

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 287

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 16 januari 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 28 november 2012 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 september 2012 over de Aanbieding Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (29 453, nr. 274);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 september 2012 over de CFV-rapportage inzake liquiditeitsrisico's woningcorporaties vanwege derivatenbezit (29 453, nr. 275);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 oktober 2012 over een Lijst van vragen en antwoorden inzake nahangprocedure Besluit tot wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (verhoging maximum percentage saneringsheffing) (29 453, nr. 276);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 oktober 2012 over de Verkenning woningcorporaties, staatssteun en middeninkomens (29 453, nr. 277);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 oktober 2012 over de Stand van zaken derivatencorporaties (Wooninvest, Portaal en Vestia) (29 453, nr. 278);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 november 2012 over de Aanbieding analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) van het Regeerakkoord over de effecten van het voorgenomen huurbeleid en de verhuurderheffing (29 453, nr. 279);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 november 2012 over de Reactie op CFV doorrekening huurbeleid en effecten verhuurderheffing (29 453, nr. 280).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

Voorzitter: De Rouwe
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: De Rouwe, Jansen, Van Klaveren, Klein, Knops, Verhoeven, Voortman, Visser en Monasch,

en minister Blok van Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 15.00 uur

Voorzitter: Monasch

De **voorzitter**: Wij zijn in afwachting van de voorzitter van vandaag, de heer De Rouwe. Mij is gevraagd de aftrap te verzorgen. Ik heet de minister en de ambtelijke staf welkom. De spreektijd in eerste termijn bedraagt uiterlijk zeven minuten. Iedereen heeft in de eerste ronde twee interruptiemogelijkheden.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Op het moment dat de Nederlandse bouwsector op zijn rug ligt, de koopsector op slot zit en de vraag naar huurwoningen aanzwellt, zorgt dit regeerakkoord ervoor dat de woningcorporaties met directe ingang een investeringsstop moeten aankondigen. Ze moeten ook wel, want anders gaan ze op de fles. Een greep van 2 miljard euro per jaar in de kas van de woningcorporaties roomt een zesde van de huurinkomsten af. Dat is € 75 per huurder per maand. Het sprookje uit het regeerakkoord dat deze aanslag kan worden gecompenseerd uit huurstijgingen, klopt niet. Het klopt niet in de tijd. De mogelijke opbrengsten kunnen het tempo van de heffing niet bijbenen. Het klopt geografisch niet. In een groot deel van Nederland, met name in de krimpgebieden, heeft de huur al het marktniveau bereikt. Daar betekent huurverhoging direct extra leegstand. Extra leegstand betekent niet meer, maar minder inkomsten. Ook klopt de beoogde totaalopbrengst niet. Je kunt de huur van 2,4 miljoen Nederlandse huishoudens met de laagste inkomens niet met 2 miljard euro verhogen. Dat kunnen die huishoudens niet betalen, dus blijven kinderen langer thuis wonen en zullen ze nog kleiner gaan wonen. Je krijgt dus uitval van de vraag. Het fabeltje deugt in moreel opzicht al helemaal niet. De rijksoverheid, die zich op grond van artikel 22 van de Grondwet druk zou moeten maken om de huisvesting van de armsten, besteedt daar geen cent aan maar haalt er juist 2 miljard euro weg, terwijl er ook na het regeerakkoord netto nog 7 miljard euro per jaar naar de eigenwoningbezitter wordt gesluisd.

Enkele weken terug rekende Ortec in opdracht van Aedes voor dat door de verhuurderheffing alle investeringen in nieuwbouw moeten worden gestaakt op basis van financiële criteria, zoals de solvabiliteit van het Rijk zelf. Ook moeten alle vrijkomende huurwoningen opnieuw worden verhuurd tegen 100% van de wettelijk maximale huur. Dat betekent dat de sociale huursector niet meer bestaat. Dat vond de minister-president lobbyen. Daar lag hij niet wakker van.

Voorzitter: De Rouwe

De heer **Jansen** (SP): Toen kwam het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de eigen waakhond van de rijksoverheid, met zijn doorrekening. De conclusies van het Centraal Fonds waren in lijn met die van Ortec. Nog eens drie dagen later kwam het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met de aankondiging dat in 2013 bijna de helft van de woningcorporaties niet meer voldoet aan de financiële criteria om in aanmerking te komen voor borging. In 2017 zal dit zijn gestegen tot 85%. Als je geen borging meer kunt krijgen, kun je niet meer investeren, want de banken eisen – een

enkele hoge uitzondering daargelaten – een borging van het WSW als voorwaarde voor lening.

Er voltrekt zich in hoog tempo een rampscenario. De SP-fractie heeft de afgelopen dagen corporaties in alle provincies benaderd om navraag te doen naar hun inschatting van de effecten voor de investeringen in 2013. Het beeld is dat ze alle projecten waar ze juridisch nog onderuit kunnen komen, temporiseren of schrappen. Dat komt neer op een kwart tot een derde minder investeringen. Als de plannen voor de verhuurderheffing compleet worden doorgezet, komt daar in 2014 nog eens een keer een vermindering van een kwart tot een derde overheen. De SP-fractie schat dat er in 2013 zo'n 2 miljard euro van afgaat. Dat kost minstens 20.000 bouwvakkers extra hun baan. Hoe kan de minister van bouwen en wonen dit over zijn kant laten gaan? Hoe kan hij zeggen de komende maanden samen met de sector eens goed te gaan nadenken, terwijl de projecten nu worden geschrapt? Inmiddels hebben naast Aedes en de Woonbond ook de VNG, MKB-Nederland en de Aannemersfederatie Nederland de noodklok geluid. Als de VVD geen boodschap heeft aan de Nederlandse huurders, zou zij dan wel willen luisteren naar de aannemers en het midden- en kleinbedrijf?

Ik heb een aantal concrete vragen aan de minister. Onderschrijft hij dat er in deze tijd een balans moet zijn tussen de heffing en extra huuropbrengsten? Onderschrijft hij dat deze balans er niet is? Onderschrijft de minister dat gedragseffecten een grote invloed hebben op de toekomstige huuropbrengst? Zijn de gedragseffecten van de verhuurderheffing meegenomen in de rekensom van het Centraal Planbureau? Wat is de ambitie van de minister voor het huurbeleid van corporaties bij mutatie? Vindt hij het normaal dat sociale verhuurders straks bij mutatie 100% van de maximale wettelijke huur moeten vragen? Wat is dan eigenlijk nog het verschil met commerciële verhuurders? Wat is de reactie van de minister op de analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat er een domino-effect zal ontstaan als corporaties die in de problemen komen, een beroep doen op saneringssteun van het CFV? Klopt het dat het Centraal Planbureau niet een heffing van 1,2 miljard heeft doorgerekend bij het regeerakkoord, maar een van 900 miljoen? Ik wijs in dit kader op de voetnoot bij pagina 21. Klopt het dat het Centraal Planbureau bij het doorrekenen van het regeerakkoord is uitgegaan van continuering van het investeringsniveau van de corporaties en daarmee van de bijbehorende btw-opbrengsten, ondanks dat ze 2 miljard aan verhuurderheffing moeten afdragen?

De SP-fractie vindt dat de minister met topprioriteit het volgende alternatief moet laten onderzoeken. 1. De verhuurderheffingen worden afgeblazen. 2. Als tegenprestatie worden met de corporaties en de particuliere verhuurders, die in geringe mate ook meebetalen aan de heffing, binnen de investeringen afspraken gemaakt, oplopend tot 10 miljard euro per jaar. Voor iedere euro kwijtgescholden heffing wordt € 5 extra geïnvesteerd. Die investeringen behelzen de kerntaken, namelijk het bouwen van betaalbare huurwoningen, investeren in de wijkaanpak, energiebesparing en renovatie. De btw over deze investeringen zal 2,1 miljard euro per jaar bedragen, meer dan de opbrengst van de twee verhuurderheffingen. Daarnaast zijn er grote inverdieneffecten op WW- en bijstanduitkeringen van bouwvakkers en werknemers in gerelateerde bedrijfstakken. Ik krijg hierop graag een reactie van de minister. Ik overweeg om op dit punt met een motie te komen.

Ten slotte maak ik enkele opmerkingen over het gebruik van financiële derivaten door woningcorporaties. Ik had daaraan graag meer tijd besteed, maar door de combinatie van deze agenda is dat helaas niet mogelijk. Derivaten kunnen nuttig zijn om schommelingen in kapitaal-lasten te egaliseren, maar ze zijn ook bijzonder gevaarlijk speelgoed. De SP-fractie onderschrijft dat derivaten uitsluitend kunnen worden ingezet in situaties waarin er onderliggende leningen zijn, dus niet als speculatief

instrument, en dat er een positieflijst zou moeten komen. Kortom, relatief ongevaarlijke derivaten kunnen worden ingezet voor dat doel terwijl voor andere producten altijd schriftelijke toestemming vooraf nodig zou moeten zijn van de financieel toezichthouder, zodat maatwerk mogelijk is terwijl er wel zekerheid is dat corporaties op een verstandige manier met deze risico's omgaan. Wat ons betreft worden bestuurders en medewerkers van corporaties die zich niet houden aan deze elementaire beginselen, strafrechtelijk vervolgd; graag een reactie van de minister. De SP-fractie sluit niet uit dat wij voor de kerst – dat is dus heel snel – nog een keer een debat hebben. De urgentie van dit probleem is zo groot dat ik verwacht dat wij vandaag een aantal toezeggingen van de minister krijgen om binnen enkele weken met nadere informatie naar de Kamer te komen. Voor de kerst voer ik daarover dan graag een nader debat.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Jansen, dat was mooi binnen de tijd. Ik dank tevens de heer Monasch voor zijn waarneming.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Voorzitter. Haastige spoed is zelden goed; een voor velen zeer bekend gezegde. Toch lijkt deze uitdrukking bij het kabinet een stuk minder bekend te zijn. Het was al niet zo'n groot succes om de socialistische hobby van nivelleren ook van toepassing te laten zijn op de zorgpremie. Ik druk me dan nog redelijk eufemistisch uit. Je zou denken dat van zulke enorme fouten, ingegeven door haast, werd geleerd en dat met de aanpassing van de afspraken over de inkomensafhankelijke zorgpremie ook de andere ondoordachte zaken uit het regeerakkoord werden hersteld. Dat is ijdele hoop gebleken. In het regeerakkoord kunnen we onder andere lezen dat er een verhuurderheffing komt en dat de huren voorts enorm gaan stijgen, soms tot zelfs 10%. Beide ideeën stemmen, zoals bekend, de PVV-fractie niet heel vrolijk.

De verhuurderheffing is de nagel aan de doodskist van de corporaties en zal de huurder extra hard treffen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft een vernietigend doch helder rapport geschreven. We lezen daarin onder meer dat er een zeer forse achteruitgang van de solvabiliteit van de corporatiesector optreedt. Per saldo gaat het de corporaties maar liefst 17 miljard kosten. Verder zal de solvabiliteit – in normaal Nederlands: de mogelijkheid om aan de betalingsverplichtingen te voldoen – voor meer dan een kwart onder de 15% komen te liggen. Dit houdt in dat er nauwelijks ruimte bestaat voor nieuwe activiteiten. Kan de minister aangeven hoe de corporaties nog moeten bouwen als de centjes straks op zijn? Het CFV stelt zelfs dat 41 woningcorporaties failliet zullen gaan door de huidige kabinetsplannen. We horen graag of de minister die vrees deelt.

In zijn reactie op het rapport van het CFV stelt de minister dat geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat de corporaties geld binnenhalen via de verkoop van woningen. Wellicht is het de minister ontschoten, maar er wordt momenteel vrij weinig verkocht. De plannen van het kabinet zorgen er zelfs voor dat de verkoop nog minder wordt. Wat zijn de verwachtingen van de minister ten aanzien van de verkoop door corporaties? Hoeveel woningen verwacht hij dat ze de komende kabinetsperiode zullen verkopen? Hoeveel gaat dat naar zijn idee opleveren in euro's? Verder stelt de minister dat hij in het voorjaar komt met een nadere analyse van het rapport. De PVV had gehoopt en eigenlijk ook verwacht dat de minister snel zou zorgen voor duidelijkheid. Corporaties moeten immers in de planvorming al rekening houden met naderend financieel onheil.

We zien dat in dit licht de bijdrage aan het saneringsfonds wordt opgeschroefd van 1% naar 5%, helemaal na het Vestiadebacle dat de pot zo goed als leeg heeft gemaakt. Naar aanleiding van de Vestiapuinhoop, waarvoor onder anderen de slapende PvdA-toezichthouders medeverantwoordelijk zijn, is onderzoek gedaan naar de liquiditeitspositie van

corporaties met een derivatenportefeuille. Hoewel de meeste corporaties de stresstest doorstaan, zijn er nog steeds een aantal die dat niet doen. Per 31 december van dit jaar zal het fonds opnieuw een stresstest uitvoeren. We horen graag van de minister wat de gevolgen zijn als een aantal corporaties wederom niet voldoet aan de norm.

Vanmiddag is het zoveelste vernietigende bouwrapport verschenen, nu van het Economisch Instituut voor de Bouw, waarin wordt bevestigd wat de PVV reeds stelde. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek en de invoer van de verhuurderheffing hebben een desastreus effect op de bouw. Zowel de koopsector als de huursector wordt keihard getroffen. De komende twee jaar zullen, zoals mijn collega van de SP al aangaf, 20.000 banen in de bouw verdwijnen en zullen de investeringen in de bouw dalen met maar liefst 16%. De PVV heeft in de doorrekening van haar programma aangetoond dat het ook anders kan. We hebben gezien dat de afspraken uit dit regeerakkoord kunnen wijzigen. De bouwsector schreeuwt op dit moment moord en brand en wordt door de aanstaande maatregelen echt om zeep geholpen. De PVV roept de minister daarom hierbij op, de paragraaf over de woningmarkt compleet te herzien en serieus in gesprek te treden met de sector, waar volgens mij inmiddels niemand meer is die vrolijk wordt van de plannen van dit kabinet. Ik krijg hierop graag een reactie.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. In dit AO spreek ik met name over de brief van de minister over het CFV-rapport, die de aanleiding was voor dit overleg. Bij de totstandkoming van de Wet verhuurderheffing heeft mijn fractie al laten weten dit geen verstandige keuze te vinden, vooral in het licht van wat het betekent voor de woningmarkt en hoe je de problemen in de woningmarkt kunt oplossen. Dat proces loopt nog, dus we wachten af wat de Eerste Kamer ermee zal doen. We hopen dat het op een verstandige manier zal worden afgehandeld. Voor 2013 is er voor 50 miljoen ingeboekt. Dat was dan ook het uitgangspunt. Vervolgens heeft de minister laten weten vóór het voorjaar aan te geven wat dit betekent, hoe het feitelijk wordt ingevoerd en welke consequenties het heeft. Tegelijkertijd zie ik op dit moment de urgentie om er iets sneller mee om te gaan dan alleen wachten tot het voorjaar, want het heeft nogal veel consequenties. Met stijgende verbazing hoorde ik de minister gisteren in het vragenuur aangeven dat de verhuurderheffing niet zo'n probleem is voor de investeringen van de woningbouwcorporaties, omdat het uiteindelijk gaat om de huurinkomsten die ze hebben. Daarom zou het nooit ten laste gaan van de investeringen. Dat krijg ik graag uitgelegd, want de rapporten waarin iedere keer het tegenovergestelde staat, dwarrelen via mijn e-mailbox op mijn bureau. Volgens deze rapporten zouden de investeringsproblemen veel groter zijn. Voor de fractie van 50PLUS gaat het er uiteindelijk om dat 1. de huurders er niet de dupe van worden, 2. we een goed sociaal woningbeleid hebben en 3. de gehele woningmarkt beter gaat lopen. Dat zijn de uitgangspunten, terwijl je in de stellingname ziet dat hierdoor de investeringen juist belemmerd worden. In dat opzicht begrijp ik de opmerking van gisteren helemaal niet. Sterker nog, ook in de brief van 26 november wordt verwezen naar de extra inkomsten die zouden kunnen ontstaan door eventuele verkoop van woningen door de woningcorporaties. Aedes heeft echter gezegd dat dit niet gaat, omdat de basis voor de verhuurderheffing daarmee onderuit wordt gehaald. Zo reken je jezelf dus rijk.

Ik denk dat de effecten van de verhuurderheffing en daarmee de belasting van de woningcorporaties erg negatief zijn. Ook de negatieve effecten op de rijksbegroting zullen uiteindelijk veel groter zijn, omdat de andere kant van het verhaal ook moet worden meegenomen, namelijk dat er wel wordt geïnvesteerd en gebouwd waardoor er economisch meer potentie ontstaat en er dus ook meer rijksinkomsten zullen zijn uit btw, inkomstenbelasting, loonbelasting van de betrokken ondernemers et cetera.

Mijn fractie ziet dus een heel ander effect, dat ook te maken heeft met de discussie rondom de derivaten. Enkele woningbouwcorporaties zijn negatief in de publiciteit geweest, omdat er zaken zijn gebeurd die niet correct waren. Dat leidt ertoe dat de hele sector in dat opzicht wordt besmet, in de zin van «dat is een club die je op een of andere manier kunt pakken via de portemonnee». Ook in de brief van de VNG komt naar voren dat de woningbouwcorporaties onder curatele kunnen worden gesteld door de gemeenten. Bij dat onderdeel van het regeerakkoord zet mijn fractie grote vraagtekens. Wij betwijfelen of dit een verstandig traject is, ten eerste omdat het gaat om woningbouwcorporaties die in verschillende gemeenten werken, ten tweede omdat we ons afvragen of de gemeenten wel voldoende capaciteit hebben en ten derde omdat we ons afvragen of ze wel voldoende middelen hebben. Of is het weer een efficiencykorting waarbij de gemeenten het uiteindelijk weer zelf mogen uitzoeken? Ook dat onderdeel vereist dus enige aandacht. Het zal duidelijk zijn dat ik hoop dat de minister meer inhoudelijk zal ingaan op niet alleen het CFV-rapport, maar ook de andere dossiers inzake het traject om ervoor te zorgen dat woningbouwcorporaties hun primaire taak – het zorgen voor een goede sociale woningbouw – kunnen realiseren en niet als een soort pinautomaat voor de rijkskas worden gezien.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Dit algemeen overleg was door velen gewenst, maar de gevolgen waarover we spreken zijn door weinigen gewenst. De afspraken in het regeerakkoord over de verhuurderheffing zorgen voor veel onrust, zowel bij huurders over de mogelijke effecten op microniveau – iedereen vraagt zich af wat dit voor hem gaat betekenen – als bij corporaties, met name als het gaat om vraagstukken rondom solvabiliteit en rendement, als bij private beleggers, die het natuurlijk ook van belang vinden om te weten wat er allemaal gaat spelen, hetgeen bepalend is voor de investeringen die zij gaan doen. De voorliggende plannen van VVD en Partij van de Arbeid lijken onder grote tijdsdruk tot stand te zijn gekomen. De effecten van een en ander zijn nog niet in beeld. Je zou de plannen in dat opzicht als ondoordacht kunnen betitelen. De minister heeft in het debat rondom de verhuurderheffing voor 2013 een- en andermaal aangegeven dat we nog komen te spreken over de gevolgen voor later. Refererend aan de signalen van corporaties die via de heer Jansen binnenkomen, zie je echter dat op dit moment iedereen in de stilstand-stand gaat en dat investeringen op de lange baan worden geschoven, hetgeen leidt tot vraaguitval met alle gevolgen van dien. Dat hebben we gisteren besproken in het mondelinge vragenuur. Wat mij betreft is het dus zaak dat de minister snel actie onderneemt, snel de noodzakelijke duidelijkheid geeft en de gevolgen onderzoekt en onderkent van hetgeen nu voorligt, om uiteindelijk op basis van die helderheid het vertrouwen in de sector te laten terugkomen. Dat vertrouwen staat op dit moment onder druk.

