

3

Verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen) (35932).**

De voorzitter:

Thans is aan de orde de behandeling van het wetsvoorstel 35932, verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen.

De beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan mevrouw De Boer namens de fractie van GroenLinks.



Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd als crisismaatregel. De heffing heeft de overheidskas inderdaad gespekt, met tot nu toe ruim 12,5 miljard euro. De maatschappelijke gevolgen waren desastreus. Mede dankzij de verhuurderheffing zitten we nu in een wooncrisis. De 12,5 miljard die door de sociale verhuurders zijn afgedragen aan de staatskas zijn immers niet geïnvesteerd in betaalbare woningen. Alle deskundigen en vrijwel alle politieke partijen zien de negatieve effecten van de heffing en vinden inmiddels dat deze afgeschaft zou moeten worden.

Waarom spreken we dan nu over een voorstel om de heffing te verlagen en niet over een voorstel om deze af te schaffen? In de Tweede Kamerstukken vond ik maar één antwoord. In verband met de grote budgettaire gevolgen is het aan een volgend kabinet hierover een besluit te nemen. Oftewel: dit kabinet durft het niet aan de melkkoe te slachten en accepteert daarmee het voortduren van de wooncrisis.

Het volgende kabinet is evenwel bijna daar. Uit de media weten we dat er investeringen zullen worden gedaan binnen het woondossier. Kunnen de bewindslieden een tipje van de sluier oplichten en aangeven of deze financiële injectie mede ziet op het afschaffen of verder verlagen van de verhuurderheffing, wat zoals gezegd door bijna iedereen noodzakelijk wordt geacht?

Voorzitter. Als de enige reden voor het overeind houden van de verhuurderheffing is geen budgettaire gaten voor het volgende kabinet te creëren, lijkt het mij zaak ervoor te zorgen dat de sociale verhuurders in ieder geval niet méér aan heffingen gaan betalen dan wat is geraamd. Is de minister dat met mij eens? En is zij het ook met mij eens dat het gevaar dat dit wel gaat gebeuren levensgroot is nu de stijging van de WOZ-waarde waarover de heffing wordt berekend weleens hoger zou kunnen zijn dan geraamd,

waardoor de verlaging van de heffing geheel of gedeeltelijk teniet wordt gedaan? Als het enige doel is geen budgettaire gat te slaan, zou de minister toch moeten kunnen toezeggen dat alles wat er in 2022 meer binnenkomt aan verhuurderheffing dan geraamd terug zal vloeien naar de volkshuisvesting, bijvoorbeeld door het surplus te storten in een volkshuisvestingsfonds?

Voorzitter. De verhuurderheffing is niet de enige belasting die woningcorporaties onevenredig hard treft. Zo betalen woningcorporaties, hoewel ze geen winstoogmerk hebben, ook vennootschapsbelasting over hun DAEB-activiteiten. De corporaties worden daarbij ook nog getroffen door een aanscherping van die belasting uit 2019 die tot doel had belastingontwijking door internationale organisaties tegen te gaan, de zogenaamde ATAD 1. Is de minister het met mij eens dat het beter zou zijn de woningcorporaties vrij te stellen van het betalen van vennootschapsbelasting over hun DAEB-activiteiten en hen uit te zonderen van de ATAD? Welke stappen gaan hiervoor gezet worden?

Voorzitter. Naast het feit dat ons belastingstelsel woningcorporaties zwaar belast, wat zijn weerslag heeft op de beschikbaarheid van betaalbare woningen, bevoordeelt het ook nog eens de woningbezitter ten opzichte van de huurder: met de hypotheekrenteaf trek, met de jubelton, met het nauwelijks belasten van huurinkomsten. Is de minister het met mijn fractie eens dat al deze, ik zou zeggen, perverse fiscale regels de ongelijkheid tussen kopers en huurders alleen maar groter maken en de wooncrisis in stand houden? Ook hier weer: kan er een tipje van de sluier worden opgelicht? Gaat het nieuwe kabinet hier wat aan doen? Mijn fractie stemt voor iedere verlaging van de verhuurderheffing als stapje op weg naar het uiteindelijke doel: afschaffing ervan.

Dank u.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw De Boer. Dan is het woord aan de heer Van Apeldoorn namens de fractie van de SP.



De heer **Van Apeldoorn** (SP):

Voorzitter. Ik spreek vandaag ook namens de Partij voor de Dieren.

De wooncrisis raakt grote groepen mensen. Hard geraakt door die wooncrisis en het oplopende tekort aan betaalbare en goede woningen zijn zeker die inkomensgroepen die nu aangewezen zijn op de sociale huur. Dit zijn mensen die nu ook het hardst geraakt worden door de snel oplopende inflatie, waaronder in de eerste plaats ook de explosief gestegen energieprijzen. Zeker die mensen die in slecht geïsoleerde huizen wonen. Door de inflatie, die al een enorm koopkrachtverlies met zich meebrengt, dreigen nu ook de huren flink te stijgen. Daarmee betalen deze groepen driedubbel de rekening. De fracties van de SP en de Partij voor de Dieren vragen de minister waarom dit kabinet hier niets aan doet. Waarom is de regering niet bereid om de huren opnieuw voor langere tijd te bevriezen? Wij zullen hier bij de behandeling van de begroting van de minister op terugkomen, maar horen nu graag haar reflectie. Laten we deze mensen deze winter nu echt letterlijk in de kou staan?

De wooncrisis heeft verschillende oorzaken, maar als het gaat om de volkshuisvesting en het gebrek aan betaalbare huurwoningen, is het duidelijk dat de belasting op de bouw van sociale huurwoningen een grote rol speelt. Wij hebben het over die zogenaamde crisismaatregel, die vervolgens permanent werd. Die heeft de vorige crisis niet bestreden, maar juist geleid tot een crisis, namelijk de wooncrisis. Nu willen bijna alle partijen, de voorstanders van destijds inclus, er al geruime tijd weer vanaf. Bijna alle partijen, want de Nederlandse politiek is ook op dit punt nu al jaren gegijzeld door één partij: de VVD. Die partij heeft de verhuurderheffing altijd verdedigd: zij moest eerder omhoog dan omlaag. Ruim 12,5 miljard is er al opgehaald met de verhuurderheffing. Ook volgend jaar komt daar, als het aan het demissionaire kabinet ligt, nog zeker 1,5 miljard bij. Dan zitten we op ruim 14 miljard. 14 miljard aan belasting op de sociale woningbouw.

Waarschijnlijk valt het bedrag opnieuw flink hoger uit. Vorig jaar is er ruim 400 miljoen euro meer aan verhuurderheffing opgehaald dan vooraf begroot. De motie-Hermans in de Tweede Kamer heeft er 500 miljoen van afgehaald, maar het blijkt dat deze korting de komende jaren volledig verdampt door de stijging van de WOZ-waarde, waar de verhuurderheffing aan gekoppeld is. Collega De Boer van GroenLinks refereerde er daarnet ook al aan. 500 miljoen blijkt dus helemaal geen 500 miljoen te zijn. Er blijft uiteindelijk niets van over. Wat hebben we er dan aan, zo vraag ik de minister.

In de Tweede Kamer is nog een poging gedaan om dit te repareren, in ieder geval voor het komende jaar, in afwachting van een hopelijk verdergaand besluit ten aanzien van deze asociale belasting door de nieuwe regering. We gaan het zien. De coalitie en de minister wilden er niet aan. Mijn vraag is: waarom? Waarom niet de invloed die de WOZ-waarde heeft op de hoogte van de verhuurderheffing in ieder geval voor volgend jaar bevroren? Ik overweeg op dit punt een motie.

Wat er uiteraard uiteindelijk gewoon moet gebeuren, is dat we die verhuurderheffing eindelijk per direct afschaffen. Volgens Aedes, de vereniging van woningcorporaties, kan alleen een volledige afschaffing van de verhuurderheffing hen in staat stellen de Woonagenda te realiseren. Wat is daarop de reactie van de minister?

Ik sluit af. De wooncrisis raakt zo veel mensen zo hard dat we niet kunnen wachten tot een nieuw kabinet maatregelen neemt. Toch blijven maatregelen uit. We komen hier dus op terug bij de begrotingsbehandeling en kijken voor nu uit naar de antwoorden van de minister op de door ons gestelde vragen.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Apeldoorn. Dan is het woord aan de heer Van Strien namens de fractie van de PVV.

□

De heer Van Strien (PVV):

Dank u wel, voorzitter. De verhuurderheffing, ingevoerd door het kabinet-Rutte II met de PvdA destijds, waar wij ons al sinds de invoering tegen verzetten, is gelukkig ver-

laagd met 831 miljoen euro. De minister van Binnenlandse Zaken heeft echter zelf in de Tweede Kamer al aangegeven dat de opbrengst van de verhuurderheffing door de WOZ-stijging over 8 jaar alweer op het huidige niveau is. Dan is dus die volledige korting van 831 miljoen op het investeringsvermogen van de corporatiesector verdampt. We blijven dan ook pleiten voor een volledige afschaffing van de verhuurderheffing. Wij geven daarbij ook de dekking aan: stoppen met de massa-immigratie, die inmiddels zo'n 13 miljard per jaar kost. Dat werkt twee kanten uit. Bouwen wordt dan een overzichtelijke kwestie en geen dweilen met de kraan open, of beter gezegd: dweilen met de grenzen open. De bevolkingstoename zal dan namelijk nog maar uiterst beperkt zijn. Dat is goed voor de natuur, de landbouw en de leefbaarheid in dit land.

Voorzitter. Het doel van de verlaging van de verhuurderheffing is natuurlijk het investeringsvermogen van de woningbouwcorporaties verbeteren. Het totale woningtekort en de absurde prijsstijgingen op de koopmarkt worden echter nog door twee andere vormen van overheidsbeleid doorkruist. Ten eerste is dat de klimaatgekte en de daarmee samenhangende maatregelen van het zogenaamde energie-neutraal maken van woningen. Dat bestaande woningen goed onderhouden moeten worden, voorzien moeten zijn van dubbelglas en voor zover mogelijk geïsoleerd en zo nodig gemoderniseerd, staat buiten kijf. Oudere huizen, hoewel constructief soms nog in perfecte staat, bevatten vaak veel koudebruggen. Je kunt dan wel fors gaan isoleren, maar het gevaar is dan groot dat je met vochtproblemen te maken krijgt. Maar oudere huizen van het gas afhalen en voorzien van een warmtepomp is meestal pas echt krankzinnig duur en leidt op geen enkele wijze tot verbetering van het wooncomfort. Dat geld zou veel beter aan nieuwbouw besteed kunnen worden.

Een tweede, al oude maatregel die de woningmarkt ernstig parten speelt, is de fiscale bevoordeling van expats. Een aardige illustratie las ik enkele weken geleden in een interview met de makelaar en de aannemer die het programma Kopen zonder kijken maken. Ik citeer: "Een ander bijkomend probleem, bij een moeilijke zoektocht naar een woning, zijn al die expats, met enorme vergoedingen van hun werkgevers. Die smijten met geld. Daar kan een starter niet tegenop." Ik heb het hier over de 30%-regeling, een belastingmaatregel die eigenlijk niet bij deze minister thuishoort, maar ook hier een versturende rol speelt.

