

## 4

### Wet verhuurderheffing

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet verhuurderheffing ( 33 515 )**.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. Ik kan het vrij kort houden, want de PVV-fractie heeft altijd al aangegeven tegen de verhuurderheffing te zijn. Die heffing komt in de vorm van forse huurverhogingen immers op het bordje van de huurder. Die kan deze lastenverzwaring missen als kiespijn. Sterker nog, de huurder kan die huurverhogingen van vaak honderden euro's per jaar helemaal niet opbrengen, zoals vandaag ook blijkt uit het artikel in de Volkskrant. Wat het kabinet wil, is dus in feite onmogelijk, tenzij het de burger in financiële zin de afgrond in wil jagen.

De doorrekening van het verkiezingsprogramma van de PVV bewijst dat de verhuurderheffing en de daaraan gekoppelde draconische huurverhogingen helemaal niet nodig zijn. Het geld kan bijvoorbeeld ook worden weggehaald bij ontwikkelingshulp, subsidies of bureaucratie. Als je de juiste keuze maakt, hoef je de burger dus helemaal niet financieel uit te kleden.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil even verifiëren bij collega Fritsma of ik in het juiste debat terecht ben gekomen. De wet die nu voorligt, betreft de verhuurderheffing uit Rutte I. Die maatregel van het kabinet-Rutte I is gesteund door de PVV. Is de heer Fritsma nu met een betoog bezig voor het volgende debat of het debat hiervoor? Dit gaat immers over een maatregel van het vorige kabinet, die door de PVV geaccordeerd is.

De heer **Fritsma** (PVV):

Als de heer Monasch zo nodig in de tijd wil reizen, kan ik hem er ook op wijzen dat hij in het verleden altijd tegen huurverhogingen was, terwijl hij daar nu niet op tegen is. Je moet gewoon kijken naar de huidige situatie. Wat de PVV wil, is duidelijk. Het Centraal Planbureau heeft niet voor niets de verkiezingsprogramma's doorgerekend, ook het verkiezingsprogramma van de PVV. Uit het verkiezingsprogramma en de doorrekening daarvan blijkt wat we willen en wat de effecten zijn van wat we willen. Daaruit blijkt ook dat deze lastenverzwaringen helemaal niet nodig zijn als je de juiste keuzes maakt. Dat weet de heer Monasch ook.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wat een boel woorden op een eenvoudige vraag! De vraag was: praten we nu niet gewoon over een wet die tot stand is gekomen onder Rutte I, waar de PVV voor heeft gestemd en voor verantwoordelijk is? Geef u nou eens gewoon antwoord: ja of nee?

De heer **Fritsma** (PVV):

Ik vind het een beetje een rare vraag, want die gedoogconstructie is opgehouden te bestaan, onder meer omdat

de PVV al die lastenverzwaringen niet wil. U tekent voor draconische lastenverzwaringen die wij niet willen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Tot slot ...

De **voorzitter**:

Ik sta deze interruptie toe, maar we doen de interrupties eigenlijk in tweeën, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):

Maar de PVV heeft ingestemd met deze wet.

De heer **Fritsma** (PVV):

Jaren geleden was de heer Monasch tegen huurverhogingen, terwijl hij die nu onbegrijpelijkerwijs heeft geaccordeerd. Nogmaals, dat is onbegrijpelijk omdat de burger die huurverhogingen helemaal niet kan opbrengen. De PvdA maakt de verkeerde keuzes door te kiezen voor massa-immigratie, door te kiezen voor ontwikkelingshulp en door te kiezen voor allerlei subsidies, zodat de burger daar de prijs voor moet betalen. Dat is veel te veel gevraagd, want de burger kan die lastenverzwaringen helemaal niet hebben.

De heer **Verhoeven** (D66):

Maar de heer Fritsma van de PVV geeft dus wel toe dat, als we hier een jaar geleden hadden gestaan, de heer Fritsma van de PVV eigenlijk de heer Monasch was geweest en dat de heer Monasch van de PvdA de heer Fritsma was geweest. In een jaar tijd is het dus ongeveer omgekeerd. Dat wil hij toch wel bevestigen?

De heer **Fritsma** (PVV):

Ik heb helemaal geen zin om terug in de tijd te reizen naar een gedoogconstructie die niet meer bestaat, juist omdat de PVV die lastenverzwaringen helemaal niet wil. Niet voor niets is die gedoogconstructie opgehouden te bestaan. Dat weet u ook, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat weet ik wel.

De heer **Fritsma** (PVV):

De gedoogconstructie is opgehouden te bestaan, onder meer omdat wij al die lastenverzwaringen niet willen. U moet kijken naar wat nu voorligt. De verhuurderheffing ligt voor en de PVV wil die niet, zoals blijkt uit het verkiezingsprogramma en de doorrekening daarvan.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is inderdaad zo dat de PVV het nu niet meer wil, maar een jaar geleden wilde zij het wel. De PvdA wilde het een jaar geleden niet, maar nu wel. Dat is dan toch de situatie?

De heer **Fritsma** (PVV):

Ik heb helemaal geen zin om te doen alsof die gedoogconstructie nog bestaat. De heer Verhoeven is slim genoeg om zijn conclusies te trekken op basis van allerlei feiten uit het verleden. Ik ga daar niet over praten omdat het verkiezingsprogramma van de PVV duidelijk maakt wat de PVV wil en wat de PVV niet wil. Wij willen de huurverhogingen niet.

## Fritsma

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik zal het niet over de gedaanteverwisselingen hebben die nu door mijn collega's worden aangereikt, maar ik heb wel een vraag aan de heer Fritsma. Hij spreekt over de doorrekening van zijn eigen verkiezingsprogramma. Hij vergeet daarbij altijd te vermelden wat er na 2017 gebeurt: bijna 5 miljard wordt doorgeschoven als de problemen op de woningmarkt niet worden opgelost.

Ik hoor de heer Fritsma ook iets interessants roepen en dat is het aanpakken van onnodige bureaucratie. Hoe beoordeelt de heer Fritsma de stelling van de voorzitter van Aedes? Hij zegt dat corporaties op de bedrijfslasten 800 miljoen kunnen besparen. Daarmee zouden zij een fikse bijdrage kunnen leveren, en niet door middel van een huurverhoging, maar gewoon door naar zichzelf te kijken en efficiënter te werken. Daarmee zouden zij een flinke bijdrage kunnen leveren aan de verhuurderheffing. Dat zou de PVV toch moeten onderschrijven?

De heer **Fritsma** (PVV):

Dat klopt. Als corporaties efficiënter kunnen werken, is dat meegenomen. Dat is een goed punt. Dat vindt de PVV-fractie ook. Corporaties moeten vooral ook naar zichzelf kijken. De PVV-fractie heeft er een groot bezwaar tegen dat corporatiebestuurders bijvoorbeeld salarissen opstrijken van meer dan € 300.000. Als corporaties slimmer, beter en eerlijker met geld om kunnen gaan, dan moet dat gebeuren. Daar geef ik mevrouw Visser gelijk in.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Stel dat de corporaties deze kosten via de salarissen, de bedrijfslasten of door het behalen van een goed rendement op de projecten die zij starten, kunnen terugverdienen en daarmee de verhuurderheffing kunnen betalen, zou de PVV dan wel voor de verhuurderheffing zijn?

De heer **Fritsma** (PVV):

De PVV heeft in dit debat één belangrijk punt en dat is dat de verhuurderheffing niet op het bordje mag komen van de huurder. Dat is het allerbelangrijkste. Dat dreigt echter wel te gebeuren. Daarom heeft de coalitie de draconische huurverhogingen mogelijk gemaakt. Als wij het probleem kunnen oplossen zonder de draconische huurverhogingen, dan is dat prachtig. De coalitie zorgt er echter juist voor dat een groot deel van de ellende op het bordje van de huurder komt, en dat kan niet. Dat zijn de lastenverzwaringen van dit kabinet die de burger kan missen als kiespijn.

Woningcorporaties maken duidelijk dat zij ondanks de huurverhogingen die zij nu mogen doorvoeren, door de verhuurderheffing toch in grote financiële problemen dreigen te komen. Hierdoor vallen investeringen weg en blijft de bouwsector in het slop zitten. Problemen worden dus verergerd in plaats van opgelost.

Door de in de Eerste Kamer aangenomen motie-Essers behandelen we nu een opgesplitst deel van de oorspronkelijke Wet verhuurderheffing. Het onderhavige deel ziet alleen toe op 2013. De motie is nuttig omdat de kans dat de verhuurderheffing snel van tafel gaat, groter is geworden. Omdat de PVV-fractie tegen elke vorm van de heffing is, zal zij tegen de wet stemmen. Uiteraard wil ik de minister eerst de kans geven om helemaal van de verhuurderheffing af te zien en de wet in te trekken. De nieuwe informatie over de financiële gevolgen voor de huurder, die vandaag ook in het nieuws was, geeft daar ook alle aan-

leiding toe. Graag hoor ik hierop een reactie van de minister.

□

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

Voorzitter. Ik verwacht dat ik wat meer spreektijd nodig heb dan ik had opgegeven, omdat wij inderdaad vandaag interessante nieuwe informatie ontvangen hebben.

De verhuurderheffing is een greep in de kas van de woningcorporaties, en daarmee ook een greep in de portemonnee van de huurders. De heffing zal € 60 per huurder per maand opleveren. Dat gaat ten koste van de koopkracht en dat gaat ten koste van maatschappelijk nuttige investeringen in renovatie, onderhoud, isolatie, en betaalbare nieuwbouw. En dat gaat ook over het werk van heel veel bouwvakkers. De SP schat dat enkele tienduizenden bouwvakkers dit jaar hun werk zullen verliezen, alleen al door de aankondiging van de verhuurderheffing die uiteindelijk tot 1,7 miljard per jaar gaat oplopen.

Het is om die reden heel verstandig dat de Eerste Kamer gezegd heeft dat zij wat meer tijd moet nemen om de effecten van deze maatregel goed te overdenken. Daar is de motie-Essers aangenomen, die overigens qua dictum identiek was aan het amendement-Jansen dat hier in de Tweede Kamer verworpen is. Dat dictum kwam erop neer dat de regeling moest worden opgeknipt in het bescheiden bedrag van 50 miljoen over 2013 en de rest, zodat we over het resterend bedrag nog wat beter kunnen nadenken.

Dat nadenken zou hier en nu moeten beginnen. Ik roep de collega's van de vijf partijen die het Aswoensdagakkoord ondertekend hebben, op om serieus in te gaan op alle feiten die sindsdien bekend zijn geworden. De schriftelijke inbreng op deze novelle is drie maanden geleverd geleverd. De reactie van de minister dateert alweer van twee maanden geleden. Sindsdien weten we weer een stuk meer over de effecten van de verhuurderheffing op zowel de corporaties, de huurders als de bouwvakkers.

Ondanks het Aswoensdagakkoord blijft de heffing uiterst negatief uitpakken voor de investeringen van de corporaties. Er is trouwens ook veel onzekerheid over de investeringen van de particuliere verhuurders. IVBN heeft niet voor niets aangekondigd dat de beleggers geen nieuwe huurwoningen meer bouwen als de verhuurderheffing ook van toepassing blijft op hun niet-geliberaliseerde bezit. Wat heeft de minister daarop te zeggen? Als hij IVBN gaat matsen, gaat de heffing voor de corporaties nog verder omhoog en krijgt hij bovendien op grond van de concurrentierichtlijn ruzie met de commissaris voor mededinging in Brussel. Ik heb de minister daar twee weken geleden tijdens een debat vragen over gesteld. Kan hij daarover inmiddels duidelijkheid verschaffen?

Voorts stelde de minister in de nota naar aanleiding van het verslag dat de investeringsstop van de corporaties wordt veroorzaakt door onduidelijkheid over de uitwerking van het huurbeleid uit het regeerakkoord. Dat huurbeleid is nu uitgewerkt. Catastrofaal uitgewerkt, mag de SP-fractie wel zeggen. Het is nu echter wel duidelijk. Kan de minister ons vertellen hoeveel geschrapte investeringen inmiddels weer op de rails staan? Is er al één geschrapte euro door de corporaties opnieuw ingezet voor de maatschappelijke taken die zij hebben? Als dat niet zo is, waarop baseerde de minister dan zijn stelling in de nota naar aanleiding van het verslag? Hoelang moeten we nog wachten op de investeringsgolf van minister Blok?

Hoeveel bouwvallers vliegen er nog de straat op voor de grote sprong voorwaarts van de minister gaat beginnen?

Daarmee kom ik op de huureffecten. Daarover is een interessant rapport van onderzoeksinstituut OTB verschenen, met de titel "Marktconforme huren en woonuitgaven". Dat onderzoek is mede verricht door prof. Boelhouwer, een van de auteurs van een fameus woonrapport van de Partij van de Arbeid. Dat was overigens een uitstekend rapport. Daar konden wij destijds als SP bijzonder enthousiast over zijn. OTB concludeert het volgende. "Uit de berekening blijkt dat de nettohuurquoten voor alle inkomensgroepen stijgen, dus ook voor huurders met recht op huurtoeslag. Zo stijgen ondanks het feit dat de huurtoeslag een deel van de huurstijging opvangt, voor huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die recht hebben op huurtoeslag, hun huurquoten van 24,8% in 2012 naar 25,5% in 2017 en 25,8% in 2022. Het is niet ondenkbaar dat wanneer na 2014 de huursombenadering wordt ingevoerd, de huurquoten van de lage inkomensgroepen verder zullen stijgen."