Ik heb een aantal vragen aan de minister. Misschien kan hij die nu beantwoorden, maar ik sluit me aan bij degenen die zeggen nog meer debatten over dit onderwerp te verwachten. Ten aanzien van de 4,5% van de WOZ-waarde, de rekenmethodiek, blijkt dat er met name in krimpgebieden grote problemen kunnen ontstaan. Kan de minister aangeven of de systematiek van 4,5% van de WOZ-waarde als afgeleide keihard is of dat deze wat hem betreft bespreekbaar is? Kijkt hij op dit moment al naar een alternatief? Van groot belang is dat deze nieuwe minister voor Wonen – dat er een aparte minister is gekomen, geeft het belang van het onderwerp aan – snel duidelijkheid schept ten aanzien van het stelsel van corporaties en hoe dat allemaal gaat functioneren. Mijn concrete vraag is of de minister op korte termijn, als een soort van doorvertaling van het regeerakkoord, zijn visie op de hele corporatiesector met de Kamer wil delen.

De heer **Jansen** (SP): Deelt de heer Knops onze observatie dat de discussie over de grondslag voor de woningwaardering in de krimpregio's er niet zo veel toe doet? Of je nu met een puntentelling werkt of met de 4,5%, de huren zitten daar gewoon op marktniveau. Met andere woorden: als je de huren verder zou verhogen, ontstaat er leegstand. Dat is het werkelijke probleem en niet zozeer de grondslag voor de huur.

De heer **Knops** (CDA): Ik refereer aan de grondslag omdat dit punt door verschillende partijen is ingebracht en ook in het regeerakkoord als zodanig wordt gezien. Ik ben het met de heer Jansen eens dat je, welke systematiek je ook kiest, het probleem van de prijsniveaus in de verschillende regio's niet ondervangt. In het eerdere debat hebben we de minister al gevraagd of hij bereid is, in de verdere uitwerking de regionale verschillen te betrekken. Ik had zelfs een amendement op dit punt voorbereid, dat ik heb ingetrokken na de toezegging van de minister dat hij hiernaar wel wilde kijken. Ik hoor graag of de 4,5%-afpraak voor de minister keihard is of dat goede oplossingen en maatwerk bespreekbaar zijn. Dat is in ieder geval de achterliggende gedachte van mijn vraag.

De heer **Jansen** (SP): Ik deel de zorg van de heer Knops over de krimpregio's. Ik deel eveneens de zorg van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat als je solidariteit gaat toepassen tussen de andere regio's en de krimpregio, je een domino-effect krijgt en de rest alsnog omvalt. Verschuiven we hiermee het probleem niet? Hoe ziet de heer Knops de ruimte om door middel van solidariteit dit enorme probleem nog enigszins weg te masseren?

De heer **Knops** (CDA): Dat zou bijna een discussie uitlokken over het vraagstuk van solidariteit. Mijn partij kijkt daar misschien wat anders naar dan de partij van de heer Jansen. Ik ben ook bevreesd voor het domino-effect. Ik vind dat degenen die het goed doen, niet gestraft mogen worden voor degenen die het slechter doen. Dat gaat ook over het functioneren van corporaties. Ook naar dit soort systemen zou heel pragmatisch moeten worden gekeken. Als het effect van de invoering van een bepaald systeem is dat iedereen omvalt, is het geen goed systeem. Mijn oproep aan de minister is of hij bereid is om dit uitgangspunt, dat verschillende partijen in hun programma hadden staan, los te laten en te kijken naar een systeem dat rechtvaardig is. Natuurlijk zal er geld moeten worden opgehaald, maar wel op een zodanige manier dat er verdien capaciteit voor de corporaties overblijft.

Op korte termijn wordt de herzieningswet, die nu bij de Eerste Kamer ligt en waarbij nog een AMvB komt, weer naar de Tweede Kamer gestuurd. Wanneer kunnen we de AMvB tegemoet zien? Het is belangrijk om te weten wanneer de spelregels van de herzieningswet in werking treden. Ik heb een aantal vragen over de reactie op de onderzoeken van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De minister heeft aangegeven dat de conclusie van deze rapporten voorbarig is. Welke veronderstelling had het WSW volgens de minister dan moeten gebruiken in zijn risicobeoordeling? Op welk punt zijn de reacties wat hem betreft voorbarig? De hamvraag is natuurlijk waar de minister denkt de 2 miljard bij de corporaties vandaan te halen zonder dat dit leidt tot de gevolgen die in beide rapporten worden beschreven. Mijn fractie neemt de reactie van het WSW zeer serieus. Het stopzetten van de financieringsborging voor de periode na 2013 heeft direct gevolgen voor de nieuwbouwproductie en de renovatie. Zal de minister als lid van het kabinet en als eerstverantwoordelijke voor deze portefeuille ook met de huidige coalitiepartijen om tafel zitten om opnieuw hierover te onderhandelen? De opgave die nu voorligt, lijkt bijkans kansloos in de zin van de uitwerking. Linksom of rechtsom lijkt de 2 miljard gewoon absoluut niet te kunnen. Het is de vraag of in navolging van het dossier

van de inkomensafhankelijke zorgpremie ook over dit dossier opnieuw gesproken wordt binnen de coalitie. Is de minister daartoe bereid? Ten slotte stel ik drie vragen over de andere brieven op de agenda. Deze brieven geven aan waartoe beleid kan leiden. De corporaties moeten via de saneringsheffing bijdragen aan het debacle van Vestia. Het CFV heeft voor 2013 de begroting vastgesteld. Houdt de minister bij zijn goedkeuring rekening met de wens van de sector om niet te doneren, maar te investeren? Daarnaast is er onduidelijkheid over de Europese staatssteunregels. Het lijkt erop dat Nederland de nieuwe richtlijnen moet uitvoeren, terwijl eerder de volkshuisvesting als een bestaande steun werd gezien. Klopt dit? Wat gaat de minister doen met het verhogen van de inkomensgrens tot € 38.000? Wanneer neemt hij hierover een besluit? Ten aanzien van de derivaten vraag ik me af hoe de minister ervoor zorgt dat de risico's afnemen en te behappen zijn. Verwacht hij dat meer corporaties onder toezicht komen te staan? Hoe zorgt hij ervoor dat de kosten van de externe toezichthouders beperkt blijven? Ik doel dan op opruimacties, extra accountancycontroles en forensische onderzoeken. We hebben bijvoorbeeld begrepen dat bij Laurentius in Breda, waaraan de minister ook refereert in zijn brief van vandaag, deze kosten inmiddels oplopen tot zo'n 2 miljoen euro per jaar. De rekening voor de externe toezichthouders is dus behoorlijk fors. Worden deze kosten verhaald of stijgen de bedrijfslasten van de corporaties gewoon?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Na de zorgpremie heeft het kabinet een nieuw blok aan het been, of eigenlijk twee blokken: de verhuurderheffing en de WOZ-huur. Het regeerakkoord moet daarom opnieuw worden opgebroken. Dat moet, ondanks het feit dat het heel goed is dat dit kabinet wel wil hervormen en de taboes op de woningmarkt worden doorbroken. Ik durf er zelfs bij te zeggen dat D66 voor een groot deel in dezelfde richting denkt als het kabinet. De manier waarop deze twee maatregelen worden uitgevoerd, lijkt echter ontzettend ondoordacht en pakt helemaal verkeerd uit. Het gaat zelfs zo ver dat op de huurmarkt de afgrond dichtbij is, niet alleen voor huurders maar bijvoorbeeld ook voor bouwers.

Het huurbeleid van het kabinet doet de corporatiesector letterlijk trillen op de grondvesten. De heffing van 2 miljard is echt ingeslagen als een bom. Het kabinet veronderstelt dat de heffing kan worden gecompenseerd met hogere huuropbrengsten door middel van WOZ-huur, in plaats van het puntensysteem. De hamvraag die vandaag voorligt is of die voorziene huurstijging daadwerkelijk zal plaatsvinden. Er zijn namelijk twee plafonds ingebouwd: aan de ene kant de WOZ-huur en aan de andere kant de liberalisatiegrens. Het CFV heeft het doorgerekend: 41 corporaties zullen op deze manier failliet gaan en 110 corporaties, die bijna de helft van alle huizen in handen hebben, zullen niet meer bouwen.

Ik heb een paar technische vragen aan de minister. Hij schrijft dat er haken en ogen zitten aan de CFV-aannames over de maximale huurgrens. Ik heb er echt lang naar gekeken, maar hoe zit het dan precies? Hoe werkt de combinatie van WOZ-huur en liberalisatiegrens nu precies uit voor de drie inkomenscategorieën, die van onder € 33.000, die van boven € 43.000 en die daartussenin, in huizen met een WOZ-waarde van boven de € 177.000? Dat is namelijk de prijs waarop liberalisatiegrens en WOZ-huur samenvallen. Het CFV gaat uit van de aanname dat daar waar huren al hoger zijn dan 4,5% van de WOZ-waarde, er huurbevrozing plaatsvindt en geen huurverlaging. Is die aanname van het CFV terecht? Een veel belangrijker vraag is nog of het op deze manier geen chaos wordt. De ene huurder krijgt te maken met bevrozing, de andere met 4,5% WOZ. Als je niet oppast, heeft iedereen een ander regime. Dat was nu juist niet de bedoeling van het kabinet.

We kunnen het over de techniek en het beleid hebben, maar het gaat natuurlijk om de praktijk. We hebben gezien wat er de afgelopen weken is

gebeurd. In plaats van naar het papieren beleid te kijken, kun je veel beter kijken naar de harde werkelijkheid. Die is dat er de afgelopen drie weken al tientallen projecten zijn geschrapt. We hebben zelf al onze wethouders in het land benaderd. Ook hebben we de lijst van Aedes bekeken. Van Waalwijk tot Groningen en van Culemborg tot Heemstede vind je corporaties die zeggen hun plannen te schrappen. Het gaat om duizenden huizen en om miljoenen aan investeringen. Het gaat dus ook om duizenden banen. Huurders in krimpgebieden werden al genoemd, maar ook huurders in oude stadwijken zullen te maken krijgen met allerlei problemen en langere wachtlijsten, omdat er gewoon niet meer kan worden gebouwd. Het is al gebleken dat ook studenten naar hun kamers kunnen fluiten. Ik heb het dan nog niet eens over de bouwbedrijven, die gewoon geen enkele opdracht meer zullen krijgen en dus hun bouwers op straat moeten zetten, waardoor de economie volledig stilvalt. Eigenlijk is de kernvraag van dit debat of dat nu de bedoeling is van het kabinetsbeleid. Ik vraag dat ook maar direct aan de minister. Ik wil graag weten of het de bedoeling is van het kabinetsbeleid dat al deze gevolgen zich zo opstapelen.

Terugkijkend op de onderhandelingen die een maand geleden zijn afgesloten, is het de vraag – die er ook al was bij de zorgpremie – hoe dit in 's hemelsnaam heeft kunnen gebeuren. Je vraagt je bijna af of de onderhandelaars misschien wel het kwartetspel bij zich hadden, maar vergeten waren om een rekenmachine mee te nemen. Of is een van de partijen even weg gesukkeld tijdens de onderhandelingen? Het resultaat van dit beleid is dat de Partij van de Arbeid de corporatiesector afbreekt en dat de VVD de economie om zeep helpt. Je zou bijna zeggen dat ze na het nivelleren een nieuwe hobby hebben gevonden. Dat is toch wel een heel bijzondere ontwikkeling. Ik ga er echt van uit dat beide partijen dit zullen willen rechtzetten. Daar hoop ik dan ook op.

Ik heb een aantal vragen aan de minister over de verschillende onderzoeken en de verschillende berekeningen die de afgelopen weken zijn langsgesproken. Is de minister geschrokken van het verschil tussen de berekeningen van het CFV en die van het CPB? Is het niet zorgwekkend dat naast CFV en WSW ook bijvoorbeeld Ortec zegt dat dit gewoon niet uit kan? Het is bijna fascinerend, maar vooral heel zorgwekkend waar die grote verschillen vandaan komen. Op welke berekeningen heeft het kabinet zijn plannen gebaseerd? Kan de Kamer die berekeningen krijgen? Op basis van welk jaartal heeft het CPB zijn optimistische doorrekening gemaakt? Klopt het bijvoorbeeld dat het CPB is uitgegaan van de WOZ-waarde van voor de crisis? Zo niet, welke ontwikkelingen in huizenprijzen en WOZ-waarde wordt dan door het kabinet voorzien voor de komende jaren? Ik doe de minister het voorstel om voor de kerst aan het CPB te vragen, dit deel van het kabinetsbeleid opnieuw door te rekenen om te zien of de gedane aannames kloppen en er een berekening uit kan komen die veel beter overeenkomt met wat we in alle andere onderzoeken en de praktijk hebben gezien.

Donkere wolken pakken zich samen. Volgens mij heeft de minister, zoals hij gisteren bij het vragenuur al een beetje liet zien, wel de neiging om te bewegen. Hij doet dat echter te langzaam. Hij noemt conclusies voorbarig en zegt: beste mensen, wij komen in het voorjaar met plannen, die we dan helemaal gaan uitwerken en bekijken. Dat is een goede intentie, maar het is gewoon echt veel te langzaam. Zo lang kunnen we niet wachten, want nu al verdwijnen er wekelijks tientallen projecten. Als je nog een half jaar wacht, kun je op je vingers natellen dat er nog veel meer bouwprojecten worden geschrapt. Ik vraag de minister dus om zo snel mogelijk een signaal af te geven en zo snel mogelijk duidelijk te maken hoe het nu precies zit.

Ik wil me daarbij constructief opstellen. Ik denk namelijk dat het niet goed is als er nu een soort politieke prestigestrijd ontstaat over wie gelijk heeft en hoe fout het kabinet heeft opgeschreven wat er uit de onderhande-

lingen is gekomen. Dat is natuurlijk niet goed gegaan, maar het lijkt me vooral zaak dat we dat boek nu sluiten en kijken naar de praktijk. We zitten namelijk met een acute situatie. Laten we dit dus samen oplossen met bouwers, huurders en verhuurders alsmede, in ieder geval wat mij betreft, met de oppositie. Ik kijk daarbij ook met een schuin oog naar de Eerste Kamer en sluit me in dat kader aan bij de vraag van mijn collega Knops over nieuwe onderhandelingen. Mijn voorstel is om te kijken naar de volgende oplossingsrichting. De opbrengst van de verhuurderheffing wordt nu geschat op basis van een bepaalde waarde, namelijk 2 miljard, die zou moeten worden gecompenseerd door hogere huren. Is het een idee om de hoogte van de heffing te koppelen aan de daadwerkelijk maximaal mogelijke huur op basis van de ontwikkeling in de WOZ-waarde?

Derivaten zijn bedoeld om risico's af te dekken en niet om te speculeren. De nu gemaakte beleidsregels zijn wat ons betreft goed, maar hoe zit het met de handhaving en controle? Na de derivaten is nu het regeerakkoord een nieuw probleem geworden voor de corporatiesector. D66 wil geen opgeblazen handelshuis als corporatie, maar wil evenmin dat het een instortend kaartenhuis is. We hopen dus echt dat de huursector weer een sobere maar wel stabiele pijler kan worden in het Nederlandse woonbeleid.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. De vraag is allang niet meer of de woningparagraaf van het regeerakkoord gewijzigd wordt, maar wanneer dat gebeurt. Hoewel de verhuurderheffing vandaag het debat zal domineren, sta ik eerst kort stil bij de derivatenpositie van corporaties en de maatregelen die het kabinet neemt om hierin beperkingen aan te brengen. Het is wenselijk dat speculerende corporaties door het kabinet aan banden worden gelegd. De problemen bij Vestia laten zien dat corporaties onvoldoende kennis hebben om deze complexe financiële producten te doorgronden en zij dus enorme risico's lopen door het gebruik ervan. Mede hierdoor is de afgelopen periode de financiële positie van verschillende corporaties verzwakt, hetgeen onwenselijk is. Daarom heeft mijn fractie ook gepleit voor een verbod op derivaten bij semipublieke instellingen. Dat corporaties hun renterisico willen afdekken, is begrijpelijk. Dat kan echter op een veel veiliger manier, bijvoorbeeld met een rentevaste lening bij de bank. Deelt de minister de mening dat zo het renterisico ook kan worden afgedekt? Zo ja, is hij bereid om verdergaande maatregelen te nemen om derivatenhandel bij corporaties te beperken of te verbieden?

De GroenLinks-fractie vindt de maatregelen niet ver genoeg gaan. Corporaties zullen nog steeds tijd en mankracht kwijt zijn aan financieel beheer in plaats van deze te besteden aan een goede woningvoorziening. Het beleid dat veel corporaties hebben gevoerd, heeft de sector weinig goed gedaan. Dat gaat niet alleen om het speculeren met derivaten, maar ook om voorbeelden zoals de hoge salarissen van bestuurders in de sector en de bouw van prestigieuze kantoren. Dat verklaart wellicht de kritische toon van het regeerakkoord. Deels is dat ook terecht. Het kabinet draaft echter door en draait de duimschroeven bij de sector veel te hard aan.

Dat brengt mij op de verhuurderheffing. De manier waarop deze maatregel zal uitpakken, zal juist het uitvoeren van de kerntaak van woningcorporaties onmogelijk maken. Immers, de heffing is zo buiten proportie dat corporaties zullen worden gedwongen om woningen af te stoten in plaats van meer woningen te kunnen aanbieden. Dat kan toch nooit het doel zijn? Het kabinet heeft afgesproken dat de huren mogen stijgen tot maximaal 4,5% van de WOZ-waarde. Het probleem is echter dat die sinds 2009 daalt. Vanwege deze daling zullen dus, als je dit volhoudt, veel huren niet stijgen maar juist dalen, met als gevolg dalende inkomsten en dalende investeringsruimte. In Leiden is hierdoor al

besloten, de bouw van een studentencomplex af te blazen. Ook in Delft is de bouw van 520 kamers afgezegd. Bekend werd dat in Delft de gemiddelde huurprijs van een studentenkamer zou dalen van ongeveer € 200 per maand naar € 80 per maand. Dat beperkt de investeringsruimte van de corporatie enorm. Er zijn meer voorbeelden. Ook GroenLinks heeft rond gebeld in het land. In Groningen bijvoorbeeld wil een drietal corporaties de bouw van jongeren- en starterswoningen stopzetten. Of je deze maatregel nu wel of niet in je programma had staan, van deze feiten kan niemand wegstijven. Zijn dit de effecten die het kabinet voor ogen had toen het besloot om deze maatregel op te nemen? Zo nee, wat gaat de minister doen om te voorkomen dat de bouw van studentenwoningen helemaal stil te liggen? Wat gaat de minister doen zodat er voldoende betaalbare huurwoningen voor starters blijven?