Voorzitter. Dit kabinet is natuurlijk nog steeds demissionair, maar alleen als het ze zo uitkomt: wel 6,8 miljard aan de klimaatysterie en ruim 13 miljard per jaar voor de massa-immigratie, maar geen volledige afschaffing van de verhuurderheffing. Het is maar wat je belangrijk vindt en wat je sociaal vindt. Het zijn in ieder geval niet de keuzes van de PVV.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer van Strien. Dan is nu het woord aan de heer Van Rooijen namens de fractie van 50PLUS.



De heer **Van Rooijen** (50PLUS):
Voorzitter, voor één keer doe ik mijn bril op vanwege de kleine letters vanochtend vroeg op de computer.

Toen duizenden bouwvakkers en installateurs zaten te wachten op werk, kneep het kabinet-Rutte II de sociale woningbouw af. Nu er werkelijk waar geen vakman of -vrouw meer te krijgen is, vliegen de miljarden voor investeringsfondsen ons om de oren. Wat een timing. Intussen staan er honderdduizenden mensen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning, soms wel vijftien jaar. Voor een starterswoning, een koopwoning, moet je inmiddels al meer dan tweemaal modaal verdienen en de asielopvang loopt helemaal vast. Het lukt gewoon niet meer. Ik hoop dat het kabinet-Rutte beseft dat het opruimen van deze rotzooi en het oplossen van de wooncrisis de schatkist veel meer zal kosten dan de opbrengst van de verhuurderheffing. U bent voornemens om het gat dat door deze heffing is geslagen weer op te vullen met een investeringsfonds, maar tien jaar afknippen van de sociale woningbouw haalt u daarmee niet in. Ten minste 100.000 woningen zijn niet gebouwd. Daar zijn veel potentiële welvaart en welzijn mee verloren gegaan.

Voorzitter. Het kabinet-Rutte IV gaat het herstelkabinet heten. Ik denk dat het vooral herstelwerkzaamheden moet doen aan Rutte I, II en III. Maar laten we dan beginnen met een minister voor woningnood, met een bouwhelm op, die net als KVP-minister Bogaers destijds meer dan 100.000 woningen bouwde. Hij moest er 100.000 bouwen, maar het werden er veel meer. Om die minister een goede kans te geven, moet de verhuurderheffing onmiddellijk van tafel. 50PLUS was, is en blijft tegen de verhuurderheffing.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Van Rooijen. Dan is nu het woord aan de heer Essers namens de fractie van het CDA.



De heer **Essers** (CDA):
Voorzitter, dank u wel. De CDA-fractie was al in 2013 tegen het invoeren van de verhuurderheffing, omdat zij het absurd vond dat op het hoogtepunt van de toenmalige financiële crisis, die de woningmarkt hard raakte, een dergelijke heffing werd ingevoerd. Anno 2021, nu we een nog grotere woningcrisis dan destijds hebben, is de CDA-fractie nog steeds tegen deze heffing.

Behalve budgettaire motieven, die destijds overheersend waren, speelde bij het toenmalige kabinet ook het tegenaan van scheefwonen een rol, teneinde doorstroming van de huurders met te hoge inkomens te bevorderen. Wij vragen de minister om, met de kennis van nu, terug te kijken op de verhuurderheffing en een balans op te maken van wat deze heeft opgeleverd. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er naar de schatting van de minister niet gebouwd door de verhuurderheffing, die woningcorporaties tot dusverre zo'n 13 miljard heeft gekost?

De **voorzitter**:
U ben bijna aan het einde van uw inbreng?

De heer **Essers** (CDA):
Ik ben aan het eind.

De **voorzitter**:
U bent aan het eind? Dank u. De heer Crone.

De heer **Crone** (PvdA):
Het is goed dat de heer Essers ons herinnert aan het verleden. Dit is om budgettaire redenen ingevoerd. Al vijf jaar lang vraagt de Tweede Kamer om het af te schaffen, maar het CDA accepteert dat het om budgettaire redenen niet is afgeschaft. Wat is het verschil?

De heer **Essers** (CDA):
"Budgettair" is natuurlijk altijd een heel ruim begrip. Een kabinet moet zich kunnen baseren op een opbrengst. Je kunt niet zomaar een lopende regeling afschaffen en dan 2 miljard of 3 miljard opbrengst missen. Maar dat de verhuurderheffing als zodanig heel slecht is, is een betoog dat wij continu hebben gehouden.

De heer **Crone** (PvdA):
Maar dan vind ik dat er toch iets inconsistent is in de redenering van de heer Essers zit. Het is om budgettaire redenen ingevoerd, maar het afschaffen mag niet omdat er budgettaire redenen zijn. Dat is toch een beetje de pot en de ketel. De PvdA vraagt al vijf jaar om het gewoon af te schaffen en dat is keurig gedekt in tegenbegrotingen. Er zijn geen budgettaire redenen om het niet te doen. Het is een politieke keuze.

De heer **Essers** (CDA):
De heer Crone weet net als ik dat dat een ijzeren realiteit is. Als je eenmaal een regeling hebt ingevoerd, is die niet zo makkelijk weg te krijgen, omdat de modellen inderdaad gebaseerd zijn op de opbrengst. Als het aan ons had gelegen — dat mag ik toch wel zeggen — was die verhuurderheffing al eerder afgeschaft.

De heer **Crone** (PvdA):
Dan ben ik heel benieuwd wat we morgen in het regeerakkoord lezen.

De heer **Essers** (CDA):
Ik ook.

De heer **Van Apeldoorn** (SP):
Ik was heel blij met het betoog van de heer Essers van de CDA-fractie. Het CDA is het met mijn partij eens dat deze verhuurderheffing een asociale belasting is, die voor investeringen in sociale huurwoningen in een rechtsstaat nooit ingevoerd had moeten worden.

De voorzitter:

Dat punt heeft u al gemaakt. Wat is uw vraag?

De heer Van Apeldoorn (SP):

Mijn vraag is de volgende. Ik weet niet wat er in het regeerakkoord komt te staan. Misschien weet de heer Essers daar meer over. Ik ga ervan uit dat het CDA niet nog een keer wil meemaken dat deze verhuurderheffing nog jarenlang blijft voortbestaan. Volgend jaar is die er in ieder geval nog, ook als er morgen een nieuwe coalitie is. Ik heb in mijn eerste termijn aandacht gevraagd voor de stijgende WOZ-waarde, die mogelijk volgend jaar tot een verdere stijging van de verhuurderheffing zou kunnen leiden. Hoe kijkt de CDA-fractie daartegenaan?

De heer Essers (CDA):

Die vraag leg ik graag weer terug bij de minister, als u het goed vindt. Ik heb begrepen dat men een soort balans wil aanbrengen en dat men ervoor wil zorgen dat er door die stijgende WOZ-waarde niet weer een extra aanslag op de woningcorporaties komt voor de verhuurderheffing. Ik vraag graag de aandacht van de minister daarvoor en een bevestiging dat die balancerings wordt aangebracht. Ik ben het met u eens dat dat wenselijk is.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Apeldoorn.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Dan zijn we het met elkaar eens. In wat ik uit de Tweede Kamer heb gehoord over wat de minister daar heeft betoogd, heb ik die balancerings niet gezien. Ik ben heel benieuwd naar de beantwoording van de minister. Misschien worden we nog aangenaam verrast.

De heer Essers (CDA):

Ik verwijs naar de antwoorden op onze vragen, waaruit ik die tendens heb afgeleid.

De heer Van Strien (PVV):

Mag ik uit de woorden van de heer Essers concluderen dat voor het CDA al jarenlang het coalitiebelang boven het maatschappelijk belang gaat? Het belang om te blijven regeren gaat boven het maatschappelijk belang. Dat is volgens mij de conclusie die ik uit de woorden van de heer Essers kan trekken.

De heer Essers (CDA):

Dat is een retorische vraag die uiteraard met nee moet worden beantwoord.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Crone, namens de fractie van de Partij van de Arbeid.

□

De heer Crone (PvdA):

Dank u, voorzitter. Het is fijn dat de minister er is. Ik had eigenlijk de hoop dat ook de staatssecretaris erbij zou zijn, omdat ook heel veel aspecten van de fiscaliteit zelf een rol spelen. Dat is eigenlijk de kern van mijn verhaal gisteren geweest: er is een grote ongelijkheid ontstaan, niet alleen qua inkomens, maar juist ook qua vermogens. Ik prijs de minister, want zij moest pleisters plakken omdat de fundamentals van de markt verstoord waren, juist ook door de fiscaliteit. Dus de minister heeft pleisters moeten plakken, zoals huurregulering, zelfs bevrozing — wij hebben haar een beetje geholpen — maar ook het regelen van de opkoopbescherming, allemaal omdat de marktfundamentals verstoord waren.

Het beste programma van Nederland, Even tot hier, had tien dagen geleden een screenshot waarop te zien was — ik had u mijn tekst van tevoren gegeven, voorzitter — dat wij het enige land in de wereld zijn dat heft op sociaal wonen. Het is toch wel bizar dat wij in een land als Nederland heffen op iets wat nodig is. Het was een crisismaatregel. Daarom ben ik er ook trots op dat wij steeds hebben geprobeerd om die af te schaffen. Ik prijs ook de minister dat het niet aan haar heeft gelegen, want zij wilde die ook steeds verlagen.

Maar waarom nu niet die laatste stap gezet? Een verlaging van de verhuurderheffing zou enorm helpen, want de minister geeft al aan dat de verlaging van 8 miljard die tot nu toe heeft plaatsgevonden, leidt tot 45.000 tot 50.000 woningen extra. Dus als we die laatste 15 miljard ook nog afschaffen, komen er weer 90.000 tot 100.000 woningen bij. Zo simpel is het soms. Dat zijn de berekeningen over de bouwcapaciteit. Ik zou dus de minister willen vragen: waarom doet u dit niet? U mag van ons natuurlijk wel — wij zijn hier toch onder elkaar — alvast vertellen dat dit in het regeerakkoord geregeld wordt. In ieder geval hebben wij voor de zekerheid een motie ingediend bij de Algemene Financiële Beschouwingen om dit te regelen.

Anderen hebben er ook al op gewezen dat wat het kabinet nu doet, voor een deel een sigaar uit eigen doos is. De WOZ-waarde — ook dat zegt de minister keurig in de stukken — stijgt. De verlaging van de verhuurderheffing kruist de stijging van de WOZ-waarde ongeveer in 2030. Dus dan komen die 45.000 woningen, die u voorspelt met deze verlaging, er toch niet meer? De corporaties anticiperen daar immers ook op. Die weten dat ze er wel wat bij krijgen, maar dat het er aan de andere kant weer uit gaat. Dat is dus vestzakbroekzak. Daarom lijkt het me niet goed dat de minister toch zegt dat de verlaging 40.000 tot 50.000 woningen oplevert.