Hoezo geen effect voor mensen met huurtoeslag! Het wordt nog erger. "De sterkste stijging doet zich voor bij de huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag." Ik heb daarover bij eerdere debatten een aantal keren vragen gesteld. Inmiddels is duidelijk dat het gaat om een half miljoen huishoudens. Dat heeft de minister bevestigd. Ik vervolg het citaat. "Voor deze groep huurders loopt de huurquote op van 25,9% in 2012 naar maar liefst 30,5% in 2022. Huurders met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en met een inkomen van € 43.000 en hoger nemen een tussenpositie in. Voor deze beide groepen stijgt de netto huurquote met respectievelijk 3,8% en 3%, veel meer zelfs dan in de oorspronkelijke regeerakkoordvariant."

Ik kom tot een conclusie. Nu wij de rekening opmaken van het Aswoensdagakkoord, blijkt het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging die werd gemotiveerd met het aanpakken van scheefwoning, te leiden tot de hoogste stijging van de huurquote voor de mensen met de laagste inkomens. Ik roep de collega's van de sociale partijen – althans gelet op hun verkiezingsprogramma's – op om dit effect eens te laten bezinken en zich de vraag te stellen of zij op dit moment wel goed bezig zijn.

Wat betekent het aangepaste huurbeleid voor de toegankelijkheid van de sociale huursector? OTB bekeek voor drie huishoudens hoe de toegankelijkheid van de sociale huursector er over enige tijd zal uitzien: een alleenstaande in de bijstand, een echtpaar met AOW en een gezin met drie kinderen in de bijstand. Dit zijn de echte minima waarvoor de corporaties als eerste zouden moeten bouwen.

Een alleenstaande met bijstand kon in 2012 nog op 29,5%, dat is ongeveer een derde, van alle woningen van wooncorporaties reageren. Die waren betaalbaar voor die persoon. Dat zou straks teruglopen naar 1,7%. Dus één op de vijftig woningen is dan nog toegankelijk voor een alleenstaande met bijstand.

Een echtpaar met AOW kan in 2012 nog terecht in 83% van het corporatiebezit. Dat loopt terug naar 21,8%, ongeveer één op de vijf woningen.

Een gezin met drie kinderen in bij de bijstand kan nu nog 25,9% van de sociale huursector betalen. Straks is dat nog 1,2%, dat wil zeggen één op de tachtig woningen.

Ik meende dat corporaties primair waren opgericht om deze mensen aan een betaalbare woning te helpen. Door

de verhuurderheffing is straks het effect dat alleen mensen met middeninkomens nog in aanmerking komen voor corporatiewoningen. Ik heb een tijdje geleden de historie van de Amsterdamse Woningbouwvereniging gelezen. Dit was een heel opmerkelijk verhaal. Die corporatie bouwde in de eerste jaren voor de middeninkomens, want de armste mensen in Amsterdam konden een corporatiewoning simpelweg niet betalen. Die mensen waren aangewezen op de krotten van de huisjesmelkers of op het gemeentelijk woningbezit dat kwalitatief ook veel slechter was. Voor een fatsoenlijke huurwoning van een corporatie, dat waren mooie huurwoningen van de AWW, moest je heel lang in de rij staan. Deze tijden zullen weer terugkomen. Ik vraag mij eerlijk gezegd af of partijen als de Partij van de Arbeid en de ChristenUnie dit voor hun rekening zouden moeten willen nemen.

Ik rond af. De novelle is een getrouwe uitwerking van het amendement-Jansen op stuk nr. 16 (33 407). Dankzij dat amendement en vervolgens de motie-Essers bleek het in ieder geval mogelijk de discussie voort te zetten. Ik ben degenen die dit mogelijk hebben gemaakt daarvoor dankbaar. Ik hoop wel dat de tijd die wij hebben genomen, nuttig wordt gebruikt. Het zal duidelijk zijn dat de SP tegen de verhuurderheffing van 1,7 miljard is, maar ook principieel tegen het idee dat sociale huisvesters een extra belasting moeten betalen. Wij zullen dus tegen dit wetsvoorstel stemmen.

□

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. We spreken vandaag over de eerste tranche van de verhuurderheffing. Het kabinet was aanvankelijk voornemens om in één voorstel meteen de verhuurderheffing voor 2013 en verder te regelen. Als ook de Eerste Kamer daarmee had ingestemd, zou dat hebben betekend dat de verhuurderheffing van – toen nog – 2,1 miljard inmiddels een feit was geweest. Toen wij hierover in de Kamer spraken, was GroenLinks er al voorstander van om de heffing van 2013 enerzijds en die van 2014 en verder anderzijds, los van elkaar te zien. De heer Jansen diende een amendement in met deze strekking. In de Tweede Kamer was daar toen geen meerderheid voor, in de Eerste Kamer wel. Door de motie-Essers is de verhuurderheffing opgeknipt en spreken we nu over de heffing voor 2013: een bedrag van 50 miljoen euro.

Dit voorstel is niet controversieel, althans wat het bedrag betreft. Het raakt echter aan voorstellen die dat wel zullen zijn. Zo komt er dankzij de handtekening van D66, SGP en ChristenUnie nog een voorstel voor een verhuurderheffing; dit keer niet van 50 miljoen, maar van 1,7 miljard. GroenLinks blijft zich zorgen maken over de gevolgen van dit enorme bedrag. De investeringsruimte voor corporaties wordt daardoor enorm ingeperkt, de mogelijkheden voor nieuwbouw en renovatie staan nog steeds op de tocht; en dus liggen bouwprojecten stil en verliezen nog steeds dagelijks vele bouwvallers hun baan.

In het woonakkoord is er daarnaast voor gekozen om de onzekerheid langer te laten voortduren. Zo zou er vóór 1 maart een alternatief komen voor het idee van de WOZ-huren uit het regeerakkoord. In het woonakkoord is afgesproken dat er pas met Prinsjesdag een nieuw voorstel zal zijn. Het is onduidelijk wat dit betekent voor de donnerpunten; komen deze terug? Het is ook onduidelijk wat dit betekent voor de studentenhuusvesting.

## Voortman

De heer **Verhoeven** (D66):  
Voorzitter. Kan mevrouw Voortman ook iets zeggen over de rol van het Lenteakkoord op het gebied van de verhuurderheffing en de beleidsmaatregelen waarover zij het zojuist had?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Ja, natuurlijk. Het Lenteakkoord was een breed pakket maatregelen, waarin allerlei zaken stonden op het gebied van de zorg, de sociale zaken en ook de woningmarkt, en waarin inderdaad ook de verhuurderheffing stond. Daarom maakte ik in het begin heel nadrukkelijk een onderscheid tussen 2013, en 2014 en verder.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Daar ben ik blij om. Tal van partijen lopen nu namelijk af te geven over de verhuurderheffing en zo. De heer Fritsma deed dat net, en die was ervoor. Mevrouw Voortman was er via het Lenteakkoord ook gewoon voor. Ik denk dat het voor de zuiverheid goed is om daar even aan te herinneren. We hebben het nu dus over, zeg maar, het tweede deel van de verhuurderheffing: de toename in de richting van het bedrag van 1,7 miljard. Daar is GroenLinks nu dus blijkaar tegen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Dat klopt. Een verhuurderheffing van 1,7 miljard kan inderdaad niet onze steun krijgen. Ik herinner mij trouwens dat ook D66 daar ooit, in een vrij recent verleden, tegen was.

Ik ga graag verder over het woonwaarderingssysteem. In het woonakkoord is afgesproken dat er pas met Prinsjesdag een nieuw voorstel komt. Het is onduidelijk wat dit betekent voor de donnerpunten; komen deze terug? Het is ook onduidelijk wat dit betekent voor de studentenhuysvesting. Het systeem van de WOZ-huren zorgde voor zo veel onzekerheid, dat vele bouwprojecten voor studentenhuysvesting werden stilgelegd. Doordat volstrekt onduidelijk is wat ervoor terugkomt, ligt het overgrote deel van deze projecten nog steeds stil, met als gevolg onvoldoende boost voor de woningmarkt en onvoldoende boost voor de werkgelegenheid in de bouw.

Verhuurders en huurders hebben er behoefte aan dat er genoeg kan worden gebouwd. Daarom vragen wij nogmaals aan het kabinet en aan de ChristenUnie, de SGP en D66 om hun dogma dat er per se 1,7 miljard uit de corporaties moet worden geperst, te herzien. Woningcorporaties kunnen niet eindeloos woningen blijven verkopen. Het is dus belangrijk om open te staan voor alternatieven. Geef corporaties die bijvoorbeeld willen investeren, de mogelijkheid om op die manier minder heffing opgelegd te krijgen, of durf kritischer te kijken naar de koopmarkt. Graag een reactie.

Het is ook duidelijk wat de bouwsector en de huursector nodig hebben. Het helpt niet dat daarover pas straks met Prinsjesdag duidelijkheid komt. Is het kabinet bereid om sneller met een voorstel te komen? Zonder woonakkoord had er op 1 maart een voorstel moeten liggen; dan moet het nu toch mogelijk zijn om bijvoorbeeld per 1 mei met een voorstel voor het woonwaarderingstelsel te komen? Ook het voorstel voor de verhuurderheffing van 2014 en verder had hier allang kunnen liggen, want dat is gewoon een kwestie van opknippen. Wanneer kunnen beide Kamers der Staten-Generaal het voorstel voor de verhuurderheffing voor 2014 tegemoet zien, zodat snel kan worden besloten om het voorstel al dan niet te ver-

werpen, waardoor alle partijen weten waar zij aan toe zijn? Graag een reactie.

Kortom, het voorliggende voorstel is een bescheiden voorstel, maar wel een voorbode voor veel omvangrijker voorstellen die, gelet op de effecten op de investeringscapaciteit van de corporaties, niet zomaar de beide Kamers zullen passeren. Beweging van de kant van het kabinet en de woonakkoordpartijen is dus echt nodig.

□

De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter. Volgens mij kan ik het redelijk kort houden. Door collega's worden allerlei vragen gesteld die buitengewoon interessant zijn, maar die in vorige debatten al aan de orde zijn geweest. Ik meen dat hierna nog een debat volgt waarin ook het thema "huren" weer aan bod komt, dus vanwege de zuiverheid van de discussie wil ik mij beperken tot het onderwerp dat nu aan de orde is, te weten de novelle naar aanleiding van de motie die in de Eerste Kamer door het lid Essers is ingediend en de vraag hoe wij in 2013 verder gaan met het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing.

Wij kunnen instemmen met het genoemde wetsvoorstel. Het is een logisch gevolg van een verzoek uit de Eerste Kamer. Toen het wetsvoorstel hier lag, waarin 2014 nog was opgenomen, hebben wij al gezegd dat het bedrag staat. Dat bedrag is iets verlaagd naar aanleiding van het woonakkoord. Overigens gaat het voor de corporaties niet om 1,7 miljard euro, maar om 1,4 miljard in 2017; dat misverstand wil ik even uit de wereld helpen. Wij hebben gezegd dat de nadere invulling zo snel mogelijk zal moeten volgen. Daarvoor ligt er nu een raamwerk, dat ook is doorgerekend door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Wij kunnen daarmee goed uit de voeten. Het is al eerder gememoreerd dat het gaat om een wetsvoorstel van het vorige kabinet.

Anders dan de heer Verhoeven soms probeert te doen voorkomen, hebben wij altijd al, ook in ons verkiezingsprogramma uit 2010, gepleit voor een verhuurderheffing. Ons grote bezwaar tegen een aantal maatregelen van het vorige kabinet was dat die allemaal eenzijdig op de huurmarkt waren gericht. Op basis van het huidige regeerakkoord en nu ook het woonakkoord – ik ben blij dat andere partijen zich daarbij hebben aangesloten – wordt de woningmarkt nu integraal hervormd. Dat is de kern van de opstelling van de PvdA-fractie in alle debatten geweest, ook in de vorige kabinetsperiode, toen ik eveneens de woordvoerder voor mijn fractie was.

Kortom, er ligt een vrij eenvoudig wetsvoorstel voor, een novelle, met een knip tussen 2013 en 2014. Wij hebben zo-even in het vorige debat gehoord dat door de partijen die het woonakkoord hebben gesloten het voorstel is gedaan om te bekijken hoe wij de verhuurderheffing zullen inrichten voor 2014. Dat was al aangekondigd in het AO. Dat was ook al de wens in december vorig jaar, toen wij hier met elkaar spraken over de Wet op de verhuurderheffing. Wij steunen het voorstel. Des te meer urgentie is er voor het kabinet om te komen met een duidelijke invulling van het voorstel voor 2014.

□

Mevrouw **Visser** (VVD):  
Voorzitter. Het voorliggende wetsvoorstel is vele malen, zoals de heer Monasch zojuist al opmerkte, besproken

## Visser

qua inhoud en qua vormgeving, in elk geval voor dit jaar. Wat ons betreft kunnen wij instemmen met het wetsvoorstel. Wel maak ik van de gelegenheid gebruik om nogmaals te benadrukken, ook naar aanleiding van de interuptie van de heer Fritsma, dat de verhuurderheffing mede bedoeld is als een prikkel om hervormingen door te voeren binnen de corporatiesector. Het gaat om inzicht in rendementen en al of niet boven een bepaald gemiddelde liggende kosten die worden doorgevoerd. Wij zijn het dus niet eens met de stelling dat de opbrengsten alleen kunnen worden behaald door huurkosten of huurverhogingen toe te passen. Wel vinden wij dat er sprake is van een prikkel in het kader van de aanpak van het scheefwonen. De verhuurderheffing is voor de VVD-fractie nadrukkelijk een instrument en een prikkel om te komen tot meer inzicht in de kosten die worden gemaakt door de corporaties en de rendementen die door de corporaties worden behaald. Wij denken dat het voorstel daaraan een goede bijdrage kan leveren. Met spanning zien wij de verdere uitwerking van de zojuist door ons ingediende motie tegemoet.

