

## 7

### Wet verhuurderheffing

Aan de orde is de gezamenlijke behandeling van:

- het wetsvoorstel **Wijziging van de Wet verhuurderheffing ( 33515 )**;
- het wetsvoorstel **Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) ( 33407 )**.

De **voorzitter**:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst en de staatssecretaris van Financiën van harte welkom in de Eerste Kamer. Ik breng de Kamer in herinnering dat de afhandeling van het wetsvoorstel voor de Wet verhuurderheffing (33407) op 18 december 2012 is aangehouden totdat de novellewet huurvereffening (33515) gereed zou zijn voor plenaire behandeling, zodat de wetsvoorstellen gezamenlijk behandeld en afgehandeld kunnen worden.

Het woord is aan de heer Essers.

De beraadslaging wordt geopend.



De heer **Essers** (CDA):

Voorzitter. Vandaag behandelen we een novelle die tot stand is gekomen naar aanleiding van een motie met mijn naam (33407, letter F), waarin in de eerste plaats wordt aangedrongen op een splitsing van de verhuurderheffing in een verhuurderheffing over 2013 en een verhuurderheffing voor de daaropvolgende jaren. Met deze novelle voldoet de regering aan de eerste opdracht van deze motie, waarvoor onze dank.

De tweede opdracht van de motie is het maken van een nieuw voorstel voor een woningwaarderingssysteem en een verhuurderheffing vanaf 2014 dat binnen de gestelde budgettaire randvoorwaarden en inkomensafhankelijke huurverhoging "corporaties de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw, en recht doet aan de draagkracht van huurders en corporaties". In de brief van de minister van 28 juni 2013 staat dat we dat voorstel pas op Prinsjesdag tegemoet kunnen zien. Het zal deel uitmaken van het fiscale pakket woningmarktmaatregelen, waarin tevens een aanpassing van de hypotheekrenteaftrek is opgenomen.

Gelet op de nog steeds zeer zorgelijke situatie op de woningmarkt betreuren wij het zeer dat dit pakket nog zo lang op zich laat wachten. De situatie schreeuwt om een integrale visie van het kabinet op de woningmarkt en om zeer snelle duidelijkheid over onverwijd te nemen maatregelen. Wachten tot Prinsjesdag is naar onze mening dan ook niet verantwoord. Overigens gaan wij er, gelet op het feit dat deze Kamer geen recht van amendement heeft, van uit dat dit woonpakket uit afzonderlijke wetsvoorstellen zal bestaan en dus geen onderdeel zal uitmaken van een verzamelwet, zoals het Belastingplan 2014. Dat is in overeenstemming met de algemene wens van de commissie voor Financiën van deze Kamer om ongelijksoortige wetsvoorstellen niet in een en dezelfde wet samen te brengen. Graag krijgen we een toezegging van de minister en de staatssecretaris op dit punt.

Dan ga ik in op de verhuurderheffing. Het standpunt van de CDA-fractie is steeds geweest dat deze heffing niet ten koste mag gaan van de investeringsruimte van de

woningcorporaties. Naar onze mening houdt het kabinet veel te dogmatisch vast aan de beoogde budgettaire opbrengst van deze heffing van eerst 2,1 miljard en, na het woonakkoord met de ChristenUnie, D66 en de SGP, 1,7 miljard in 2017. Onze voorspelling dat alleen al de aankondiging van een dergelijke verhuurderheffing zou leiden tot het "on hold" zetten van investeringen van de corporaties, uitgerekend in een tijd waarin die investeringen hard nodig zijn, blijkt helaas uit te komen. Het antwoord hierop dient niet te zijn om dan maar de corporaties de schuld te geven, zoals sommige partijen doen, maar om zo spoedig mogelijk met creatieve oplossingen te komen voor de impasse waarin de woningmarkt verkeert.

Uit de brief van de minister van 20 juni blijkt dat de sector veel voorstellen heeft gedaan ter verzachting van de verhuurderheffing. Verschillende van deze voorstellen beogen de corporaties te verplichten om de investeringen te bevorderen in ruil voor een verlaging van de verhuurderheffing. Uit de brief van 20 juni krijgen wij echter niet de indruk dat de minister ook maar één van deze voorstellen wil overnemen. Veelzeggend is dat de minister al op de eerste pagina van zijn brief opmerkt dat "de weging van de regering is dat het voorstel voor de verhuurderheffing in zijn huidige vorm een evenwichtig voorstel is".

