens mij is het wel relevant om daar duidelijk over te zijn naar elkaar toe. Wij hebben in onze bijdrage heel nadrukkelijk gesproken over het feit dat de verhuurderheffing een tweeledig doel zou moeten dienen in de toekomst. Het eerste doel is de staatskas. Het tweede doel is de zelfregulerende volkshuisvesting. Verder dacht ik begrepen te hebben – en dat vind ik erg belangrijk, anders dien ik daar een motie over in – dat de minister de bereidheid heeft om inderdaad een fondsconstructie te maken op basis waarvan telkens opnieuw bepaald kan worden wat de inhoud daarvan is en dat het fonds een vergelijkbare werking zal krijgen als ooit het stadsvernieuwingsfonds.

### Minister Blok:

In de huidige wet zit een tweeledig doel. Dat heb ik in eerste termijn reeds gezegd. De heffing wordt namelijk deels gebruikt voor investeringen. Ik heb gezegd en blijf die mening toegedaan, dat een fondsconstructie heel goed kan werken, maar dat ik om praktische redenen voor de heffingsvermindering heb gekozen. Ik zal dus heel graag op basis van de eerste ervaring met de heffingsvermindering met de Kamer bekijken of zo'n fondsconstructie die voor-

delen biedt. Nogmaals, ik heb geen bezwaar tegen een fondsconstructie.

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ja, maar ik wil een toezegging hierop hebben. Ik wil gewoon weten dat de minister niet alleen hiertoe bereid is, maar dat hij letterlijk wil komen tot de instelling van een dergelijk nationaal fonds. Verschillende fracties hier hebben aangegeven dat dit betekenisvol is. Dan hebben wij het nog niet over de vulling, maar over het instituut zelf en het feit dat wij dat in de toekomst betekenis gaan geven. De minister schrijft in zijn brief over de mogelijke voeding van dat fonds, maar dat moet er dan wel zijn. Dat vind ik echt een belangrijk punt.

### De heer Van Boxel (D66):

Voordat de minister op de vraag van de heer Duivesteijn antwoordt, wil ik een vraag stellen aan de heer Duivesteijn. Ik heb ook in mijn bijdrage gezegd dat die fonds-gedachte een interessante gedachte is. Er is nu 70 miljoen beschikbaar in een soort fondsachtige gedachte. Wij hebben nog 400 miljoen voor allerlei andere mogelijkheden voor renovatie en duurzaamheid. Ik doe een dringend beroep op de heer Duivesteijn als wij zeggen: wij gaan een echt goede evaluatie doen. De minister kan dan misschien het voorwerk doen om te bepalen hoe zo'n fonds eruit moet zien en wat daar in kan. Je kunt in dit debat echter niet vragen of daar ook al extra geld bij zit. Hij draagt mede verantwoordelijkheid voor de budgettaire kaders. Als hij het zo verwoordt, wacht ik de activiteiten van de minister af en wat hij denkt dat haalbaar is.

### Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik was ook geprikkeld door de oproep van de heer Duivesteijn en vooral ook door zijn aankondiging dat hij overweegt een motie in te dienen. Volgens mij hebben wij die motie al, namelijk de motie van de heer Essers. Misschien kan de heer Duivesteijn uitleggen wat hij anders vraagt dan in de motie van de heer Essers wordt gevraagd?

### De heer Duivesteijn (PvdA):

De heer Essers komt direct met een financiële invulling en dat is een stap te ver. Dat is het verschil. Ik denk dat het inhoudelijk dezelfde gedachte is. Het zal mevrouw De Boer niet zijn ontgaan dat dit een structurele wet is, dat wil zeggen dat wij niet alleen over vandaag praten maar over de opbouw van een stelsel waarbinnen een dergelijk fonds zijn betekenis zal krijgen op langere termijn.

### Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Volgens mij worden er in de motie van de heer Essers geen bedragen genoemd. Daarin is alleen sprake van "substantieel".

### De heer Duivesteijn (PvdA):

Ja.

In de richting van de minister: nogmaals, ik krijg hier toch graag helderheid over.