Niet alleen starters en studenten zijn de klos. Ook de bouw van reguliere sociale woningen in veel krimpregio's wordt aan banden gelegd. Daar is de WOZ-waarde zo laag dat veel huren zullen moeten dalen. Klopt het dat bij een lagere WOZ-waarde de huren ook daadwerkelijk zullen dalen? Of wordt huurders enkel huurverhoging opgelegd? Zo ja, wat is dan de maatregel van de 4,5% waard?

In 2013 dalen de huren naar verwachting nog eens met zo'n 7% extra. We zouden dus kunnen concluderen dat de WOZ-waarde als maatstaf ongeschikt is. Als gevolg hiervan zullen veel corporaties moeten overgaan tot verkoop van delen van hun woningbestand. Niet omdat hun huurders daarom vragen, maar omdat ze wel moeten. Dat resulteert in minder sociale huurwoningen, minder doorstroom en langere wachtlijsten. Ik vraag de minister of dat nu de effecten zijn die het kabinet voor ogen heeft. Wordt het niet tijd dat de minister deze maatregel heroverweegt? Je kunt als minister toch niet blijven zeggen dat een en ander nog moet worden uitgewerkt? Nu ligt de bouw stil en nu zitten huurders in onzekerheid. Als de huizenprijzen daadwerkelijk dalen in 2013, wat toch echt wel de verwachting is, is de minister dan bereid om de verhuurderheffing bij te stellen?

Het zal niemand verbazen dat ik vind dat we onze ogen niet kunnen sluiten en dat deze maatregel dus moet worden aangepast. Laat ik eerst benadrukken dat ook mijn fractie vindt dat het scheefbetalen moet worden aangepakt. Alleen willen wij dit doen zonder negatieve effecten op het aanbod van woningen. Daarnaast moeten ook mensen met een laag inkomen in gewilde buurten kunnen wonen. Het verbaast mij dat de Partij van de Arbeid heeft ingestemd met een maatregel waarmee niet enkel het scheefbetalen wordt aangepakt, maar waarmee ook mensen met een minimuminkomen een huurverhoging wordt opgelegd zonder dat ze hiervoor volledig worden gecompenseerd. Ik hoor steeds dat er extra geld is uitgetrokken voor huurtoeslag – dat staat ook in het regeerakkoord – maar dit is niet genoeg om het helemaal af te dekken. Vanochtend stond in Het Financieele Dagblad het bericht dat mensen maar tot een inkomen van € 29.000 per jaar worden gecompenseerd voor de huurverhoging; graag een reactie hierop. Vindt de minister het wenselijk dat woningen in het centrum van grote steden onbetaalbaar worden voor mensen met een laag inkomen? Immers, in Amsterdam ligt de gemiddelde WOZ-waarde binnen de ring aanzienlijk hoger dan daarbuiten. Hoe verhoudt de WOZ-waarde zich tot de liberalisatiegrens? Klopt het dat sociale huurwoningen in het centrum van Amsterdam alsnog niet duurder mogen worden dan € 664 per maand? Klopt het dat in het regeerakkoord is afgesproken dat deze liberalisatiegrens niet van toepassing is op woningen die worden bewoond door mensen met een inkomen boven de € 43.000? Hierover bestaat veel onduidelijkheid bij de corporaties.

De heer **Monasch** (PvdA): Op bijna al deze vragen zou ik willen zeggen «ja, het klopt». De vragen worden echter aan de minister gesteld, dus ik wacht met belangstelling diens antwoord af. In Amsterdam is het

misverstand nogal hardnekkig. Mevrouw Voortman vraagt of mensen via de huurtoeslag alleen tot € 29.000 worden gecompenseerd. € 29.000 is toch de grens waarop wij nog een huurtoeslag uitkeren? We kunnen met elkaar discussiëren over de vraag of die grens goed is, maar dat is wel de systematiek die we allemaal hanteren en die in elk akkoord ook gehanteerd is. Er is bijna 0,5 miljard voor uitgetrokken om de gevolgen voor mensen die huurtoeslag krijgen, te compenseren. Ik begrijp de vraag van mevrouw Voortman dus niet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik verwijs naar een bericht uit Het Financieele Dagblad waarin staat dat de compensatie niet volledig zou zijn. Als de compensatie wel volledig is, wordt het een ander verhaal. Als zij niet volledig is, vind ik de grote woorden van de Partij van de Arbeid dat het volledig wordt gecompenseerd via de huurtoeslag te voorbarig.

De heer **Monasch** (PvdA): Met alle respect: om andere partijen van grote woorden te betichten terwijl je baseert op een bericht uit een krant, zonder dat je eerst nagaat wat de huurtoeslaggrens is ... Kennelijk staat die bij GroenLinks niet helemaal op het netvlies, maar die is gewoon € 29.000. Daar zit een royale compensatie van bijna 0,5 miljard in. Dan denk ik dat u eerst de feiten moet hebben alvorens dit soort grote woorden te gebruiken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ga door met mijn verhaal, voorzitter. Als de woningen worden verplaatst naar het marktsegment, wat gebeurt er dan als ze weer vrijkomen? Daalt de huur dan weer naar het niveau van de liberalisatiegrens? Leidt dat dan weer tot nog minder aanbod van sociale huurwoningen? Ik denk dat er betere alternatieven zijn om het scheefwonen aan te pakken. Wij hebben er dan ook andere oplossingen voor. Allereerst kan worden voorkomen dat corporaties inkomensgegevens ontvangen. GroenLinks heeft eerder gepleit voor het laten stijgen van huren van sociale huurwoningen met een gelijk percentage, ongeacht inkomen. Voor lage inkomens wordt dit dan volledig gecompenseerd via de huurtoeslag. Woningcorporaties hoeven dan geen toegang te krijgen tot inkomensgegevens van huurders. Daarnaast kan de 4,5% WOZ-waarde als maatstaf worden losgelaten. Immers, met het toestaan van een huurverhoging tot de liberalisatiegrens wordt het scheefbetalen ook aangepakt en zelfs effectiever. Dan is namelijk gegarandeerd dat corporaties daadwerkelijk hun huren kunnen verhogen. Het mooiste daarbij is dat ook voor mensen met een laag inkomen een woning in een gewildere buurt mogelijk blijft. Daarnaast is de investeringsruimte voor woningcorporaties dan een stuk groter. Niet te vergeten leidt de investeringsruimte dan tevens tot een verduurzaming van het woningbestand. Wij vinden het belangrijk dat corporaties voldoende financiële ruimte hebben om energiebesparende investeringen te verrichten. Tot slot zal het ook een impuls geven aan de bouwsector, die door de maatregelen van het kabinet volledig op zijn gat ligt.

Ik hoop dus dat de minister verstandig genoeg is om te beseffen hoe schadelijk zijn maatregel uitpakt. Bij de zorgpremie was er zo een alternatief bedacht. Dat moet hier ook gebeuren, want nu ligt de bouw stil en nu zitten huurders in onzekerheid.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Als ik mijn collega's zo beluister, kunnen we weer opnieuw over alles gaan onderhandelen. De minister heeft nog niet eens antwoord gegeven op de vele vragen van mijn collega's, maar iedereen heeft wel zijn oordeel klaar; dit terwijl er een recent regeerakkoord ligt en de minister heel duidelijk heeft gezegd hoe hij het wil aanpakken. Dat verbaast mij wat, maar ik wacht met belangstelling de antwoorden van de minister af, alsmede datgene wat mijn collega's daarmee gaan doen.

Ik start mijn betoog met een aantal vragen aan de minister over de verhuurderheffing. Enkele collega's hebben al aangehaald dat we inmiddels vijf rapporten hebben liggen, van het CPB, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het WSW, het Economisch Instituut Bouw en Ortec. Alle vijf komen ze tot een andere uitleg en met andere parameters. De minister refereert daar ook aan in zijn brief. Over twee weken houden wij het begrotingsdebat. Het lijkt me goed om iets meer duiding van de minister te krijgen over de interpretatie van deze vijf rapporten, om te voorkomen dat iedereen zijn eigen waarheid eruit haalt. Volgens mij is het goed om meer duidelijkheid te scheppen, even los van de uitwerking van de voorstellen. Is dat mogelijk? Ik heb namelijk zo'n vermoeden dat dit onderwerp door mijn collega's zal worden geagendeerd tijdens de begrotingsbehandeling.

De heer **Jansen** (SP): Mevrouw Visser doet erg relaxt over de situatie. Het valt me wel op dat de twee woordvoerders van de coalitie helemaal achterin zitten, als bange vogeltjes, maar dat zal toevallig zijn. Snapt mevrouw Visser dat andere woordvoerders zich ongerust maken als niet alleen schrijvers van dikke rapporten zeggen dat er iets aan de hand is, maar ook de corporaties, die uiteindelijk de investeringen moeten doen, massaal zeggen dat ze ermee stoppen? Erkent zij dat bijvoorbeeld een corporatie in Zaanstad, waar zij zelf woont, de motor is van de stadsvernieuwing, van een aantal belangrijke investeringen in het stedelijk gebied? Erkent zij dat er een enorm probleem ontstaat op lokaal niveau als die investeringen wegvallen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Juist als bewoner kan ik de heer Jansen vertellen dat ik herken dat er commotie is ontstaan. Dat is ook de reden dat ik de minister vraag, meer duiding te geven om te voorkomen dat iedereen in de vijf rapporten gaat shoppen en daar zijn eigen waarheid uithaalt. Volgens mij is er inderdaad behoefte aan meer duidelijkheid over een aantal vraagstukken. Alle voorgaande sprekers hebben gevraagd hoe bepaalde regels uit het regeerakkoord moeten worden geïnterpreteerd. We hebben een minister aangesteld om dat uit te werken en om met voorstellen naar de Kamer te komen, zodat wij die met elkaar kunnen bespreken en beoordelen. Ik herken de rol die corporaties hebben. Ik erken en herken echter ook dat corporaties, nog voordat deze verhuurderheffing en alle andere maatregelen op tafel lagen, de afgelopen periode al een aantal andere keuzes hebben gemaakt in de stedelijke vernieuwing. Het komt dus niet alleen door de verhuurderheffing dat corporaties hebben gezegd een aantal dingen niet te doen. In verschillende steden hebben corporaties al een andere rol op zich genomen en hebben ze laten weten dat ze een aantal stedelijke vernieuwingsprojecten op een andere manier zullen doen.

De heer **Jansen** (SP): Het klopt dat corporaties al eerder de broekriem zijn gaan aanhalen. Onder een vorig kabinet is er bijvoorbeeld ook een vennootschapsbelasting ingevoerd, die hetzelfde effect heeft gehad als de nieuwe verhuurderheffing. Erkent mevrouw Visser dat de minister geen enkel machtsmiddel heeft om corporaties te dwingen tot investeringen? Hij is gewoon afhankelijk van het besluit van de individuele corporaties om wel of niet hun nek uit te steken. Met andere woorden: wij moeten het signaal van de corporaties dat ze ermee stoppen, bijzonder serieus nemen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij hebben wij heel duidelijke afspraken gemaakt over een aantal vraagstukken rondom corporaties. Dat staat ook in het regeerakkoord. Die afspraken moeten de komende periode worden uitgewerkt. Ik vraag de minister hoe hij de kerntaken van de corporaties ziet en op welke termijn hij hierover meer duidelijkheid kan geven. Het

gaat terug naar het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en, daaraan ondergeschikt maar direct ermee verbonden, maatschappelijk vastgoed. Dat is volgens mij een heel duidelijke stellingname, die ook wat betekent voor de rol van de corporaties. Het lijkt mij goed dat er snel duidelijkheid komt over de wijze waarop dit wordt uitgewerkt en wat dat dan betekent voor investeringsbeslissingen vanuit de corporaties. Ik herken de oproep dus; vandaar ook mijn vraag aan de minister wanneer hij hierover duidelijkheid kan geven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vind het bijna knap dat mevrouw Visser zich zo blind toont voor wat er de afgelopen weken in de praktijk is gebeurd. Zij begint over vijf rapporten die van elkaar zouden verschillen en zij wil dat daaruit een eensluidend verhaal wordt gedestilleerd, ook met het oog op de begrotingsbehandeling. Ik zou zeggen dat in die vijf rapporten ongeveer hetzelfde wordt gezegd, behalve in het rapport van het CPB. Is het dan niet veel interessanter om het CPB opnieuw zijn huiswerk te laten doen en de Kamer dat voor de begrotingsbehandeling te doen toekomen? Dan zijn we die hele discussie ook meteen kwijt en dan hoeven VVD en PvdA ook niet elke keer te zeggen dat het CPB heilig is, want volgens mij is dat hier niet het geval.

Mevrouw **Visser** (VVD): Laat ik mij vooral niet opwerpen als hoeder van het CPB. Ik zie in de rapporten dat iedere organisatie die het heeft uitgewerkt, een interpretatie heeft gegeven van de aannames die worden gedaan over parameters zoals de maximale huurverhoging en de liberalisatiegrens. Iedereen heeft daaraan dus een eigen interpretatie gegeven. De minister moet dit uitwerken en er meer duiding aan geven. Dat is dan ook mijn vraag aan hem. Wat kan de minister, om te voorkomen dat iedereen zijn waarheid eruit haalt, voor de begrotingsbehandeling al aan duiding van de parameters geven?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil geen duiding van parameters; ik wil duidelijkheid over de mogelijke huurinkomsten. Daar draait deze discussie namelijk om. Volgens mij zijn alle rapporten het erover eens dat de huurinkomsten veel lager zullen zijn dan de verhuurderheffing van 2 miljard. Dat is het probleem. Het CPB zegt dat het wel goed komt. Is het dan niet veel beter om dat uit te zoeken?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb de heer Verhoeven en andere collega's vragen horen stellen over de wijze waarop moet worden omgegaan met de 4,5% WOZ-waarde, met de studentenhuusvesting, met de krimpregio's et cetera. Al deze vragen zijn aan de minister gesteld. Ze moeten allemaal beantwoord worden, juist om te achterhalen wat de uitwerking ervan zal zijn en welke consequenties dat zal hebben. De minister heeft al eerder gezegd hoe hij dat proces wil aanpakken, in samenwerking met de zojuist genoemde partijen. Het gaat mij dus niet om het uitwerken van de parameters, maar inderdaad om duidelijkheid. Ik merk dat iedereen terechte vragen heeft, terwijl we een regeerakkoord hebben met heldere kaders, waarin ook staat dat een aantal dingen nog moet worden uitgewerkt.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Is de VVD-fractie op basis van de vijf rapporten nu van mening dat er wat moet worden gewijzigd? Of is het gewoon even afwachten wat de minister zegt omdat de VVD-fractie zelf geen mening heeft?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij heeft de VVD-fractie een heel duidelijke mening. Volgens mij hebben wij onze handtekening gezet onder het regeerakkoord. Die kaders staan dus. Een heel duidelijke mening daarin is dat we gaan voor het aanpakken voor het scheefwonen en dat

we ervoor gaan dat corporaties terugkeren naar hun kerntaken. Die kaders staan in het regeerakkoord omschreven. Daarvoor geldt dat er een uitwerking moet komen. Daarvoor geldt weer dat de minister heeft gezegd daarmee aan de slag te gaan.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Dat is allemaal niet heel erg duidelijk, net zoals inmiddels het hele regeerakkoord. Mijn vraag was gewoon of de VVD-fractie een visie, een eigen mening heeft over de vijf rapporten, zonder dat wordt verwezen naar de minister. Leeft in uw fractie de visie dat er iets zou moeten worden gewijzigd omdat het helemaal fout gaat, zeker gezien alle signalen uit de markt? Of zegt u gewoon wat de minister zegt?

Mevrouw **Visser** (VVD): U zou toch moeten weten dat de VVD staat voor haar afspraken. We hebben recent afspraken gemaakt in een regeerakkoord, waaronder we onze handtekening hebben gezet. Dat betekent dat de kaders van het regeerakkoord, waaronder de opbrengst van de verhuurderheffing, wat ons betreft overeind staan. Ook staan overeind de aanpak van het scheefwonen en het terugbrengen van de kerntaken van de corporaties.

De **voorzitter**: Ik dacht dat dit zo'n rustige commissie was, maar nu zie ik ook een woordmelding van de heer Knops.

De heer **Knops** (CDA): Wat niet is, kan zeker nog komen, maar op dit moment is dit geen rustige commissie. De inbreng van de VVD-fractie doet ook bij mij wel wat vragen rijzen, met name over de stelligheid waarmee zij zegt voor haar afspraken te staan. Nog niet zo heel lang geleden hebben wij gezien dat er heronderhandeld is. Ik juich dat overigens van harte toe, want alles wat niet goed is kun je altijd beter maken; vandaar mijn oproep om dat hier ook te doen. Is mevrouw Visser bereid om dit opnieuw te bekijken en, als blijkt dat de plannen niet goed zijn, te heronderhandelen? Of zegt zij: nee, afspraak is afspraak, wij hebben ervoor getekend, klaar?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij heb ik dat net aangegeven. Wij hebben onze handtekening onder dit regeerakkoord gezet. Daarmee staat dit wat ons betreft dus overeind.

Voorzitter. Ik ga door met de derivaten, het punt waarvoor dit algemeen overleg ooit is geagendeerd. Daarvoor geldt dat een aantal beleidsregels is vastgesteld en recent in werking is getreden. Overigens heeft deze discussie de afgelopen periode niet alleen bij corporaties gespeeld, maar ook bij andere maatschappelijke instellingen zoals onderwijsinstellingen en ziekenhuizen. Inmiddels is een interdepartementale werkgroep gestart. Wat is de stand van zaken? In hoeverre zal dit invloed hebben op deze beleidsregels? Wat de VVD betreft geldt dat met publieke middelen geen onverantwoorde risico's mogen worden gelopen. Wij zien deze beleidsregels dus als een eerste aanzet daartoe. De minister heeft een aantal heldere kaders gesteld, met name inzake de inrichting van de interne organisatie maar ook inzake het toezicht daarop. Wij zijn wel benieuwd in hoeverre de toezichthouder voldoende middelen heeft om hierop daadwerkelijk toezicht te uit te oefenen en om in te grijpen waar het daadwerkelijk mis zou kunnen gaan. De minister heeft een brief gestuurd waarin hij zijn zorgen uitspreekt over wat heeft plaatsgevonden bij een aantal woningbouwcorporaties.