Ik steun dus de woordvoerders, bijvoorbeeld mevrouw De Boer, die hebben gezegd dat je die WOZ-heffing zou moeten compenseren, maar dat het nog beter is om, zoals we dat bij burgers en bedrijven ook doen, de stijging van de WOZ-waarde te compenseren met een lager tarief. Dat doet iedere gemeente en daar zitten de politieke partijen bovenop. Als er eens een kleine stijging tussen zit, dan roept de VVD dat dat niet mag, en zo hoort het democratisch proces ook te gaan. Waarmee overigens niet gesuggereerd wordt dat de VVD-lijn altijd gevolgd moet worden, want dat gebeurt hier al veel te vaak.

Voorzitter. Ik wijs op een paar structurele fouten in de belastingregelgeving als geheel. Huurders die nu bijvoorbeeld een huis met een huur van €600 en een waarde van 2 ton huren, betalen nu via de wooncorporaties €1.400 aan belasting. Maar iemand die een huis heeft van 2 ton, betaalt maar €120 belasting. Wat is dat voor ongelijke behandeling, waarbij de mensen met de zwakste schouders de grootste lasten dragen? Ik vind dat de minister ook dat moet kunnen corrigeren. Zij moet nu iedere keer maar weer de huurtoeslagen verhogen om hier het marktfalen te compenseren, maar ook het fiscaal falen.

Voorzitter, ik rond af. Deze weeffouten moeten eruit. Er is vorig jaar en het jaar daarvoor ook een volkshuisvestingsfonds ingesteld, 450 miljoen. Dat wordt niet gecontinueerd, terwijl toen heel veel projecten zijn afgewezen omdat de pot leeg was. Is de minister bereid om dat volkshuisvestingsfonds te herstellen? Wij zullen dan met enthousiasme de begroting BZK kunnen ondersteunen, vooral ook om gemeenten als Den Haag en Utrecht, maar ook vele andere, ook in de krimpgebieden, in staat te stellen hun duizenden woningen te bouwen in een goed leef- en woonklimaat. Is zij daartoe bereid? Het lijkt me toch logisch dat we niet voor een begroting kunnen stemmen die lager is dan die van vorig jaar: meer crises, minder geld. Daarom ben ik blij dat ik bij de Financiële Beschouwingen die motie met zo veel steun heb kunnen indienen. Afhankelijk van de tweede termijn zal ik de voorzitter vragen die motie volgende week in stemming te brengen om u een steun in de rug te geven en om het mogelijk te maken dat uw laatste begroting wordt aangenomen.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Crone. Dan is het woord aan de heer Van der Voort namens de fractie van D66.

□

De heer Van der Voort (D66):

Voorzitter. D66 heeft een korte bijdrage in dit debat. De fractie maakt zich grote zorgen over de woningmarkt, en vooral over de burgers die nu ontevreden zijn over hun woonsituatie maar niet bij machte zijn om hierin zelf een verbetering te bewerkstelligen. De gevolgen daarvan kunnen ingrijpend en verstrekend zijn. Wij zijn ons ervan bewust dat de minister veel doet, en heeft gedaan, om de bouw van nieuwe woningen te stimuleren. Toch is meer bouwen niet de oplossing voor alle problemen. Dat gaat ook over prijzen van zowel huur- als koopwoningen, locatierbereikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit.

We spreken hier vandaag over belastingmaatregelen die de woonsituatie aangaan, met name de verlaging van de verhuurderheffing. De D66-fractie begrijpt dat er een verlaging van de verhuurderheffing wordt voorgesteld om de kasstroom en de investeringsruimte van woningcorporaties intact te houden. Gaat dit aan woningbouwcorporaties ook meer ruimte geven om te verduurzamen en om extra te bouwen? Kan de minister een toelichting geven op de vraag over de besteding van deze gelden? Zijn daarover ook afspraken met de woningcorporaties?

Natuurlijk blijft de vraag wat de toekomst is van de verhuurderheffing. Die is al dikwijls aan de orde gesteld. De D66-

fractie is voorstander van het verder verlagen van de verhuurderheffing en zelfs het afschaffen daarvan. Het lijkt ons wel relevant om afspraken te maken over de besteding van die gelden. Kan de minister ondanks haar demissionaire status namens de regering toch haar gedachten daarover met ons delen?

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

De heer Van der Voort stelde mij in zijn laatste zin al een beetje gerust. Hij noemde dat de verlaging nodig was om de investeringsruimte van de woningcorporaties op peil te houden. Ik zou zeggen dat die aanzienlijk verbeterd zou moeten worden en dat er daarom een nog verdere verlaging dan wel afschaffing zou moeten volgen. Mijn vraag is of u dat met mij eens bent.

De heer Van der Voort (D66):

Inderdaad, die laatste zin heeft het antwoord op uw vraag gegeven. Wij vinden dat ook.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog. Of bent u klaar?

De heer Van der Voort (D66):

Ja.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dan is het woord aan de heer Ester namens de fractie van de ChristenUnie.

□

De heer Ester (ChristenUnie):

Voorzitter. De invoering van de verhuurderheffing in 2013 kende een zeer specifieke aanleiding en context. Het is goed om daarvan eens kennis te nemen. Er is al gezegd dat de heffing bedoeld was om de toenmalige regering aan extra middelen te helpen als gevolg van een diepingrijpende financiële crisis. Dat was een crisis die enorme economische schade aanrichtte. Banken en verzekeraars moesten met miljarden overheidssteun overreind worden gehouden. De werkloosheid steeg tot grote hoogte. De beurzen stortten in. Pensioenfondsen kwamen in grote problemen. Dat alles leidde tot een diepe recessie. De economie kromp met zo'n 22 miljard en de staatsschuld steeg tot vele honderden miljarden. De huizenprijzen daalden met 20% in die jaren, meer dan een miljoen huishoudens stonden onder water en vele bedrijven vielen om. De belastinginkomsten daalden sterk en de Staat stak meer dan 32 miljard in het redden van de banken.

De overheid had geld nodig, veel geld. De verhuurderheffing was een van de crisismaatregelen om de staatsinkomsten te verhogen. Het feit dat een aantal woningcorporaties waren afgedreven van hun kernactiviteiten en behoorlijke winsten maakten en sommige corporaties beticht werden van fraude en kwestieuze investeringen, maakte toentertijd — ik herinner mij dat goed — de introductie van de verhuurderheffing politiek en maatschappelijk minder aanvechtbaar.

Voorzitter. De situatie nu is onvergelykbaar. Vele economische seinen — lang niet alle — staan weer op groen, maar de woningmarkt is volledig uit het lood geslagen. Betaalbare woningen, ook huurwoningen, zijn nauwelijks te vinden en de woningcorporaties snakken naar financiële verlichting. De verhuurderheffing, kortom, heeft haar bestaansrecht verloren. We hebben bovendien indertijd van de financiële crisis geleerd dat een kordate investeringsagenda noodzakelijk is om uit een crisis te geraken. Een dergelijke agenda voor het opkrikken van de woningmarkt is onontbeerlijk. Deelt de minister, zo vraag ik haar, onze opvatting over het obsoleete karakter van de verhuurderverheffing? Wanneer zal door de voorliggende versnelling de verhuurderverheffing tot het verleden gaan behoren?

De Tweede Kamer drong recent bij motie erop aan om de huren in de sociale sector te bevriezen. Het kabinet nam de motie over en compenseert de woningcorporaties via een versnelde tariefsverlaging van de verhuurderverheffing, een bedrag van om en nabij de 180 miljoen. Heeft het kabinet — dat is toch een beetje de hamvraag vanochtend — overwogen om de verhuurderheffing als zodanig ongedaan te maken, zo vraagt mijn fractie aan de minister. En zo ja, waarom is hier uiteindelijk van afgezien?

Voorzitter. Afbouw van de verhuurderverheffing biedt de corporaties financiële ademruimte om substantieel te investeren in de zo noodzakelijke nieuwbouw. De woning-schaarste is immers een maatschappelijk probleem van de eerste orde, zeker voor jongeren, zeker voor jonge gezinnen en zeker voor alleenstaanden. We moeten nu alles uit de kast halen om het tij te keren en de versnelde afschaffing van de verhuurderverheffing past daarbij. De ChristenUnie-fractie zal daarom dit wetsvoorstel steunen, hoewel ik wil onderstrepen dat wij liever hadden gezien dat er een algehele afschaffing zou plaatsvinden. De formatietafel moet hier uitkomst bieden. Ik ben dan ook zeer benieuwd wat er dezer dagen op dat punt bekend zal worden.

Voorzitter. Ik sluit af met de vraag hoe de minister gaat borgen dat het vrijkomende bedrag van 180 miljoen ook daadwerkelijk door de corporaties gaat worden ingezet voor de bouw van betaalbare nieuwe huurwoningen. Die borging lijkt ons essentieel.

Voorzitter. Ik zie uit naar de beantwoording van onze vragen door de minister.

De voorzitter:

Dank u wel meneer Ester. De heer Crone.

De heer Crone (PvdA):

Dat is een voortreffelijk verhaal, maar de conclusie dat u wacht op het nieuwe regeerakkoord is alleen een beetje teleurstellend. We moeten immers vandaag beslissen wat volgend jaar de belastingtarieven zijn. We moeten vandaag beslissen of er in de begroting BZK een volkshuisvestingsfonds komt. Alleen al het overschot uit de verhuurderheffing — dat wordt namelijk niet eens allemaal uitgegeven, de korting die daarop is getroffen — geeft geld zat om volgend jaar een volkshuisvestingsfonds in te stellen. Dat kan hiermee gedekt en wel zijn.

De heer Ester (ChristenUnie):

Ik begriep uw redenering goed. Waar het om gaat: er ligt nu een wetsvoorstel op tafel en daar moeten wij ja of nee tegen zeggen. Ik gaf al aan dat wij veel liever hadden gezien dat die verhuurderverheffing als zodanig van tafel ging, maar daar ligt nu geen wetsvoorstel voor. En in de Eerste Kamer is het goed gebruik om van enige afstand naar zo'n wetsvoorstel te kijken. Wij zeggen dat wij alles overziend vóór zullen stemmen, maar het uiteindelijke doel is afschaffing ervan. Dat lijkt mij een heel heldere lijn, meneer Crone.

De heer Crone (PvdA):

Daar ben ik ook blij mee, maar u zegt: wij zitten hier om ja of nee te zeggen. Maar het lijkt net of u alleen maar ja wilt zeggen.

De heer Ester (ChristenUnie):

Nee hoor.

De heer Crone (PvdA):

Durft u een keer nee te zeggen? Dan dienen wij hier samen een verzoek in om dat via een novelle te regelen. Er hoeft maar één getalletje te veranderen: 0,3 wordt 0,2 of 0. Die novelle kan nog deze week als hamerstuk behandeld worden in de Tweede Kamer en volgende week hier.