Het grootste knelpunt wordt gevormd door de door de minister bij de weging van de alternatieven gestelde strikte randvoorwaarden waaraan deze alternatieven moeten voldoen. Eén van deze randvoorwaarden is dat geen rekening wordt gehouden met mogelijke meeropbrengsten van andere belastingen of lagere uitgaven aan sociale zekerheid en andere inverdieneffecten. Daarbij wijst de minister op de begrotingsregels. Om die reden weigert hij zelfs varianten uit te werken die uitgaan van een financiering van eventuele faciliteiten of vrijstellingen vanuit verwachte inverdieneffecten. Het op deze wijze toepassen van begrotingsregels zet naar onze mening de wereld op zijn kop. Het doet denken aan de jaren dertig van de vorige eeuw, de crisisjaren, waarin de regering tegen beter weten in veel te lang bleef vasthouden aan de gouden standaard.

Niemand wil meer terug naar de tijden van kabinetten uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, waarin men zich rijk rekende met inverdieneffecten van overheidsuitgaven. Wij hebben het hier echter over het voorkomen van verdere uitval van investeringen van woningcorporaties als gevolg van een te hoge verhuurderheffing met de bedoeling om de woningmarkt weer vlot te trekken. Het stug vasthouden aan de beoogde opbrengst van 1,7 miljard van de verhuurderheffing leidt er nu net toe dat dit bedrag niet zal worden gehaald; sterker nog, het zal ertoe leiden dat als gevolg van het voortduren van de malaise in de bouwwereld door verder tegenvallende belastingopbrengsten en toenemende sociale uitkeringen, het begrotingstekort alleen maar zal toenemen.

Naar onze mening is er dan ook alle reden om wel degelijk na te denken over een uitruil van een deel van de beoogde budgettaire dekking van de verhuurderheffing tegen de hogere belastingopbrengsten en lagere sociale uitkeringen als gevolg van het aantrekken van de investeringen van de corporaties. Daarmee zetten wij de financiële soliditeit niet op het spel; we pleiten er nu net voor dat die wordt gerealiseerd. Graag vernemen wij hierop de visie van de minister.

Ongetwijfeld komen we hierop terug bij de behandeling van het volgende woonpakket van dit kabinet. Dat geldt overigens ook voor onze andere bezwaren tegen on-

## Essers

derdelen van de verhuurderheffing, zoals het van toepassing zijn van de verhuurderheffing op partijen die zich bezighouden met niet-DAEB-activiteiten. Dat zijn activiteiten die geen diensten van algemeen economisch belang zijn. Over dit punt heb ik nog een motie aangehouden. Ook denk ik daarbij aan onze voorstellen met betrekking tot andere onderdelen van het woonpakket, waaronder het flexibeler maken van de aflossing op nieuwe hypotheek. De urgentie van de huidige situatie brengt echter mee dat we de minister oproepen om thans reeds in te gaan op onze vragen en vooral niet te wachten tot Prinsjesdag met het nemen van maatregelen. Wij kijken uit naar de beantwoording door de minister.



De heer **Ruers** (SP):

Voorzitter. Reeds in mijn eerste termijn, ruim zes maanden geleden, heb ik vastgesteld dat de primaire doelstelling van het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing volgens de regering het realiseren van belastingen is; geld dus. Om die reden stelde de Raad van State dan ook dat het duidelijker was om gewoon te spreken van een belasting in plaats van een heffing. Ik zal die door de Raad van State aanbevolen term dan ook in mijn bijdrage gebruiken. Dat het in casu om een forse belasting handelt, laten de cijfers zien. Aanvankelijk was de beoogde opbrengst van de verhuurderbelasting 800 miljoen euro per jaar, later werd dat verhoogd naar 2 miljard en weer later werd dat verlaagd naar 1,7 miljard. Daarvan moet 50 miljoen worden opgebracht in 2013 en 1,7 miljard in 2014 en volgende jaren.