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

Jarenlang heb ik mij, bijvoorbeeld samen met de heer Depla van de PvdA-fractie, ingespannen voor het verlagen van de algemene bedrijfskosten. Het is jammer dat de VVD-fractie toen nooit thuis gaf. Die heeft zich daar nooit druk over gemaakt.

Als een bedrijfstak, in dit geval de corporatiesector, efficiënter gaat werken, is het dan niet logisch dat die het bespaarde geld zelf mag houden, om te kunnen investeren in hun kerntaak? Vindt mevrouw Visser dat geen logische zaak?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dat kan een corporatie en dat doet men ook al. De sectorbeelden van het Centraal Fonds Volkshuisvesting laten zien dat het ook gebeurt. Er blijft structureel ongeveer 1 miljard over in de sector om te kunnen investeren, zelfs zonder de maatregelen die zijn genomen in het kader van efficiëntie en verdere verbetering.

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

Als een industrie of een dienstverlenende sector als de supermarktenbranche efficiënter gaat werken, dan komt de minister van Economische Zaken of van Financiën toch ook niet met een voorstel om een extra belasting te heffen omdat men zo geprikkeld moet worden om efficiënter te werken?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het grote verschil met de corporatiesector is dat de branches die de heer Jansen noemt niet werken met geborgde leningen vanuit de overheid en de sociale corporatiesector wel. In het sectorbeeld kun je lezen dat ongeveer 90% van het niet DAEB-deel, dus waar het gaat om woningen dan wel andere investeringen buiten de sociale sector, wordt gefinancierd met vermogen dat geborgd is door de overheid. Dat is echt een levensgroot verschil. Er zit maatschappelijk kapitaal van ons allemaal in en er zit een geborgde lening in van de overheid. Dat is dus echt een groot verschil met de branche die de heer Jansen aanhaalde.

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

Mag ik nog één concluderende vraag stellen? Ik neem aan dat de VVD-fractie de motie-Jansen over het bruteren van de staatssteun gaat steunen. Dan maken we gewoon een einde aan de contragarantie en is het probleem opgelost, toch?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij hebt u met de motie die u in een vorig debat hebt ingediend nadrukkelijk een ander vooruitzicht, en wel om de corporatiesector verder te vergroten om zo meer sociale woningbouw mogelijk te maken. Als u de bijdragen van de VVD in de afgelopen tien jaar hebt gevolgd, weet u ook wat het standpunt van de VVD in dezen is. Wij hebben niet voor niets altijd gepleit voor de aanpak van het scheefwonen en voor meer vrije markt, ook waar het gaat om de huursector. Ons stemgedrag zal u dus niet verbazen.

De heer **Fritsma** (PVV):

Het klopt dat woningcorporaties vaak efficiënter kunnen werken. Het is prachtig om daarvoor te zorgen. Het feit blijft dat de VVD de verhuurderheffing op het bordje van de huurder legt door forse huurverhogingen mogelijk te maken. In die zin is en blijft het gewoon een ordinaire lastenverzwaring. Mijn vraag aan de VVD-fractie is: hoe wil de VVD dit verkopen? We zagen in de afgelopen dagen dat de inkomensval die de Nederlanders nu meemaken de zwaarste is in 30 jaar tijd. Daar komt dus straks deze lastenverzwaring nog een keer bovenop! Hoe legt de VVD-fractie dat uit?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het blijft mij echt verbazen dat de PVV niet meegaat in de stellingname dat juist door hervormingen binnen de corporatiesector deze verhuurderheffing op te hoesten is en dat u niet bereid bent om deze discussie daarover aan te gaan en het over de inhoud te hebben. Ik volg u niet in de lijn dat dit een-op-een moet worden doorgevoerd in een huurverhoging, maar het geeft wel die mogelijkheid. De VVD vindt het heel rechtvaardig dat corporatiewoningen alleen bestemd zijn voor die mensen die het echt niet op eigen kracht kunnen. Mensen die het wel kunnen, dienen gewoon van een eigen woning of een andere vrije sector huurwoning gebruik te maken. Dat vinden wij rechtvaardig. Wij vinden dat in deze tijd waarin 47 miljard van ons allemaal wordt gevraagd, het rechtvaardig is om een verhuurderheffing aan de sector te vragen waarin 300 miljard omgaat, en waarin structureel per jaar een miljard blijft steken. Dat vinden wij rechtvaardig en dat vinden wij dus een goed uitgangspunt. Daarom staan wij achter deze verhuurderheffing.

De heer **Fritsma** (PVV):

Nogmaals, de VVD-fractie heeft ervoor gezorgd dat draconische huurverhogingen mogelijk zijn, waardoor de verhuurderheffing voor een heel groot deel op het bordje komt van de huurder die het niet op kan brengen. Dit hele verhaal draait maar om één ding: lastenverzwaring. Dat past in het hoofdstuk van de VVD die lastenverlichting belooft, maar steeds het tegenovergestelde doet. Dat is heel erg triest.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dit hoofdstuk past in onze visie bij rechtvaardigheid. In de afgelopen jaren is er een inflatievolgend huurbeleid ge-

## Visser

weest. Als je kijkt naar de kwaliteit van de woningen, zie je dat daarvoor geen maximaal redelijke huur wordt gevraagd. Dat zie je ook terug in alle berekeningen. Bij de kwaliteit van de woningen die in dit land worden aangeboden en het voorzieningstelsel van de sociale woningbouw vinden wij het heel normaal dat je beoordeelt of mensen een rechtvaardige huur betalen. Wij vinden 1,5% huurverhoging rechtvaardig, ook gelet op het feit dat in de afgelopen jaren een inflatievolgend huurbeleid gevolgd is. Ook vinden wij het rechtvaardig dat meer wordt gevraagd van mensen die in een sociale huurwoning wonen en die daar op basis van hun inkomen eigenlijk geen recht meer op hebben. Vandaar de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wat ons betreft is die rechtvaardig.

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

Ik ben het met mevrouw Visser eens dat efficiency bij woningcorporaties gestimuleerd moet worden. Die stimulering is nodig omdat we dat geld uiteindelijk moeten gebruiken voor sociale woningbouw. Ik hoor nu echter een heel aparte redenering wat betreft de verhuurderheffing. Die zou een prikkel zijn voor extra efficiëntie. Als ik het goed begrijp, leg je dus belastingen op om grotere efficiëntie te prikkelen. In haar antwoord van zojuist gaf mevrouw Visser aan dat dit heel goed te rechtvaardigen is, omdat de woningbouwsector is opgebouwd uit staatsgegarandeerde leningen. Betekent dit dat de VVD ook van mening is dat alle bedrijven die bijvoorbeeld met borgstellingskredieten gefinancierd worden extra vennootschapsbelasting zouden moeten betalen?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Nee. Die vergelijking gaat volgens mij volledig mank. Ik blijf herhalen dat in deze sector heel veel maatschappelijk geld omgaat. Keer op keer moet je constateren dat daarin geld blijft steken en dat men zich bezighoudt met zaken die niet tot de kerntaken behoren, en dat er voldoende kapitaal is. Dan is het toch heel rechtvaardig om ook van deze sector een bijdrage te vragen als je dat van iedereen in Nederland doet? Ook uit berekeningen over de mogelijkheden die met de huurverhoging worden geboden, blijkt dat de ruimte gewoon aanwezig is.

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

Wij delen de hoofddoelstelling, namelijk het zorgen voor goede sociale woningbouw en het nastreven van goede volkshuisvestelijke doelstellingen. Als die doelstellingen allemaal netjes behaald worden, er inderdaad extra geprikkeld wordt, er extra bezuinigd wordt op efficiencylasten, kosten en hoge salarissen en er veel meer geïnvesteerd wordt, is toch geen extra belastingheffing nodig? Men is dan veel meer gebaat bij investeringen. Als je prikkelt, en die prikkel heeft effect, zou het toch logisch zijn om geen extra belasting te hoeven betalen?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Om de logica van de heer Klein even te volgen: wij praten telkens weer over het verlagen van de bedrijfslasten. Diverse voorzitters van de branchevereniging hebben die verlaging aangekondigd. Helaas moet u net als ik constateren dat dit niet gelukt is. De bedrijfslasten zijn juist telkens gestegen. En dat niet alleen: ook een aantal andere kosten is gestegen. Dat is dus een nadrukkelijke prikkel om dit voor elkaar te krijgen en de sector transparant te maken. Verhuurders kunnen daarmee ook door hun huur-

ders worden aangesproken op hoe zij omgaan met maatschappelijk kapitaal.

Ook hebt u in het sectorbeeld kunnen constateren dat er binnen de sector keer op keer geld overblijft. Juist met alle prikkels die u net noemde, met alle dingen die niet goed gaan, met investeringen die ook u volgens mij niet onder de kerntaak van de corporaties schaarst, blijft keer op keer jaarlijks ongeveer 1 miljard in de totale sector over. Dat bedrag wordt niet gependend, maar gaat gewoon terug naar het eigen vermogen. Dat ziet u ook in het sectorbeeld: het eigen vermogen blijft stijgen. Inmiddels zitten we op 35 miljard eigen vermogen. Ik ken weinig sectoren die zoveel eigen vermogen hebben, die daarnaast worden geborgd door de Staat of door een gemeente en die dus een zodanig vangnet hebben dat zij dit kunnen betalen. Ze worden niet geprikkeld om efficiënter te gaan werken.

Wat ons betreft zijn dit echt kernpunten bij het uitwerken van de verhuurderheffing. Er moet een nadrukkelijke prikkel komen om transparant en efficiënt te worden en maatschappelijk kapitaal dient zodanig te worden besteed dat het die prikkel in zich heeft. Er moeten goede rendementen worden behaald en sociale huisvesting moet op een goede manier worden vormgegeven.

□

**De heer Knops (CDA):**

Voorzitter. Ik zeg de heer Monasch na: er is veel te zeggen over dit onderwerp. Er is ook al veel gezegd over de verhuurderheffing. Wat nu voorligt is de novelle naar aanleiding van de motie-Essers in de Eerste Kamer waarin wordt voorgesteld om een splitsing aan te brengen tussen de verhuurderheffing in 2013 en die in de jaren daarna. Aangezien we het vandaag over de verhuurderheffing 2013 hebben, kan ik heel kort zijn. Mijn fractie heeft meermaals gezegd dat ze voor de verhuurderheffing is. Dat neemt niet weg dat de schaduw van dit wetsvoorstel over verdere jaren nog heel wat debat zal veroorzaken in de Kamer. Dat zal geen verrassing zijn. Ik vraag de minister om de voorstellen voor 2014 en verder tijdig bij de Kamer te bezorgen, inclusief de effecten die we daarbij kunnen verwachten. Daarbij horen ook de veronderstelde negatieve effecten waar de heer Jansen op doelde. Ik ben daar zeer benieuwd naar en over een tijdje zullen er wel meer rapporten verschijnen. Ik heb het rapport van vandaag bijvoorbeeld nog niet kunnen bestuderen. Inzicht in de effecten lijkt me relevant om te voorkomen dat de afroming in de corporatiesector zodanig wordt dat er niet meer geïnvesteerd wordt. Velen vrezen dat dit gaat gebeuren, en dat in een tijd – ik zeg het anderen na – waarin juist geïnvesteerd moet worden, de werkgelegenheid op peil moet worden gehouden en de economie moet blijven draaien.

Korthedshalve merk ik op dat ik kan instemmen met het wetsvoorstel dat er nu ligt, en ik wacht de nadere wetsvoorstellen voor de komende jaren af.

**Mevrouw Visser (VVD):**

De heer Knops geeft aan dat hij zal instemmen met de novelle zoals die nu voorligt en dat hij kritisch 2013 zal volgen. Kan hij voor de helderheid van het debat nog een keer aangeven aan welke normen de CDA-fractie het wetsvoorstel straks gaat toetsen als het gaat om de verhuurderheffing? Wat vindt de heer Knops in de uitwerking belangrijk om gerealiseerd te krijgen, zodat hij zou kun-

## Knops

nen instemmen met de verhuurderheffing voor 2014 en verder?

De heer **Knops** (CDA):

Ik begrijp de vraag, maar ik ga hem niet beantwoorden. Althans niet inhoudelijk, omdat ik juist aangaf dat ik het over het wetsvoorstel van vandaag wil hebben. Het debat vliegt alle kanten uit, als het over de periode na 2013 gaat. Het voorstel voor 2014 ligt er nog niet. Ik heb in een eerder debat tegen mevrouw Visser gezegd waar wat ons betreft de ijkpunten liggen. Daar hebben we zeer uitvoering over gedebatteerd. Het lijkt mij gewoon goed dat de minister met een voorstel komt, dat we daar ordentelijk over corresponderen via onze inbreng voor het verslag, en dat we daarna plenair debatteren. Ik begrijp de vraag dus, maar ik zou het nu kort willen houden en het voorliggende voorstel willen behandelen. We komen later nog uitgebreid te spreken over het volgende wetsvoorstel.

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

Ik heb nog een vraag over de redenering van mevrouw Visser. Zij zegt dat de verhuurderheffing een prikkel is voor corporaties om efficiënter en transparanter te gaan werken. De SP-fractie constateert dat alle bedrijfstakken die efficiënter en transparanter gaan werken, het geld dat dit oplevert kunnen besteden aan hun eigen activiteiten. Wat vindt de CDA-fractie van deze redenering?