De heer Ester (ChristenUnie):

Ik heb eigenlijk weinig toe te voegen aan mijn eigen woorden. Misschien dat de heer Crone iets gedempter zou moeten argumenteren, want ik geloof niet dat toen zijn partij, de Partij van de Arbeid, aan de macht was, zij grote stappen heeft gezet om de verhuurderverheffing af te schaffen. Dus enige zelfreflectie lijkt mij ook op z'n plaats. Maar nogmaals, wij zijn voor afschaffing van de verhuurderverheffing. We wachten de formatietafel af. Ik kan mij niet voorstellen dat daar géén opmerkingen over gemaakt worden. Wij wachten dat rustig af. De lijn is: wij stemmen nu voor, maar veel liever zien we een afschaffing en we wachten af wat er de komende dagen gaat gebeuren.

De voorzitter:

Tot slot meneer Crone.

De heer Crone (PvdA):

Het valt mij tegen dat ik een Bijbelse term moet gebruiken nu u mij gaat aanvallen, terwijl we er al vijf jaar vanaf willen. Dan heb ik het over de balk en de splinter in het oog. Uw argumentatie was daarvoor sterker. U gaat niet in op mijn argument dat we dit, het volkshuisvestingsfonds en de verhuurderheffing, gedekt en wel een jaar kunnen overbruggen. Nu valt er een gat van een jaar.

De heer Ester (ChristenUnie):

Ik heb hier weinig aan toe te voegen.

De voorzitter:

Dank u wel. Misschien goed om te melden: niet zozeer is aan de orde de "huurderverheffing" als wel de "verhuurderheffing".

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Daarop aansluitend: ik zou eerder de huurders willen verheffen en de verhuurders wat minder willen beheffen, als je dat zo wil noemen. Mijn vraag aan de heer Ester is deze. Hij spreekt als laatste van de partijen die in de Tweede Kamer de coalitie vormden. De VVD doet niet mee aan dit debat, wat erg jammer is. Ik heb tot nu toe de vertegenwoordigers van alle coalitiepartijen in deze Kamer heel hard horen zeggen dat de verhuurderheffing afgeschaft moet worden. Mijn vraag is: hoe kan het dan dat dat niet gebeurd is? Kan de heer Ester daar als laatste spreker van dit gezelschap wellicht op reflecteren? Ik vind dat toch tamelijk absurd, want het is niet een nieuw geluid. We horen dat geluid al jaren en toch blijven we met die heffing zitten. Hoe kan dat?

De voorzitter:

U doet nu wel de heer Raven tekort, want die krijgt straks nog even het woord. De heer Ester is niet de laatste spreker.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Maar volgens mij is de heer Raven geen lid van de coalitie. Ik had het over de laatste spreker van de coalitiepartijen.

De voorzitter:

U zei "de laatste spreker", maar dan begrijpen we elkaar.

De heer Ester (ChristenUnie):

Ik kan er een heel lang betoog over houden. De Tweede Kamerfractie staat daar dichterbij dan de Eerste Kamerfractie. Dat is bij alle partijen zo, dus ook bij de onze. In ons verkiezingsprogramma staat dat wij de verhuurderverheffing willen afschaffen. Dat is vrij helder. We zijn binnen de coalitie de kleinste partij. Dat zal ook in de nieuwe coalitie zo zijn. Dat heeft te maken met getalsmatige verhoudingen. Maar we hebben er steeds voor gepleit, ook buiten het verkiezingsprogramma om, om die verhuurderverheffing af te schaffen. Dat is een hele heldere lijn, waar iedereen binnen mijn partij het over eens is. Dat we dat uiteindelijk niet gered hebben, heeft ook te maken met getalsmatige verhoudingen binnen een coalitie. Soms is het zo simpel als dat.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dat zou, denk ik, niet het geval moeten zijn nu drie van de vier coalitiepartijen zeggen voor afschaffing te zijn. Ik moet eigenlijk wel aannemen dat wat wij morgen te horen krijgen over het coalitieakkoord, een afschaffing van de verhuurderheffing behelst, omdat wij anders moeten concluderen dat de VVD de rest gijzelt. Bent u dat met mij eens?

De heer Ester (ChristenUnie):

Die vraag moet u misschien aan de VVD stellen en niet aan mij.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Het jammere is dat ze niet meedoen aan dit debat, maar misschien dat mijn collega dat straks even kan overpakken in het algehele deel.

De heer Ester (ChristenUnie):

Ik kan er natuurlijk niks aan doen dat de VVD een andere keuze heeft gemaakt.

De voorzitter:

Dan gaan we nu, gezien de tijd, door naar de heer Raven als laatste spreker namens de Onafhankelijke SenaatsFractie. De heer Van Apeldoorn heeft nog een korte vraag? Eén enkele korte vraag.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Ja, een korte vraag. We gaan zien wat er in het coalitieakkoord staat. Hopelijk zijn we daar dan ook blij mee. Het gaat nu nog even om volgend jaar, 2022. Ik heb net ook aandacht gevraagd voor de stijgende WOZ-waarde en hoe die zich vertaalt in de verhuurderheffing volgend jaar, als het coalitieakkoord waarschijnlijk nog niet geïmplementeerd is. Hoe kijkt de fractie van de ChristenUnie daartegen aan?

De heer Ester (ChristenUnie):

U heeft daar een heel heldere vraag over gesteld aan de minister. Ik stel voor dat we even het antwoord op die kwestie afwachten. Dan zullen wij ook onze positie verder bepalen.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Dan hoop ik op uw steun.

De voorzitter:

Dan is het woord aan de heer Raven namens de Onafhankelijke Senaatsfractie.

De heer Raven (OSF):

Dank u wel, voorzitter. We hebben het over de verhuurderheffing. Ik probeer er in mijn bijdrage enige staatsrechtelijke punten bij te halen, wellicht ook een tip voor de Eerste Kamer.

Voorzitter. De verhuurderheffing, oftewel waar gelegenheidswetgeving toe kan leiden. De Universiteit van Tilburg heeft een aantal jaren geleden een essay gewijd aan impulswetgeving. We zien de laatste jaren dat de Tweede Kamer nogal wat moties per jaar behandelt; in het afgelopen jaar geloof ik 5.000. Op zichzelf is dat goed, een betrokken parlement, betrokken door ook de vinger aan de pols te houden en snel te reageren op actuele zaken in de maatschappij. Maar het kan ook leiden tot wat nu voorligt: gelegenheidswetgeving. Nederland dreigt naar mijn mening kapot te gaan aan gelegenheidswetgeving en de Eerste Kamer zou daar wat kritischer op mogen letten.

Een voorbeeld is het Bulgarenincident, dat een aantal jaren geleden gespeeld heeft. Het leidde tot een enorme ophef

in de Kamer, maar het leidde ook tot een verzwaring van de controles door de Belastingdienst. Er ontstond tunnelvisie en het leidde tot het toeslagenschandaal, met grote problemen voor de toeslagouders. Zelfs de Raad van State heeft twee weken geleden moeten toegeven dat ze een tunnelvisie hebben gehad op dat dossier. Eigenlijk naar aanleiding van een incident werd wetgeving ingesteld.

Een tweede voorbeeld van impulswetgeving is datgene wat vandaag voorligt. De Staat had in 2013 grote financiële problemen; de heer Ester heeft erover gesproken. Vanaf 2013 was er een verhuurderheffing. Maar dat was eigenlijk ook naar aanleiding van een incident. We kunnen ons allemaal nog herinneren dat er in de Rotterdamse haven een groot schip lag dat ineens omgebouwd werd tot appartementen of iets dergelijks. Dat werd betaald via woningcorporaties. De discussie kwam op gang of ze niet wat veel reserves hadden. Vervolgens leidde dat tot een tunnelvisie, waardoor nu de hele woningmarkt op zijn gat ligt. Ook hier dus tunnelvisie. Daar wil dan eigenlijk niemand meer vanaf, totdat er fundamenteel iets verandert. Mijn voorganger Gerben Gerbrandy heeft in oktober 2020 hier nog een motie ingediend om de verhuurderheffing af te schaffen. Dat was eigenlijk in aansluiting op zijn pleidooi een jaar eerder, in 2019, toen hij als een van de weinigen het thema van de verhuurderheffing aankaarte, net als de grote problemen die ze veroorzaakte voor de woningcorporaties en de woningmarkt.

Voorzitter. Niemand durft dan te stoppen, ook vanwege financiële aspecten. De verhuurderheffing is natuurlijk een crisismaatregel en een crisismaatregel is per definitie een tijdelijke maatregel. Er is niks zo structureel als tijdelijk. Daar zouden wij als Eerste Kamer wat stringenter op moeten toezien.

Voorzitter. Het laatste voorbeeld is het niet-indexeren van de pensioenen vanaf 2008-2009. Grote financiële problemen. Wie moet dan het gelag betalen? Och, laten we dat maar eens bij de gepensioneerden leggen. Jaar op jaar op jaar werd discussie gevoerd over het vooral weer invoeren van de indexering, maar er werden altijd argumenten gevonden om het maar niet te doen, met name financiële argumenten. Ik heb het gisteravond al gezegd: professoren hebben inmiddels berekend dat het maar 0,25% heeft uitgemaakt ten opzichte van de situatie waarin de indexering gewoon was doorgegaan. Ook dat was een tijdelijke maatregel, impulswetgeving. Waar gelegenheidswetgeving toe kan leiden: 40 miljard euro is de afgelopen jaren aan de gepensioneerden niet uitbetaald. Ik waarschuw de Eerste Kamer om in de toekomst op te letten bij gelegenheidswetgeving: ga daar kritisch in zitten en laat dit soort voorbeelden niet passeren.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Raven. Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Dan schors ik de vergadering voor tien minuten, tot 09.55 uur.

De vergadering wordt van 09.47 uur tot 09.56 uur geschorst.

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van het wetsvoorstel 35932, verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijks wijziging bedragen heffingsverminderingen. Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

Minister Ollongren:

Voorzitter, heel veel dank en goedemorgen. Fijn om hier weer een keer te zijn, en dat bij de behandeling van het Belastingplan. Toch ook bijzonder voor mij om daar hier in deze Eerste Kamer bij te zijn. Ik waardeer het natuurlijk ook bijzonder dat u de verhuurderheffing apart behandelt, want ik weet dat u gisteravond begonnen bent met de behandeling van het Belastingplan en dat u ook nog de rest van deze dag besteedt aan het Belastingplan.

De verlaging van de verhuurderheffing, die hier via het Belastingplan formeel op de agenda staat, is belangrijk, want die levert echt een substantiële bijdrage aan het vergroten van het investeringsvermogen van de woningbouwcorporaties. De heffing gaat, zoals door sommige sprekers zonet ook opgemerkt, in 2022 met 831 miljoen omlaag. Er is een tegemoetkoming van 180 miljoen aan huurbefriezing en een algemene verlaging van 500 miljoen die gekoppeld is aan prestatieafspraken over investeren in woningbouw en verduurzaming ten gevolge van de in de Tweede Kamer aangenomen motie-Hermans. Ten slotte regelt het wetsvoorstel ook nog een verlaging met 151 miljoen als compensatie voor de renteaftrekk beperking in diezelfde motie.