Voor twee aspecten van deze belasting wil ik vandaag nader aandacht vragen. Ten eerste is dat het discriminerende karakter van de verhuurderbelasting en ten tweede zijn dat de effecten van de verhuurderbelasting op de corporaties, de bouwsector en de schatkist.

Betreffende het eerste punt stelt onze fractie vast – de minister heeft dat ook niet weerlegd – dat de verhuurderbelasting geheven wordt van verhuurders in de geregeerde sector en voornamelijk neerslaat bij de huurders in deze sector. Daarmee is gegeven dat alleen deze huurders en verhuurders worden belast, zonder dat de minister kan motiveren waarom alle andere Nederlandse burgers en bedrijven van deze belasting gevrijwaard zijn. Dat getuigt van willekeur en is volgens onze fractie discriminerend tegenover deze huurders en verhuurders. In de nadere memorie van antwoord geeft de minister aan dat discriminatie geoorloofd is indien daarvoor een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Welke dat is, is volgens de minister in de memorie van antwoord te vinden. Die heb ik opgezocht en ik stel vast dat in die memorie van antwoord twee argumenten worden genoemd. Alleen het eerste argument heeft betrekking op de huurders: dat gaat namelijk over de huurtoeslag. Dat argument van de minister is naar mijn mening echter niet houdbaar. Als het verkrijgen van de huurtoeslag een reden is om iemand direct of indirect een extra belasting op te leggen, dan is er alle reden om bijvoorbeeld ook eens grondig te kijken naar alle andere burgers die een financieel voordeel van het Rijk hebben gekregen of nog krijgen, bijvoorbeeld naar eigenaren van woningen die een financieel voordeel genieten door de hypotheekrenteaftrek. Ook zou het naar onze mening voor de hand liggen om de eigenaren van premiekoopwoningen aan te slaan die in de jaren zeventig en tachtig met rijkssteun hun wo-

ningen hebben kunnen kopen. Zij hebben per woning zeker zo veel ontvangen als de corporaties en het ging om niet minder dan een half miljoen woningen, zoals de minister onlangs aan de overkant heeft toegegeven. Graag hoor ik van de minister waarom de regering die bevoorrechte groepen hier buiten beschouwing laat en niet met toepassing van ditzelfde systeem ook die groepen zou moeten belasten.

Daar komt bij dat een grote groep huurders die wel de dupe is van de verhuurderbelasting, helemaal geen huurtoeslag krijgt. Als, zoals de minister stelt, het ontvangen van huurtoeslag een argument voor de regering is om een extra belasting op te leggen aan huurders, dan moet de regering consequent zijn en in ieder geval alle huurders zonder huurtoeslag vrijstellen van de onderhavige belasting. Dat lijkt mij logisch. Dat zijn er zeker 500.000. Graag hoor ik of de regering daartoe alsnog bereid is.

Overigens is het mij niet duidelijk waarom de minister in zijn nadere memorie van antwoord, op pagina 2 in de eerste alinea, stelt dat het door ons aangevochten onderscheid dat de regering maakt, is terug te voeren op het feit dat – ik citeer – veel huurwoningen in het geregeerde segment met objectsubsidies zijn gebouwd, maar iets verderop, in de vierde alinea, zegt dat de regering haar recht om de heffing op te leggen dan ook niet baseert op het gegeven dat corporaties of andere verhuurders in het verleden subsidies hebben gekregen. Het komt mij voor dat de minister zichzelf hier tegenspreekt. Ik hoor daarom graag van hem of het feit dat de corporaties destijds objectsubsidies hebben ontvangen – dat was voor 1992 – wel of niet een argument voor de regering is om de corporaties en daarmee de huurders van deze corporaties nu extra te belasten.