De heer **Knops** (CDA):

Ik zie geen een-op-eenrelatie, maar er is absoluut een verband. Dat geldt trouwens voor iedereen: als je te maken krijgt met lastenverhogingen, moet je opnieuw bekijken waar je je geld aan uitgeeft. In tijden van voorspoed is de prikkel minder om naar dit soort dingen te kijken. In tijden van tegenspoed is men eerder geneigd om ook intern te kijken wat er beter en efficiënter kan. Er is dus zeker een relatie, maar een volledige correlatie zie ik niet. Dat zou ook te gemakkelijk zijn, want het zou betekenen dat alles vanzelf beter gaat, als je maar flink afroemt. Zo werkt het niet: er zijn grenzen aan. Ik zeg maar even heel kort tegen de heer Jansen dat het verschil van mening zit in de vraag wat de corporaties wel of niet kunnen dragen.

Onze fractie staat niet negatief tegenover het principe van de verhuurderheffing. We hebben er eerder al mee ingestemd. Er zitten ook altijd positieve effecten aan, zoals mevrouw Visser al uiteenzette.

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

Mevrouw Visser gaf als argument om specifiek deze sector aan te slaan met de verhuurderheffing dat deze sector staatssteun krijgt in de vorm van contragarantie op het WSW. De heer Klein heeft volgens mij terecht geconstateerd dat er ook andere regelingen met staatsgarantie zijn voor commerciële bedrijfstakken. Ik denk bijvoorbeeld aan de exportkredietverzekering. Als de VVD deze lijn kiest, zou het dan niet logisch zijn om ze allemaal maar een heffing op te leggen als bedrijven extra's krijgen in de vorm van contragaranties van de Staat op leningen? Als de CDA-fractie dat niet logisch vindt, onderschrijft de heer Knops dan dat dit eigenlijk geen valide argument is?

De heer **Knops** (CDA):

Laat ik het maar even kort houden: meer het laatste.

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. De collega's hebben het kort gehouden. Ik zal dat ook doen. Ik heb een paar dingen die ik wil zeggen, maar wij staan hier inderdaad niet om de hele verhuurderheffing van na 2014 te bespreken. We staan hier om de novelle te behandelen die het gevolg is van de motie van CDA-senator Essers die is aangenomen in de Eerste Kamer. Daarom staan wij hier en verder dan dat gaat het in feite niet. Wat daarna besproken wordt, komt binnenkort mede door de motie van mevrouw Visser naar ons toe. Dan gaan we praten over de verdere toekomst van de heffing en de inrichting daarvan. Dat is helder.

Volgens mij heb ik al in eerdere debatten gewezen op de reden waarom D66 samen met de SGP en de ChristenUnie de stap heeft gezet om het woonakkoord te sluiten. Ik herinner mij dat ik daar eerder over gesproken heb, ook in het licht van de onhandigheden van het kabinet bij de formatie, waardoor er een weeffout zat in de combinatie tussen de heffing en de huurinkomsten. Dat was voor ons destijds het grootste bezwaar, zeg ik tegen mevrouw Voortman, maar dat is nu opgelost door het woonakkoord. De heffing is ook nog eens een stuk lager. Daarom is het zo positief dat bijvoorbeeld een partij als het Economisch Instituut voor de Bouw ook gisteren weer cijfers heeft gepresenteerd waaruit blijkt dat het woonakkoord echt een grote verbetering is ten opzichte van het regeerakkoord. Dat mag hier gezegd worden. Ik hoef daar verder niets over te zeggen, behalve dat het gewoon goed is om te weten dat de feiten uitwijzen dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties eigenlijk weer even goed is als in 2011. Laten we dat met elkaar vaststellen.

Als de corporaties zeggen: in de periode 2014–2016 komen wij in de problemen door die verhuurderheffing die nog verder uitgewerkt wordt, dan zeg ik in antwoord daarop dat wij dat zien en dat wij daar ook de ogen niet voor sluiten. Er zijn echter ook voldoende mogelijkheden, juist in het regeerakkoord, om die periode te overbruggen. Dat kan bijvoorbeeld door de efficiëntieslag die door de baas van de woningcorporaties zelf is geopperd, door het schrappen van managementlagen, door bezuinigingen op de organisatie. Hij had het over 20%, dat is 700 miljoen waar, volgens de heer Monasch zelfs 800 miljoen. Als je dat soort stappen zet, als je de woningen aan grotere beleggers verkoopt die er particuliere huur van maken – daartoe zijn de mogelijkheden verruimd in het woonakkoord – en je gaat wat salarissen en bonussen versoberen, dan kunnen die corporaties grote stappen zetten en valt er nog een heleboel te investeren de komende jaren.

Ik heb het vaker gezegd, maar we hebben het nu toch over de verhuurderheffing en de woningcorporaties zijn toch degenen die zich daar het meest tegen verzet hebben. In die zin zou mijn boodschap aan de corporatie kort samengevat zijn: terug naar de kerntaak, doen waar je goed in bent, en dat is woningen bouwen voor lagere inkomensgroepen, niet meer en niet minder. Blijf ook niet mokken, maar ga nu gewoon vooruitkijken. Het woonakkoord is wat het is. Dat ligt er en dat zal ook niet meer wijzigen. Ga gewoon aan de slag en zet de schouders eronder. Het woonakkoord is het uitgangspunt waar we de komende jaren van moeten uitgaan, gedwongen door de situatie waar we mee zitten in dit land. Daar moet iedereen het mee doen en het biedt voldoende ruimte om de woningmarkt weer op gang te brengen. Een dichter zou het zo zeggen: niet mauwen, maar bouwen.

## Verhoeven

### De voorzitter:

Volgens mij is het een rijmer, geen dichter.

### De heer Verhoeven (D66):

Nee, nee, het is een dichter.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De heer Verhoeven kan volgens mij het rijmelen beter aan anderen overlaten.

### De heer Verhoeven (D66):

Helaas, helaas!

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik vind het wel interessant hoe hij de rapporten leest die in de afgelopen dagen zijn verschenen. Hij spreekt over de opbrengst van 1,7 miljard. Zo'n opbrengst zou alleen kunnen worden gehaald als corporaties de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging volledig zouden gebruiken. Dan nog zijn er grote verschillen tussen corporaties. Dan nog ontstaat dus de situatie waarin corporaties die nu al bijna omvallen, zeker zullen omvallen. Volgens mij is de heer Verhoeven dus te optimistisch als hij stelt dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging de opbrengst van 1,7 miljard prima is te realiseren. Ik hoor graag een reactie van de heer Verhoeven.

### De heer Verhoeven (D66):

Mijn partij, D66, is in de ogen van velen al bijna 50 jaar te optimistisch. Wij zeggen zelf dat we gewoon optimistisch zijn. Volgens mij heeft ons dat heel veel gebracht. In dit geval wil ik me daarbij niet alleen baseren op mijn optimisme, maar ook heel graag wijzen op de cijfers die in de rapporten staan. Het EIB heeft gisteren ook een notitie uitgebracht over het woonakkoord. Dat instituut schrijft gewoon dat het CFV heel terughoudend rekent en ervan uitgaat dat de maximale huurinkomsten inderdaad niet gehaald zullen worden. Het EIB zegt dat het wél kan. Het EIB wijst er inderdaad ook op, zoals de heer Monasch zojuist ook al deed, dat het niet om 1,7 miljard gaat, maar om 1,3 miljard voor de woningcorporaties. Immers, een deel van de heffing moet vanuit private partijen komen. Het EIB vindt dat er dan echt gewoon ruimte is om met huurinkomsten de heffing op te brengen, zelfs als je wat terughoudender rekent. Uit verschillende rapporten blijkt dat woningcorporaties voldoende mogelijkheden hebben. Zij hebben die voldoende mogelijkheden in ieder geval structureel, maar in de komende jaren is het lastig: daarover heb ik zojuist iets gezegd. Het is gewoon mogelijk om structureel de huurinkomsten te gebruiken voor het betalen van de heffing. Daarbij is er ook nog wat ruimte over.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik vind het fijn dat D66 toegeeft dat het in de komende jaren wel moeilijk gaat worden.

### De heer Verhoeven (D66):

Zeker.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat betekent dat mensen die werken in de bouw, hun werk blijven verliezen. Dat betekent ook dat corporaties nog steeds niet voldoende kunnen investeren en dat huurders dus nog steeds lang moeten wachten op een huurwoning. Ik ben blij dat D66 dat in ieder geval erkent.

De heer Verhoeven gooit de bedragen waarover hij het nu heeft echter op één hoop. Hij gaat er dus aan voorbij dat er grote verschillen kunnen zijn tussen corporaties. Ook staat in de rapporten waarover de heer Verhoeven het nu heeft, dat er corporaties zullen zijn die hierdoor zullen omvallen. Die zullen dus helemaal niet de extra investeringsruimte hebben. Het is jammer dat de heer Verhoeven nu alles op één hoop gooit. Hij zou juist heel goed moeten letten op de situatie van corporaties die het al heel zwaar hebben.

### De heer Verhoeven (D66):

Ja, en daarom is het nu juist zo prachtig dat we vandaag de motie-Visser c.s. hebben ingediend, tijdens het debat dat hieraan voorafging. In die motie wordt de regering opgeroepen om te kijken naar de spreiding, de verdeling, de variatie en de differentiatie van de heffing over alle verschillende verhuurders en alle verschillende gebieden in het land. We gaan bekijken hoe we dit op een optimale manier kunnen verdelen. We moeten dit verdelen op een manier waarbij er voor alle corporaties de mogelijkheid blijft bestaan dat ze hun werk goed kunnen doen. Daaraan hecht D66 erg. Dat is een enorm verstandige stap en dat geeft hoop. Volgens mij zou mevrouw Voortman hierom een gat in de lucht moeten springen. Ik ben dus nog steeds optimistisch en volgens mij is dit heel goed mogelijk.

We kunnen tot slot blijven zeggen dat dit niet goed zou zijn voor de werkgelegenheid. Dat blijkt echter niet uit de rapporten. Het enige wat blijkt, is dat we aan de gang blijven met excessen zoals in de afgelopen tijd, als corporaties geen stappen zetten om te versoberen. Misschien vindt GroenLinks het leuk dat directeurs van woningcorporaties in Maserati's rondrijden en dat er boten worden gekocht, maar volgens mij zitten we daarmee echt op de verkeerde weg. Ik ben het met mevrouw Visser eens, een kleine prikkel om de sector te versoberen en terug te brengen naar de kerntaak, is niet verkeerd.

### De voorzitter:

Mevrouw Voortman, u krijgt geen derde interruptie.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ja, maar ...

### De voorzitter:

U hebt de mogelijkheid om daar een persoonlijk feit te maken. U kunt het markeren.

### De heer Verhoeven (D66):

Een persoonlijk feit is wel een beetje zwaar, denk ik.

### De voorzitter:

Weet u, iedereen vraagt om een derde en vervolgens een vierde interruptie.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dan maak ik er toch een persoonlijk feit van. De heer Verhoeven zegt dat ik in de lucht zou moeten springen vanwege deze motie. Het punt is nu juist dat die ervoor zorgt dat corporaties die al omvallen, net een pietsie meer ruimte zullen krijgen, terwijl corporaties die nog wel ruimte hebben, een extra verhuurderheffing krijgen. De bewering van de heer Verhoeven dat hiermee alles opgelost wordt, klopt niet. Erger nog, hij maakt de situatie voor de corporaties die nog wel lucht hebben, nog veel ernstiger.



## Verhoeven

Dat neem ik de heer Verhoeven kwalijk. Dat is mijn persoonlijk feit.

### De voorzitter:

Dank voor deze opmerking.

### De heer Verhoeven (D66):

Nu maak ik een persoonlijk feit.

### De voorzitter:

Nee. Ik ga het even uitleggen. U krijgt zo de kans. U hebt blijkbaar allemaal de behoefte om veel te zeggen. Ik ga het even uitleggen, want in deze debatten speelt het telkens weer. U voelt zich allemaal heel snel persoonlijk aangesproken. Ik doe dan ook de algemene oproep om te proberen, het dicht bij uzelf te houden en het vooral niet bij een ander op het bordje te leggen. Anders duren deze debatten allemaal heel lang. Maar vertelt u vooral wat u op uw lever hebt.

### De heer Verhoeven (D66):

Dank u wel. Volgens mij slagen wij er in deze commissie juist heel goed in om op basis van politieke argumenten een scherp debat te voeren, ook nog eens goed binnen de tijd. Ik maak me dan ook geen zorgen over het schema. Wat de opmerking van mevrouw Voortman betreft: ik heb helemaal niet beweerd dat allerlei corporaties het veel makkelijker krijgen. Ik heb beweerd dat we gaan bekijken hoe we het optimaal kunnen verdelen. Dit is geen zwaar persoonlijk feit. Ik wil alleen het persoonlijke feit van mevrouw Voortman rechtzetten.

### De heer Paulus Jansen (SP):

De heer Verhoeven volgt de redenering dat corporaties de afgelopen jaren een heleboel escapades hebben gehad, avonturen die niets te maken hebben met de kerntaak en heel veel geld gekost hebben. Om die reden is de verhuurderheffing een goed zweepje om ze weer in het gareel te krijgen. Herkent de heer Verhoeven zich niet in het beeld dat sinds 1994, toen de overheid de financiële banden met de corporaties losmaakte – in die periode heeft D66 volgens mij een flink deel van de tijd mede aan de knoppen gedraaid; ik kan mij onder anderen staatssecretaris Tommel nog herinneren – juist de overheid, juist Den Haag, juist wij ervoor gezorgd hebben dat het toezicht op de corporaties geminimaliseerd is – het centraal toezicht is tot vrijwel niets teruggebracht – en dat de corporaties juist zijn uitgenodigd om zich te gedragen zoals ze zich gedragen hebben? Dat betreft althans een deel; gelukkig een klein deel. Zou een klein beetje zelfreflectie in dit geval ook niet nuttig zijn?