De brief over de Verkenning woningcorporaties, staatssteun en middeninkomens gaat over de tijdelijke regelingen. De ambtsvoorganger van de minister heeft gezegd dat zij het graag aan hem overlaat hoe hiermee om te gaan. Hoe ziet de minister dat proces? Wat is daarin zijn voorstel? Wat de VVD-fractie betreft gaat het de komende tijd ook om het aanpakken van

scheefwonen. We moeten ervoor zorgen dat de mensen die er ook daadwerkelijk recht op hebben, in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Uit de berichtgeving in De Telegraaf over woonfraude komt naar voren dat het met name bij gemeenten en corporaties ligt, maar dat er wel zorgen zijn over de toename ervan. Ik vraag de minister om hierop een reactie te geven. Wat zou een mogelijke actie zijn?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik loop puntsgewijs door de agenda, want elk onderwerp is belangrijk genoeg in zichzelf. Het eerste punt betreft de beleidsregel voor het gebruik van financiële derivaten door corporaties. Op zich steunt mijn fractie de voorstellen van de minister, maar de vraag is wel hoe die zich verhouden tot een amendement dat is aangenomen bij de herziening van de Woningwet. Samengevat komt het erop neer dat de treasury departments bij de corporaties kunnen verdwijnen, omdat ze niet meer mogen handelen in derivaten. Zijn dit tussentijdse beleidsregels? Hoe verhouden deze beleidsregels zich tot het amendement dat is aangenomen en dat onderdeel uitmaakt van de herziene, nog in te voeren Woningwet? Wij kunnen ons, zeker met de enorme beperking die nu terecht al wordt aangebracht, voorstellen dat de treasury departments als zwaar onderdeel van de bedrijfslasten van corporaties wellicht elders worden ondergebracht, zoals ook in het amendement wordt gesuggereerd. Misschien zou daarbij een optie kunnen zijn om het bij het WSW te betrekken, nu ik van de nieuwe directeur-bestuurder van het WSW heb begrepen dat zij een wat scherper financieel toezicht wil uitoefenen. Dat heeft nog niet eens te maken met het regeerakkoord, maar meer met de handel en wandel van de corporaties van de afgelopen tijd. Ik kom daar straks nog even op terug.

Is het niet verstandig om een toetsing vooraf te hebben, bijvoorbeeld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting, ook al is de mogelijkheid tot derivatenhandel nu zeer beperkt? Als het misgaat met de derivaten, betaalt wel de hele club en moet er weer een saneringsheffing worden opgelegd door het CFV. Een van onze kritiekpunten op de inrichting van het stelsel was tot op heden dat één iemand een beslissing kan nemen, terwijl de rest de rekening betaalt als het misgaat. Dat element willen wij zo veel mogelijk uit het stelsel hebben. Als er nog steeds ruimte is om van derivaten gebruik te maken, moet er dan niet voorafgaand ruimte zijn voor toetsing door bijvoorbeeld het CFV? Of is het CFV er alleen om een rekening uit te schrijven als het is misgegaan, die vervolgens weer netjes wordt verdeeld over de corporaties die goed gedrag hebben vertoond? In dit verband wordt in de stukken verwezen naar de wijze waarop het verdergaat bij Vestia. Ik maak van de gelegenheid gebruik om dit punt op te pakken. Gisteren is een principeovereenkomst gesloten met de gemeente Den Haag. De minister is ook bijgesprongen in Rotterdam. Dat is wat ons betreft op zich prima, maar Vestia heeft natuurlijk bezittingen in een heel grote regio en er zijn ook andere gemeenten waar nu grote verkoopprogramma's worden ingezet. Daarvan moet je je als eerste afvragen of ze realistisch zijn en ten tweede wat er gebeurt met de samenstelling van de woningvoorraad. Is er straks nog een woning te huur in Zoetermeer? Is er nog een woning te huur in Delft? Dezelfde vraag geldt bijvoorbeeld voor Pijnacker-Nootdorp. Op een paar plekken worden op het oog goede overeenkomsten gesloten; steun daarvoor. Wat zijn echter de consequenties voor de andere gemeenten? Hoe staat het met de aanpak van Aedes om met een taskforce te kijken of de corporatiesector iets aan de Vestiaproblemen kan doen? We zouden het zeer op prijs stellen als de minister ons een update gaf van het Vestiapakket en de volkshuisvestelijke consequenties voor het gebied waarin Vestia nog opereert. Kan de Kamer voorafgaande aan de begrotingsbehandeling hierover een brief krijgen?

Ik kom te spreken over de liquiditeitsrisico's en de stresstest bij corporaties. De bufferposities zijn toegenomen, zo schrijft de minister, maar het Centraal Fonds Volkshuisvesting stelt wel dat door de negatieve waarde van een deel van de slots waarschijnlijk alsnog verlies moet worden genomen. Uit de brief wordt niet duidelijk om welke bedragen het gaat en hoe groot deze risico's zijn. Kan de minister dit toelichten?

De saneringsheffing naar 5% is geënt op het Lenteakkoord en dus ook op het Herfstakkoord. Ik kom zo bij het onderwerp van de verhuurderheffing, maar ik hoor toch graag van de minister hoe die 5% zich verhoudt tot het totaalpakket voor de verhuurders.

De afgelopen twee jaar heb ik woelige debatten meegemaakt over de Europese Unie en de inkomensgrens. Kennelijk is de politiek zo vloeibaar en past zij zich zo makkelijk aan de tijd aan dat ik er heel weinig over heb gehoord, op de woorden van een enkele collega na. Voor ons blijft het een vrij belangrijk punt. Samen met de CDA-fractie heeft mijn fractie de minister gevraagd om terug te gaan naar Brussel. Uiteindelijk is er een vrij zwaar – middel voor nodig geweest om de minister – eerst Donner en later Spies – terug te sturen naar Brussel om opnieuw te onderhandelen. We hebben ook een voorbehoud gemaakt bij de herziene Woningwet, namelijk dat het deel over de Europese regelgeving niet mag worden geïmplementeerd dan nadat er een KB met voorhang door de Kamer gaat. Waarom? Om druk uit te oefenen op de onderhandelingen in Europa. Nu ligt er een uitgebreide brief, die ons verheugt maar die ook nog steeds vragen oproept.

Het verheugt ons wat minder dat de denkrichting van het CDA en de Partij van de Arbeid door de Europese Unie wordt afgewezen. Wij wilden graag dat helemaal wordt opgehouden met de inkomensgrens en dat dit punt regionaal wordt gedifferentieerd. Het moet wat ons betreft worden aangepast aan de wijze waarop de markt zich regionaal ontwikkelt. «Europa» heeft gezegd dat dit niet kan, omdat je dan alle beleggers tot de corporatiesector moet toelaten. Die discussie wil ik best nog eens aangaan, maar tegelijkertijd heeft mijn fractie er grote behoefte aan om dit dossier van tafel te krijgen zodat we hierin voor eens en altijd duidelijkheid krijgen. De € 38.000 die nu wordt voorgesteld, vinden wij te mager. We werken met een regeerakkoord waarin een grens voor het zogenaamde scheefwonen wordt gehanteerd van rond de € 43.000. Gezien de huidige markt denken we dat de groep tussen € 38.000 en € 43.000 nog steeds zeer moeilijk terecht kan, zowel om particulier te huren als – zeker in de schaarstegebieden – om een fatsoenlijke koopwoning te krijgen. Brussel wil dat deze maatregel van tijdelijke aard is. Ik vraag de minister om de inkomensgrens tijdelijk op € 43.000 te zetten. Volgens mij kunnen we dat bij AMvB bepalen. De vraag naar huurwoningen zal zeer groot zijn. Wij denken dat juist bij de middeninkomens van boven de € 43.000 de vraag naar woningen in de huursector zal stijgen, ook omdat er moeilijker aan een hypotheek kan worden gekomen. Wij vragen om de grens op te trekken naar € 43.000 als onderdeel van de tijdelijke maatregel.

De **voorzitter**: Dat was het, neem ik aan?

De heer **Monasch** (PvdA): Nee, ik ben nog niet klaar.

De **voorzitter**: Uw tijd is wel op.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat vind ik jammer.

De **voorzitter**: Nog een laatste uitbrander dan, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Een belangrijk onderdeel van het debat in de Kamer over deze Europese inkomensgrens is dat de enorme administra-

tievelastendruk toch wordt doorgevoerd, ondanks onze kritiek erop. We hebben opgeroepen om de regel uit de Europese mededingingswet in te voeren. Als de omzet lager is dan 30 miljoen, hoef je niet aan de desbetreffende regels te voldoen. Daar zien we niets van terug; ik krijg daarop graag een reactie.

De **voorzitter**: Uw tijd is nu echt op, mijnheer Monasch.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb zelden zo'n staaltje duikgedrag gezien. U hebt zeven minuten volgepraat zonder ook maar een woord te wijden aan de verhuurderheffing! Dat kan toch niet?

De **voorzitter**: De heer Verhoeven heeft nog recht op een interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik moet echt even van de verbazing bijkomen, dus misschien wil iemand anders een vraag stellen. Het is bijna ongelooflijk dat je het presteert om zeven minuten vol te praten zonder in te gaan op datgene waarover dit debat gaat. Mijn collega Jansen heeft daarin volledig gelijk. Het is eigenlijk gênant. Je zet daarmee op een heel rare manier de hele sector ...

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven ...

De heer **Verhoeven** (D66): ... eigenlijk gewoon voor gek!

De **voorzitter**: Ik wijs u allen erop dat u een voorzitter hebt gekozen, dus het is prettig als u die af en toe even erkent. Dat is niet om mij, maar vanwege het debat. U maakt geen gebruik van uw interruptie, mijnheer Verhoeven. De heer Van Klaveren heeft wel een vraag. Ik wil het op een ordentelijke manier doen. De heer Monasch gaat volstrekt over zijn eigen inbreng. Ik geef de heer Van Klaveren het woord voor een interruptie. Daarna ronden we af, omdat de minister graag een paar minuten de tijd krijgt om de voorbereiding ter hand te nemen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter, voor de orde zeg ik het volgende. Het is absoluut niet mijn bedoeling geweest om dit onderwerp te vermijden; integendeel. Als het mag, vraag ik u respijt om een minuut of anderhalve minuut aan dat onderwerp te besteden. Ik wil hier absoluut geen enkel misverstand over laten bestaan. Ik kijk even naar de collega's. Als u dat niet wil, houdt het op. Dan zal ik mijn tweede termijn eraan besteden of er tijdens interrupties op ingaan. Ik heb hier vaker een punt van gemaakt. Ik wil serieus mijn taak als volksvertegenwoordiger invullen. Als de agenda's te vol zijn, dan ...

De **voorzitter**: Mij is gebleken dat de andere leden hiertegen geen bezwaar hebben. Wij gaan het gauw doen, mijnheer Monasch. Ik vraag u echt om het puntig te doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik kom te spreken over de verhuurderheffing. Er zijn allemaal rapporten, geschreven door professoren die hoog van de toren hebben geblazen en hebben gezegd: we moeten de kant op van 4,5% van de WOZ-waarde. Vervolgens komen er rapporten waarvoor diezelfde professoren betaald worden en waarin ze andere conclusies te berde brengen. Het is maar net waar je wilt gaan staan. De rapporten hebben allerlei verschillende uitkomsten. Zelfs in het Eib-rapport van vandaag wordt woordelijk gezegd dat het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting heel zwaar is aangezet en dat er allerlei maatregelen zijn om tot een heel andere uitkomst te komen. Wat ons betreft moet de minister een ijkpunt vaststellen, bij voorkeur bij de komende begrotingsbehandeling. Het is misschien goed voor iedereen

om te weten dat wij praten over de invulling van het regeerakkoord. Ook in de doorrekening van het CPB staan op macroniveau diverse effecten aangegeven, waarvan men waarschuwt dat ze op microniveau verkeerd of anders kunnen uitpakken. Wij zijn met niets anders bezig dan met de invulling van het regeerakkoord. Er is nog helemaal geen invulling gegeven. Er zijn allerlei rapporten gekomen waarin is aangegeven hoe het zou kunnen en moeten. Deze rapporten verschillen nogal van elkaar. Laten we nu dus gewoon de cijfers op een rijtje zetten. Ook in de CPB-berekening ligt de opdracht aan de coalitiepartijen om met een nadere invulling te komen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Daarmee bent u aan het einde van uw betoog. Ik geef de heer Van Klaveren de ruimte voor een korte vraag.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Aan de PvdA-fractie heb ik dezelfde vraag als eerder aan de VVD-fractie. Is zij op basis van de verschenen rapporten van mening dat er nog wat moet worden gewijzigd in de woningmarktparagraaf? Of is het gehele regeerakkoord in steen gebeiteld en verandert er wat de heer Monasch betreft geen komma?

De heer **Monasch** (PvdA): Er gaat niets veranderen aan het feit dat dit kabinet de woningmarkt eindelijk echt hervormt door koop en huur integraal aan te pakken. Wat de nadere invulling betreft adviseer ik iedereen om de doorrekening van het CPB erbij te pakken. Daarin staat: let wel, dit is een macroberekening die nader zal moeten worden ingevuld, want voor 11% van de corporaties kan dit wel eens negatief uitpakken. Onder die 11% zullen zich een aantal corporaties bevinden waarvoor volgens sommigen faillissement dreigt. Precies op dat punt zeggen wij als regeringspartij dat we het nader gaan invullen. Er is nog niets ingevuld. Over de nadere invulling discussiëren we met de minister. Laten we echter eerst de cijfers goed en wel op orde hebben.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik begrijp dat het regeerakkoord nog moet worden ingevuld. Ik begrijp echter niet van de heer Monasch dat er nu een omgekeerde situatie is, omdat we de verhuurderheffing al hebben aangenomen. Daar is in feite al een keuze gemaakt. Vervolgens wordt bekeken wat de consequenties zijn. In mijn visie zou een verstandig beleid zijn om eerst te bekijken wat de consequenties zijn en hoe je met de woningcorporaties een goed volkshuisvestingsbeleid kunt voeren, alvorens te bekijken welke maatregelen je neemt. Dan kan worden gezien of afromen een verstandige keuze is. Nu draait u het om. Of zie ik dat verkeerd?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat lijkt me niet; althans niet wat mijn partij betreft. De verhuurderheffing stond ook gewoon in ons verkiezingsprogramma, zowel in 2010 als in 2012. Daarover is dus geen onduidelijkheid. We hebben met elkaar heel duidelijke budgettaire kaders aangegeven. We weten allemaal dat het om 46 miljard gaat. Binnen het hele woonbeleid hebben we daarin keuzes gemaakt. Er is ook een keuze gemaakt voor een verhuurderheffing. Wij vonden het netjes om die dan ook doorlopend in de begroting op te nemen. Over de nadere invulling en uitwerking discussiëren we met elkaar. Ik deel op tal van punten de zorgen die er in de samenleving zijn. Ik deel op tal van punten de zorgen die door oppositiepartijen worden geuit. Daar moet zeer serieus naar worden gekeken. Daarom hebben we in het debat over de verhuurderheffing ook gezegd dat het niet te lang moet worden uitgesteld en dat er in het voorjaar nader uitgewerkte voorstellen moeten zijn. Ik geloof dus dat ik de heer Klein volledig bedien.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch was twee jaar lang «Mr. Woningcorporatie», «Mr. Geen huurverhoging» en «Mr. De bouw moet geholpen worden». Nu zegt hij dat in het voorjaar naar uitwerking kan worden gekeken. Wat doet de heer Monasch ermee dat de hele boel nu toch eigenlijk een beetje stilvalt en op instorten staat? Wat doet hij nu?

De heer **Monasch** (PvdA): Dank voor al deze eretitels; ik weet niet of ze door elke sector zo zijn uitgelegd.

De heer **Verhoeven** (D66): U bent ze kwijt, hoor!

De heer **Monasch** (PvdA): Ook volgend jaar probeer ik om voor dat kampioenschap te gaan. Wij hervormen de woningmarkt integraal. Toen ik de fractievoorzitter van de heer Verhoeven beluisterde tijdens het debat over de regeringsverklaring, was hij enthousiast over de woningmarktparagraaf. Bijna alle partijen in dit huis waren enthousiast over Wonen 4.0. Ik heb toen niemand de bewuste 4,5% van de WOZ-waarde, die daar ook in stond, horen uitzonderen, maar dat terzijde. Ik deel de zorgen van de heer Verhoeven. Ik trek op met hem in die zorgen. De vragen moeten worden beantwoord, hoe eerder hoe beter en uiterlijk dit voorjaar. Het is buitengewoon onprettig dat een aantal investeringen wordt uitgesteld. Dat wil niemand. We zijn echter aan het hervormen. Dat moet zo snel mogelijk worden ingevuld binnen de kaders van het regeerakkoord.

De heer **Verhoeven** (D66): Kan dat echt niet sneller dan over een half jaar? Je moet toch nu al duidelijkheid kunnen bieden over een aantal dingen? De PvdA-fractie kan toch ook druk uitoefenen op de minister? Voor zover hij dat niet zou willen althans, want dat hebben we inderdaad nog niet gehoord; dat geef ik toe.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is maar welke kalender je gebruikt en hoeveel maanden er bij de heer Verhoeven in een half jaar zitten. Binnen twee weken hebben we duidelijkheid over de cijfers. Dan komen we terug van het kerstreces en hebben we binnen twee maanden daarna duidelijkheid, want dat is ongeveer het eerste kwartaal. Mocht de minister zeggen het gezien alle zorgen sneller te kunnen, dan steun ik dat. Het moet echter wel een duidelijke en afgewogen invulling van het regeerakkoord zijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Als de heer Monasch denkt dat de woonparagraaf van het kabinet nog veel te maken heeft met Wonen 4.0, moet hij volgens mij nog eens met de initiatiefnemers van Wonen 4.0 gaan praten. De heer Monasch zegt eigenlijk dat de rapporten onzin zijn. De VVD-fractie zegt nog dat we het even rustig moeten bekijken, maar de heer Monasch vindt het nodig om te sneren naar de opstellers van het rapport, die eerder iets heel anders vonden dan nu. Wat heeft hij dan te melden aan corporaties die op basis van deze rapporten nu al zeggen dat ze zullen stoppen met de bouw van duizenden woningen? Wat zegt hij tegen wethouders, ook van de partij van de heer Monasch, die zeggen dat het kabinet een enorme vergissing begaat?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik maak altijd graag een scheiding tussen de elite en de mensen met de benen op de vloer. Allerlei partijen, van Woonbond tot Aedes, hebben gepleit voor een stelsel van 4,5% van de WOZ-waarde. Ik vind het dan een beetje makkelijk dat ze nu allemaal heel snel de andere kant op kijken. Een van onze kritiepunten op Wonen 4.0 was juist dat het onbetaalbaar zou zijn, omdat de huren in de schaarstegebieden veel te veel zouden stijgen. Daarom zit er een plafond bij de liberalisatiegrens. Hadden wij dat niet aangelegd, dan waren de huren conform Wonen 4.0 in de schaarstegebieden, zoals Amsterdam en

Utrecht, gestegen naar € 1100 of € 1200. Dat kan nu niet omdat er in het regeerakkoord een plafond is aangelegd. Dat is pure winst ten opzichte van Wonen 4.0, toen wij ons grote zorgen maakten over de segregatie en de onbetaalbaarheid in de huursector.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Mijn vraag ging over de corporaties die de bouw nu stilleggen, maar misschien behoren die mensen in de ogen van de heer Monasch ook tot de elite.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik praat elke dag met corporatiedirecteuren, hier dan wel in het land. Daarom zeg ik ook dat ik de zorgen zeer serieus neem. In het regeerakkoord staat dat moet worden gekeken naar de berekening van het CPB. 11% van de corporaties kunnen ermee in de problemen komen, dus dat moet nader worden ingevuld. Tegen hen zeg ik dat datgene waarvoor zij vrezen, alles behalve de doelstelling van het kabinet is. Het zal naar mijn stellige overtuiging ook niet gebeuren. Ik hoop hun zorgen hiermee dus voor een deel weg te nemen, maar de nadere invulling zal zo snel mogelijk volgen.