Ik kom bij het tweede onderdeel van mijn bijdrage: de effecten van de verhuurderbelasting. De minister stelt weliswaar in zijn nadere memorie van antwoord dat naar de mening van de regering de verhuurderbelasting geen reden kan en mag zijn voor corporaties om minder te investeren in bouw en onderhoud, maar de harde werkelijkheid laat sinds eind vorig jaar zien dat de investeringen van de corporaties fors zijn gedaald. De vorige spreker heeft daarop al gewezen. Daardoor is de situatie in de bouwsector verder verslechterd, neemt het aantal faillissementen hand over hand toe – elke dag verdwijnen er zeven bedrijven in de bouw – en is de werkloosheid in de bouw in korte tijd fors gestegen, met 125 werkloze bouwvakkers per dag erbij. Daardoor begrijpen wij ook de berichten beter die wij gisteren hebben gelezen over UWV, namelijk dat de fondsen enorme tekorten hebben door alle werkloosheidpremies die moeten worden betaald. Bovendien heeft de extra huurverhoging tot gevolg dat de koopkracht van veel huurders verder afneemt, wat nadelig uitpakt voor de economie van ons land. Daarbij valt het op dat de minister geen oog heeft voor de gevolgen van de cumulatieve verslechteringen die de regering over ons land uitstort. Op eerdere vragen in die richting verwijst de minister voor Wonen naar de minister van Sociale Zaken. Maar toen wij vorige week hier de minister van Sociale Zaken die vraag voorlegden, antwoordde hij dat we nog wat geduld moesten hebben. Misschien horen we daarover iets tegen het einde van het jaar. Het is mijns inziens evident dat tegen zo veel onheil en onduidelijkheid oproepen van de minister-president en de heer Samsom om vooral veel geld uit te geven, niet erg helpen, want waar het geld en het vertrouwen ontbreken, zullen de uitgaven onder druk blijven staan.

## Ruers

Dat de verhuurderheffing daarbij een belangrijke, negatieve rol speelt, is voor bijna iedereen helder. De hele bouwsector denkt er zo over en vele rapporten van deskundigen tonen aan dat de verhuurderbelasting averechts werkt. Alleen de regering houdt zich doof en dom en zet haar afbraakbeleid voort, met als gevolg niet alleen slechte vooruitzichten voor de corporaties en de huurders van deze corporaties, maar ook voor de bouwondernemingen en de bouwvakkers en ten slotte – niet te vergeten – ook voor de schatkist. De uitkomst is dat de verhuurderbelasting, primair bedoeld om belastinggeld op te halen, ertoe leidt dat de schatkist veel belastinggeld misloopt. Ik wil daarom graag van de regering weten waarom zij nog steeds aan de verhuurderbelasting vasthoudt, nu het ook voor haar duidelijk moet zijn dat deze belastingmaatregel niet werkt.

Nu kan de regering worden toegegeven dat zij onlangs in haar brief van 20 juni aan deze Kamer, als ik het goed geteld heb, acht varianten van de verhuurderbelasting en de effecten ervan heeft geformuleerd. De vorige spreker sprak er al over. Andere fracties in deze Kamer hebben, meen ik, ook om die varianten gevraagd. De brief bevat echter niet alleen varianten, maar ook randvoorwaarden. Die zijn bepaald niet onbelangrijk, want de minister merkt daarin op dat voor alle varianten in de eerste plaats het reeds bestaande budgettaire kader van het woonakkoord geldt, met een beoogde opbrengst voor de schatkist van 1,7 miljard in 2017. Dat betekent dat partijen wel allerlei varianten en misschien subvarianten en subsubvarianten voor de verhuurderbelasting mogen bepleiten, maar dat de belastingopbrengst ervan buiten kijf staat – dat is een keihard gegeven – en daarmee ook de schadelijke effecten ervan. Ik ben benieuwd wat de andere fracties in deze Kamer met hun mogelijke varianten nu, in september of later nog denken te bereiken, nu wat de regering betreft de belastingopbrengst ervan niet ter discussie staat.

Ook heeft de regering in dit verband opgemerkt dat de corporaties wel weer zouden gaan investeren als hun duidelijkheid zou worden geboden. Graag verneem ik van de minister of naar zijn mening de brief van 20 juni, met de varianten voor de corporaties en de randvoorwaarden, de duidelijkheid heeft gebracht en of naar zijn inschatting de corporaties op grond daarvan nu wel gaan investeren.