### De heer Verhoeven (D66):

Een klein beetje zelfreflectie is altijd goed. Een heleboel zelfreflectie is nog beter. Er zijn in die tijd in meer algemene zin beslissingen genomen waarvan mijn fractie zegt dat ze hebben geleid tot gevolgen die niet wenselijk zijn. Laat mij nu één ding helder stellen. De heer Jansen reneert volgens het adagium "de gelegenheid maakt de dief". Ik houd helemaal niet van dat adagium. Dat zou immers betekenen dat je ervoor kunt zorgen dat mensen zich slecht of goed gaan gedragen en dat beleid van de overheid dus betekent dat corporaties en corporatiedirecteuren zich zijn gaan misdragen ten opzichte van de financiële huishouding en andere zaken die niet bij hun kerntaak horen. Daar geloof ik niet in. Ik geloof dat het best

goed is om terug te kijken op het beleid van een aantal jaren geleden, maar ik vind absoluut niet dat de woningcorporaties hiermee vrijgepleit zijn en hun verantwoordelijkheid niet hoeven nemen. Mijn partij zegt altijd: eigen kracht van mensen en van organisaties voorop, neem je verantwoordelijkheid. Woningcorporaties hebben dat de afgelopen tien jaar en de jaren daarvoor gewoon niet gedaan.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ben het helemaal met de heer Verhoeven eens, iedere corporatie die over de schreef gaat, is daarvoor individueel aansprakelijk. De bestuurders zouden zelfs persoonlijk aangepakt moeten worden als daarvoor een grond is. Dat zijn we met elkaar eens. Ik constateer echter dat 95% van de corporaties ondanks al deze foute prikkels die wij hier verzonnen hebben, althans de meerderheid van de Kamer, de afgelopen twintig jaar heel bonafide heeft geopereerd. Maar ook die 95% gaat de heer Verhoeven met het zweepje van zijn verhuurderheffing er van langs geven. Wat is de ratio daarvan? Waar is de gelijkheid van behandeling van de corporatiesector ten opzichte van andere sectoren? De heer Klein heeft het voorbeeld gegeven van andere sectoren met garanties. Waarom zou nu specifiek de corporatiesector, nota bene een non-profitsector, die bezig is voor het nut van het algemeen, in dit geval met de zweep moeten krijgen?

### De heer Verhoeven (D66):

De metafoor van de zweep vind ik niet zo sterk gekozen. Het gaat er vooral om dat de corporatiesector de afgelopen jaren enorm veel kapitaalruimte heeft gehad en daar niet mee heeft gewerkt. Het is duidelijk dat er ruimte is om op basis van de heffing die er nu komt, nog steeds investeringen te doen. Dat blijkt uit de resultaten van de onderzoeken die ik heb aangehaald. Het aantal woningen in handen van corporaties die de mist in zijn gegaan, is veel groter dan waar de heer Jansen over spreekt. Dan gaat het dus over de huishoudens die daar het slachtoffer van zijn. Corporaties als Vestia en Woonbron hebben veel meer woningen in bezit dan de 5% waar de heer Jansen over spreekt. Dat zijn allemaal corporaties die uiteindelijk hun huurders raken met hun beleid. Het is goed om daarvoor een versobering en een verscherping van het toezicht in te stellen, maar dat is een ander debat dan dit. Het gaat ons er nu om dat de heffing van 1,7 miljard makkelijk op te brengen is en dat er dan nog steeds investeringen gedaan kunnen worden. Het is goed om ook van de woningcorporaties een bijdrage te vragen aan de totale bezuinigingen die in dit land nodig zijn, zoals mevrouw Visser heeft gezegd. Wij hebben die heffing omlaag gebracht via het woonakkoord en wij hebben ervoor gezorgd dat er nog steeds bijna evenveel investeringsruimte is als er was voor het regeerakkoord er lag. Zo kijken wij ernaar.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik deel de optimistische instelling die de heer Verhoeven hier tentoonspreidt, maar wij moeten oppassen dat die niet "wegloopt" in een soort lichtvoetigheid. De heer Verhoeven haalt er verschillende rapporten bij. Daar moeten wij enigszins voor oppassen. In het woonakkoord zijn wij uitgegaan van de doorrekening van het centraal fonds. Dat wil ik benadrukken omdat daarin duidelijk wordt aangegeven dat er op een gegeven moment sprake is van een maximaal redelijke huur die je aan huurders kunt vragen. De betaalbaarheid is een cruciaal onderdeel

## Verhoeven

van het door ons gesloten woonakkoord. Het EIB doet net alsof er een 100% maximaal redelijke huur mogelijk is, zodat inkomens van 30.000 kunnen doorgroeien, bij vrijkomende huurwoningen, naar een huur rond de liberalisatiegrens. Ik vraag de heer Verhoeven om ook oog te houden voor de betaalbaarheid. Dat deel van het EIB-rapport strookt naar mijn gevoel niet met het woonakkoord. Het gaat veel te ver. Het centraal fonds geeft juist aan – op die berekening baseren wij ons en op die berekening wordt de investeringsheffing nader doorgerekend – dat er grenzen zijn aan de betaalbaarheid van huurwoningen voor de groep die juist de corporaties zouden moeten huisvesten.

### De heer **Verhoeven** (D66):

Daar ben ik het geheel mee eens. Mijn zorg over de betaalbaarheid betreft niet zozeer de woningcorporaties; dat heb ik ook duidelijk gemaakt. Ik ben ervan overtuigd dat binnen de sector de mogelijkheid bestaat om dit op te vangen. Mijn zorg gaat uit naar de mensen die de huren moeten betalen, die afhankelijk zijn van een woningcorporatie om gewoon te kunnen wonen. Zij worden daarbij geholpen door woningcorporaties en de overheid, die mensen met een lager inkomen op basis van een lagere huur een huis geven. Daarom is die sector er. Ik heb steeds gezegd: daarom is die sector zo belangrijk. Het gaat immers om de mensen die in die huizen wonen. Het gaat mij niet om de woningcorporatiesector. Daar maak ik mij, eerlijk gezegd, niet zo'n zorgen om. Ik maak mij daar minder zorgen om dan de heer Monasch. Ik maak mij echter evenveel zorgen als de heer Monasch, of misschien wel meer zorgen dan de heer Monasch, over de huurders. Daarom hebben wij er in het woonakkoord voor gezorgd dat de huurverhogingen een stuk zijn afgezwakt ten opzichte van hetgeen is vastgelegd in het regeerakkoord van de PvdA en de VVD.

Nu zeggen economen weer: dat is onverstandig, want daardoor wordt het scheefwonen niet aangepakt. Dat vind ik ook vervelend, want het scheefwonen wil ik ook aanpakken vanwege de wachtlijsten. Kortom: het is heel lastig om, rekening houdend met heel veel mensen die afhankelijk zijn van een huurhuis, het juiste beleid te voeren. Ik denk oprecht dat wij daar een heel eind in gekomen zijn, want de een zegt dat de huren meer omhoog hadden gemoeten en de ander zegt dat de huren te veel omhooggaan. Ik denk dat wij een redelijke middenweg hebben gevonden, die aansluit bij de behoeften van mensen.

### De heer **Monasch** (PvdA):

Ik geloof dat de heer Verhoeven mij verkeerd begrijpt, maar het is verder een aansprekend betoog.

Het gaat erom dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting in zijn doorrekening aangeeft wat het maximum is van wat je redelijkerwijs kunt vragen aan de huurders. Dat is precies diezelfde zorg. Ik wil de heer Verhoeven eraan herinneren dat wij ons daarop baseren in het woonakkoord. Daarin staat de betaalbaarheid centraal. Het EIB schiet volgens de PvdA te ver door in zijn berekening.

### De heer **Verhoeven** (D66):

Daar ben ik het mee eens. In allerlei verschillende rapporten staan allerlei verschillende cijfers. Die worden door verschillende collega's weer op een verschillende manier geïnterpreteerd. Dat gebeurt hier steeds. Ik kijk sec naar het centraal fonds. Dat maakt zich er zorgen over dat de maximale huur die theoretisch mogelijk is, weleens niet

geïncasseerd zou kunnen worden en dat dit problemen zou kunnen opleveren. Daar moeten we oog voor hebben. Daarnaast heb ik ook gezegd dat het in de periode 2014–2016 voor corporaties lastig is, omdat de huurinkomsten dan sowieso lager zullen zijn dan de heffing. Ik heb aangegeven dat er vervolgens heel veel serieuze mogelijkheden zijn om het op te lossen. Daarom is mijn zorg te overzien. Mijn zorg gaat dus vooral uit – ik zeg het toch nog maar een keer – naar de mensen die uiteindelijk afhankelijk zijn van die corporaties. Het gaat D66 niet om woningcorporatiedirecteuren. Het gaat ons om de mensen die afhankelijk zijn van die huizen. Voor hen moeten we het goed regelen. Daar hebben we in het woningakkoord stappen voor gezet.

Ik sluit af, want anders loopt ook mijn betoog uit. Ik heb genoeg gezegd over de heffing en de corporaties. Nog één ding over de differentiatie. We hebben de motie van mevrouw Visser. Op dit punt wil ik graag even waarschuwen. Dat zeg ik ook tegen de heer Jansen. Als we die 1,7 miljard met zijn allen moeten betalen en we gaan kijken naar een verdeelsleutel, zal het altijd netto per saldo hetzelfde moeten opleveren. Voor de een zal het dus altijd iets positiever en voor de ander iets negatiever zijn. Daarom ben ik heel terughoudend in het zoeken naar oplossingen, maar ik ben wel zeer benieuwd naar de uitvoering van die motie door de minister. De hamvraag blijft: wie gaat nu eigenlijk betalen voor wie? Dat is de simpele vraag waarover wij in de toekomst verder zullen praten. Daar moet een bepaalde redelijke oplossing uit komen. Daarom was ik ook niet zo blij met het "hallucineren" – zo zou ik het bijna willen noemen – van de SP en de PVV bij de uitleg van die motie. De SP las eerst dingen die er helemaal niet in staan. Daarna leest zij juist niet de dingen die wel in zo'n motie staan. Met die motie wordt gewoon op zoek gegaan naar een eerlijke en rechtvaardige verdeling van die 1,7 miljard aan verhuurderheffing over dit land. Daarmee wordt op zoek gegaan naar een verdeling die optimaal aansluit bij de behoeften van mensen en corporaties. Wordt vervolgd.

□

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

Voorzitter. Dit wetsvoorstel, deze novelle, gaat over de verhuurderheffing. Laat het duidelijk zijn: voor 50PLUS staat voorop dat we ervoor moeten zorgen dat mensen goede betaalbare woningen krijgen. Dat geldt voor mensen die nog zoeken. Daarvoor heb je nieuwbouw nodig. Het geldt echter ook voor mensen die al ergens wonen. Zij moeten betaalbare huren houden en over goed geredeneerde woningen beschikken. De woningcorporaties moeten dat kunnen betalen. Om dat te kunnen betalen, hebben zij investeringsruimte nodig.

Hoe je het ook wendt of keert, linksom of rechtsom, een verhuurderheffing kan een aantasting van de investeringsruimte betekenen. Vandaar dat we ook veel meer voor het systeem zijn van een woningcorporatie die niks doet, dus die niet bezuinigt op de kosten en geen rare dingen gaat verkopen. Althans we willen niet dat het hun centrale taak is dat zij verkopen en dat zij vervolgens toch op hun geld blijven zitten. Als zij dat wel doen, dan is het logisch dat een verhuurderheffing zal ontstaan. Dan is het ook een gezonde prikkel. In het huidige voorstel is er geen gezonde prikkel, maar is het gewoon een belastingheffing die nergens toe leidt. Daarom hebben wij ook al in een eerdere fase hebben gezegd dat wij dit een heel slechte

## Klein

maatregel vinden. De motie die wij samen met de SP in het vorige debat hebben ingediend, zal daar wat oplossingen voor bieden.

Andere sprekers hebben het er al over gehad dat dit in feite gekoppeld is aan de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daardoor zal er een oplopende huurquote ontstaan en zullen de lasten van de verhuurderheffing neergelegd worden bij de huurders. 50PLUS is tegen deze huurverhogingen. Het loopt nu een beetje allemaal door elkaar. Ik heb in feite al een voorschot hierop genomen bij het vorige debat. Ik refereer hierbij ook aan het debat dat vanmiddag nog zal worden gehouden over de huurverhogingen, waar wij om tijdtechnische redenen niet aan zullen deelnemen.

Ik kom op de novelle zelf. In het wetsvoorstel staat een aparte bepaling over de terugwerkende kracht. De bijzondere omstandigheden zouden het rechtvaardigen dat er sprake is van terugwerkende kracht. Als ik echter goed kijk naar de wetshistorie en de achtergronden van terugwerkende kracht, met name de bepaling inzake bijzondere omstandigheden, dan moet er bij die bijzondere omstandigheden altijd worden uitgegaan van de omstandigheden van de belastingplichtige. De belastingplichtige moet bijvoorbeeld ontwijkgedrag kunnen gaan vertonen omdat deze ineens iets kan gaan doen wat de belasting uiteindelijk slechter maakt. Dit is nu echter niet het geval, want er is helemaal geen bijzondere omstandigheid. Zo kan er niet mee worden omgegaan, want de enige omstandigheid die in de nota naar aanleiding van het verslag wordt genoemd, is de parlementaire behandeling. In de Eerste Kamer is namelijk de motie-Essers aangenomen. Dat vinden wij een magere bijzondere omstandigheid of een uitrekking van het criterium bijzondere omstandigheid. Mijn vraag is dus of dat wel houdbaar is.