Die tariefsverlaging van 500 miljoen laat zich vertalen in circa 8,6 miljard aan investeringsruimte. Dat is extra investeringsruimte. Het verkleint het tekort in de corporatiesector tot 2035 met ruim 15 miljard. Dus dat is een grote en goede stap in de richting van het oplossen van het tekort. Het is een stap, maar we zijn er hiermee nog niet, zoals ook door de sprekers vanochtend is opgemerkt. Natuurlijk weet ik dat er veel partijen zijn — ook in deze Kamer is dat vaker gezegd — die pleiten voor het afschaffen van die verhuurderheffing. Ik heb zelf natuurlijk ook het parlement geïnformeerd over de onbalans die er is tussen de opgave en de middelen van de woningbouwcorporaties op de langere termijn. Dus die wens om daar iets aan te doen is begrijpelijk. Sterker nog, het is noodzakelijk.

Dit kabinet heeft een aantal stappen kunnen zetten via de heffingsverminderingen, via deze korting van 500 miljoen, maar we hebben wel gezegd dat het aan het volgende kabinet is om keuzes over verdere verlaging of afschaffing te maken. Ik heb daar overigens veel vertrouwen in als je ziet wat we nu al hebben kunnen doen in de sociale woningbouw. In de wetenschap van wat er de komende tien jaar moet gebeuren heeft het nieuwe kabinet alle aanleiding om daar stevig mee aan de slag te gaan. Dan gaat het over de middelen, maar natuurlijk ook over andere zaken: randvoorwaardelijke zaken. Ik denk bijvoorbeeld aan de grondposities, aan de capaciteit in de bouwsector, aan de rol van de gemeenten et cetera.

Ik geloof dat het mevrouw De Boer was die vroeg of ik een tipje van de sluier zou kunnen oplichten over het nieuwe regeerakkoord. Dat kan ik niet. Ik ben minister in het demissionaire kabinet. In die hoedanigheid sta ik hier, maar

bovendien ben ik ook geen lid van de D66-fractie, dus ook geen onderdeel van die onderhandelingen. Wat ik wel kan doen, is met datgene wat er nu is werken. Datgene wat er nu is, is die korting op de verhuurderheffing. Ik ben dus in gesprek met Aedes — ik kan hier wel verklappen dat die gesprekken in een afrondende fase zijn — om afspraken te maken over de vrijgemaakte middelen. Dat is natuurlijk heel belangrijk, omdat de corporaties die heel effectief inzetten, zodat het helpt voor de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen en ook voor de verduurzaming van de sociale sector. Die gesprekken met Aedes zijn heel constructief. Ik heb de Tweede Kamer daarover geïnformeerd. Ik heb gezegd dat ik met de corporaties graag dit jaar extra plannen wil maken en bestaande plannen naar voren wil halen om meer nieuwe woningen te realiseren en sneller te verduurzamen dan eerder was voorzien. Als onderdeel daarvan wil ik ook dat het heel inzichtelijk wordt hoe de woningbouwcorporaties invulling geven aan die afspraken. Het probleem is natuurlijk dat woningbouwcorporaties prestatieafspraken maken met hun gemeenten. Dat is ook goed, maar we zoeken nu naar een manier om de totale ambitie voor de hele sector inzichtelijk te maken, eigenlijk een vertaling te maken van de prestatieplannen naar het niveau van Aedes en het Rijk. Mijn ambitie is — ik zei het, geloof ik, al — dat die afspraken voor het einde van het jaar gemaakt zijn.

Dat bij wijze van inleiding. Er zijn heel veel vragen gesteld en die ga ik gewoon langslopen, enigszins geordend, hoop ik. In algemene zin, het was de heer Van Apeldoorn van de SP die de relatie legde tussen inflatie en het huurbeleid. De afgelopen tijd zagen we inderdaad berichtgeving over stijgende inflatie. De maandinflatie in november was bijvoorbeeld heel hoog. Maar dat is niet de inflatie die de basis is voor de huren. Dat is de gemiddelde inflatie over het afgelopen jaar. Dan praten we over de periode van 1 december tot 1 december. Die is veel lager dan die maandinflatie van november. We zien nu een inflatie van ongeveer 2,3%. Bovendien hebben we uiteindelijk de huren bevroren, de heer Crone refereerde daar nog aan. Ze zijn tot 30 juni van volgend jaar bevroren. Dat betekent dat er tot die tijd überhaupt geen huurverhoging mag worden toegepast. Een beslissing over een toekomstig huurpercentage is uiteraard aan het nieuwe kabinet.

Dan een paar vragen die meer in het algemeen gingen over de woningmarkt, onder andere van mevrouw De Boer. Zij noemde een aantal andere fiscale instrumenten, waar andere sprekers ook over spraken. Zij noemde het feit dat dat soort regelingen mogelijk ook leiden tot ongelijkheid tussen kopers en huurders. Ik denk dat we met vereende krachten de afgelopen jaren toch heel veel hebben kunnen doen — gelukkig is dat vanochtend ook gezegd — om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren, maar ook om de kansen voor starters op de woningmarkt te verbeteren. Van die maatregelen in het huurbeleid noemde ik al de huurbevrozing. Ik wil eraan toevoegen de eenmalige huurverlaging voor mensen met een laag inkomen, de tijdelijke huurkorting, voor starters de woningbouwimpuls die ervoor moet zorgen dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd en de mogelijkheid voor de gemeenten om sociale koop met voorrang aan de starters in hun gemeente, dus de mensen met een middeninkomen, toe te kennen. Er is dus heel wat gebeurd om juist voor die groepen de woningmarkt toegankelijker te maken.

Nou zei de heer Crone — het was bedoeld als compliment, maar het klonk toch wat anders — dat de minister een beetje

pleisters loopt te plakken, want er is een relatie tussen fiscaliteit en woonbeleid en dat is moeilijk op te lossen met die pleisters. Dat die twee met elkaar verweven zijn, ben ik helemaal met de heer Crone eens. Dat lijkt mij onweerlegbaar. Sterker nog, ik denk dat de lage rentestand die we de afgelopen periode hebben gezien, misschien wel de grootste drijver is achter de gestegen woningprijzen. Feit is dat consumenten meer konden lenen en meer konden betalen voor hun woning. En beleggers waren natuurlijk op zoek naar rendement en vonden dat in het vastgoed. Dat is een feit. Ik vind het ook belangrijk dat fiscale maatregelen altijd moeten worden gezien op hun effecten op de woningmarkt. Ik denk dat de klassieke samenwerking tussen het ministerie van Financiën en het ministerie verantwoordelijk voor de volkshuisvesting goed moet zijn. In de afgelopen kabinetsperiode heeft u ook gezien dat we stappen hebben gezet door de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek, de afbouw van de Wet-Hillen en de differentiatie in de overdrachtsbelasting, waardoor beleggers veel meer betalen, 8%, en starters 0%. Dat zijn in samenhang genomen maatregelen. Zijn er meer of andere maatregelen nodig? De jubelton is genoemd. Wellicht. Maar dat is dan wel aan het nieuwe kabinet om daarover te besluiten.

Ik ben blij dat we stappen hebben kunnen zetten. Ik moet misschien ook de opkoopbescherming noemen, waarvan we zien dat gemeenten die gaan toepassen, graag zelfs, en daar ben ik heel blij om. Dankzij de Partij van de Arbeid in de Tweede Kamer, de heer Nijboer, is er de maximering van de huurprijsstijging, ook in de vrije sector. Dat is toch wel een fundamentele breuk met het verleden en met het marktdenken over de woningmarkt, zal ik maar zeggen. Die stappen zijn gezet en ik ben net zo nieuwsgierig als velen hier naar welke ambities het volgende kabinet zal hebben voor de woningmarkt.

Dan de verhuurderheffing en wat die nou precies heeft gedaan. Daar waren vragen over van de heren Essers en Ester. De heer Ester van de ChristenUnie schetst een heel mooi beeld van de periode van 2013 tot nu. De verhuurderheffing werd inderdaad ingevoerd om extra belastingopbrengsten te genereren. Ik wil daaraan koppelen hoe men toen aankeek tegen de prognoses. Die waren echt wel anders dan nu. Bij de invoering gaven de prognoses aan dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar waren in 2013. Daarna hebben we moeten constateren dat we dat steeds naar boven hebben bijgesteld.

In de nieuwe Woningwet, in 2015, dus ook in de vorige kabinetsperiode, stond eigenlijk vooral het beheer van de bestaande voorraad centraal en er was behoefte aan het reguleren van projecten. Dat is denk ik ook wel begrijpelijk, want er waren toen misstanden in de sector. Daar waren we toen ook allemaal verontwaardigd over. Dus dat was de context van toen.

Als je dan kijkt naar nu, dan zie je dat de corporaties vanaf 2013 minder hebben gebouwd dan hun eigen prognoses toen aangaven en dus eigenlijk ook minder dan waar ze financieel toe in staat waren. Dat heeft allemaal verschillende oorzaken en het is heel lastig om vast te stellen — dat was de vraag die gesteld werd — welk deel van die lagere woningbouw is toe te schrijven aan de verhuurderheffing, zeker een deel maar ik kan niet zeggen welk deel, en welk deel komt door andere oorzaken.

Wij hebben het onderzoek opgaven en middelen. Daaruit weten we in ieder geval voor de toekomst, doorgerekend tot 2035, dat de corporaties te weinig middelen hebben om die opgaven te vervullen. Vandaar dat dit kabinet in ieder geval heeft gezorgd voor de heffingskortingen om die investeringen te stimuleren. Daar komt dus nu in de begroting voor 2022 de structurele tariefverlaging bij van 500 miljoen.

Er werd ook gezegd, onder andere door de heer Crone, maar ook door mevrouw De Boer en anderen, dat de oploop van de WOZ uiteindelijk natuurlijk die verlaging van 500 miljoen tenietdoet. Die verlaging van 500 miljoen heeft wel een structureel positief effect op het investeringsvermogen van de sector, want zonder die verlaging zouden we een veel hogere opbrengst hebben van de heffing. Dat is logisch. Het is dus niet die 500 miljoen maar ook nog die 151 miljoen als compensatie voor de renteaftrekbepijking en ook nog de 180 miljoen voor de tegemoetkoming in huurbevrozing. Dus het gaat in totaal over 831 miljoen.

Dus als die WOZ stijgt, dan zal die op enig moment de verlaging tenietdoen. Ik heb dat in de schriftelijke beantwoording ook gezegd. In 2030 is de opbrengst weer op het niveau van 2021 uit de verhuurderheffing, afgezien van het effect van de heffingsvermindering. Als die verhuurderheffing alleen 500 miljoen zou zijn, dan is het eerder. Dus wat degenen hier net zeiden — 2025 — klopt precies voor die 500 miljoen.