### De heer Kuiper (ChristenUnie):

In de motie-Essers wordt gesproken over de instelling van een nationaal investeringsfonds per direct. Dat gaat natuurlijk wel heel snel. Ik zou zeggen – en dat was ook de strekking van mijn bijdrage – kijk nu of die heffingsvermindering een instrument kan zijn zodat je dit kunt uitbouwen naar zo'n fonds. Er moet dus wel iets van een geleidelijk-

## Blok

heid in zitten, maar het is natuurlijk belangrijk dat je nu aan die voorziening denkt. In die zin vind ik het belangrijk dat hierover duidelijkheid komt.

### Minister Blok:

Ik prees de heer Kuiper al eerder voor de manier waarop hij nuchtere feiten benoemt. Ik beluister in zijn woorden hetzelfde als ik aangaf. Wij starten per 1 januari met die heffingvermindering. Wij gaan daar ervaring mee opdoen. Het zou natuurlijk raar zijn om die ervaringen niet te gebruiken als wij met elkaar om de tafel zitten om te praten over de manier waarop wij zo'n fonds willen invullen.

De heer Kuiper heeft terecht gezegd dat de corporaties aan zet zijn. Het succes van het beleid hangt immers erg af van de manier waarop corporaties nu aan de slag gaan. Ik heb daarover goede afspraken gemaakt met Aedes, maar het vraagt ook veel van hen.

Ik kom nu bij de opmerkingen van de heer Van Dijk, die ik ook niet helemaal gelukkig heb kunnen maken. In zijn eerste motie verzoekt hij de regering af te zien van plannen tot invoering van een verhuurderheffing. Die motie moet ik ontraden.

In de tweede motie wordt de regering verzocht op korte termijn te rapporteren over de effecten van de invoering van de verhuurderheffing. Volgens mij is die motie overbodig geworden door mijn brief.

De heer Nagel heeft mij gevraagd het verschil toe te lichten tussen de passage in de brief van februari en de brief van nu over de effecten voor de investeringscapaciteit. In de brief van februari wordt feitelijk gesteld dat er de eerste twee jaar een verschil is tussen de opbrengst puur van de huurverhoging en de hoogte van de heffing. Ik heb toen in het debat en ook nu aangegeven dat er sowieso een enorme ruimte zit in de overheadkosten van woningcorporaties en dat er daarnaast ook nog ruimte zit in het niet-sociale bezit. Ik zie dus geen strijd tussen beide brieven.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Ik zit nog na te denken over dat fonds. Er blijft toch iets hangen. De beantwoording was ook wel heel snel. Heb ik het goed begrepen dat de vulling van dat fonds niet uit de verhuurderheffing komt? Of wel? De minister spreekt steeds over een heffingskorting.

### Minister Blok:

Bij de huidige heffing is er een toeslag bovenop gelegd om een heffingskorting te financieren. Dat is een toeslag van 70 miljoen per jaar. Ik heb aangegeven dat die vormgeving is gekozen, omdat die het snelst in te voeren was. Het maakt voor de begroting niet uit of je het op deze manier doet, door 70 miljoen erop te leggen die je via een heffingskorting teruggeeft, of door 70 miljoen erop te leggen en die in een fonds te storten, maar dat was een veel langere procedure geweest.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Oké, dat is duidelijk, dank u.

### De heer Ruers (SP):

Nu begrijp ik iets meer wat de minister met die heffingskorting bedoelt. Dat is die 70 miljoen die we nu al hebben, die eraf gaat, maar er ook weer bijkomt. Dat wordt binnen het totale geheel van de "rijke" corporaties verschoven naar de armere, in Rotterdam-Zuid en in wat krimpgebieden. Het is plus en min, maar het totaal dat opgebracht

moet worden, is 1,7 miljard. Dat systeem wil de minister meer gaan toepassen. Dat bedoelt hij met die heffingskorting. Die 1,7 miljard blijft staan, voor hem.