Verder wordt gesteld dat terugwerkende kracht alleen maar mogelijk is als rekening wordt gehouden met het kenbaarheidvereiste. In de nota naar aanleiding van het verslag wijst de minister duidelijk op het feit dat er een openbare parlementaire behandeling is geweest; hij stelt dat het daardoor kenbaar is geweest. Volgens mij is een parlementaire behandeling een meer intern gerichte zaak. Die is weliswaar openbaar omdat iedereen het weet, maar dat is niet het kenbaarheidvereiste dat naar mijn mening in dezen van toepassing is. Het kenbaarheidvereiste betreft veeleer een externe publicatie, met uiteindelijk een eindresultaat. In het traject van de parlementaire behandeling heeft een knip plaatsgevonden, waardoor wij hier over dit wetsvoorstel spreken. Graag hoor ik op dit punt een reactie van de minister.

□

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Van alle lastige discussies die wij in het kader van de crises moeten voeren, is de discussie over de verhuurderheffing wel een van de meest beladen discussies. Eigenlijk gaat het daarbij om de hervorming van de sociale woningmarkt. Dat heeft natuurlijk een enorme impact, op corporaties, op huurders, op de bouwsector. Dat maakt het lastig om hier evenwichtig over te blijven praten. We hoeven de mailboxen maar te bekijken: de verhalen over de gevolgen van bepaalde beleidskeuzes stromen binnen. Je voelt wat dit voor mensen gaat betekenen.

Toch kun je op basis daarvan niet van dit soort maatregelen afzien, en wel om de simpele reden dat de sociale

woningmarkt hervormd moet worden. Corporaties dienen weer terug te gaan naar hun corebusiness, hun kerntaken. Ze moeten doen waar ze goed in zijn. We hebben de laatste decennia al te veel uitwassen gezien waarbij corporaties zich als een soort projectontwikkelaars in zaken stortten waardoor dingen soms gierend misliepen. Dat kun je niet hebben bij een sociale woningbouwcorporatie. Dat is een van de aspecten van de hervorming van de sociale huurmarkt. Het andere aspect is dat na alle discussies in de afgelopen decennia ook het verschijnsel scheefwonen moet worden aangepakt. Dan krijg je namelijk daadwerkelijk weer sociale woningbouw voor de doelgroepen die het echt nodig hebben: de mensen met de lagere inkomens. Zij worden dan ook op een adequate manier, bijvoorbeeld door middel van huursubsidie, blijvend ondersteund.

Ik denk dat dit het knelpunt in de discussie is. Het bepaalt ook de complexiteit van de discussie.

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

Ook de heer Bisschop zegt, onder anderen in navolging van de heer Verhoeven, dat corporaties zich weer puur met hun kerntaak moeten bezighouden en dat al die escapades verwerpelijk zijn. Kan de heer Bisschop eens namens de SGP-fractie reflecteren op de relatie tussen de 5% ontsparingen en het overheidsbeleid van de afgelopen twintig jaar, waar ook de SGP partij bij was?

De heer **Bisschop** (SGP):

In zijn algemeenheid is de SGP nadrukkelijk voor het leggen van de verantwoordelijkheid bij het maatschappelijk middenveld. Met dank aan het CDA voor het lenen van die term! Ik denk dat we hierin als overheid mogelijk wat te optimistisch zijn geweest. We hebben dat misschien ook zelf wel gestimuleerd door het neoliberale marktdenken tevens te omarmen, waardoor corporaties ook de markt zijn opgegaan en als projectontwikkelaar zijn gaan functioneren. Als je dan ziet dat dat niet goed loopt, moet je je als overheid bezinnen en je afvragen: wat kunnen wij nu doen om de corporaties datgene te laten doen waarvoor zij ooit zijn opgericht en waarin ze goed zijn? Dan denk ik dat wij met het woonakkoord en met het pakket aan maatregelen dat voorligt, in ieder geval op de goede weg zijn. We zijn er nog niet. We zullen het debat ook nog vaak met elkaar moeten voeren – ik hoop dat dit ook in alle openheid kan – om ervoor te zorgen dat we dit segment van de woningmarkt zodanig organiseren dat de doelgroep die we bedoelen te bedienen, ook daadwerkelijk adequaat wordt bediend.

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

De wijze waarop de heer Bisschop omgaat met zaken waarvoor de Tweede Kamer en het kabinet in de afgelopen twintig jaar verantwoordelijk zijn geweest, vind ik toch een beetje mager. De ss Rotterdam is een project dat is goedgekeurd door de toenmalige minister van wonen. Een ander voorbeeld betreft de activiteiten van de woningcorporaties Domein en De Woonplaats in de Grolsch Veste in Enschede. Zelfs na schriftelijke vragen daarover van de SP-fractie vond de minister dat een prima project. Er is pas aan de bel getrokken over de Calatrava-campus toen het te laat was.

Het officiële beleid van nog maar twee kabinetten geleiden was dat corporaties juist hun investeringen moesten verbreden. Ik noem maatschappelijk vastgoed et cetera. Waarom zouden de corporaties nu gestraft moeten wor-

## Bisschop

den, met het zweepje moeten krijgen, voor beleid dat hier is ingezet, en niet door henzelf is bedacht?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik neem afstand van de formuleringen "gestraft moeten worden" en "met het zweepje moeten krijgen". Er werd zojuist een leesaanbeveling gedaan. Ik wil er ook wel een-tje doen. Dat is het proefschrift over 100 jaar volkshuisvesting "Het bewoonde land" van Wouter Beekers.

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

Ik was bij die promotie.

De heer **Bisschop** (SGP):

Geweldig! In dat boek kun je lezen welke omslag corporaties hebben gemaakt. Zij hebben de omslag gemaakt van een sociaal-maatschappelijk dienstbare instelling die de doelgroep zo goed mogelijk wilde bedienen, die de groep laagstbetaalden uiteindelijk van een woning wilde voorzien, naar een instelling die aan projectontwikkeling doet. Die laatste ontwikkeling is misschien iets van de laatste decennia. Dat hebben we inderdaad misschien zelf wel gestimuleerd door dat neoliberale marktdenken, het geloof het in marktdenken. Ik vel daar geen oordeel over, ik neem bepaalde tendensen waar. Dan stimuleer je instellingen om de markt op te gaan, te exploiteren en die baten terug te sluisen. Dan krijg je dit soort toestemmingen, dit soort goedkeuringen voor zaken waarvan je je eigenlijk afvraagt of een sociale woningbouwvereniging die wel moet doen. Is dit nu niet typisch iets wat echte marktpartijen moeten ontwikkelen?

De **voorzitter**:

Dit is een heel interessant debat tussen de heer Jansen en u, maar misschien kan worden geprobeerd om een interruptiedebat te beperken tot een vraag en een antwoord dat ook enigszins beperkt is. Ik heb die vraag van de heer Jansen twee keer gehoord. Volgens mij heb ik er ook al een antwoord op gehoord, zelfs iets meer dan dat. Als u het goed vindt, geef ik nu het woord aan de heer Klein voor een vraag.

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

Ik heb een heel korte vraag. Ik steun het betoog van de heer Bisschop op het punt van de doelstellingen en de opzet van de volkshuisvestingsdoelstelling die de woningcorporaties hebben, van harte. Denkt de heer Bisschop dat een extra belasting via de verhuurdersheffing een oplossing biedt voor dat probleem?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja, maar hiermee wordt niet alles opgelost. Neem het aspect van scheefwonen. Er wordt al decennialang in bestuurdersland gesproken over de vraag hoe dat scheefwonen kan worden aangepakt. We moeten in alle eerlijkheid erkennen dat de woningcorporaties decennialang de gelegenheid hebben gehad om scheefwonen aan te pakken. Misschien zijn ze te beperkt geweest door de wettelijke kaders. Dat sluit ik niet uit. Met deze mogelijkheid krijgen corporaties de gelegenheid om het scheefwonen werkelijk aan te pakken zodat de sociale huurwoningen vrijkomen voor de doelgroep waarvoor ze zijn bestemd. Ik denk dat dit een kans is voor corporaties.

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

Ik begrijp dit pleidooi, maar wij hebben het nu over de verhuurderheffing en die is alleen een belasting op de woningcorporaties. Dit staat helemaal los van de discussie over scheefwonen. Dat is een ander wetsvoorstel over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat kan een voorstel zijn van de woningcorporaties aan de huurders om vervolgens deze verhuurderheffing te dekken, maar dat hoeft niet noodzakelijkerwijs. Ik snap dan ook niet waarom de heer Bisschop die verbinding legt. Daarom herhaal ik mijn vraag. Leidt de verhuurderheffing als zodanig tot de gewenste verandering in de ontwikkeling van de woningbouwverenigingen die hem voor ogen staat?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja, doordat de verbinding tussen de huurverhogingen en de verhuurderheffing wel degelijk is gemaakt. In de interruptiedebatjes en betogen is dit al een en ander maal duidelijk gemaakt. Die verbinding is heel duidelijk. Daardoor kun je dit aspect van de sociale huurwoningmarkt hopelijk in beweging krijgen.

Het zal duidelijk zijn dat de SGP het transitiegerichte beleid steunt dat hieronder ligt en ook de, naar onze mening doeltreffende, maatregelen die scheefwonen kunnen tegengaan. De corporaties moeten die stap natuurlijk wel zelf zetten. De knip tussen 2013, en 2014 en volgende jaren is akkoord.

Ik heb nog wel een vraag over de terugwerkende kracht tot 1 januari. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State en het commentaar daarop van de minister stel ik de vraag of wij hiermee wel zorgvuldig genoeg handelen. Kan de minister aangeven welke de overwegende bezwaren zouden kunnen zijn om te kiezen voor een ingangsdatum van 1 juli? Een antwoord dat dit financiële consequenties zal hebben, is voor mij niet voldoende. Als de zorgvuldigheid daarmee is gediend, moet de overheid daar naar mijn mening heel zorgvuldig mee omgaan.

Ik ben ervan overtuigd dat de uitwerking en uitvoering van deze plannen nog heel veel aandacht en zorg vergen. Daarom hebben wij de motie van mevrouw Visser mede-ondertekend die de mogelijkheid biedt om meer toegespitst per regio maatwerk te leveren. Ik zie uit naar de vervolgdiscussie, want die zal er zeker komen.

De **voorzitter**:

Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de Kamer. De minister heeft aangegeven dat hij direct kan beginnen met de beantwoording. Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst.

□

Minister **Blok**:

Voorzitter. De meeste sprekers hebben al gezegd dat wij nu een wet behandelen die wij al behandeld hebben. Politiek gezien is hier dus niet zo veel nieuws. Er komt nog wel een boeiende vervolgdiscussie, maar de reden dat wij hier staan, is een motie van de Eerste Kamer, de motie-Essers, waarin de regering wordt gevraagd deze wet in tweeën te knippen. In het kader van de werking van het democratisch proces voer ik een aangenomen motie uit, althans ik heb aangegeven dat ik haar zou uitvoeren en daarom staan wij hier.

Ik begrijp dat de heer Jansen er nu op wijst dat hij een amendement heeft ingediend met ongeveer dezelfde strekking en dat hij mij vraagt waarom ik dat heb ontra-

## Blok

den. In de motie-Essers staat echter zeer nadrukkelijk dat de uitgangspunten van een inkomensafhankelijke huurverhoging en van een heffing om die verhoging af te romen, worden gedeeld. Door het accepteren van die uitgangspunten kon ik akkoord gaan met het in tweeën knippen van de wet. Dat ik uiteindelijk nog een beetje teleurgesteld werd door het feitelijk stemgedrag van de fractie van de heer Essers in de Eerste Kamer, is de rest van de geschiedenis. Maar toen de motie werd aangenomen, heb ik goed naar de hele motie gekeken. Ik ben het zeer eens met de beginwoorden van de heer Bisschop. Hij wees erop dat dit hele pakket pijnlijk, maar wel noodzakelijk is, dat deze maatregelen zowel nodig zijn in het kader van de hervormingen van de woningmarkt alsook voor het gezond maken van de overheidsfinanciën en dat we niet moeten weglopen voor pijnlijke maatregelen en helder moeten zijn over de gevolgen ervan. We moeten die vooral ook niet groter maken dan nodig is, maar ze zullen pijn doen. Ik deel de stelling van de heer Fritsma, dat dit allemaal niet nodig is, dan ook niet. Dit is nodig voor de woningmarkt en voor het gezond maken van de overheidsfinanciën; ook deze eerste stap van 50 miljoen voor 2013.