Ten slotte heb ik nog een vraag aan de minister over het scheefwonen. In de nadere memorie van antwoord van 17 juni jongstleden schreef de minister naar aanleiding van de vraag van onze fractie naar de definitie van de term "scheefwonen" dat beide Kamers der Staten-Generaal op 28 juni de resultaten van het onderzoek naar mogelijke definities van scheefwonen zouden ontvangen. Tijdens de voorbereiding van deze bijdrage hebben wij ons afgevraagd of wij die reactie ontvangen hadden. Ik heb dat nagekeken en men vertelde mij dat die niet was binnengekomen. Ik heb nog eens verder gekeken. Men vertelde mij gisteravond dat de minister wel degelijk een rapport heeft gemaakt. Het heet Analyse scheefwonen. Het is op 24 juni geproduceerd en is aan de Tweede Kamer gestuurd, maar niet aan deze Kamer. Dat lijkt mij een beetje slordig van de minister. Ik stel voor dat de minister dit rapport ook nog eens een keer aan deze Kamer stuurt.

Ik ben benieuwd naar de antwoorden van de minister.

□

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik zal kort zijn. De fractie van GroenLinks heeft grote bedenkingen bij de verhuurderheffing. Deze bezwaren betreffen met name de nadelige effecten die een blijvende en omvangrijke heffing zullen hebben op de sociale huursector in Nederland.

Vandaag spreken wij echter niet over een blijvende, omvangrijke heffing. Vandaag spreken wij over een heffing van 50 miljoen voor 2013. Ook onze fractie steunde in december 2012 de motie waarin de minister werd opgeroepen met een novelle te komen waarin de verhuurderheffing werd beperkt tot 2013, en met nieuwe plannen te komen voor 2014 en verder. Met de novelle die we vandaag behandelen, komt de minister zonder meer aan het eerste deel van deze motie tegemoet. Wij zien dan ook geen reden tegen deze novelle en het door de novelle gewijzigde wetsvoorstel te stemmen. In casu achten wij ook de terugwerkende kracht van het wetsvoorstel tot 1 januari 2013 te billijken. Met het aannemen van de motie-Essers in deze Kamer was het namelijk voor de betreffende belastingplichtige verhuurders voor 1 januari 2013 duidelijk dat er over dit jaar een heffing zou komen en hoe hoog deze zou zijn.

Aan de oproep in de motie-Essers om voor 1 maart jongstleden het voorstel met betrekking tot de verhuurderheffing 2014 nader uit te werken en aan deze Kamer te sturen, heeft de minister niet voldaan. Pas onlangs ontvingen wij een brief inzake varianten rond de verhuurderheffing. Zonder nu uitgebreid op deze brief in te gaan – dat zullen we ongetwijfeld doen wanneer wij het wetsvoorstel bespreken – wil ik al wel vast aangeven dat de fractie van GroenLinks het uitermate betreurt dat in deze brief onverkort wordt vastgehouden aan de geplande opbrengst van de heffing zelf. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met mogelijke opbrengsten elders. Ik sluit mij dan ook graag aan bij het pleidooi van de heer Essers om ook varianten waarbij wel rekening wordt gehouden met verhoogde belastinginkomsten en minder uitgaven aan uitkeringen, in de afweging te betrekken. Meer in het algemeen wil ik de minister uitnodigen om ons alvast iets te vertellen over zijn weging van de verschillende varianten. Dat antwoord wacht ik met belangstelling af.

□

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

Voorzitter. Het is op een treurige manier saai en onbegrijpelijk. Niet alleen de minister-president vindt dat we zo vrolijk moeten zijn als hijzelf, en een dure auto en een groter huis aan moeten schaffen, ook de heer Samsom van de Partij van de Arbeid roept nu voor de camera's dat we het geld moeten laten rollen. Tegelijkertijd wordt de ene na de andere bizarre heffing bedacht om de burger uit te knijpen, met als gevolg dat hij gewoon geen cent meer overhoudt om de economie een impuls te geven. In dit geval gaat het erom dat de huurder met een zodanige lastenverzwaring wordt opgezadeld dat hij bij voorkeur met een blok-aan-het-been-hypotheek, een koopwoning gaat aanschaffen om de koopmarkt van de grond te trekken. En dat alles onder het motto "onbegrijpelijker kunnen we het niet maken". Misschien kan de minister aangeven of er al banken zijn die de zogenaamde "Blokhypotheek" aanbieden?