Nou is de oploop van de verhuurderheffing door de WOZ-stijging inderdaad een probleem voor de sector. Dat heeft het kabinet ook al erkend, want in de brief over opgaven en middelen hebben we daar ook al een mogelijke oplossing voor geschetst, een oplossing overigens die ervan uitgaat dat die verhuurderheffing dan zou blijven bestaan. Dan zou je een jaarlijkse tariefaanpassing kunnen doen die het effect zou neutraliseren, wat de verhuurderheffing kan stabiliseren. Dat is geredeneerd vanuit het bestaan van de verhuurderheffing.

Het is wel een maatregel met forse budgettaire effecten. Ik weet dat in de Tweede Kamer daar ook suggesties voor zijn gedaan. Er wordt gesteld dat zo'n bevrozing van de verhuurderheffing niks kost, maar dat is niet zo, want in de begroting is al rekening gehouden met een toename van de WOZ. Dus de budgettaire derving van bevrozing van de WOZ-waarde over 2021 loopt op, van 100 miljoen volgend jaar naar 600 miljoen in 2026.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Zowel de heer Crone als mevrouw De Boer als ik hebben aandacht gevraagd voor dit probleem. Ik begrijp wat de minister zegt, dat het budgettaire gevolgen heeft. Dan heeft ze het over de jaren na 2025. Ik vroeg er in mijn eerste termijn ook aandacht voor wat het betekent voor het komend jaar. Kan de minister daar ook nog iets naders over zeggen? Is het niet zo dat die stijgende WOZ-waarde al voor volgend jaar tot een hogere opbrengst van de verhuurderheffing zou kunnen leiden dan nu begroot?

Minister Ollongren:

Nee, want die stijging is al voorzien. Die is al meegewogen in de cijfers die we presenteren. Als daar een nog snellere

stijging in zit, zou dat pas in latere jaren eventueel effect kunnen hebben, maar niet al volgend jaar.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Als het dus budgettair neutraal is, dan is er toch niets op tegen om de WOZ-waarde voor het komende jaar te bevrozen?

Minister Ollongren:

De vraag is of het zou helpen om te WOZ-waarde volgend jaar te bevrozen?

De heer Van Apeldoorn (SP):

Ja.

Minister Ollongren:

Volgens mij hebben we in de raming de stijgende WOZ-waarde al meegewogen. Nogmaals, een bevrozing? Ik wil best voor de tweede termijn even precies uitzoeken hoe dat zou doorwerken. Wat volgend jaar een veel groter effect zal hebben, is denk ik de korting op de verhuurderheffing die wordt verleend aan woningbouwcorporaties via de investeringsimpuls, dus via het extra bouwen. Als dat vertraagd wordt, heeft dat wel een effect. Dat is een veel groter effect dan dit effect, dat overzichtelijk lijkt.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Apeldoorn.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Die korting is er natuurlijk al. Ik neem aan dat de minister daar net aan refereerde. Ik zou het fijn vinden als de minister er in tweede termijn precies op zou kunnen terugkomen wat het effect zou kunnen zijn van bevrozing van de WOZ-waarde. Het is wel degelijk zo dat de sector zich daar zorgen over maakt.

Minister Ollongren:

Ik wil dan de verwachtingen temperen, want de WOZ-stijging volgt de marktontwikkeling met 1,5 jaar vertraging. Daarom heeft de raming van 2022 al een oploop. De kans op substantiële afwijkingen is bijzonder klein. Ik verwacht niet dat ik daar in de tweede termijn nog heel veel aan kan toevoegen. Nogmaals, het al dan niet verzilveren van die heffingskortingen heeft een veel groter effect.

De heer Raven (OSF):

De minister zei in een tussenzin: er waren toen wat misstanden. Zij laat dat verder staan. Ik heb in mijn bijdrage een misstand genoemd waar naar mijn mening deze actie toe geleid heeft. Welke misstanden bedoelde u?

Minister Ollongren:

Ik keek met u en met sommige andere sprekers in deze Kamer terug naar de context van 2013. Ik denk dat wij allemaal de beelden nog kennen, namelijk dat er in de sector door sommige woningbouwcorporaties nadrukkelijk niet

uitsluitend met de zorg voor sociale huurwoningen werd gewerkt. Ik wil er niet één voorbeeld uitlichten. Gelukkig is er een einde aan gemaakt, maar ik heb net vorige week nog de laatste scherven opgeruimd van Vestia. Dat is een van de voorbeelden van een woningcorporatie die enorm in de problemen is gekomen door slecht financieel beheer en überhaupt slecht beheer van het werk dat ze behoren te doen. Als je ziet dat je daar dan vervolgens nog een jaar of acht, negen, mee bezig bent om daar een oplossing voor te vinden en dat de huurders daar al die tijd last van hebben gehad, dan is dat denk ik een goed voorbeeld van waar de heer Raven nu op doelt.

De heer Raven (OSF):

Ik denk dat het destijds ook geleid heeft tot draagvlak om de verhuurderheffing in te voeren, mede omdat het beheer van de fondsen hier en daar toch wel wat discutabel was. U geeft zelf een voorbeeld. Is het achteraf gezien nou zo slim geweest, gelet op al die gevolgen die de verhuurderheffing voor de corporaties heeft gehad, dat we die toen bij gelegenheid hebben ingesteld?

Minister Ollongren:

Ik hoorde in de inbreng van de heer Raven dat hij het had over gelegenheidswetgeving et cetera. Ik vind dat het niet aan mij is om een oordeel te geven over iets wat destijds in 2013 is ingevoerd onder heel moeilijke omstandigheden. Want laten we dat niet vergeten: de financiële crisis had een enorme impact op iedereen, maar ook op de staatsfinanciën. Ik heb alleen de context willen schetsen om uit te leggen hoe er toen tot deze maatregel kon worden overgegaan. Vervolgens kun je natuurlijk ook discussiëren over de vraag: als het een crisismaatregel was, waarom heeft die dan zo lang in de begroting gestaan? Maar dat is wel een feit waarmee ik te maken heb gehad. Ik heb hem kunnen gebruiken om in te zetten op meer nieuwbouw in de sociale sector en meer verduurzaming, omdat ik die kortingen kon gaan geven, nadat we in een aantal begrotingen daartoe hadden besloten. Maar nogmaals, ik heb de Kamer ook steeds geïnformeerd dat het op termijn niet houdbaar is. Net als de heer Raven ben ik nu in afwachting van wat het nieuwe regeerakkoord daarover zegt.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Raven.

De heer Raven (OSF):

Heeft u nog iets geleerd van dit hele proces? We zetten iets in en we zien welke consequenties dat heeft voor de woningmarkt. Die waren onbedoeld, want niemand had deze effecten verwacht. Welke lessen kunnen we daaruit leren?

Minister Ollongren:

Het is natuurlijk altijd ontzettend belangrijk om lessen te leren. Ik heb net wel gezegd dat het heel moeilijk is om te zeggen welk deel van de niet-gebouwde sociale huurwoningen komt door de verhuurderheffing en wat door andere oorzaken komt, bijvoorbeeld de ontwikkelingen op de woningmarkt en de demografie om maar wat te noemen. Er zijn heel veel factoren die op elkaar inwerken. Ik ben het

wel met de heer Raven eens dat je moet proberen te leren van het verleden. Tegelijkertijd zeg ik dat het niet altijd makkelijk is om alle consequenties te overzien op het moment dat zo'n besluit wordt genomen.

Dan kreeg ik nog een aantal andere vragen. Mevrouw De Boer vroeg naar de samenhang met andere kosten die woningbouwcorporaties hebben. We hebben inderdaad ATAD 1. Bij de implementatie daarvan heeft het kabinet — dat werd gevraagd door de Kamer, maar ik heb er natuurlijk ook zelf goed naar gekeken — bekeken of de corporaties onder de fiscale uitzonderingen zouden kunnen vallen, met een groepsvrijstelling of iets dergelijks. Dat kan dus niet. We hebben daar echt heel goed naar gekeken. Daar is een staatssteunprobleem waardoor dat niet mogelijk is. Ik heb de Kamer daar al meerdere malen over geïnformeerd. Er is bij de behandeling van het Belastingplan in de Tweede Kamer door een aantal leden — ik dacht van de SP — gesuggereerd, zelfs bij amendement, om die vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties, voor DAEB, diensten van algemeen economisch belang, af te schaffen. Dat amendement heeft het kabinet ontraden en het is ook niet aangenomen. Ik ken de problematiek dus, zowel van de ATAD als van de Vpb, maar we hebben er goed naar gekeken en zien geen andere mogelijkheden dan dit zo te doen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Wij hebben als Eerste Kamer vorige week een brief gekregen van Aedes. Ik weet niet of de minister die brief ook gezien heeft. Daarin wordt aangehaald dat een vrijstelling voor woningcorporaties niet als staatssteun zou gelden — ik vat het even kort samen — omdat het geen uitzondering is op de hoofdregel maar een uitzondering op de uitzondering op de hoofdregel. Dat is mijn korte samenvatting. Ik hoop dat ik dat goed begrepen heb. Misschien kan de minister daar nu of in tweede termijn even op reageren. Ziet Aedes dit verkeerd of is er wellicht toch een mogelijkheid om ze uit te zonderen?

Minister Ollongren:

Ik heb de brief zelf niet gezien, maar die ligt ongetwijfeld nu bij het departement. We hebben hier natuurlijk al veel langer overleg over met Aedes en met beide Kamers. Ik kan u echt verzekeren dat ik het, als ik maar een minieme mogelijkheid zag om het te doen, heel graag gedaan had. Maar wij zien die mogelijkheid niet. De juristen van beide departementen zien die mogelijkheid niet. Sinds de invoering van de belastingplicht voor de woningbouwcorporaties, in 2008, dus nog veel langer geleden, gelden gewoon dezelfde regels voor hen als voor andere belastingplichtigen. We hebben die ATAD heel zorgvuldig bekeken. Het is te prijzen dat Aedes blijft zoeken naar mogelijkheden, maar wij hebben die gewoon niet gevonden.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik ga ervan uit dat Aedes dit niet zomaar verzint en zomaar aan ons schrijft. Ik zou het dus heel erg op prijs stellen als de minister of haar opvolger toch nog met een kort briefje zou reageren op deze opties van Aedes en waarom die volgens de minister dan geen optie zijn.

Minister Ollongren:

Uiteraard. Als er een brief van Aedes is, dan reageren wij daar sowieso altijd op. Dat zullen we met deze brief ook doen. Ik wil hier gewoon geen verwachtingen wekken op dat punt.