De **voorzitter**: Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer. De minister heeft verzocht, tien minuten te schorsen.

De vergadering wordt van 16.15 uur tot 16.32 uur geschorst.

De **voorzitter**: Voordat ik onze nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst het woord geef, vraag ik hem om de blokjes aan te geven waarin hij de vragen beantwoordt. Ik verzoek de leden om hun twee toegestane interrupties kort te houden. Wellicht is er dan nog ruimte voor een korte tweede termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dank de Kamer voor vragen. Ik constateer met plezier dat dit de eerste keer is dat we met deze commissie vergaderen. De voorzitter sprak de verwachting uit dat het rustige vergaderingen zouden zijn. Hij beïnvloedt dat zelf in hoge mate, dus ik wens hem daar succes bij. Ik zie in ieder geval uit naar het politieke debat. Ik zal eerst ingaan op de verschillende rapporten die ons hebben bereikt. Dan ga ik in op de verhuurderheffing, om te vervolgen met de consequenties voor investeren en de vraag of er verkoopruimte is. Vervolgens ga ik in op de vragen over derivaten, op de vragen over de Woningwet die nu bij de Eerste Kamer ligt en hoe we daarmee verder gaan en op de vragen over de staatssteunregeling, om ten slotte nog wat losse onderwerpen te behandelen.

Allereerst spreek ik dus over de verschillende rapporten, waarvan de laatste, die van het Economisch Instituut voor de Bouw, ons vandaag heeft bereikt. De rapporten buitelen een beetje over elkaar heen. Ik vind het goed dat instellingen vanuit hun eigen deskundigheid commentaar leveren op inderdaad ingrijpende maatregelen. Ik ben er overigens van overtuigd dat deze maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van het gezond maken van Nederland. We staan met zijn allen voor het feit dat de Nederlandse overheid veel meer uitgeeft dan zij binnenkrijgt. We vragen van iedereen een bijdrage, dus ook van de woningcorporatiesector. Ik realiseer me dat dit vaak pijnlijke consequenties heeft, maar ik realiseer me ook dat er geen alternatief is voor het nemen van maatregelen. Ook de bijdrage vanuit de sociale verhuursector van 2 miljard is een onderdeel van een groter pakket.

Ik heb in deze korte tijd naar vermogen gekeken naar de verschillende analyses. Wij hebben bij het regeerakkoord de analyse van het Centraal Planbureau gebruikt, die openbaar is. De heer Verhoeven vroeg naar de uitgangspunten. Ik zal daar zo nog iets meer over zeggen, maar het gaat

hier om een openbare analyse met een aantal aannames erin die ook daarvoor wel werden gebruikt, ook door verschillende partijen in hun verkiezingsprogramma. Onder anderen de heer Knops wees op de 4,5% WOZ-waarde, die veel partijen zelf hebben gehanteerd. Dat neemt allemaal niet weg dat je vervolgens met de kennis van vandaag moet blijven toetsen of het allemaal werkbaar is.

De uitgangspunten zelf zijn naar eer en geweten doorgerekend door het CPB. De heer Klein vroeg mij daarnaar. Het CPB komt op basis van zijn berekeningen tot de conclusie dat de extra huurruimte voldoende moet zijn om de verhuurderheffing op te brengen. De verhuurderheffing wordt in twee tranches ingevoerd. De heer Klein vroeg of de Tweede Kamer niet te snel heeft besloten om over te gaan tot de eerste tranche. Het debat daarover hebben wij uitgebreid met elkaar gevoerd. Onder de eerste tranche lagen ook berekeningen van het Centraal Fonds. Die gaven aan dat de eerste tranche sowieso goed te dragen is. Die tranche gaat ook al op kortere termijn in. De tweede tranche heeft inderdaad grotere financiële effecten. Wij hebben wat meer tijd voor de uitwerking daarvan, want die tranche gaat pas per 1 januari 2014 in. Ik realiseer mij wel dat wij het zo snel mogelijk moeten doen, omdat de onzekerheid op dit gebied invloed kan hebben op de investeringen. Tegelijkertijd is het een dusdanig complexe operatie – dat blijkt al uit de grote verschillen tussen alle rapporten – dat wij elkaar tekort zouden doen als wij dit met stoom en kokend water zouden doen. Dan zouden we de sector ook tekort doen. Ik ben nu in gesprek met individuele woningcorporaties, Aedes, individuele gemeenten en de VNG. Binnen de randvoorwaarde van de 2 miljard heb ik aangegeven dat ik ook bij hen wil toetsen op welke manier we deze tranche het beste kunnen invoeren. Het lijkt mij redelijk dat, op het moment dat ik bij de Kamer kom, ik met deze partijen gesprekken heb gevoerd over de verschillende manieren waarop de maatregel kan worden ingevoerd.

Een aantal Kamerleden vroeg of ik de Kamer voor de begrotingsbehandeling gegevens kan aanleveren. Momenteel gebeuren er al dingen. Ik heb gisteren nog met de heer Teulings gesproken. Het CPB zit om de tafel met de andere opstellers van de rapporten en wisselt e-mails en modellen met hen uit. Vandaag is het EIB erbij gekomen. Het lijkt mij in ons aller belang dat het zorgvuldig gebeurt. Ik wil mijn uiterste best doen om dat deel van de analyse, dus puur de vergelijking, vóór de begroting bij de Kamer te hebben. Ik doe daarvoor vooral een beroep op degenen die de sommen aan het maken zijn. Ik heb enige hoop dat die eerste analyse er dan kan zijn. Ik heb er overigens zelf geen enkel belang bij dat de Kamer die gegevens niet heeft en niet kan bestuderen. Het is echter wel een halve analyse, want het vervolgtraject over wat dit betekent voor de verhuurderheffing en de manier waarop wij met woningwaardering omgaan, zit er niet bij. Misschien gebeurt dat met een zekere vorm van differentiatie, maar ook dat is een van de uitwerkingpunten. Ik kan pas met dat deel aan de slag zodra de vergelijking van de rapporten beschikbaar is. Daarvoor blijft dus gelden, wil ik dat zorgvuldig kunnen doen, dat ik daar tijd voor nodig heb. Dat wordt wat mij betreft zo vroeg mogelijk komend voorjaar, maar het moet echt in die volgorde, want anders lukt het niet. Ik hoop dat ik de Kamer met de toezegging dat ik er alle druk op zal zetten om vóór de begroting met de vergelijking te komen een eind tegemoet kom.

De heer **Klein** (50PLUS): Is het uitgangspunt van de minister: als ik maar 2 miljard binnen krijg, links- of rechtsom vanuit de sector maakt niet uit, als er dus wordt voldaan aan die randvoorwaarde, dan heb ik de oplossing en daarbinnen ga ik vervolgens van alles regelen, bijvoorbeeld door een alternatief voor de verhuurderheffing?

Minister **Blok**: We moeten elkaar niet aanpraten dat er heel veel manieren zijn om 2 miljard uit de sociale verhuur te halen. Het is onderdeel van een groter pakket. Ook mijn collega's moeten in dat kader vaak lastige maatregelen nemen die wij in Nederland allemaal voelen. Ik ga niet de suggestie wekken dat er nog twintig andere methoden zijn, want daar waren wij dan waarschijnlijk al wel eerder op gekomen, bijvoorbeeld op het moment dat de verkiezingsprogramma's werden opgesteld of tijdens de discussies van de afgelopen weken. Wel heb ik eerder gezegd, en dat herhaal ik, dat ik serieus ga kijken naar de precieze manier waarop wij dat doen. De vraag over wel of geen differentiatie tussen sterke en minder sterke corporaties en tussen stedelijke regio's, plattelandsregio's en krimpregio's, wordt in dat kader ook regelmatig gesteld. Ik kijk daarnaar. Daarom geef ik ook aan dat, wil je dat zorgvuldig doen, het voorjaar is voordat wij die alternatieven hebben uitgewerkt. Ze hebben ook allemaal nadelen. Naarmate je meer differentieert, wordt het complexer. Minder druk op de een betekent meer druk op de ander. Natuurlijk kun je dit alleen maar zorgvuldig doen als je alle alternatieven uitwerkt. Nogmaals, de 2 miljard is binnen het totale financiële probleem dat Nederland heeft een gegeven. Niemand vindt dat leuk, maar dat bedrag is nodig als bijdrage aan het dichten van het tekort.

De heer Verhoeven vroeg of ik ben geschrokken van de rapporten. Ik heb aangegeven dat ik het zeer positief waardeer dat er van alle kanten ideeën en commentaren komen, maar ook kritiek op een operatie waarvan ik me realiseer dat die ingrijpend is. Het zou jammer zijn als er in de Nederlandse samenleving over zo'n grote operatie niet van alle betrokkenen een scherpe reactie komt. Ik wil daar ook serieus mee omgaan.

De heer Knops krijgt via het verslag antwoord op zijn vragen. Hij vroeg waar ik de verschillen zie met de analyses van het Centraal Fonds en het WSW. Ik ben daar in de brief al kort op ingegaan. Er zijn aannames gedaan. Het Centraal Fonds maximeert de huren op 80% van de wettelijk toegestane huren. Dat is een aanname die verder niet uit dwingende regelgeving volgt. Het Centraal Fonds gaat ook niet in op verkoop, al zijn anderen daar wel op ingegaan. Je kunt een heffing niet structureel dekken uit verkoop. Wanneer de conclusie zou zijn dat er een of twee jaar sprake is van een liquiditeitsprobleem, omdat een huurverhoging gefaseerd ingevoerd wordt, dan zou je in zo'n periode ook kunnen kiezen voor verkoop. Ook op dit moment worden nog steeds corporatiewoningen verkocht, vaak omdat bewoners dat zelf willen.

De heer **Jansen** (SP): De minister zegt dus dat corporaties in een tijd waarin al sprake is van een groot aanbod van woningen die in het verleden al zijn verkocht door corporaties, in een tijd waarin de woningmarkt op zijn kont ligt, op een moment dat sprake is van een enorm overaanbod in de koopsector, waardoor de prijzen al zijn gekelderd, nog meer moeten verkopen. Wat is de ratio van dat beleid?

Minister **Blok**: De constatering is niet dat er verkocht moet worden. De constatering is dat het Centraal Fonds geen rekening houdt met verkopen. Ik constateer verder dat er op dit moment nog steeds, hoewel minder dan in het verleden – dat ben ik met de heer Jansen eens – corporatiewoningen worden verkocht, omdat huurders daar interesse in hebben. Er kunnen hele complexen in verhuurde staat worden verkocht, omdat een investeerder, een pensioenfonds of een ander, van mening is dat dit in zijn beleggingsportefeuille past. Wetend dat de woningen vallen onder de regelgeving voor sociale huisvesting vind ik dit een interessante investering. Je kunt die woningen dus als complex, maar ook als individuele woningen verkopen.

De heer **Jansen** (SP): Ik kom terug op de 2 miljard. De minister stelt dat dit voor hem een gegeven is, omdat dit in het regeerakkoord is

afgesproken. Tegenover die 2 miljard aan inkomsten voor de schatkist staat een bedrag van 480 miljoen per jaar aan uitgaven, aan extra huurtoeslag. Dat betekent dat er vier keer zoveel wordt opgehaald als er wordt uitgegeven. Stelt dat de minister of een collega van hem de heffing van 2 miljard via een andere branche zou binnenhalen, bijvoorbeeld via de supermarkten, of welke branche dan ook, dan is het toch logisch dat dit een gigantisch economisch effect heeft waarmee je bij de doorrekening rekening moet houden? Dit effect treedt toch ook op in de corporatiesector?

Minister **Blok**: De heer Jansen heeft gelijk als hij zegt dat iedere heffing van de overheid in de richting van de samenleving, of die nu drukt op een sector of op burgers, want zo'n heffing sijpelt vaak door, betekent dat het bedrag, in dit geval 2 miljard, niet op een andere manier kan worden besteed. Daarover heb je inderdaad geen btw-inkomsten. Multipliereffecten hebben geen betrekking op die 2 miljard. Dat geldt inderdaad voor iedere heffing. Nogmaals, dit is onderdeel van een groter pakket om de overheidsfinanciën op orde te brengen. Er wordt een bijdrage gevraagd van deze sector, net zoals van andere delen van de samenleving een bijdrage wordt gevraagd. Dat heeft economische effecten. Dat zit overigens in de doorrekeningen van het CPB. Het CPB stelt – het is een klassieke economische wijsheid – dat dit soort maatregelen op korte termijn altijd een drukkend effect heeft op de economie, maar het niet nemen daarvan heeft structureel een negatief effect op de economie. Dat is wat mij betreft dus geen alternatief. Structureel is het totale pakket aan maatregelen op de woningmarkt – die analyse wordt ook door veel externen gemaakt – een verbetering van de werking van de woningmarkt in Nederland. Maar natuurlijk zijn het zeker op korte termijn zeer ingrijpende maatregelen.

De heer Jansen vraagt een reactie op de opmerking van het Centraal Fonds dat er een domino-effect zou kunnen optreden. Het is niet de bedoeling van dit pakket maatregelen dat de collectiviteit van de woningcorporatiesector omvalt. Bij een domino-effect denk ik overigens aan zo'n sporthal waar al die steentjes omvallen. Wij willen dat natuurlijk niet met zijn allen. De regering wil dat niet, want het zou de operatie zeer schadelijk maken, terwijl de opbrengst ook zou worden weggevaagd. De berekeningen die als eerste onder het regeerakkoord lagen, geven die indicatie al helemaal niet. De vergelijking met de andere berekeningen krijgt de Kamer nog. Het kan zijn, maar ook dat staat in de toelichting op het regeerakkoord, dat individuele corporaties in de problemen kunnen komen. Mogelijk kunnen die voor een deel met verkopen worden weggewerkt. Mogelijk vraagt dit voor een deel om sanering en steun van sterkere corporaties, maar er is geen sprake van een domino-effect, waarbij alle corporaties omvallen. Dat wat betreft de vergelijking van de verschillende onderzoeken.

De heer **Van Klaveren** (PVV): De minister gaf opnieuw aan wat hij ook al in zijn brief heeft aangegeven, namelijk dat het CFV geen rekening houdt met de verkoop van woningen. De PVV heeft gevraagd naar de verwachtingen ten aanzien van de verkoop door corporaties. Hoeveel woningen verwacht het kabinet dat er worden verkocht in deze kabinetsperiode? En hoeveel gaat dat opleveren?

Minister **Blok**: Er is geen kabinetsdoelstelling voor de verkopen. Wij constateren wel dat huurders daar deels zelf belangstelling voor hebben. Daarnaast kan een pakket sociale huurwoningen een degelijke belegging vormen. Je kunt tevens redelijkerwijs verwachten dat door de beoogde huurverhogingen steeds meer mensen zelf de afweging zullen maken, in die zin dat ze bij een bepaalde maandlast ook een hypotheek kunnen betalen waarvoor ze het huis kunnen kopen. Dan betalen ze via de

hypotheek nog liever aan zichzelf dan aan de woningcorporatie. De belangstelling voor kopen door huurders zal ongetwijfeld toenemen de komende jaren.

De heer **Van Klaveren** (PVV): De PVV vroeg niet naar een doelstelling, maar naar een verwachting. Wij krijgen niet echt een heel concreet antwoord. Als je een jaar of 60 bent, dan krijg je geen hypotheek meer of heel moeilijk. Die mensen kunnen de woningmarkt helemaal niet op als het gaat om koop.

Minister **Blok**: Het is niet de bedoeling of de verwachting dat iedereen of specifiek ouderen zullen gaan kopen. Het probleem dat de heer Van Klaveren schetst over een hypotheek voor ouderen is reëel. De beoogde huurverhoging differentieert daarom ook naar inkomen. Lagere inkomens worden er het minst door getroffen. Onder meer de heer Monasch wees erop dat ook rekening wordt gehouden met hogere uitgaven aan huurtoeslag, juist om ervoor te zorgen dat ouderen met een laag inkomen niet worden gedwongen de woning te verlaten. Ik begrijp die zorg. Ik kom bij de vragen over de verhuurderheffing. De heer Jansen vraagt of er een directe relatie moet zijn tussen de extra inkomsten en de heffing. Het antwoord is ja. Ik verwijs nogmaals naar de berekeningen van het CPB die aangeven dat de extra inkomsten macro zorgen voor meer dan voldoende extra investeringsruimte. Macro moet dit elkaar dekken. Daarbij geeft het CPB ook aan dat dit bij individuele corporaties niet het geval kan zijn. Dan kom je inderdaad in de situatie van mogelijke verkoop en of samengaan met sterkere corporaties. De heer Verhoeven vroeg of de verhuurderheffing niet moet worden gekoppeld aan de feitelijke huren. Dat zou een heel ingewikkeld systeem creëren, waarbij er een belang ontstaat om je huren zo te sturen dat je de verhuurderheffing kunt omzeilen. Dat, gecombineerd met de andere vragen over mogelijke differentiaties, maakt er een complex systeem van, hetgeen ook zorgt voor zeer onzekere inkomsten voor de schatkist. Dat lijkt me geen erg voor de hand liggende oplossing.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap dat je dan zou kunnen denken dat corporaties lagere huren gaan rekenen. Het gaat mij om een koppeling aan de maximaal mogelijke huur op basis van de WOZ-ontwikkeling. Ik stel de vraag, omdat juist in het CPB-rapport aannames worden gedaan op basis van heel andere perioden dan waar wij nu in zitten. Gelet op de huidige WOZ-ontwikkeling vind ik het heel interessant om te kijken wat de maximaal mogelijke huuropbrengsten zouden kunnen zijn en daar die heffing aan te koppelen. Dat is wat anders dan met je huur te duiken, zodat je geen heffing hoeft te betalen.