## Van Strien

Tegen beter weten in suggereert de regering dat met de Wet verhuurderheffing een groot aantal vliegen tegelijkertijd geslagen wordt: de huurverhoging zou extra geld in het laatje brengen, de woningcorporaties zouden ook nog wel extra kunnen investeren, de koopmarkt zou aangewengeld worden. En wie weet wat er allemaal nog meer tot stand gebracht zou moeten worden met deze wetgeving. De praktijk is dat vrijwel de hele economie hierdoor zwaar wordt beschadigd. Het verhaal leidt in het bijzonder ook tot minder investeringsruimte van de woningcorporaties, waardoor de bouwsector en iedereen die daarin werkt, harde klappen krijgen.

Het zal duidelijk zijn dat mijn fractie tegen deze twee wetten zal stemmen. Of je nu je sociaal hart laat spreken of dat je de groei van de economie op de eerste plaats zet – beide invalshoeken leiden overigens tot hetzelfde resultaat – deze wetgeving, het zogenaamde woonakkoord met de daarin verwerkte lastenverzwaringen, leidt tot lastenverzwaring voor alle burgers. Je hebt echt geen 48 economen nodig om dat te concluderen. En het kan anders! Ik heb het eerder in dit huis gezegd en ik zeg het nogmaals: kijk naar KIK. De doorrekening van de verschillende verkiezingsprogramma's laat zien dat alleen lastenverlichting en dan minder geld naar Brussel, minder subsidies en minder ontwikkelingshulp, leidt tot economische groei. Mijn fractie roept de gelegenheidspartijen die voornemens zijn dit woonakkoord geheel of gedeeltelijk te steunen, op: komt tot inkeer!



De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Voorzitter. De fractie van de Partij van de Arbeid kan kort zijn, in die zin dat we in deze Kamer al in een eerder stadium hebben aangegeven dat we op zichzelf, in principe opzicht, niet tegen deze wet zijn als het gaat om 2013. De novelle wordt op dat punt positief beoordeeld door de fractie. We hebben wel een groot aantal kanttekeningen geplaatst bij het beleid zoals dat zich op dit moment ontwikkelt. Ik wil korthedshalve verwijzen naar mijn maidenspeech in deze Kamer en samenvatten wat we vanuit de fractie van de Partij van de Arbeid heel nadrukkelijk hebben verzocht aan het kabinet. Daarbij gaat het om drie belangrijke vragen.

In de eerste plaats hebben we gesteld dat we het volgende tegemoet willen zien alvorens te komen tot een behoorlijke beoordeling van het woonakkoord en de toekomstige wetgeving op dit terrein. Ik citeer letterlijk: een samenhangende woonvisie op ons toekomstige woonstelsel, waarbij de verschillende maatregelen met elkaar in verband worden gebracht. Ik ondersteun overigens de gedachte van de heer Essers dat de verschillende maatregelen wel in afzonderlijke wetten naar de Kamer moeten worden gebracht en niet als één ondeelbaar pakket. Die samenhangende woonvisie is essentieel. We hebben van de minister inmiddels drie keer een brief ontvangen waarin hij aangeeft dat hij meer tijd meer nodig heeft om die woonvisie op papier te zetten. Op zichzelf is dat geen probleem. Op dat punt deel ik de opvatting van de heer Essers niet. Het is niet de vraag of het nou in augustus of september komt. Het gaat eerder om de vraag of er een woonvisie komt waar partijen in de samenleving zich mee kunnen identificeren omdat ze als het ware aan de slag gaan om de woningmarkt opnieuw betekenis te geven. Wij hechten dus zeer aan die samenhangende woonvisie. Gelet op datgene wat de minister vooral via management

by speech pleegt te doen, is de invulling naar ons idee te veel en te eenzijdig gericht op een marktconform beleid. Dat is niet wat wij ons voorstellen bij een sociaal woonstelsel.