### Minister Blok:

Die 1,7 miljard blijft staan. Er is een opslag opgelegd om die heffingskorting toe te passen. Die is niet zozeer bedoeld voor armere corporaties, maar voor enkele specifieke doelen: krimpgebieden, Rotterdam-Zuid en transformatie van kantoren.

### De heer Nagel (50PLUS):

De minister zegt dat er geen verschil zit tussen de memorie van antwoord en de brief. In de memorie van antwoord staat, kort gezegd, dat de investeringen door verhuurders niet onder druk komen. In de brief staat echter dat in de eerste jaren van de heffing voor verhuurders een nadelig verschil kan ontstaan tussen de extra huurinkomsten en de op te brengen verhuurderheffing die van invloed kan zijn op de noodzakelijke investeringen in de Nederlandse woningvoorraad. Er staat eerst dat het niet van invloed is en nu staat er dat het wel van invloed is. Ik kan dat niet anders zien dan als een tegenstelling.

### Minister Blok:

Ik gaf net ook in mijn beantwoording aan dat er een verschil is gedurende die twee jaar tussen de opbrengst puur van de ruimte voor huurverhoging en de heffing; puur dat deel. Dat hoeft helemaal geen consequenties te hebben voor de investeringscapaciteit, omdat er nog andere bronnen van financiering zijn, waarvan zonder meer de beste is om minder geld aan bureaucratie uit te geven. Als het op die manier gebeurt, kan dat geld beter uitgegeven worden, namelijk aan de kerntaak van een woningcorporatie. Vandaar dat er geen tegenspraak is tussen beide zinnen.

Mevrouw de Boer vroeg hoe ik de betaalbaarheid ga monitoren. Dat wordt genoemd als een belangrijk punt door Aedes, en ook in het woonakkoord. Ik heb in de Tweede Kamer aangegeven dat ik jaarlijks, voor de begroting een overzicht stuur van de ontwikkelingen op de woningmarkt en dat het onderdeel "betaalbaarheid" daarvan een integraal onderdeel zal zijn.

Ik heb de heer De Lange ook niet gelukkig kunnen maken. Hij gaf aan dat dit voorjaar al veel in beweging had kunnen zijn gezet. Dat is natuurlijk ook zo, want we hebben dit voorjaar ook het debat gehad over de inkomensafhankelijke huurverhoging en de cijfermatige onderbouwing daarbij gedeeld.

Ik was het eigenlijk wel eens met de twee kanten van de conclusie van de heer Duivesteyn. Hij constateerde dat wij zeer verschillende personen zijn. Ook hier geldt dat wij, gedreven door het belang van het gezond maken van de woningmarkt, na een goed debat hier, en inderdaad ook een aantal koppen koffie in de afgelopen dagen, elkaar gevonden hebben, in een wat mij betreft goede uitkomst.

De heer Van Boxtel gaf ook zeer terecht wat mij betreft aan dat wat nu voorligt, een onderdeel is van heel wezenlijke hervormingen op de woningmarkt, die natuurlijk een doorwerking hebben in het leven van heel veel mensen, in de economie, in de banen. Het zijn pijnlijke maatregelen voor een heleboel betrokkenen, maar geen maatregelen nemen zou nog ernstiger zijn. Verder heeft de heer Van Boxtel terecht opgemerkt dat corporaties niet op hun handen moeten gaan moeten zitten. Dat zal inderdaad

## **Blok**

onderdeel zijn van de evaluatie; dit is ook heel goed aantoonbaar. Tot slot heeft de heer Van Boxtel terecht aangegeven dat het effect van het beleid moet zijn dat jonge mensen niet eindeloos op de wachtlijst terechtkomen en dat er weer doorstroming komt door de aanpak van het scheefwonen.

Ik meen hiermee de resterende vragen van de Kamer beantwoord te hebben. Ik dank de Kamer voor het goede en intensieve debat en de manier waarop wij deze belangrijke maatregelen op de woningmarkt met elkaar hebben kunnen bespreken.

### **De voorzitter:**

De staatssecretaris van Financiën blijft supporter, maar voert niet het woord, begrijp ik. Dank voor uw antwoord.

De beraadslaging wordt gesloten.