Minister **Blok**: Nu begrijp ik de vraag. Dan zitten wij aan de kern van de analyse die ik wil maken, namelijk hoe valt de verhuurderheffing samen met de aangekondigde nieuwe woningwaarderingssystematiek en leidt dat misschien tot de noodzaak om te differentiëren. Dat is precies de reden waarom ik heb aangegeven dat wij daar de tijd voor nodig hebben tot het voorjaar.

De heer **Verhoeven** (D66): De combinatie is die giftige cocktail waarover wij het steeds hebben gehad. Waarom heeft de regering er nu voor gekozen om die kwestie gelijk al op deze manier neer te zetten, al die onzekerheid te creëren en vervolgens tegen de sector te zeggen dat er over een half jaar mogelijk wordt gekomen met een differentiatie en uitwerkingen? Ik zou bijna zeggen dat dit een onhandige operatie is geweest.

Minister **Blok**: In een regeerakkoord wordt het beleid altijd op hoofdlijnen ingevuld. Er worden geen bedragen bij verzonnen. Die worden door het CPB, maar ook ambtelijk getoetst. Dan nog moet je elkaar diep in de ogen kijken als er daarna aanvullende informatie komt. Het gebeurt bij een regeerakkoord nooit, niet bij dit kabinet, maar ook niet bij andere kabinetten, dat je op dat moment de bijbehorende regelgeving al tot in detail klaar hebt, of het nu gaat om de verhuurderheffing, het ontslagrecht of de AWBZ. Een en ander vraagt altijd een uitwerkingsslag. We zouden elkaar te kort doen in het democratisch proces als het anders was. Als het anders zou zijn, dan zouden VVD en PvdA zeer waarschijnlijk nog niet klaar zijn, maar daarna met uitgeschreven wetteksten naar buiten komen waarbij de Kamer geen rol meer zou kunnen spelen. Dat wil zeggen dat ook de samenleving geen rol meer zou kunnen spelen. Er is dus geen reëel alternatief voor deze werkwijze, maar de vraag als zodanig is terecht. Wij moeten een en ander zo snel mogelijk verwerken.

Een aantal mensen sprak over de 4,5% WOZ specifiek voor krimpgebieden. De heer Jansen vroeg wat een stijging van de huur op basis van die 4,5% WOZ voor krimpgebieden betekent. De zorg uit krimpgebieden die mij bereikt, is dat dit tot een daling zou leiden en niet tot een stijging. Zoals ik al zei, is dit een van de aspecten die ik de komende weken verder wil uitwerken. Mevrouw Voortman vroeg of de verhuurderheffing wordt aangepast als de huurinkomsten tegenvallen. Ik heb al aangegeven dat de bijdrage van 2 miljard aan het algemene financiële probleem dusdanig dringend nodig is dat het niet reëel is om dat bedrag te laten fluctueren of omlaag te brengen. Ik kan wel zorgen voor maatvoering als het gaat om de manier waarop wij dat bedrag de komende tijd gaan heffen.

Ik kom bij de vragen over de resterende investeringsruimte en de noodzaak tot verkopen. De centrale vraag is of woningcorporaties überhaupt nog kunnen bouwen bij deze heffing. In de grote hoeveelheid analyses wordt meermalen aangegeven dat die ruimte er is. Dat varieert van die van het CPB, dat aangeeft dat die ruimte nog wordt verruimd, tot de analyse van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, waarin staat dat de investeringsruimte afneemt van 5 miljard naar 4 miljard, maar ook bij 4 miljard is nog steeds sprake van zeer indrukwekkende bedragen. Het geluid dat zo hier en daar klinkt dat er helemaal niet wordt geïnvesteerd, is sterk overdreven. Aan de hand van de verschillende analyses zullen wij goed bekijken waarom in sommige rapporten een grotere druk op de investeringen wordt verwacht dan in andere rapporten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Er zijn heel veel voorbeelden van projecten die inmiddels stil zijn komen te liggen. Ik heb er een aantal genoemd. Hetzelfde geldt voor de heer Verhoeven. Er wordt niet meer geïnvesteerd. Er wordt niet meer gebouwd. Wat doet de minister om te voorkomen dat de bouw stil komt te liggen?

Minister **Blok**: Er zijn projecten stil komen te liggen, maar dat is iets anders dan dat de gehele bouw is stil komen te liggen. Ik zie dat mevrouw Voortman en ik dat gelukkig met elkaar eens zijn. Ik kan voor ieder individueel project niet zo snel beoordelen wat precies de afweging is om te stoppen met de bouw, maar ik beoordeel wel dat iedereen gebaat is bij zo snel mogelijke helderheid. Helderheid kun je echter alleen bieden met een uitgewerkte regeling. Mijn ambitie is om komend voorjaar wat dat betreft zo ver te zijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat zou betekenen dat de bouwprojecten die stil zijn komen te liggen, stil liggen tot het voorjaar.

Minister **Blok**: Dat is een afweging van de investeerder. Een investeerder maakt altijd een afweging tussen het risico dat hij loopt en het rendement dat hij kan maken. Sommige investeerders zullen de knoop waarschijnlijk

pas doorhakken wanneer de wetgeving door Eerste en Tweede Kamer is. Dan gaat het om een nog langere termijn, maar gelukkig constateren wij ook dat veel investeerders op dit moment doorgaan. Ze weten dat een regeerakkoord onzekerheden met zich brengt, maar tegelijkertijd zien ze een zo duidelijk fundament onder de koop- en de huursector dat de markt juist aantrekkelijker is geworden. Een belangrijk aspect dat ook meespeelt en waar ik vanuit mijn rol een bijdrage aan lever, al draai ik niet als enige aan de knopen, is dat de financiering voor bouw- en andere projecten op dit moment moeilijk is. Ook dat kan zelfstandig, los van de maatregelen in de bouw, een belangrijke afweging zijn. De verhoogde solvabiliteitseisen voor banken en een belasting op banken treffen niet specifiek bouwactiviteiten, maar ook bouwactiviteiten. Dus worden ook de investeringsbeslissingen daardoor geraakt.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven. Dit is uw laatste interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66): Zeker. We hadden eerst de inkomensafhankelijke zorgpremie, maar binnen een paar weken bleek een rigoureuze aanpassing van de plannen mogelijk, omdat die volledig verkeerd uitpakten. Ik denk dat er wat dit betreft ook sprake is van plannen die verkeerd lijken uit te pakken. Er heeft al een stroomversnelling plaatsgevonden, kijkend naar al die rapporten en analyses. Er is inmiddels veel meer kennis beschikbaar dan wij hadden in het kader van de oude planning dit voorjaar. Kan de minister ook wat dit betreft niet veel meer zijn best doen en stoppen met zeggen dat het het voorjaar wordt? Kan het niet direct na het reces? Die stroomversnelling is er toch al? We kunnen nu toch snel doorpakken?

Minister **Blok**: De heer Verhoeven zei terecht in zijn bijdrage dat het een zeer complex terrein is. Er liggen diverse rapporten van gerespecteerde instituten. De heer Verhoeven gaf ook aan – daar prijs ik hem om – dat hij de ingezette lijn in de woningmarkt in het algemeen steunt. Ik hoop wel dat hij het met mij eens is dat, zelfs als de woningmarkt op een manier zou worden aangepakt die hij voor 100% onderschrijft, ook in dat geval de bijbehorende wetgeving niet tussen nu en half januari klaar zal zijn. Ook in dat geval zou er een tijd onzekerheid bestaan in de bouwsector. Wij delen de ambitie en realiseren ons het belang om het snel te doen, maar iedere maatregel in deze sector vraagt om een traject van uitwerking en een traject van wetgeving.

De heer **Verhoeven** (D66): Als de contouren van het regeerakkoord al zoveel onzekerheid brengen, dan heb je toch geen wetgeving nodig om dat recht te zetten? Dan kun je de contouren toch scherper krijgen? Dat is ook gebeurd bij de inkomensafhankelijke zorgpremie. Je kunt nu constateren dat er voor heel veel onzekerheid is gezorgd en vervolgens de contouren in januari scherper stellen. Je hoeft daar niet mee te wachten tot de wet in het voorjaar gereed is. Snapt de minister wat ik bedoel? Je kunt toch een tussenstap zetten op veel kortere termijn die veel duidelijkheid schept?

Minister **Blok**: Ik val even over de zin dat ik niet hoeft te wachten. Ik heb geen enkele ambitie om te wachten. In mijn eerste week als minister heb ik duidelijkheid geschapen waar ik die kon scheppen. Het ging toen over de hypotheekgarantie, de restschuldfaciliteit en de starterfaciliteit. Dit is een veel ingewikkelder traject. Ook als de plannen van andere partijen op dit gebied zouden worden uitgewerkt, dan zou dat enige tijd vragen. De heer Verhoeven mag mij om urgentie vragen, terecht, maar hij moet mij ook om zorgvuldigheid vragen. Ik wil ook zorgvuldig zijn.

De heer **Jansen** (SP): De minister zei tussen neus en lippen door dat de investeerder verantwoordelijk is voor zijn beslissing. Ik heb gevraagd of de minister daar enige invloed op heeft en of hij aan de knoppen bij corporaties kan draaien. Volgens mij is het antwoord negatief. Dat zo zijnde, is het bijzonder interessant dat ook de minister zo snel mogelijk een compleet beeld heeft van de investeringsvoornemens van corporaties. Een paar voorbeelden. Bij Ymere in Amsterdam wordt volgend jaar 75 miljoen geschraapt. Bij Mitros in Utrecht wordt volgend jaar 60 miljoen geschraapt. Bij Nijestee in Groningen wordt volgend jaar ook 60 miljoen geschraapt. Elkien, in het achtertuintje van de heer Monasch, doet helemaal niets meer tot er duidelijkheid is. De minister erkent klaarblijkelijk de vrijheid van corporaties om wel of niet te investeren, maar dan is het toch zaak dat hij zo snel mogelijk zicht heeft op het effect van deze maatregel op de investeringsvoornemens?

Minister **Blok**: De heer Monasch is in ieder geval blij dat er niet in zijn tuin wordt gebouwd. Verder ben ik het met de heer Jansen eens dat er zo snel mogelijk zicht moet komen, maar zicht is te weinig. De sector heeft ook behoefte aan duidelijkheid. Duidelijkheid betekent dat je uitgekristalliseerd aan de Kamer voorlegt hoe de regelgeving er uitziet. Zoals ik de Kamer ken, wil zij daar een eigen oordeel over vellen. De echte duidelijkheid is er pas zodra de Kamer dat oordeel heeft geveld.

De heer **Jansen** (SP): Het is waar dat ieder invoeringstraject tijd kost, maar het is ook waar dat er op dit moment in de bouw al een gigantische werkloosheid is. Deze minister trekt zich dat ook aan. Als zelfs de lagere voorspelling van het EIB uitkomt, namelijk dat 10.000 mensen hun baan hierdoor verliezen, dan is dat toch onacceptabel voor een minister voor bouwen en wonen? Dan gaat hij toch niet een paar maanden nemen om uit te zoeken hoe de vlag erbij hangt?

Minister **Blok**: Ieder ontslag in de bouw en daarbuiten raakt ons allemaal, maar het is niet eerlijk om te pretenderen dat wij in de grootste economische crisis sinds de jaren dertig in staat zijn om ontslagen in de bouw of daarbuiten te voorkomen daar waar de wereldeconomie zo'n ontzettende klap omlaag maakt en daar waar wij met zijn allen hebben gezegd dat de regelgeving voor de financiële sector aangescherpt moet worden. Volgens mij is dat heel breed gedragen. Er worden hoge solvabiliteits-eisen gesteld. Die zijn inderdaad goed voor de stabiliteit, maar slecht voor de kredietverlening. Ik wijs op de bankenbelasting, een heffing waarvan alle partijen in de Kamer hebben gezegd dat dit de bijdrage van de financiële sector is aan het oplossen van de crisis, maar ook die drukt de kredietverlening. Die zaken hebben enorme effecten. Daarnaast wijs ik op de specifieke effecten die het gevolg zijn van het regeerakkoord. Nogmaals, wanneer je een aantal broodnodige hervormingen doet is het onvermijdelijk dat die op korte termijn een dempend effect hebben. Het alternatief is echter dat het op langere termijn veel slechter gaat. De voorbeelden zien we om ons heen. Ik vind ook dat wij absoluut voor ogen moeten blijven houden dat alle externe analyses zeggen dat wat er uiteindelijk met de woningmarkt gebeurt een goed en gebalanceerd pakket is.

De heer Van Klaveren vroeg specifiek of ik in gesprek ben met de bouwsector. Natuurlijk is dat het geval. Een van mijn eerste afspraken had ik met de heer Brinkman. Ook het mkb spreek ik binnenkort. Ik ben ook van plan om regelmatig met helm en laarzen op de bouwplaats te staan de komende tijd. De boodschap die ik dan geef, is dit eerlijke verhaal. Wat mij zeer aansprak bij snelle lezing van het EIB-rapport is dat er ook in staat dat er licht is aan het eind van de tunnel, maar dat er twee lastige jaren aan komen. Daarna wordt het echt beter, staat in het rapport, juist omdat wij de problemen durven aan te pakken. De heer Van Klaveren vroeg ook

of woningcorporaties nog kunnen verkopen, maar daar ben ik al op ingegaan. Er wordt daadwerkelijk verkocht op dit moment. Dat waren de vragen over het kunnen bouwen en verkopen door woningcorporaties. Ik kom bij de vragen over derivaten. De heer Jansen vroeg of ik wilde vragen om strafrechtelijke vervolging bij misbruik van derivaten. Het is niet aan de minister voor Wonen en Rijksdienst om te beslissen over strafrechtelijke vervolging. Dat doet het OM. Dat is daar ook mee bezig, zoals de heer Jansen waarschijnlijk weet. Ik hoop niet dat wij op nog meer cases zullen stuiten, maar ik neem aan dat het OM weet wat het te doen staat als dat nodig is. De heer Van Klaveren vroeg wat ik doe wanneer een corporatie niet voldoet aan de stresstest. Dan zal het Centraal Fonds passende maatregelen nemen. Uit de brief die ik de Kamer vanochtend heb gestuurd, wordt duidelijk dat het Centraal Fonds corporaties nog steeds nauwgezet volgt en dat een aantal onder toezicht is gesteld. Er is een escalatieladder van maatregelen die kan worden beklommen. De heer Verhoeven vroeg hoe het toezicht op derivaten – ik neem aan na de brief van 1 oktober – wordt geregeld. De eerstverantwoordelijke blijft de woningcorporatie zelf en daarna het Centraal Fonds. Uit de brief van vanochtend blijkt dat het fonds er bovenop zit. Dat doet het Centraal Fonds mede namens ons allemaal als belastingbetalers, want wij staan uiteindelijk garant voor de leningen van woningcorporaties. Mevrouw Voortman vroeg of ik verdergaande maatregelen wil treffen met betrekking tot derivaten. Als ik haar goed begrijp, stelt zij dat derivaten niet zouden moeten kunnen en dat corporaties gewoon vastrentende leningen moeten aantrekken. Er is niet altijd een markt voor vastrentende leningen. Die was er zeker niet aan het begin van de financiële crisis in 2008, 2009. Er konden toen geen vaste rentes worden afgesproken voor periodes van bijvoorbeeld tien jaar. Op dit moment zijn de financiële markten nog onrustig. Er is nog niet altijd een markt voor vastrentende leningen. Tegelijkertijd is het een blijk van verstandig omgaan met de huishouding van een corporatie om leningen vastrentend te maken. Het omzetten van eenvoudige derivaten – variabele rentes zijn over het algemeen wel goed aan te trekken – in een vaste rente blijft wat mij betreft een nuttig, maar vaak ook noodzakelijk middel om de risico's van financiering af te dekken. Mevrouw Voortman vroeg om een verbod, maar ik hoop dat ik daar met dit antwoord voldoende op ben ingegaan. Mevrouw Visser vroeg in hoeverre de toezichthouder de mogelijkheid heeft om daadwerkelijk in te grijpen. Ik heb al aangegeven dat het Centraal Fonds dat kan en ook doet. Dat staat ook in mijn brief. Uiteindelijk kan het om heel zware maatregelen gaan, waarbij ikzelf zo nodig ook een aanwijzing kan geven. Mevrouw Visser vroeg ook naar de rol van de interdepartementale coördinatie van derivaten onder leiding van het ministerie van Financiën. Dat overleg is er, maar ik vind evenals mijn voorgangers dat de situatie in woningcorporatieland dusdanig ernstig is dat wij deze maatregelen nu moeten nemen. Ik realiseer mij dat het strenge maatregelen zijn, maar we hebben ook een bijzondere positie die niet in alle sectoren geldt. We staan uiteindelijk namelijk garant voor de woningcorporaties. Dat rechtvaardigt een strengere optreden dan je mogelijk in andere sectoren zou willen. De heer Monasch vraagt hoe de maatregelen rond derivaten zich verhouden tot zijn amendement. Als wij het over hetzelfde amendement hebben, maar de heer Monasch corrigeert mij als dat niet zo is, dan ging dat over eisen aan banken waarmee zaken worden gedaan. Die moeten van een bepaald kwaliteitsniveau zijn. Ik zie de heer Monasch nu schudden. Dan hoor ik graag wat hij bedoelt.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is een amendement aangenomen, waarin in de toelichting wordt gesproken over het afscheid nemen van de cowboys op de treasury departments en het beheren van een en ander via

schatkistbankieren dan wel via instanties met meer inzicht in beleggen met en wensen rond derivaten dan een individuele corporatie.

Minister **Blok**: Ik stel voor, dat wij nog even kijken naar dat amendement. Dan kom ik daar schriftelijk op terug.

De heer Monasch vraagt ook welke kosten er nog te verwachten zijn. Ik kan niet precies aangeven wat er nog gaat gebeuren met derivaten die nu uitstaan, want dat hangt vooral af van de renteontwikkeling. Als de rente verder daalt, dan komt er een margin call, zoals dat heet, en moet er worden gestort. Omdat wij nu de buffereis hebben gesteld, moet het overgrote deel van de corporaties zo'n margin call redelijkerwijs kunnen dragen, maar ik kan niet garanderen, zeker niet in de huidige turbulente financiële wereld, dat er helemaal niets meer kan misgaan met zo'n margin call. De remweg is wel langer geworden. We hebben het overigens ook over derivaten die nog onder het oude regime zijn gesloten. Dat maakt de situatie ook ingewikkelder. De heer Monasch vraagt een toelichting op het CFV-rapport over derivaten. Daarin staat dat een deel van de negatieve marktwaarde als verlies moet worden genomen. Hij vraagt hoeveel dat is. De kwestie speelt nu niet onmiddellijk, omdat we de buffer hebben. We hebben wel gevraagd om derivaten met een lange looptijd af te bouwen, want naarmate de looptijd langer is, is het risico op een grote margin call groter. Die is namelijk gebaseerd op de contante waarde. Het risico is afgenomen en wij hebben gevraagd om dat nog verder af te bouwen. Dit was het blokje over derivaten.