Voorzitter, tot slot. De heer Crone sprak in dit verband over het Volkshuisvestingsfonds. Misschien mag ik de gelegenheid gebruiken om mijn enthousiasme uit te spreken over dat Volkshuisvestingsfonds. Ik ben heel blij dat nu de eerste projecten zijn toegekend en binnenkort zullen worden opgestart. Het gaat over bijna 22.000 woningen en hun directe omgeving, juist in de meest kwetsbare gebieden in Nederland. Dat is een ontzettend belangrijke stap. Ik zou daar dus dolgraag mee doorgaan, maar ik heb daar inderdaad eenmalig middelen voor in mijn begroting kunnen krijgen. Ik heb zowel in de Tweede Kamer als op alle plekken waar dat kon met heel warme woorden gesproken over dat volkshuisvestingsfonds. Ik steun ook de zestien gemeenten die dat initiatief destijds hebben genomen. Zij zeggen: het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken en het mogelijk maken van die herstructurering zijn heel erg belangrijk. Maar ook daarvoor geldt dat dit kabinet buitengewoon demissionair is. Ik kan niet meer alles doen op deze begroting. Al mijn hoop is ook op dat punt gevestigd op de onderhandelaars en het regeerakkoord dat, as we speak, in de fracties wordt besproken.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Daarmee bent u aan het eind van uw eerste termijn?

Minister Ollongren:

Ja.

De heer Crone (PvdA):

Dank voor de antwoorden. Over dit laatste punt. Er zijn nog veel projecten. Kunt u zeggen hoeveel ongeveer? Zeker in Utrecht en Den Haag, maar ook in krimpgebieden die vorige keer buiten de pot vielen omdat de pot leeg was. Het zou toch doodzonde zijn als ze nu een jaar niks kunnen doen. Er is een "meevaller", want door bouwvertraging is de korting in de verhuurderheffing minder opgenomen. Er is dus budgettair geld. Dat is eenmalig, want dat wordt ooit weer ingelopen. Het is toch heel handig om dit met een intertemporele kasschuif op te lossen? Daar is de najaarsnota toch voor?

Minister Ollongren:

Ik stel voor dat de heer Crone dat herneemt als mijn collega van Financiën hier is. Die zal dan uitleggen dat wat de heer Crone uithaalt, budgettair gezien een beetje een trucje is. We hadden 450 miljoen en dat geld is op een gegeven moment op. Een beperkt aantal projecten hadden we misschien nog wel kunnen toekennen als we iets meer geld hadden gehad. Het lijkt mij heel verstandig dat het nieuwe kabinet met voorrang kijkt naar die projecten. Overigens is het ook belangrijk om, als je hiermee door wilt gaan, naar andere projecten te kijken die nog niet waren ingediend. Dat zijn misschien nog wel betere en kansrijkere projecten. Maar nogmaals, ik vind dat dat echt aan het nieuwe kabinet is.

De heer Crone (PvdA):

Omdat deze motie en uw begroting pas volgende week dinsdag aan de orde zijn, mag ik u misschien vragen of de minister van Financiën dan meekomt. U mag ondertussen huiswerk doen. Dat bedoel ik niet denigrerend natuurlijk. Laten we hopen dat mijn motie overbodig is bij de begrotingsbehandeling BZK van volgende week.

Minister Ollongren:

Ik begrijp dat ik volgende week een begrotingsbehandeling heb in deze Kamer. Dat is nieuw voor mij.

De voorzitter:

Voor mij ook, minister. Dat is nog niet besloten. Ik wacht op de voorstellen uit de commissies.

De heer Crone (PvdA):

Misschien even goed om te melden dat het is aangemeld, maar we beslissen pas als er stemmingen hebben plaatsgevonden in de Tweede Kamer. In de commissies is al gemeld dat mijn fractie dat op prijs zal stellen. We zien wel wat er besloten wordt.

De voorzitter:

De procedurevergadering is vanmiddag in de commissies. Dat wacht ik rustig af.

Minister Ollongren:

Dat wacht ik natuurlijk ook af.

De voorzitter:

Uiteraard. Dan wachten wij dat samen af.

Minister Ollongren:

Met spanning.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

De minister heeft niet gereageerd op mijn interventie. Daar zat geen expliciete vraag in, maar wel een onderliggende, impliciete. Misschien kan de minister daar toch op reageren. Bijna 150 Kamerleden in de Tweede Kamer en 75 hier vinden dat de verhuurderheffing moet verdwijnen, maar die is er volgend jaar toch nog. Hoe is het mogelijk dat 225 verstandige parlementariërs het niet voor elkaar krijgen dat die verhuurderheffing volgend jaar van tafel gaat? Mijn vraag is: hoe schadelijk acht de minister het feit dat die verhuurderheffing volgend jaar, zij het verlaagd, doorgaat en wat is daar de schade van voor de oplossing van de woningnood en dus ook voor de bouw van nieuwe woningen?

De voorzitter:

De minister, graag een bondig antwoord.

Minister Ollongren:

Ik prijs de creativiteit van de heer Van Rooijen, maar hij rekt nu wel heel creatief. Ik heb net al in mijn antwoord gezegd dat ik niet kan becijferen welk deel precies toe te rekenen is aan de verhuurderheffing. Ik weet wel tot hoeveel extra woningen de korting op de verhuurderheffing leidde op korte termijn. Dat is een andere som. Die valt wat positiever uit, want dat zijn heel veel extra woningen. Ik heb met Aedes afspraken gemaakt over 150.000 extra woningen in de komende jaren, dankzij de kortingen op de verhuurderheffing. Ik had inderdaad geen vraag gehoord in de eerste termijn van de heer Van Rooijen. Ik heb hem nog nooit zo kort horen praten. Nogmaals, ik verwijs naar het nieuwe regeerakkoord.

De voorzitter:

Dat is uitlokking. De heer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

De fracties van de Eerste Kamer buigen zich vandaag niet over het conceptregeerakkoord. Maar misschien kan ik, via de collega's in de Eerste Kamer, aan de fracties van de nieuwe coalitie in de Tweede Kamer meegeven dat ze vandaag nog een inlegvelletje maken waarin staat dat de verhuurderheffing volgend jaar van tafel moet.

Minister Ollongren:

In ieder geval is er volgend jaar een hele forse korting op de verhuurderheffing. Door het aannemen van de motie-Hermans is dat 500 miljoen plus de twee bedragen die daar nog bovenop komen. Dat is dus 831 miljoen korting op de verhuurderheffing. Als je over de hele kabinetsperiode kijkt en dit daarbij optelt, dan zie je grosso modo een halvering. Laten we hopen dat die laatste stap ook nog gezet kan worden.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

U geeft voortreffelijk aan hoe de Tweede Kamer met moties doelen kan bereiken, zij het niet helemaal. Maar mijn vraag is eigenlijk: waarom heeft het kabinet in deze demissionaire fase, naast de 3 miljard voor de gasprijscompensatie, niet die laatste stap gezet om ook de verhuurderheffing af te schaffen? Dat is mij niet duidelijk. Het demissionaire kabinet heeft die laatste stap niet willen zetten en dat had wel gekund.

De voorzitter:

Tot slot, de minister.

Minister Ollongren:

Ik denk dat dit demissionaire kabinet voor een demissionair kabinet ontzettend veel heeft gedaan, ook omdat de Tweede Kamer dat wenste en er weinig controversieel was verklaard. Wij hebben ook nog de begroting ingediend. Dat is niet iets wat je zeker weet als er een formatie gaande is. Gelukkig hebben we toen ook extra middelen vrij kunnen

maken voor de woningbouw. Maar je moet wel keuzes maken. We zijn een demissionair kabinet en je moet ook ruimte laten aan de onderhandelende partijen en de afspraken over het financiële kader voor de toekomst. Ik was erg blij met de motie van Prinsjesdag, want daarmee kon je de woningcorporaties voor de komende jaren meer zekerheid geven en ook afspraken maken over bouw en verduurzaming. Maar ik vind het niet gek dat je, in een situatie waarin er verkiezingen zijn geweest en onderhandelingen gaande zijn, zo'n belangrijk besluit over zo'n belangrijk thema aan de onderhandelende partijen overlaat.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Thans komen we bij de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan mevrouw De Boer namens GroenLinks.

□

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dank, voorzitter. Heel kort — ik had het bij interruptie al gezegd — ik blijf het absurd vinden dat het ons met z'n allen niet lukt om een verhuurderheffing, die we allemaal willen afschaffen, afgeschaft te krijgen. Dan twee hele concrete punten. Ik ben blij met de toezegging van de minister om een reactie op de brief van Aedes te sturen. Maar ik wil even terugkomen op het punt dat er volgend jaar geen meeropbrengst kan zijn omdat de WOZ-waarde inmiddels vast zou staan. Ik lees in artikel 1.6 van de Wet maatregelen woningmarkt dat het belastbare bedrag de som is van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Ik lees dat zo: op 1 januari van het belastingjaar en dus niet als een min één. Dat zou betekenen dat het belastbare bedrag pas vastgesteld kan worden als de WOZ-waarde per 1 januari 2022 vastgesteld wordt. Ik snap dat die geraamd is, maar zoals ik het lees, zou die raming nog steeds te laag kunnen zijn en zou de werkelijke WOZ-waarde hoger kunnen zijn. Ik wil daar graag uitsluitsel over van de minister.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw De Boer. Dan is het woord aan de heer Van Apeldoorn namens de SP.

□

De heer Van Apeldoorn (SP):

Dank, voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik wil nog op twee dingen terugkomen. Misschien heeft de minister hier wel op geantwoord, maar heb ik dat gemist. Ik vroeg haar om te reageren op het punt van Aedes dat alleen een volledige afschaffing van de verhuurderheffing hen in staat kan stellen de Woonagenda te realiseren. En daaraan gekoppeld het feit dat Aedes stelt dat het inmiddels over 2020 zo is dat de opbrengst van de sociale huurwoningen aan huur lager uitvalt dan de totale kosten vanwege alle belastingen. Dat heeft ook te maken met onder andere de WOZ-waarde, waarvan wij vrezen dat die voor nog hogere kosten zal zorgen. Het antwoord van de minister daarop is eerlijk gezegd voor mijn fractie niet helemaal duidelijk. Ik sluit mij aan bij de vraag van collega De Boer daarover. Wij dienen daarom de volgende motie in.

De voorzitter:

Door de leden Van Apeldoorn en De Boer wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de verhuurderheffing zolang deze nog niet volledig afgeschaft is, blijft stijgen door de stijging van de WOZ-waarde;

constaterende dat daardoor de voorgenomen verlaging met 500 miljoen van de verhuurderheffing uiteindelijk helemaal verdampt;

overwegende dat de stijging van de WOZ-waarde al in 2022 zal resulteren in een stijgende verhuurderheffing;

overwegende dat dit de investeringsruimte van woningcorporaties nog verder beperkt en hierdoor ook in 2022 minder betaalbare woningen kunnen worden gebouwd;

verzoekt de regering het aandeel van de WOZ in de verhuurderheffing te bevriezen voor het jaar 2022,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt letter C (35932).

Daarmee bent u aan het eind van uw inbreng?

De heer **Van Apeldoorn** (SP):

Daarmee ben ik aan het eind van mijn inbreng. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Apeldoorn. Dan is het woord aan de heer Crone namens de Partij van de Arbeid.