De heer Jansen heeft een groot aantal vragen gesteld naar aanleiding van het rapport van OTB, dat vanochtend in de Volkskrant stond. De heer Monasch wees er al op dat het bij het democratische proces hoort dat zo'n onderzoek ergens in de krant verschijnt, in de ochtend van de dag dat wij erover debatteren. Ik wil daar op zich niet badinerend over doen, want ik vind het echt bij het democratische proces horen dat ook partijen die het niet eens zijn met maatregelen op het beleidsterrein van wonen – maar dit speelt op elk ander beleidsterrein evenzeer – hun mening te kennen geven, met of zonder onderzoek. Ik breng nog even in herinnering dat wij twee weken geleden bij elkaar zaten voor een algemeen overleg over de verhuurderheffing. En alsof de duvel ermee speelde – het was niet de duvel, maar Aedes – ook aan de vooravond van dat overleg kwamen er onderzoeken. Ik heb toen ook gezegd dat de Kamer daar een serieuze reactie op zou krijgen. Ik heb nu het beeld gewoon niet compleet en bij een serieuze reactie hoort dat ik het beeld wel compleet heb. Ik geef even een voorbeeld van hoe dit ook kan. Gisteren was er een EIB-rapport; met name de heer Verhoeven wees daarop. Wij hebben dat keurig een paar dagen van tevoren onderhands gekregen. Wij verklaren dan natuurlijk dat wij het onder ons zullen houden. Ik geloof niet dat zoiets mij dan meteen verplicht tot aftreden vanwege het niet-informereren van de Kamer, maar op die manier kunnen wij wel eerst even rustig bekijken wat er precies in staat en op het moment dat het naar buiten komt, er een gefundeerde reactie op geven. Kortom, aan de heer Jansen zeg ik dat ik graag een gefundeerde reactie wil geven op dit OTB-rapport. Tegen prof. Boelhouwer zeg ik dat het volgens mij ook bij de wetenschappelijke traditie hoort dat men wetenschappelijke tegenspraak organiseert, dus dat men zijn onderzoek tijdig naar buiten brengt. Ik zou het echt niet zorgvuldig vinden om nu te reageren op een rapport dat wij, na erom gevraagd te hebben, pas gisteravond hebben gekregen en dat 35 pagina's en veel berekeningen bevat. Ik vind dat wij hier serieus naar moeten kijken. Ik zeg dus graag toe dat de Kamer daar een schriftelijke reactie op krijgt, maar ik ga niet nu of vandaag uit de losse pols op al die onderdelen reageren.

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

Voorzitter. Voor de zekerheid: ik neem aan dat die schriftelijke reactie komt voordat de Kamer het wetsvoorstel over de verhuurderheffing 2014 ontvangt? Ik vind het ook prima als die eventueel in de memorie van toelichting wordt verwerkt; dan kan de minister gelijk het verband leggen tussen deze kritiek en wat hij daarmee doet voor zijn wetsvoorstel.

Minister **Blok**:

Ik ben het hiermee eens voor wat de behandeling van de heffing voor 2014 betreft. Maar met alle respect, met wat we nu behandelen, heeft het niets te maken. Nogmaals, dit bedrag is voor de rijksbegroting wel van belang, maar het kan makkelijk worden gedragen door de corporatiesector. De Kamer krijgt tijdig mijn reactie op het OTB-rapport.

De heer Jansen vroeg mij ook hoe het staat met de geschrapte investeringen. Ik heb natuurlijk geen overzicht van alle investeringsplannen in het land van de woningcorporaties. Ik heb al eerder gezegd dat de geluiden dat er helemaal niet meer zal kunnen worden geïnvesteerd, toch echt een publicitair doel dienden; zelfs in de somberste berekeningen is het nooit zo dat er helemaal niet kan worden geïnvesteerd. Een precies overzicht van investeringen heeft een minister nooit, want dat maakt de sector per corporatie uiteindelijk zelf uit.

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

Voorzitter. Dit is natuurlijk wel relevant voor het oordeel van de Kamer over de verhuurderheffing. Ik vraag de minister dus of hij bereid is om vóór dat wetsvoorstel verhuurderheffing 2014 met een beter inzicht te komen. De SP-fractie is echt wat minder goed toegerust dan de minister, maar wij hebben daar toch zelf onderzoek naar gedaan en komen uit op een schatting van 3 miljard voor dit jaar. De NOS heeft dat overigens ook gedaan, en kwam ook uit rond de 3 miljard. Corporaties schatten dat het volgend jaar maal twee zal zijn, als het kabinetsvoorstel wordt aangenomen. Is de minister bereid om, voordat wij het wetsvoorstel behandelen, een deugdelijk inzicht te geven in de investeringseffecten op de korte en de middellange termijn? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is onheilspellend, maar heeft een aantal effecten niet meegenomen. Ik wijs op de risicoparagraaf die het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft opgesteld. De SP en ook de NOS hebben gewoon bij corporaties gekeken wat de concrete investeringsplannen voor 2013 en 2014 waren en wat die plannen worden na het doorvoeren van de verhuurderheffing. Het is toch niet zo ingewikkeld voor de minister om dat eveneens te doen en via een representatieve steekproef inzichtelijk te maken wat de effecten zijn op de concrete investeringsvoornemens?

Minister **Blok**:

Dat overzicht heeft de Kamer. Dat staat zowel in het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als in de berekeningen die namens het ministerie gemaakt zijn. Vervolgens krijgen wij de bekende discussie over de vraag of ook andere berekeningen gemaakt zouden kunnen worden. De Kamer beschikt echter over de berekeningen die namens mij gemaakt zijn.

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

Ik kijk vooral naar de berekeningen van het Centraal Planbureau op de heel lange termijn. Het Centraal Fonds

## Blok

Volkshuisvesting is onheilspellend, maar heeft een aantal effecten niet meegenomen. Ik wijs op de risicoparagraaf van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De SP en ook de NOS hebben gewoon bij corporaties gekeken wat de concrete investeringsplannen voor 2013 en 2014 waren en wat die worden na het doorvoeren van de verhuurderheffing. Het is toch niet zo ingewikkeld voor de minister om dat eveneens te doen en via een representatieve steekproef inzichtelijk te maken wat de effecten zijn op de concrete investeringsvoornemens?

### Minister Blok:

Het houden van een "representatieve steekproef" is wat moeilijk, want ik zou dan aan de corporaties, die tegen de heffing zijn, moeten vragen wat zij gaan doen als de heffing er komt. Hun antwoord zal zijn dat zij dan boos worden. De door de heer Jansen bedoelde representatieve steekproef kan ik dus niet houden. Wel kan ik gerenommeerde onderzoeksinstituten vragen om mijn plannen door te rekenen. Dat heb ik gedaan en de Kamer beschikt over die berekeningen. Vervolgens ontstaat daarover een maatschappelijk debat, zoals dat hoort, en is het uiteindelijk aan de Kamer, die daarvoor gekozen is, om de knoop door te hakken. Binnenkort kom ik bij de Kamer met een voorstel ter zake.

De heer Jansen heeft gevraagd naar mijn reactie op het feit dat ook de IVBN heeft gezegd niet meer te zullen investeren. Ook tegen de particuliere verhuurders zeg ik dat er door de aangenomen wet inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging extra investeringsruimte is ontstaan. Er is dus geen reden om niet meer te investeren. Ook voor hen geldt dat zij in het verleden hebben kunnen profiteren – dat kunnen zij ook nu nog – van de ondersteuning van de sociale woningmarkt. Ik denk aan de huurtoeslag en de in het verleden verstrekte directe subsidies. Derhalve zie ik geen reden voor het maken van een algemene uitzondering voor de particuliere verhuurders van sociale huurwoningen.

De heer Jansen vroeg wanneer de schriftelijke reactie op de analyse van de EU-concurrentierichtlijn komt. Die ontvangt de Kamer volgende week, samen met de reactie op enkele vragen die schriftelijk beantwoord zouden worden.

Mevrouw Voortman heeft gezegd dat zij het bedrag op zich niet controversieel vindt, omdat het onderdeel is van het Lenteakkoord. Als ik het goed begrijp, is zij toch niet van zins om dit voorstel te steunen, omdat het voorsorteert op vervolgvorstellen. Ik zou dat jammer vinden. Mevrouw Voortman stelde ook enkele vragen over die vervolgwetgeving. Onder meer vroeg zij wanneer het voorstel inzake het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel komt. Ik heb gezegd dat dit er voor Prinsjesdag zal zijn. Dat vind ik zorgvuldig, omdat ik wil kunnen overleggen met onder meer Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het lijkt mij redelijk dat ik daar even de tijd voor krijg. Ik wil ook echt proberen om tot overeenstemming te komen. Het voorstel inzake de heffing zelf zal de Kamer voor 2014 ontvangen. Ik heb sowieso nog even tijd nodig voor het nette traject langs de Raad van State, maar ook voor de berekening van varianten, waarover wij zojuist spraken. Aangezien de heffing pas per 1 januari 2014 ingaat, lijkt het presenteren van het voorstel voor de zomer mij een goed tijdstip voor een zorgvuldige behandeling.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Zolang de minister minister is, vragen wij hem al om in overleg te gaan met allerlei organisaties over de woningmarkt. Hij had dus allang in overleg kunnen treden met bijvoorbeeld Aedes en de Woonbond over een goed systeem om de huren te bepalen. Als de minister nu zegt dat hij voor Prinsjesdag met een voorstel komt, dan vind ik dat te laat. Ik vraag de minister om voor de zomer met een voorstel te komen. Door de onduidelijkheid liggen er veel projecten stil, vooral op het gebied van studentenhuusvesting.

### Minister Blok:

Van de organisaties waarmee ik in overleg ben, krijg ik niet het verzoek om dat even heel snel te doen. Die willen serieus met mij overleggen. Overigens hoor ik ook dat investeerders in studentenhuusvesting blij zijn met de duidelijkheid die wij hebben gegeven over het puntenstelsel. Wij hebben gezegd dat wij het huidige puntenstelsel handhaven en dat het nieuwe puntenstelsel in elk geval een zodanige vormgeving krijgen dat het in combinatie met de heffing niet zal leiden tot ernstige financiële problemen. Ik vind het juist getuigen van respect voor de andere partijen dat wij daar een nette periode voor nemen.

### De heer Verhoeven (D66):

Kan de minister ook iets zeggen over het bijna omgekeerde scenario? Veel van de partijen waarmee de minister praat, onder andere GroenLinks, zeggen juist dat het allemaal vertraagd, uitgesteld en getemporeerd moet worden. Dat lees ik tenminste steeds. Die partijen zeggen niet dat wij aan de slag moeten en tempo moeten maken, maar pleiten juist voor uitstel. Kan de minister zeggen hoe hij daarmee omgaat?

### Minister Blok:

Ik ben het eens met de heer Verhoeven dat in de politiek vragen om uitstel een andere manier is om niets te zeggen. Ik moet hier wel constateren dat er een breed draagvlak is voor een vereenvoudiging van het puntenstelsel. In zijn algemeenheid ben ik het eens met de heer Verhoeven, maar voor dit specifieke geval proef ik een grote bereidheid bij de partijen die ik net noemde om er met elkaar uit te komen.

De heer Monasch wees er terecht op dat bij dit wetsvoorstel eigenlijk gewoon sprake is van continuïteit. Wij voeren netjes onze verplichtingen jegens de Eerste Kamer uit. De politiek meest relevante discussie moet nog volgen bij het tweede deel van de verhuurderheffing.

Mevrouw Visser ging in op de prikkel die van de heffing uitgaat op de woningcorporaties. Ik ben het op zich eens met de analyse van de heer Verhoeven dat het jammer is dat zo'n prikkel nodig zou zijn, maar in de praktijk treedt zo'n efficiencyprikkel natuurlijk wel op. De discussie over efficiënter werken heeft door deze maatregel een enorme vaart gekregen, waarbij uiteindelijk een miljoenenbedrag boven water is gekomen. Het is maatschappelijke winst dat wij de vinger op een zere plek hebben weten te leggen. Overigens ook mijn complimenten voor de mensen in de corporatiesector zelf die eerlijk zeggen dat dit kan.

De heer Knops steunt dit wetsvoorstel in de lijn van eerdere steun en vraagt het voor 2014 snel in te dienen. Ik zal dat voor de zomer doen.

Ik ben het zeer eens met de heer Verhoeven wanneer hij zegt dat het woonakkoord helder is. Het bevat natuurlijk ook vervelende maatregelen, maar dit is het. Er is be-

## Blok

hoeft aan helderheid en dit is het pakket dat Nederland nu nodig heeft.

Ik was nog een antwoord aan hem verschuldigd op de vraag die hij tijdens het VAO stelde over toezicht. Ik neem aan dat de brief nog op de Kameragenda zal komen, maar ik kan er op hoofdlijnen wel op ingaan. De commissie-Hoekstra heeft een kritisch rapport met goede suggesties gepresenteerd en ik wil een groot deel van deze suggesties overnemen. Er zaten ook suggesties bij die volgens mij rechtsreeks aansluiten bij het eerder betoog van de heer Verhoeven: ga een aantal financiële criteria hanteren. Ik zal dat eerst bij de sector neerleggen, maar mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zullen wij dwingender optreden.

Er zitten aanbevelingen bij rond de kwaliteit van het interne toezicht, maar ook aanbevelingen rond de kwaliteit van het externe toezicht. Waarschijnlijk doelt de heer Verhoeven specifiek op mijn besluit om het financiële toezicht niet meer in een zbo-constructie te regelen, maar het rechtstreeks onder de ministerieel verantwoordelijkheid te laten vallen. Dat staat niet op die manier in het rapport van de commissie-Hoekstra. De commissie-Hoekstra wilde zo veel mogelijk aansluiten bij de Herzieningswet die op dat moment in de Kamer lag. Het sluit wel aan bij twee andere punten. Allereerst bij het advies van de Raad van State bij de Herzieningswet. De Raad constateerde dat voor een toezichthouder op deze sector een zbo eigenlijk niet logisch is. Het is geen pure marktsector en ik geloof niet dat er een partij in de Kamer is die dat vindt. Dat betekent dat in de verhouding tussen de Kamer en de minister de Kamer mij kan aanspreken op wat de toezichthouder doet. Het is dan lastig voor een minister wanneer er een knip zit tussen het toezicht en het ministerie. Tegelijkertijd wijst de commissie-Hoekstra erop dat er wel erg veel schijven betrokken waren bij dat toezicht. Dat was een van de redenen waarom er informatie "lost in translation" raakte. In feite haal ik er een schijf tussenuit en dat is een tweede belangrijke overweging. Nogmaals, ik neem aan dat wij hier nog uitgebreid op ingaan, maar als verlate reactie op zijn vraag is dit mijn antwoord aan de heer Verhoeven.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik zal nu niet uitgebreid op dit punt ingaan, want het staat niet op de agenda. Volgens mij vragen we morgen in de procedurevergadering een AO aan. Ik hoop snel daarna over deze kwestie te kunnen spreken. Ik heb één korte vraag, waarop de minister al enigszins antwoord gaf. Is hier sprake van een vrij plotselinge beleidswijziging, of plots veranderd inzicht dat het geen onafhankelijk zbo moet zijn, maar een afdeling van het ministerie?