Ik kom bij de vragen hoe we verder gaan met de herziening van de Woningwet. Die is in de Tweede Kamer al behandeld. De herziening ligt nu voor in de Eerste Kamer. Het regeerakkoord bevat een aantal aanscherpingen voor het werkgebied van corporaties en geeft ook de rol van gemeenten aan. Het lijkt mij op dit moment het verstandigst om daarvoor met een novelle te komen die eerst hier zal worden voorgelegd en daarna in de Eerste Kamer, zodat een en ander uiteindelijk als één wetgevingspakket kan worden geïmplementeerd. De implementatie is voorzien voor 1 januari 2014. Dat was al het geval, dus naar mijn smaak is er tijd voor een zorgvuldig wetgevingstraject. De heer Knops vroeg specifiek wanneer de AMvB in het kader van de herziene Woningwet komt. Die moet ruim op tijd voor de ingangsdatum van 1 januari 2014 bij de Kamer zijn, dus dat zal in de loop van de zomer zijn, althans als de Eerste Kamer deze wet op tijd zegent, want voor die tijd kan ik niet met een AMvB komen. Dat is ook een antwoord op de vraag van mevrouw Visser op welk moment er duidelijkheid komt over de passage in het regeerakkoord over de kerntaken. Dat wat betreft de aanpassing van de Woningwet.

Er zijn ook vragen gesteld over de brief over staatssteun. Die is nog door mijn ambtsvoorganger geschreven. De heer Knops vroeg of het klopt dat er nieuwe regels voor staatssteun moeten worden ingevoerd. Het gaat om Europese regels die al dateren van 2009. De herziening van de Woningwet waarover wij het zojuist hadden, bevat de implementatie van die regels. Die worden dus per 1 januari 2014 van kracht. Wel hebben wij inmiddels het signaal uit Europa gekregen dat er ruimte is om de grens tijdelijk op te trekken van € 33.000 naar € 38.000. De heer Monasch vraagt of het niet verstandig is om die grens meteen hoger te leggen, bijvoorbeeld bij € 43.000. De analyses van het Planbureau voor de Leefomgeving en onderzoeksbureau RIGO hebben wij met de Kamer gedeeld. Die analyses geven aan dat een hogere grens betekent dat de wachttijden voor mensen met de laagste inkomens gaan oplopen. Voor mensen met de middeninkomens zullen ze wat afnemen, maar de groep waar de sociale huursector bij uitstek op is gericht en die er het meest gebruik van maakt – de middeninkomens maken aanzienlijk minder gebruik van de sociale huursector – zou dan langer moeten wachten. De analyse is al gemaakt voor de verhoging van de grens naar € 38.000, maar dat langer wachten neemt toe als je de grens nog verder optrekt. Een tweede is dat Europa

heeft aangegeven wel ruimte te zien voor een tijdelijke verhoging, met een streep onder tijdelijk, maar wil afwachten of er geen klachten komen over misbruik van staatssteun. Bij de grens van € 33.000 valt ruim 40% van de Nederlanders eronder. Naarmate je de grens verhoogt, valt een steeds groter deel van de Nederlanders eronder, maar de kwetsbaarheid van de regeling voor een klacht wegens staatssteun wordt dan steeds groter. Door de combinatie van die twee bezwaren, de vergroting van de wachttijd voor de kerndoelgroep, de mensen met de laagste inkomens, en de steeds grotere kwetsbaarheid voor een inbreukprocedure vanwege staatssteun, ben ik nog steeds niet enthousiast over een verhoging van de grens.

De heer Knops vroeg of ik op korte termijn met een visie wil komen op de corporatiesector, maar daar ben ik niet zo enthousiast over. We hebben in het regeerakkoord een samenhangend pakket voor de woningmarkt aangeboden, een pakket waarvan beide partijen zeggen dat dit onze langetermijnvisie is. We realiseren ons ook hoe belangrijk het is dat de rust terug komt voor huurders, kopers, potentiële kopers en bouwers. Het daarop stapelen van nog een visie op de corporatiesector voegt naar mijn gevoel verder niets toe, afgezien van papier. De heer Knops vroeg of ik naar aanleiding van de brief van vanochtend nog meer toezichtgevallen verwacht. Ik hoop het niet, maar ik kan nooit garanties geven wat dit betreft. De toezichtgevallen hebben vaak te maken met een te optimistische inschatting van de markt. Het zijn vaak gecombineerde projecten van sociale huurwoningen, voor de echte kerndoelgroep, en duurdere huur- en koopwoningen. Vaak is van het laatste segment een te optimistische inschatting gemaakt. Ik kan niet helemaal uitsluiten dat dit nog op een enkele plaats zal gebeuren. Dan zal het Centraal Fonds en waar nodig ikzelf niet schromen om op te treden. De heer Knops vroeg mijn mening over het signaal dat een aantal woningcorporaties heeft afgegeven over Vestia, in die zin dat investeren beter is dan saneren. In feite bieden ze daarmee in grote trekken aan om een deel van het woningbestand over te nemen. Dat juich ik natuurlijk toe. Liever een warme sanering dan een koude sanering. De discussie gaat over de prijs waartegen wordt overgenomen. Als die prijs laag is, dan wordt het aantrekkelijk voor de overnemende woningcorporatie. Het probleem van Vestia wordt dan echter niet veel minder, of zelfs groter. De resterende woningvoorraad waaruit de schulden afgelost worden, wordt namelijk wel kleiner, maar de schulden nemen dan onvoldoende af. Ik heb op dit punt een positieve basishouding, maar het hangt echt af van de prijs. De heer Knops vroeg waar de kosten van een externe toezichthouder bij een woningcorporatie in de problemen terechtkomen. Die moet de corporatie zelf betalen. Ik vrees dat er geen ander alternatief voor is. Dat extra toezicht is kennelijk zo kort mogelijk, maar de kosten zijn onvermijdelijk om de corporatie op de rails te krijgen. Dan is het logisch dat de corporatie de kosten zelf draagt en niet doorbelast aan andere woningcorporaties.

Mevrouw Voortman vroeg of de huurstijging voor lagere inkomens wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Voor lagere inkomens is inderdaad voorzien in een toename van de huurtoeslag, ook in het regeerakkoord. Voor die groep zal het in hoge mate worden gecompenseerd.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Kan de minister dat iets preciezer formuleren? Wordt het volledig gecompenseerd, en tot welke inkomensgrens dan?

Minister **Blok**: De systematiek wijzigt niet. Volgens de huidige systematiek krijgen mensen, afhankelijk van de hoogte van de huur en de hoogte van hun inkomen, een huurtoeslag. De inschatting is, omdat de huur wordt verhoogd, dat er ook een groter beroep op de huurtoeslag wordt gedaan. Daar is rekening mee gehouden.

Mevrouw Visser vroeg mij om een reactie op de berichten in de pers vanochtend over een toename van woonfraude. Woonfraude in het algemeen is zorglijk. In sommige steden is sprake van speculaties over enorme percentages. Ik kan daar nu niet inhoudelijk op reageren, want het is een heel vers bericht, maar ik zeg toe dat ik er schriftelijk op terugkom. De heer Monasch wil graag voor de begrotingsbehandeling de laatste stand van zaken over Vestia. Dat zeg ik graag toe. Ik houd zelf de vinger aan de pols. Ik begrijp heel goed waarom de Kamer dat wil. Daarmee ben ik gekomen aan het eind van de beantwoording in eerste termijn.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de Kamer behoefte heeft aan een tweede termijn. Iedereen krijgt een minuut. Als eerste is het woord aan de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Een heleboel vragen zijn nog niet beantwoord, dus die ene minuut is voor mij niet voldoende. De SP-fractie zal daarom morgen bij de procedurevergadering een voorstel doen om het debat voort te zetten, want volgens mij is dat in de eerste verte nog niet afgerond. Ik krijg wel graag de toezegging van de minister dat hij het Nibud een doorrekening laat maken van de effecten van het huurbeleid, zowel voor mensen met een huurtoeslag – 42% van de huurtoeslagontvangers zit boven de kwaliteitskortingsgrens, dus die mensen betalen zelf in ieder geval een derde van de huureffecten – als voor de andere mensen. Neem een alleenstaande AOW'er. Die krijgt bij een inkomen van rond de € 20.000 geen huurtoeslag meer, maar hij zit ver onder de € 29.000. Dat soort mensen betaalt gewoon de volle mep. Is de minister bereid om die doorrekening te laten maken en die voor de behandeling van de begroting van Binnenlandse Zaken aan de Kamer te laten toekomen? Heb ik goed begrepen dat de minister weigert om het alternatief van de SP, maar in hoofdlijnen ook geopperd door Aedes, de Woonbond en MKB-Nederland, serieus te laten doorrekenen?

Minister **Blok**: Welk alternatief?

De heer **Jansen** (SP): De SP heeft, in lijn met andere maatschappelijke organisaties, aangegeven dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft en dat in plaats daarvan investeringsafspraken moeten worden gemaakt. De inverdieneffecten van de investeringsopgave vormen voldoende compensatie voor de 2 miljard euro die de minister afroemt bij de corporaties.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Voorzitter. Uitgerekend de PvdA sprak in eerste termijn over een elite waar de PvdA blijkbaar niet bij hoort. Ik vind dat nogal vreemd, want het waren de leden van de PvdA die slapend lieten gebeuren dat Vestia voor miljarden het schip in ging. Het was PvdA-mevrouw Herfkens die zichzelf in het verleden duizenden euro's subsidie toe-eigende in haar luxe appartement in New York. Het is deze fractie van de PvdA die vanuit het regeringspluche de woningmarkt om zeep helpt. Dit was mijn intro.

De heer **Monasch** (PvdA): Na de heer Lucassen ga ik met veel plezier verder met de heer Van Klaveren in dit debat. Ik herinner mij dat de PVV voorstelde om de huren van mensen met een inkomen boven de € 43.000 met 5% boven de inflatie te laten stijgen. Ik herinner me ook dat de PVV 25 extra Donnerpunten wilde toevoegen aan de huren van mensen in schaarstegebieden waar een woning vrij kwam, zodat starters en verhuizers de hoofdprijs betaalden, waardoor woningen ook verdwenen in de niet geliberaliseerde sector. Ten slotte wilde de PVV toch ook dat alle corporatiewoningen zouden worden verkocht, zodat er geen corporatie-

sector meer zou over blijven? Die wetgeving lag voor. Dat waren toch maatregelen die de PVV heeft ondersteund?

De heer **Van Klaveren** (PVV): Wij hebben een prachtig verkiezingsprogramma. De heer Monasch moet dat nog maar een keer lezen. Dan zal hij zien dat alle maatregelen die hij zojuist noemde niet zijn meegenomen in ons verkiezingsprogramma. Dat is dus een helder verhaal.

De heer **Monasch** (PvdA): Een helder verhaal, zegt de heer Van Klaveren, maar hij is gewoon een Hollandse windvaan. De PVV heeft hiervoor getekend. In de Kamer heeft de PVV voor al deze maatregelen gestemd. Nu zegt hij dat er in het verkiezingsprogramma van de PVV iets heel anders staat. Hij is geen politicus, hij is een windvaan.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Ik heb geen vraag gehoord. Het is mooi dat de PvdA ons een windvaan noemt.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn vraag was of de heer Van Klaveren een windvaan is.

De **voorzitter**: Dat weten we allemaal wel.

De heer **Monasch** (PvdA): Juist.

De **voorzitter**: Ik doelde niet op het laatste, maar op de vraag van de heer Monasch als zodanig.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Ik heb blijkbaar een gevoelige snaar geraakt met mijn verhaal over die elite. De PvdA is natuurlijk de elite zelf. Ik gaf al aan dat ons verkiezingsprogramma super helder is. Het is prachtig doorgerekend door het CPB. Wij scoren het beste resultaat van alle partijen als het gaat om de woningmarkt. Ik raad de heer Monasch nogmaals aan ons verkiezingsprogramma een keer door te nemen. Misschien doet hij nog wat ideeën op die hij kan meenemen de komende jaren.

De PVV heeft verschillende vragen gesteld, maar niet altijd concrete antwoorden gekregen. We hebben geen aantallen of verwachte cijfers gehoord over de verkoop van corporatiewoningen. We hebben ook niet gehoord wat de minister gaat doen als corporaties aangeven zelf geen financiële ruimte te zien en daardoor niet gaan verkopen, omdat zij denken dat dit op korte termijn niet gaat lukken, en ook niet op lange termijn overigens. Ziet de minister ruimte om de woningmarktparagraaf uit het regeerakkoord aan te passen? De minister stelde dat er geen alternatief is voor de maatregelen in het regeerakkoord, maar dat alternatief is er wel. Daar heb ik mijn collega Monasch zojuist ook al op gewezen, namelijk op het prachtige verkiezingsprogramma van de PVV.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording en zijn toezegging om de verschillende rapporten te laten voorzien van een nadere analyse, zonder inhoud, want dat maakt het inderdaad verwarrend. Het EIB-rapport van vanochtend kent namelijk een aantal andere uitgangspunten dan het rapport van het CPB. Ik raak eerlijk gezegd wel een beetje in verwarring door de beantwoording van de minister. Welke minister is nu aan het woord, de minister voor Wonen of de minister van Financiën? Het verhaal van de minister is gebaseerd op de stelling dat we het allemaal lastig hebben en dat de sector, de woningbouwcorporaties dus, 2 miljard dient op te hoesten en that's it. De minister voor Wonen zou echter moeten zeggen dat hij een bepaald volkshuisvestingsdoel heeft, dat hij dat doel wil bereiken en vervolgens aangeven hoe dat kan worden bereikt, samen met woningbouwcorpo-

raties. Eén van de zaken die iedere keer naar voren komt als het gaat om de woningbouwcorporaties is juist het gebrek aan investeringsmogelijkheden, terwijl dat heel belangrijk is voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe seniorenwoningen en voor extra doorstromingsmogelijkheden in de volkshuisvesting. Daar schuurt wat. Op het moment dat je zegt dat er wel woningen worden verkocht en dat men daar de heffingen van kan betalen, bovenop de extra huurverhogingen, dan is dat eigenlijk een koekje van eigen deeg. Op die manier komen de lasten weer bij de huurders terecht. De huurders zullen die betalen, of de huurders zullen eventueel de verkoop gaan doen. Je kunt praten over een extra procedurevergadering, zoals de heer Jansen doet, maar ik denk dat deze problematiek voor een groot deel ook naar voren zal komen bij de begrotingsbehandeling. Dan zullen wij er verder op terug moeten komen. Dan moeten wij bezien hoe we het volkshuisvestingsdeel veel meer kunnen benadrukken en niet zozeer de financiële component die nu vaker naar voren is gebracht.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ook ik dank de minister. Hij heeft ook niet al mijn vragen beantwoord, maar ik vind dat niet zo erg. Dat komt, omdat er in dit debat duidelijkheid is gekomen. Ik steun het voorstel van de SP-fractie morgen om het debat te verlengen dan ook niet. Ik vind dat we nu zo snel mogelijk aan de slag moeten met wat wij vandaag hebben gehoord. Wij moeten de situatie namelijk redden. Wat ons betreft zijn de onderhandelingen over het regeerakkoord veel te snel gegaan. Dat heeft geleid tot een ondoordacht plan, maar nu geeft de minister wel aan dat hij de goede kant op wil bewegen. Hij doet dat in onze ogen echter te langzaam. Ik ben wel blij met zijn toezegging over de CPB-vergelijking die wij over twee weken krijgen. Als blijkt dat sprake is van verkeerde aannames op basis van de vergelijking, een verkeerde methodiek, dan lijkt het mij het beste dat wij dat het CPB opnieuw laten doen.

Een paar conclusies tot slot. Het plan is in de praktijk uitermate onhandig geland. Het gaat het in de huidige vorm ook niet halen. Ik denk dat de minister dat zelf ook wel weet. Er is dus aanpassing nodig. Dat kan gewoon niet anders, maar als je dat weet, waarom wordt er dan gewacht tot het voorjaar? Waarom wordt dan niet eerder een stap in de goede richting gezet, zeker als over twee weken blijkt dat de CPB-berekeningen waar een en ander voor een groot deel op is gebaseerd, niet kloppen? Er zijn vandaag gekke dingen gebeurd. De VVD is aan het nivelleren, de PvdA kraakt de woningcorporaties en zegt dat een ander een windvaan is. Als er zulke gekke dingen gebeuren, dan kan ik ook wel iets gekks doen. Als lid van een oppositiepartij doe ik een handreiking aan deze minister. In plaats van te letten op politiek prestige stel ik voor om te kijken hoe wij dit probleem zo snel mogelijk kunnen oplossen. Ik hoop daar over twee weken verder over te kunnen praten met de minister.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik hoor niets concreets van de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb het meest concrete voorstel gedaan van alle oppositiepartijen, hier aanwezig. Ik heb namelijk gesuggereerd om de verhuurderheffing te koppelen aan de maximaal mogelijke opbrengsten op basis van de toekomstige WOZ-ontwikkeling. Dat is een concreet voorstel. De minister heeft ervan gezegd dat die de kern raakt van de mogelijke differentiatieoplossing, als ik hem goed heb begrepen. Ik heb dus een heel concreet voorstel gedaan dat staat als een huis. Wat 50PLUS nu zegt, klopt gewoon niet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Wij krijgen extra informatie bij de begroting voor BZK. Dat is in ieder geval iets, maar verder is er nog veel vaagheid. Er moet nog heel veel worden uitgewerkt en dat is erg zuur. Op het moment dat bovenmodaal begint te steigeren over de

zorgpremie, kan er binnen een paar weken een oplossing zijn. Huurders en corporaties die zich zorgen maken, moeten echter wachten tot het voorjaar. Mensen die wachten op een woning, hebben het nakijken. Voor de huurtoeslag is 500 miljoen uitgetrokken, maar leidt dat tot volledige compensatie voor mensen die onder de huurtoeslag zitten? Garandeert de minister dat wie onder de huurtoeslag zit, als gevolg van de maatregelen uit het regeerakkoord niet meer kwijt is aan woonlasten? Dat zou ik graag willen horen. De minister geeft ook aan dat die 2 miljard staat, maar moet dat bedrag per se uit de huurmarkt komen, of mag het ook uit de totale woningmarkt komen? Dan krijg je een heel ander verhaal. Ik denk dat wij geleidelijk aan toch toegaan naar een situatie waarin deze paragraaf uit het regeerakkoord gaat. De minister heeft er blijkbaar nog even tijd voor nodig, maar ik denk dat dit uiteindelijk toch niet haalbaar zal blijken te zijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik vind het heel bijzonder dat de heer Jansen het debat wil continueren, maar wat mij betreft doen wij dat bij de begroting over twee weken. Dan hebben wij alle tijd en ruimte om verder te discussiëren. Ik luister overigens met stijgende verbazing naar mijn collega's. De een omarmt het CPB-rapport vanwege zijn eigen verkiezingsprogramma, terwijl de ander er per direct afstand van neemt, aangeeft dat dit niet klopt en dat zulks over twee weken wordt aangegeven. Dat is precies het shopgedrag waar ik in eerste termijn al op wees. Iedereen haalt allerlei zaken van tafel. Ik ben daar verbaasd over, want de minister heeft gezegd dat hij met het veld om de tafel wil. Dat wordt niet omarmd. Daar neemt men afstand van, omdat er toch niet uitkomt wat men wil, omdat men het er niet mee eens is. Om die reden moet alles van tafel. Ik ben blij met de beantwoording van de minister. Wij staan achter het regeerakkoord. Wat ons betreft moeten de corporaties terug naar de kerntaken, de aanpak van scheefwonen en het zorgen voor doorstroming. Uiteindelijk gaat het om vertrouwen in de woningmarkt, want daar vraagt iedereen om. Dat is voor ons reden om hiermee door te gaan. Een inhoudelijk debat volgt bij de begroting. Ik heb nog wel een vraag over de beantwoording van de minister over de kwestie van de staatssteun. De minister gaf aan hoe hij de tijdelijke maatregel ziet. Ik onderschrijf dat, maar wat betekent dat voor zowel de novelle als de AMvB die onze kant nog opkomt?