De heer **Crone** (PvdA):

Dank u, voorzitter. En dank aan de minister voor haar antwoorden. U zei gelukkig zelf al dat pleisters plakken positief klinkt, want zo was het ook wel bedoeld. De marktfundamentals zijn nu eenmaal fout, daar kunt u niets aan doen, maar u heeft in ieder geval toch het maximale gedaan — natuurlijk zijn wij nooit tevreden — om er iets aan te doen. Dus dat is zeker positief. En in deze tijd zijn dokters zeer populair, en terecht. Dus dokters die pleisters plakken, hebben wij nodig. Ik kon niet zo gauw een goede beeldspraak met vaccinatie vinden. Pleisters plakken is dus heel positief bedoeld. We zullen zien wat het nieuwe kabinet gaat doen.

Dan over de WOZ-waarde. Ik ondersteun de vraag van mevrouw De Boer en de heer Van Apeldoorn. Ik heb wel degelijk begrepen, ook uit de vragen en antwoorden, dat de Waarderingskamer voor volgend jaar, 2022, een hogere

WOZ-waarde inschat dan in de begroting staat. De Waarderingskamer gaat uit van een stijging van 9,3%, terwijl in de begroting wordt uitgegaan van 7,8%. Dan is er dus toch al een gaatje in de WOZ-waarde in het onverhoopte geval dat de verhuurderheffing niet wordt afgeschaft. Dus subsidiair, om het maar zo te zeggen, aan het afschaffen is dat toch weer een beetje een sigaar uit eigen doos.

En u hebt nog niet geantwoord op mijn vraag over de WOZ, maar die vraag is misschien voor een nieuw kabinet. Je kunt nu telkens voor burgers en bedrijven zeggen: de WOZ-waarde gaat omhoog, hoeveel gaat dan het tarief omlaag? Dat is in iedere gemeenteraad een jaarlijks feest. Daarmee weet je zowel budgettair als gemeente, maar ook als burger dat het niet uit de hand zal lopen. Ik meen dat ook de OSF daarop wees. Dat wat betreft de WOZ.

Dan het volkshuisvestingsfonds. Er wordt toch een gat geslagen in de goede ontwikkelingen in Utrecht en Den Haag, maar ook in andere delen van het land. Kunt u aangeven hoeveel geld u dan nodig zou hebben? Wij vragen om continuering, om 450 miljoen, maar hoeveel zou nodig zijn om dat gat te dichten? Dat moet toch eenmalig kunnen, want u kunt toch niet uitleggen dat u moet eindigen met een begroting die lager is dan vorig jaar - die 450 miljoen zit er immers niet in — terwijl de crisis groter is geworden? Of het nu 450 miljoen is of 50 miljoen minder, we zullen inderdaad de minister van Financiën lief moeten aankijken. Ik hoop dat u op dit punt toch nog een beweging kunt maken. Anders komt het terug bij de BZK-begroting.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Crone. Dan is het woord aan de heer Ester namens de ChristenUnie.

De heer **Ester** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen van de ChristenUniefactie. Het is duidelijk dat het debat van vanochtend de discussie over de verhuurderheffing niet zal doen kantelen. De formatietafel moet hier wijsheid en uitkomst bieden. Daar ligt nu de regie. Deze week zal duidelijkheid bieden. In afwachting hiervan zal mijn fractie het voorliggende wetsvoorstel inzake de tariefsverlaging van de verhuurderheffing steunen. Het is niet optimaal, maar gegeven de omstandigheden het hoogst haalbare. De korting is al met al substantieel en biedt woningcorporaties de mogelijkheid om hun investeringsagenda financieel handen en voeten te geven. Dat is al met al winst.

Voorzitter, dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Ester. Dan is het woord aan de heer Raven namens de Onafhankelijke Senaatsfractie.

De heer **Raven** (OSF):

Dank aan de minister voor de antwoorden. Ik heb aangegeven dat gelegenheidswetgeving ten grondslag ligt aan de verhuurderheffing. We betalen als maatschappij harde lessen voor deze gelegenheidswetgeving. Ik heb daarvan drie

voorbeelden genoemd. Op de eerste plaats was dat het toeslagenschandaal, op de tweede plaats hetgeen vandaag voorligt, de verhuurderheffing, en op de derde plaats het niet-indexeren van de pensioenen in de afgelopen dertien jaar. Daardoor is er 40 miljard niet uitbetaald aan de gepensioneerden en is hun koopkracht met 20%, of zelfs meer, gedaald.

Voorzitter. Dat zijn harde lessen. Ik denk dat ook de Eerste Kamer er nog eens op moet focussen hoe we kunnen voorkomen dat gelegenheidswetgeving uiteindelijk leidt tot dit soort gigantische maatschappelijke kosten. Ik stel dan ook voor om te zoeken naar criteria om in elk geval in de toekomst te voorkomen dat wij zomaar dit soort wetgeving accepteren.

Voorzitter. Hoe los je het op? Dat los je alleen maar op door schoktherapie. Bij het toeslagenschandaal is het opgelost, nog niet helemaal, maar in elk geval heeft het geleid tot een fundamenteel andere kijk op de zaken. Bij de verhuurderheffing zijn 225 Kamerleden — dat is zowel de Eerste als de Tweede Kamer — het erover eens en toch krijgen we die niet van de plaats. Mijn voorstel is dan ook om daar gewoon mee te stoppen, zo snel als dat kan. Ik denk overigens dat het morgen al gestopt is als het regeerakkoord gepubliceerd wordt, maar we wachten het af.

Voorzitter. Er zijn middelen genoeg, dus ook middelen om de verhuurderheffing volgend jaar gewoon niet te innen. Als er geen andere middelen beschikbaar zijn, is mijn voorstel om het overschot van 2021 daarvoor te gebruiken. Dat zal in maart of april ongetwijfeld weer verschijnen. Daarmee wordt het probleem van de verhuurderheffing voor 2022 dan opgelost.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Raven. Wenst een van de leden in de tweede termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Minister, bent u in de gelegenheid om direct te reageren op de vragen van de Kamer? Ik hoor dat dat niet direct is, dus schors ik voor twee minuten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

Minister Ollongren:

Dank, voorzitter. Dank aan de sprekers die in tweede termijn nog hebben gesproken. De meeste opmerkingen en ook de motie die de heer Van Apeldoorn heeft ingediend, gingen over de WOZ-waarde. Ik heb dat nog even gedubbelcheckt. Daarom vroeg ik net even om een paar minuten. Het is zoals ik in eerste termijn zei. Ik moet dus de motie ontraden vanwege de budgettaire effecten, maar de belangrijkste reden is eigenlijk meer inhoudelijk. In de ramingen zit die stijging van de WOZ-waarde en die gaat uit van een marktwaarde van anderhalf jaar terug. Dat is gewoon meegenomen in het volgende jaar. Om die reden is het ook niet zinnig om nu iets te doen aan dat jaar 2022. We hebben het nu geraamd op basis van de WOZ-waarde van anderhalf

jaar geleden. Dat is allemaal meegenomen in die grote sommen.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Volgens mij is wat de minister nu zegt tegenstrijdig. Enerzijds zegt ze: dat is allemaal begroot en beraamd. Maar tegelijkertijd zegt ze: ik moet de motie ontraden vanwege de budgettaire effecten. Het gaat in het dictum van de motie om het jaar 2022. Wat zijn dan die budgettaire effecten volgens de minister?

Minister Ollongren:

Het budgettaire effect is in 2022 100 miljoen.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Dan maakt het dus wel degelijk uit. Dat is wat de minister nu eigenlijk zegt. De WOZ-waarde stijgt volgend jaar dusdanig dat de opbrengst van de verhuurderheffing dan met 100 miljoen toeneemt. Is dat wat de minister zegt?

Minister Ollongren:

Ik zeg eigenlijk twee dingen. Ik zeg: ik zou het op die manier niet doen, omdat er in het systeem gerekend wordt met de WOZ-waarde van anderhalf jaar terug. Dat maakt onderdeel uit van het geheel. Als uw Kamer vraagt wat het voor budgettaire effect heeft om te doen wat er in die motie staat, namelijk het aandeel bevroren voor het jaar 2022, dan heeft dat een doorlopend effect in de jaren daarna, oplopend van 100 miljoen tot ik geloof 500 miljoen in 2025, en daarom ontraad ik die motie. Dat zijn eigenlijk twee verschillende redeneringen. Ik begrijp dat de heer Van Apeldoorn wil horen dat het één redenering is, maar het zijn er eigenlijk twee.

De heer Van Apeldoorn (SP):

Ik begrijp dat de minister de motie ontraadt. Het had mij ook verbaasd als zij dat niet had gedaan. Maar volgens mij zegt de minister nu eigenlijk, met zoveel woorden, dat met deze motie de woningcorporaties wel degelijk geholpen zullen zijn, omdat de belastingdruk die zij nu voelen dan omlaag zou gaan. Dat is volgens mij een warm pleidooi voor deze motie, als we ervan af willen, of als we in ieder geval voor volgend jaar de woningcorporaties willen helpen als het gaat om deze asociale belasting. Dank.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik was ook een beetje getroffen, want ik dacht ook: het kan niet allebei waar zijn, dat het én volgend jaar geen effect heeft, én dat het 100 miljoen kost. Ik hoorde de minister twee verschillende dingen zeggen. Dat er wordt gerekend met de marktwaarde van anderhalf jaar geleden voor het bepalen van de WOZ-waarde. En ik hoorde de minister zeggen dat er gerekend wordt met de WOZ-waarde van anderhalf jaar geleden. Dat laatste is volgens mij niet waar. Dat eerste kan waar zijn; dat weet ik niet. Ik zou het prettig vinden, en wellicht anderen ook, als wij de uiteenzetting van de minister van hoe het nu precies zit en wanneer die WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van wat, voor volgende week nog even op papier krijgen.

Minister Ollongren:

Met alle plezier. Dan zal ik ook verwijzen naar stukken die u al kent en waar dat ook in staat. Maar vanzelfsprekend. Dat doe ik graag.

Voorzitter. Het tweede punt dat nog aan de orde kwam, was het punt van de heer Crone over het Volkshuisvestingsfonds. Hij had het over een gat. Strikt genomen is het natuurlijk niet een gat als je een bepaald bedrag hebt en je geeft dat hele bedrag uit. Dan is er geen sprake van een gat. Maar de heer Crone heeft wel gelijk dat er meer voorstellen zijn gedaan door de gemeenten. Hij noemde er een paar. Die liggen dus in zekere zin nog op de plank. Als je de middelen daarvoor zou hebben, zou je ervoor kunnen kiezen om met die projecten verder te gaan. Maar ik zei ook: als ik de middelen zou hebben, zou ik er misschien voor kiezen om naar meer voorstellen te kijken en dan de beste projecten eruit te halen. Nogmaals, ik kan dat niet meer doen. Ik hoop heel erg dat het nieuwe kabinet en mijn opvolger op deze portefeuille die luxe wel hebben, want ik ben een groot voorstander van deze projecten. Herstructurering in de wijken waar het het hardste nodig is, vind ik cruciaal.

De voorzitter:

Dank u wel, minister.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over dit wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat we volgende week stemmen over het wetsvoorstel. Tevens stel ik voor dat we volgende week stemmen over de ingediende motie.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.