**Minister Blok:**

Er is natuurlijk nog een relevante gebeurtenis geweest tussen het behandelen van de herzieningswet en mijn brief, namelijk een kabinetsformatie. Daarin hebben we gezegd dat we nog eens kritisch naar het verschijnsel zbo willen kijken, vanuit de bredere notie dat een minister ministerieel verantwoordelijk is naar de Kamer en er toch een zelfstandige constructie wordt gecreëerd. Deze kabinetsperiode was eigenlijk een van de eerste momenten waarop we daartegenaan liepen. Nogmaals: de commissie-Hoekstra ging erg uit van de continuïteit van een wetsvoorstel dat al een heel eind in de behandeling gevorderd was.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik zal hier niet inhoudelijk op ingaan. Als dit inderdaad tijdens de kabinetsformatie gebeurd is, houd ik mijn hart vast. Ik denk dat de minister ook hier misschien nog eens naar aanpassingen zal moeten kijken. Wij vinden het namelijk geen verstandig idee om het beleid en de controle daarop op één hoop te gooien. We zullen hier later nog over spreken. Als dit eens wens uit de kabinetsformatie is, hoop ik dat deze geen tweede weeffout voor de woningmarkt betekent.

**Minister Blok:**

Ik ben het met de heer Verhoeven eens dat je beleid en controle niet op één hoop moet gooien. Bij zeer veel ministeries is het al zo dat een inspectie – en vaak heet die ook gewoon inspectie – onder de ministerieel verantwoordelijkheid valt, maar dat deze niet de vorm heeft gekregen van een zbo. Daarnaast is er, los van de woningmarkt, de algemene notie die ook gewoon in het regeerakkoord staat dat we nog eens kritisch naar de figuur van de zbo moeten kijken. Overigens is dat een discussie die vaker in deze Kamer gevoerd is. Ze werd ook gevoerd in de Eerste Kamer, naar aanleiding van een onderzoek dat daar naar verzelfstandiging gedaan is. De vraag is of de keuze om te verzelfstandigen die in het verleden op allerlei plaatsen is gemaakt – niet alleen in de woningmarkt – wel logisch was. In dit geval geeft het onderzoek van de commissie-Hoekstra inderdaad aan dat die keuze tot aantoonbare knelpunten heeft geleid. Dit past binnen een bredere afweging. Vandaar dat ik het op deze manier wil aanpakken.

Dan kom ik op de vragen van de heer Klein. Hij stelde een vraag over de investeringsruimte. Nogmaals: met de onderzoeken die ik gestuurd heb, meen ik te hebben aangevoerd dat er echt ruim investeringsruimte overblijft. Het onderzoek van het EIB van gisteren wees ook in die richting.

De heer Klein vroeg mij daarnaast naar de terugwerkende kracht en de kenbaarheid. Ook de heer Bisschop vroeg daar specifiek naar. Dit wetsvoorstel is natuurlijk al geruime tijd bekend. We staan hier vanwege de motie van de Eerste Kamer. Ik denk niet dat iemand in de corporatiewereld zou willen beweren dat hij niet op de hoogte is van de komende verhuurderheffing. Reacties geven aanleiding te veronderstellen dat iedereen daar juist erg goed van op de hoogte is. Dat geldt ook puur formeel: in december is een persbericht van het ministerie uitgegaan om daarmee alle twijfel weg te nemen over de vraag of die verhuurderheffing eraan zou komen.

Ook in de schriftelijke behandeling is veel ingegaan op de reden voor de terugwerkende kracht. Er is voor de heffing een grondslag nodig om op te drukken. Die grondslag is de WOZ-waarde van het bezit van de verhuurder. Daarvoor is natuurlijk een datum nodig. Die datum is vastgesteld op 1 januari. Dat is een logische datum voor een WOZ-waarde, want die wordt niet iedere maand vastgesteld. Omdat voor de grondslag een vaste datum nodig is, is ervoor gekozen de wet als geheel per 1 januari te laten ingaan, hoewel de heffing pas later in het jaar plaatsvindt. Op deze manier ontstaat er geen nieuwe discussie over de grondslag. Naar mijn overtuiging zou het dan ook echt onwenselijk zijn om de ingangsdatum later vast te stellen. Als je op die datum geen heldere WOZ hebt, krijg je namelijk een enorme discussie over de vraag welke WOZ-waarde gehanteerd moet worden.

## Blok

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

Ik begrijp de redenering van de minister. We hebben het echter niet over de WOZ-grondslag per 1 januari 2013, maar over de grondslag per 1 januari 2012. Per 1 januari 2013 heeft er immers nog helemaal geen WOZ-waardebepaling plaatsgevonden.

Minister **Blok**:

Het gaat wel degelijk over de WOZ-waarde per 1 januari 2013. Daarom zou het ook wenselijk zijn om een latere ingangsdatum te hebben.

De heer **Fritsma** (PVV):

Dit debat gaat natuurlijk over lastenverzwaringen. Het kabinet pakt immers geld af van verhuurders die het op hun beurt weer afpakken van huurders. De burger moet dus bloeden. Waar baseert het kabinet het idee op dat de huurder dit allemaal nog kan opbrengen? We lazen recentelijk dat de Nederlander de grootste inkomensval ervaart in 30 jaar tijd. Waarom wil het kabinet het nog erger maken? Dat kan toch helemaal niet?

Minister **Blok**:

De wet en de 50 miljoen euro waar we het nu over hebben, staan helemaal niet in relatie tot het betoog van de heer Fritsma. Zijn vraag was relevant bij het eerder behandelde wetsvoorstel over de huurverhoging. Dan nog zou ik een andere insteek kiezen, maar bij dit wetsvoorstel is de vraag echt niet van toepassing.

De heer **Fritsma** (PVV):

Dat is een beetje flauw, want de verhuurderheffing is natuurlijk niet los te zien van de huurverhogingen. De verhuurders moeten een heffing betalen, maar ze krijgen van het kabinet de mogelijkheid om de huren te verhogen, zodat het uiteindelijk op het bordje van de huurder terecht komt. Dus stel ik nogmaals de vraag: waar baseert het kabinet het idee op dat de huurder dit financieel kan opbrengen? Dat is namelijk niet het geval.

Minister **Blok**:

Ik verwijs naar het uitgebreide antwoord dat ik heb gegeven bij de behandeling van het wetsvoorstel over de huurverhoging, waar het een terechte vraag was. Toen is met koopkrachtberekeningen per inkomenscategorie aangetoond dat de effecten voor de laagste inkomens zeer beperkt zijn. Voor de hogere inkomens is het effect 1% tot 1,5%, maar daar is de aanpak van scheefwonen het beoogde effect. De berekeningen heb ik op verzoek van de Kamer laten verifiëren door het Nibud. Ook het Nibud gaf aan dat de constatering juist zijn. De discussie is dus al gevoerd. Ook met de kennis van nu zeg ik dat de effecten pijn kunnen doen – de heer Bisschop wees daar al op – maar dat zij noodzakelijk en proportioneel zijn, gezien wat ons te doen staat op de woningmarkt en met het oog op het gezond maken van de Nederlandse financiën.

De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. Het is een korte tweede termijn. Ik heb één motie waarvan de inhoud voor zich spreekt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onwenselijk is dat huurders bovenop inflatie te maken krijgen met huurverhogingen;

overwegende dat de verhuurderheffing woningcorporaties en daarmee de bouwsector in ernstige problemen brengt;

verzoekt de regering, af te zien van de onnodige verhuurderheffing,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 7 (33515).

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

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Er is echter nog een vraag overgebleven. Waar het ging om de terugwerkende kracht, had ik het niet alleen over de kenbaarheidsvereiste, maar ook over de bijzondere omstandigheden. Op dat laatste punt is de minister in zijn beantwoording niet ingegaan, gelet op datgene wat ook de Raad van State aangeeft en in de nota naar aanleiding van het verslag staat.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Ik zeg de minister dank voor de beantwoording. Het laatste punt, de kenbaarheid en de ingangsdatum, is voor ons toch wel een pijnpunt. Het is naar ons oordeel een kwestie van zorgvuldigheid dat de overheid met dit soort zaken zeer terughoudend is en ik ben nog niet overtuigd dat het voldoende is om kort voor het moment waarop het zou moeten ingaan een persbericht uit te laten gaan. Ik ben ook bang dat het niet gaat lukken om daarvan overtuigd te raken. Ik denk dat de overheidscommunicatie op dat punt toch iets zorgvuldiger zou moeten zijn.

Ik heb ook geen overtuigend argument gehoord waarom het niet ook op een later moment zou kunnen ingaan. Ik heb 1 juli genoemd, maar je kunt ook denken aan 1 september. Daar valt nader over te overleggen, behalve dan dat er verband zou zijn met de taxatie van de WOZ-waarde. Dat zie ik niet direct. Ik zie niet waarom dit per se op 1 januari zou moeten ingaan als de taxatiedatum van de WOZ-waarde op 1 januari is gesteld. Volgens mij geeft dit juist een zekere ruimte. Op dit punt overwegen wij alsnog een amendement in te dienen. Ik wil daarover met de partners van het woonakkoord graag nader overleggen, maar dat zullen we buiten dit gremium doen.

De **voorzitter**:

Waarmee u ook het risico loopt dat hier nog een derde termijn wordt aangevraagd.



## Bisschop

De heer **Bisschop** (SGP):  
Wij hebben niet de intentie om een derde termijn te beginnen.

### De voorzitter:

Als u nog een amendement gaat indienen, dan houdt u daarmee die mogelijkheid nadrukkelijk open. We zullen het zien. Het hoeft niet. Dank voor uw bijdrage.

Hiermee is er een einde gekomen aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik kijk naar de minister. Hij kan direct antwoorden. Het woord is aan de minister.



### Minister Blok:

Voorzitter. In zijn motie vraagt de heer Fritsma om af te zien van de verhuurderheffing, zonder aan te geven hoe de financiën dan rondgemaakt moeten worden. Dat is een ongedekte motie en die moet ik dus ontraden.

De heer Klein en de heer Bisschop gingen nogmaals in op de terugwerkende kracht. De heer Klein vroeg of er in voldoende mate sprake was van bijzondere omstandigheden. De constructie van de novelle is een bijzondere omstandigheid. Ik ben het met de heren Klein en Bisschop eens dat je niet lichtvaardig gebruik moet maken van terugwerkende kracht. Op het moment in kwestie was de Eerste Kamer het er echter volstrekt over eens dat deze heffing voor dit bedrag over 2013 ingevoerd kon worden. Dat heb ik ook aangegeven. Er was al bekend dat de Tweede Kamer daar ook mee had ingestemd. Daar kon dus in de samenleving geen onduidelijkheid over bestaan. Tegen de heer Bisschop zeg ik: ook zonder persbericht kon er geen twijfel zijn aan de kenbaarheid. De discussie over het begrip kenbaarheid is overigens eveneens eerder gevoerd. Het feit dat iets onderwerp is van een uitgebreid maatschappelijk debat is ook al wezenlijk voor de kenbaarheid. Nogmaals, in de corporatiesector – dat is de sector die hiermee van doen heeft – en in de sector sociale verhuur is er echt niemand die niet weet dat deze heffing eraan komt. Aan de kenbaarheid kan sowieso geen twijfel bestaan.

### De heer Klein (50PLUS):

Als je met terugwerkende kracht iets wilt regelen, houdt de bijzondere omstandigheid in dat de belastingplichtigen, in dit verband de verhuurders, ontwijkgedrag kunnen regelen of iets anders kunnen doen waardoor het effect van de beoogde maatregel teniet wordt gedaan. Die bijzondere omstandigheid is er niet, alleen de bijzondere omstandigheid die de minister aangeeft, namelijk dat de Eerste Kamer hem heeft gevraagd om dit te doen. Of ziet de minister dit anders?

### Minister Blok:

Er is nog een bijzondere omstandigheid, namelijk het moment waarop de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Met name de heer Bisschop ging hierop uitgebreid in toen hij vroeg of het ook per 1 juli of 1 september kon. Er worden geen WOZ-waardes vastgesteld per die data. Dan blijft de vraag in de wet: op basis van welke WOZ-waarde? Voor een heffing over 2013 is een WOZ-waarde uit dat jaar nodig, dus per 1 januari van dat jaar. Per die datum wordt die immers vastgesteld. Een andere is er dan niet, vandaar dat ik eigenlijk niet ontkom aan deze manier van vormgeven van de wet.

### De heer Klein (50PLUS):

In mijn waarneming wordt voor de vaststelling van de WOZ-waarde altijd het voorafgaande jaar als referentie genomen, dus niet de WOZ-waarde van 2013. Die wordt pas later vastgesteld. Of zie ik dat verkeerd?

### Minister Blok:

In deze wet is aangegeven: de WOZ-waarde per 1 januari 2013. Op andere data dan 1 januari wordt de waarde niet vastgesteld.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

### De voorzitter:

Over de ingediende moties en over het wetsvoorstel wordt komende dinsdag gestemd.

De vergadering wordt van 13.09 uur tot 13.45 uur geschorst.