De heer **Jansen** (SP): Ik kan me voorstellen dat mevrouw Visser de beantwoording van de minister prima vindt, maar vindt zij het met het oog op de controlerende taak van de Kamer ook niet wenselijk dat wij antwoord krijgen op alle vragen die wij hebben gesteld? En is het niet normaal dat wij eerst eens met elkaar bespreken of wij dit met zijn allen vinden, voordat wij op dit punt een conclusie trekken?

Mevrouw **Visser** (VVD): Natuurlijk. Dat onderschrijf ik, maar volgens mij is de heer Jansen het gewoon niet eens met deze maatregel. Dat is wat ik constateer. Wij hebben volgens mij een inhoudelijk debat. De fracties van 50PLUS en de PVV gaven zojuist ook aan dat we voor de volkshuisvesting meer tijd en ruimte hebben bij het begrotingsdebat. Daar doelde ik zojuist ook op. Dan moeten we de ruimte nemen om hierover te debatteren.

De heer **Jansen** (SP): Onderschrijft mevrouw Visser dat het, net als bij de inkomensafhankelijke differentiatie van de ziektekostenpremie, ook zinnig is om op dit punt te kijken naar de inkomenseffecten aan de onderkant, beneden twee keer modaal, van de maatregelen voor huurders, zowel de mensen met als zonder huurtoeslag? Of wil de VVD dat liever niet weten?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij zijn en worden er voldoende onderzoeken op dat punt gedaan. Het Nibud heeft recentelijk ook een doorrekening gemaakt van het regeerakkoord dat er toen lag. Volgens mij

geldt ook hiervoor dat een aantal maatregelen moet worden uitgewerkt, voordat een daadwerkelijke doorrekening kan worden gemaakt, want daar vraagt de heer Jansen terecht naar, ook gelet op zijn standpunt en zijn belang. Volgens mij moet een aantal maatregelen nog concreter worden, voordat het Nibud een goede doorrekening kan maken. Volgens mij vraagt de heer Jansen om informatie. Ik stel voor om dat zodanig te doen dat wij er met elkaar iets mee kunnen. Volgens mij zit hij ook niet te wachten op rapporten die geen antwoord geven op zijn vragen.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw Visser is erg stellig. Ik geef haar op een briefje dat dit plan op onderdelen zal worden aangepast, omdat het plan het in deze vorm niet gaat halen. Gaat de VVD-fractie daar dan aan meewerken? Oftewel: zijn de stellige woorden van mevrouw Visser eigenlijk geen loze woorden?

Mevrouw **Visser** (VVD): Er is heel helder aangegeven wat de financiële en inhoudelijke kaders binnen het regeerakkoord zijn, maar een aantal zaken vraagt om nadere uitwerking – dat hebben wij bij het Belastingplan ook namens de VVD naar voren gebracht – of het nu gaat om de discussie rondom krimpregio's, studentenhuisvesting of woonzorg. Dat is ook door de ChristenUnie naar voren gebracht. Zo zijn er volgens mij diverse thema's te bedenken die moeten worden uitgewerkt, maar die wel passen binnen de kaders van het regeerakkoord. Ik wacht die voorstellen af. De minister heeft er al iets over gezegd. De heer Verhoeven heeft aangegeven dat hij de informatie eerder wil en dat hij verwacht dat het CPB met cijfers komt waaruit blijkt dat het niet klopt. Ik geef alleen aan dat de kaders wat ons betreft staan en dat wij op de uitwerking wachten. Ook de doelstelling blijft wat ons betreft overeind staan.

De heer **Verhoeven** (D66): Dan is mijn zorg volledig weggenomen. De VVD is stellig, maar wel bereid, waar nodig, te komen tot aanpassing binnen de kaders van het regeerakkoord, net als bij de zorg en de inkomensafhankelijke zorgpremie. Dat is prima. Ik heb verder geen vragen.

De heer **Van Klaveren** (PVV): De VVD stelt blij te zijn met het feit dat de minister met het veld om de tafel wil. In haar beleving wil de oppositie dat niet afwachten, maar denkt mevrouw Visser dat de verschillende rapporten met dat superkritische geluid niet uit het veld komen? Het is toch juist het veld dat alarm slaat?

Mevrouw **Visser** (VVD): Dan zou de heer Van Klaveren het moeten toejuichen dat de minister er naar aanleiding van die signalen verder naar kijkt, in plaats van er direct afstand van te nemen en te zeggen dat alles anders moet.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Volgens mij heeft de VVD-fractie niet zo goed geluisterd naar de inbreng van de PVV-fractie, maar dat gebeurt helaas wel vaker. Wij hebben niet gesteld dat wij niet willen dat de minister om de tafel gaat met het veld. Sterker nog, dat was zelfs een suggestie van de PVV-fractie: gaat u alstublieft om de tafel met het veld. Mijn vraag aan mevrouw Visser is of zij die kritische geluiden ook hoort en zo ja, of zij bereid is een aantal zaken aan te passen als blijkt dat dit nodig is.

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij is dit een herhaling van de vraag die de heer Verhoeven zojuist heeft gesteld. Ik heb daar een helder antwoord op gegeven.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Mevrouw Visser geeft de hele tijd aan dat de kaders staan, maar we hebben het over verschillende maatregelen die onwenselijke effecten hebben. Daar krijgen wij veel brieven over. Daarover zijn die rapporten geschreven. De vraag aan de VVD-fractie is hoe het staat met de maatregelen binnen de kaders. Zijn er wat dat betreft nog wijzigingen mogelijk?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij doen wij nu al het inhoudelijke debat dat eigenlijk bij de begroting moet plaatsvinden, maar ik heb er zojuist al iets over aangegeven. Ik heb een aantal aandachtspunten genoemd, bijvoorbeeld de maatregel van de 4,5% WOZ-waarde. Die zaken moeten nog verder worden uitgewerkt. Er moet worden gekeken of die passen binnen de kaders van het regeerakkoord. Er zijn echter ook financiële kaders, bijvoorbeeld de 2 miljard in het kader van de verhuurderheffing. Ja, die staat.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Wij praten nog steeds over een algemeen voorstel uit het regeerakkoord dat nader moet worden ingevuld. Daar is een aantal kaders voor geschetst. Binnen die kaders gaan wij met elkaar spreken. Ik hecht eraan om dat nog een keer te benadrukken vanuit de PvdA. De minister heeft ook een aantal voorbeelden gegeven. Hij heeft verwezen naar de krimp en de eventuele differentiatie. Vandaag heeft het EIB aangegeven dat er wellicht met verschillende percentages binnen de WOZ-waarde moet worden gewerkt. Anderen zeggen – let goed op, mijnheer Verhoeven – dat er wellicht zo langzamerhand van een woningwaarderingstelsel naar een WOZ-stelsel moet worden gegaan. Al die discussies liggen nog open, maar de kaders zijn aangegeven, gebaseerd op een ijkpunt van 4,5% WOZ, dat breed werd gedragen. Binnen die kaders kunnen we bezien wat het beste is. Ik steun de heer Verhoeven in zijn suggestie om het debat aan te gaan met alle sectoren. De minister heeft dat ook aangegeven. Wij gaan er gewoon goed naar kijken. In dat verband roep ik de minister ook op om goed te kijken naar zaken als bijvoorbeeld categorale huisvesting, waarbij WOZ-waarde berekeningen moeizamer zijn. Ik denk aan studentenhuishuisvesting. Het zou eventueel ook voor bepaalde zorgcomplexen gelden. Ik hoor daar graag de reactie van de minister op. Wij zien dat niet anders dan een nadere invulling van het regeerakkoord, want dat is ook op die manier opgesteld. In de doorberekening van het CPB is ook aangegeven dat daarnaar moet worden gekeken. Ik ben tot op heden niet overtuigd door de opmerkingen van de minister over de EU-inkomensgrens, dus ik maak graag gebruik van de gelegenheid om mee te liften met het VAO-voorstel van de heer Jansen. Het is van tweeën een: het is prima dat een partij zegt dat ze een topverkiezingsprogramma heeft op het gebied van wonen, want het CPB heeft dat doorberekend, maar dan kun je een minuut later niet zeggen dat het regeerakkoord niet deugt, omdat het CPB dit verkeerd heeft doorgerekend. De heer Van Klaveren kraakt dat akkoord af, maar dan kan hij niet dezelfde berekening hanteren om aan te geven hoe goed het programma van zijn partij is. Het is van tweeën een, mijnheer Van Klaveren en anders niet.

De **voorzitter**: Ik wijs de commissie erop dat er vooralsnog geen VAO is aangevraagd. De heer Van Klaveren wil eerst nog even reageren op de heer Monasch.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Ik moet blijkbaar duidelijker zijn. Ik heb helemaal niet gesteld dat ik een probleem heb met de doorrekeningen van het CPB. De heer Monasch kan mijn betoog in eerste termijn daar nog op nalezen. Sterker nog, ik heb aangegeven dat wij juist blij zijn met de doorrekeningen van het CPB, omdat daaruit blijkt dat ons programma het mooiste is. Ik heb ook geen kritiek geuit op doorrekeningen van het CPB

van het regeerakkoord. Het regeerakkoord, en dat blijkt uit de doorrekeningen van het CPB, pakt erg slecht uit voor het land. Dat is jammer, want de heer Monasch steunt dat.

De **voorzitter**: Dat was het. De minister begint zo met zijn tweede termijn. De heer Jansen heeft zojuist aangekondigd dat hij morgen in de procedurevergadering met de commissie verder wil spreken over een vervolg van het debat. Er zijn echter nog geen conclusies getrokken over een VAO of iets dergelijks. Dat zal morgen blijken.

De heer **Monasch** (PvdA): Dan vraag ik bij dezen een VAO aan.

De heer **Jansen** (SP): Dat gaat een beetje te snel.

De **voorzitter**: De minister heeft nog een tweede termijn. Wij hebben morgen een procedurevergadering. Dan kunnen wij alles met elkaar bespreken. Het woord is aan de minister.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Jansen vroeg of ik het Nibud wil vragen om het huurbeleid door te rekenen. Ik heb daar geen enkel bezwaar tegen. Het Nibud heeft het regeerakkoord al een keer doorgerekend, maar ik denk dat een vervolgberekening pas zinvol is als wij de uitwerkingsslag hebben gedaan waarover ik zojuist met de Kamer in discussie was.

De heer **Jansen** (SP): Wat nu prima kan worden doorberekend, is het huurpakket uit het regeerakkoord. Het heeft betrekking op de verschillende inkomensklassen, met en zonder huurtoeslag. Er zijn vier soorten huishoudens voor de huurtoeslag. Die rekensom kan worden gemaakt. Ik denk dat dit heel goed inzicht biedt in de effecten voor de verschillende groepen.

Minister **Blok**: Ik dacht de heer Jansen tegemoet te komen door aan te geven dat er al een doorrekening ligt. Daar had ik het bij kunnen laten, maar ik ben graag bereid om, zodra de helderheid die ik wil bieden over de precieze invulling beschikbaar is, het Nibud erbij te betrekken. Als we nog een tussenstap zouden zetten, dan hebben we inderdaad nog een rapport, maar ik denk niet dat wij dan meer helderheid hebben. De heer Jansen vroeg mij ook om een doorrekening te laten maken van een bestedingsimpuls van 2 miljard. In zijn algemeenheid, als je tot een losse bestedingsimpuls van 2 miljard komt, dan zal die inderdaad aanleiding geven tot meer btw- en multipliereffecten. Wanneer de bestedingsimpuls echter wordt gefinancierd uit een verhoging van de staatsschuld op een moment dat de financiële markten toch al zenuwachtig zijn, dan valt dat plaatje anders uit. Ik heb zelf als Kamerlid vaak plannen voorgelegd aan het CPB, omdat ik naar mijn eigen mening een goed idee had en hoopte dat het CPB dat ook vond. Daarom legde ik dat dan ter toetsing aan het CPB voor. Ik adviseer de heer Jansen om ook gebruik te maken van die ruimte.

De heer Van Klaveren vroeg naar concrete verkoopaantallen. Ik heb al gezegd dat er geen doelstelling is wat betreft de verkopen, maar ook dit jaar worden sociale huurwoningen verkocht, vaak aan zittende huurders. De afgelopen jaren waren dat gemiddeld 15.000 woningen. Dat geeft aan dat er vraag is. Mijn verwachting is dat als gevolg van het meer marktconform maken van de huren die vraag zal toenemen, maar ik heb geen kwantitatieve doelstelling op dat gebied. De heer Van Klaveren vroeg ook of ik de woonparagraaf van het regeerakkoord wil aanpassen. Het antwoord is nee, want de financiële problemen van Nederland zijn heel ernstig. Ik vind het mijn verantwoordelijkheid om daar een bijdrage aan te leveren. De implementatie moet wat mij betreft goed en gedegen gebeuren, maar daarvoor heb ik het pad geschetst. Ik zie geen reden om

het regeerakkoord te wijzigen. De heer Van Klaveren vroeg wat er gebeurt wanneer corporaties in de problemen komen, specifiek als gevolg van het regeerakkoord. Als dat echt het geval is, en dat kan ik niet uitsluiten in een aantal gevallen, dan is de logische weg ofwel verkoop ofwel sanering door het Centraal Fonds. Ik wijs er nogmaals op dat niet alle rapporten die wij hebben erop wijzen dat die problemen massaal gaan ontstaan. De heer Verhoeven vroeg of ik de CPB-berekeningen opnieuw laat doen. Het lijkt mij verstandig dat wij dit in de goede volgorde doen. Het CPB werkt er voluit aan mee, want het CPB is niet alleen wetenschappelijk nieuwsgierig naar waar de verschillen zitten. Ik ken de mensen van het CPB ook als zeer betrokken bij de publieke zaak. Het CPB wil ook dat er een goed antwoord komt. Laten wij eerst kijken waar de verschillen precies zitten. Daarna kijken wij naar de vragen van de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Is de minister bereid om ook te kijken naar de aannames van het CPB? Als de aannames uit de andere rapporten van een totaal andere orde zijn, wil hij het CPB dan ook verzoeken om dezelfde berekeningen op basis van die andere aannames te doen?

Minister **Blok**: De kern van de verschillende analyses wordt gevormd door de aannames, want die verklaren voor een groot deel de verschillen. Ik denk niet dat het helpt om het CPB-model te laten draaien op basis van andere aannames. Dan zal er iets anders uitkomen. Zo werkt een model altijd. Ik denk wel dat het helpt als wij eerst inzichtelijk hebben waar de verschillen zitten. Sommige kan ik direct al aanwijzen. Neem de 80%-aannee. Vervolgens moeten wij politiek een knoop doorhakken op basis van welke aannames wij de wet willen doorvoeren. Een model werkt altijd zo dat, als je andere cijfers invoert, er andere uitkomsten uitkomen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is een beetje bagatelliseren. Als je op basis van cijfers uit 2008, dus voor de crisis, een heel plan optuigt, dan kun je over allerlei modellen spreken, maar volgens mij is dan gewoon sprake van een heel onhandige berekening. Ik sluit niet uit dat daarvan sprake is.

Minister **Blok**: Ik wil het niet bagatelliseren. Ik sluit een herberekening niet uit, maar een herberekening is niet de eerste stap. De eerste stap is om te kijken wat de verschillen zijn en hoe wij die waarderen. Mevrouw Voortman vroeg of de huurtoeslag een volledige compensatie biedt voor de huurverhoging. Zo werkt de huurtoeslag in zijn algemeenheid niet. Dat is nu ook niet zo. Ook weer afhankelijk van het inkomen is het altijd een gedeeltelijke compensatie. Bij lage inkomens is het wel een zeer substantiële compensatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat bedoelde ik niet. Gaan mensen die onder de huurtoeslag zitten en die dus huurtoeslag krijgen, niet meer betalen aan woonlasten? Ze gaan wel meer huur betalen, maar wordt datgene wat ze meer betalen, gecompenseerd in de huurtoeslag?

Minister **Blok**: Neen, volgens mij is dat nooit een-op-een het geval. De systematiek wijzigt niet. Eigenlijk zou dat een zelfstandig voorstel zijn. Als mevrouw Voortman een andere systematiek wil vanwege de huurmaatregelen, dan weet ik niet of wij het eens worden. Ik verander echter niets aan de systematiek in samenhang hiermee.

De heer Monasch vroeg of ik rekening ga houden met de verschillende categorieën. Hij noemde specifiek sociale huisvesting, studentenhuusvesting en zorgcomplexen. Ja, dat is een zeer terechte vraag. De WOZ-waarde daar is in ieder geval vaak vrij arbitrair. Er worden niet zoveel studentenflats te koop aangeboden. Dat heeft nadrukkelijk mijn aandacht.

Mevrouw Visser vroeg of mijn betoog over staatssteun consequenties heeft voor de novelle. Ik heb aangegeven dat ik een wijziging van de huidige inkomensgrenzen vanwege Europa kwetsbaar vind, maar ik vind vooral dat die het probleem vergroten voor de groep die het meest is aangewezen op sociale huisvesting. Ik zal dus niet met die wijziging komen. Daarmee hoop ik de resterende vragen te hebben beantwoord.

De **voorzitter**: Dank aan de minister. Ik som de toezeggingen nog even op:

- De minister komt met een eerste gedeeltelijke analyse van de diverse rapporten vóór de begrotingsbehandeling van Binnenlandse Zaken.
- De minister komt vóór de begrotingsbehandeling schriftelijk terug op het amendement-Monasch inzake derivaten.
- De minister kondigt een novelle aan inzake de herziening van de Woningwet.
- De minister komt vóór de begrotingsbehandeling met een brief over de stand van zaken aangaande Vestia.
- De minister zegt toe het Nibud te betrekken bij de verdere doorrekening als er meer helderheid is over de plannen.
- De minister komt vóór de begrotingsbehandeling met een brief over woonfraude.

Ik dank een ieder voor zijn of haar aanwezigheid bij deze eerste commissievergadering van de nieuwe commissie. Morgenmiddag om 12.00 uur hebben wij de procedurevergadering. Ook die is weer openbaar toegankelijk.

Sluiting 17.59 uur.