De heer **Essers** (CDA):

We leven nu begin juli. Het duurt dus nog dik twee maanden voordat het Prinsjesdag zal zijn. Er is sprake van een ernstige situatie op de woningmarkt. Hierbij speelt psychologie een belangrijke rol omdat alle partijen willen weten waar ze aan toe zijn. Bovendien hangen de verhuurderheffing en die 1,7 miljard boven de markt. Is de heer Duivesteijn met mij van mening dat dit nu leidt tot een blokkade in de investeringen? Hoe eerder die blokkade wordt opgeheven, hoe beter dat is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Jawel, maar het verschil tussen augustus en september is dan niet principieel. Principieel is veel meer de vraag of dit kabinet met een woonvisie komt waarmee partijen zich kunnen identificeren. Het gaat dan over de partijen waar de heer Essers ook over spreekt. Mijn tweede punt sluit aan op de vraag van de heer Essers. In de maidenspeech van ondergetekende is heel nadrukkelijk gevraagd aan de minister en aan het kabinet om met een nationaal plan te komen voor herstel van de woningmarkt, teneinde een breder draagvlak voor afzonderlijke maatregelen te krijgen. We gaan er dus van uit dat de minister en het kabinet komen tot een maatschappelijk akkoord, en dan heel nadrukkelijk met de partijen die uiteindelijk de motoren zijn in de woningmarkt. Wat dat betreft, deel ik de opvatting van de heer Essers.

De heer **Essers** (CDA):

Dank u wel! Toch blijft het merkwaardig dat die visie er nu nog niet is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dat ben ik met u eens.

De heer **Essers** (CDA):

We praten er al een hele tijd over. We roepen het kabinet op om met die visie te komen. Dan is het toch merkwaardig dat het tot Prinsjesdag moet duren?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Die opvatting deel ik helemaal met de heer Essers. We hebben dat verzoek gedaan. Gelukkig hebben we dat als Kamer inmiddels drie keer aan de minister laten weten. Ik denk dat dit de gelegenheid bij uitstek is om nog een keer aan het kabinet te laten weten dat we niet alleen over afzonderlijke maatregelen willen spreken – ik vind natuurlijk dat de heer Essers op dat punt gelijk heeft – maar dat we ook echt die samenhangende woonvisie willen en dat we willen dat er een nationaal akkoord is. We willen een nationaal plan dat is gekoppeld aan draagvlak van de verschillende partijen op de woningmarkt. Alleen dan is er hoop op een verbetering van de huidige situatie die ik, net als de heer Essers, als dramatisch ervaar.

De heer **Ruers** (SP):

Ik hoor de heer Duivesteijn pleiten voor een nationaal herstelplan. Dat begrijp ik, maar uit de laatste brief van de minister blijkt dat hij heel hard vasthoudt aan die 1,7 miljard die opgebracht moet worden met de verhuurderheffing. We hebben dat zojuist ook besproken. In hoeverre is

## Duivesteijn

het nationaal herstelplan te combineren met het vasthouden aan deze heffing?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dan komen we op het derde punt dat we in de maiden-speech aan de orde hebben gesteld. Dat sluit aan op de vraag zoals de heer Ruers die formuleert. We hebben heel nadrukkelijk verzocht om een uitwerking van de verhuurderheffing waarmee wordt aangetoond dat woningcorporaties, ook de corporaties die niet rijk zijn, bijvoorbeeld in krimpgebieden, in staat zijn en blijven om te investeren. Los van die 1,7 miljard, is het wat ons betreft veel belangrijker dat we ons afvragen of die investeringen veilig worden gesteld. Ik ondersteun overigens datgene wat de heer Essers hierover heeft gezegd. Hij had het over "penny wise, pound foolish". Als we niet kijken naar de positieve effecten van werkgelegenheid en het creëren van investeringen en alleen maar kijken naar de rijksinkomsten, hebben we een te smalle bril op. Ik heb dat volgens mij in mijn maidenspeech op een zodanige manier gedaan dat heel Nederland het heeft gehoord. Volgens mij heb ik die drie punten toen heel nadrukkelijk geformuleerd. Ik stel het op prijs om dat vandaag nog een keer te kunnen doen in de richting van het kabinet.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Nog iets scherper graag. Ik herinner mij van de maiden-speech van de heer Duivesteijn dat hij toen ook duidelijk maakte dat het ging om de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. Hij heeft toen ook aangegeven dat wat hem betreft de opbrengst van de verhuurderheffing voor 2014 en verder als opbrengst niet bepalend was, maar dat een en ander in breder perspectief moest worden gezien, in die zin dat het ook ging om wat de investeringen zouden opbrengen. In de brief van de minister over de varianten zegt deze heel duidelijk dat de voorwaarde is dat de heffing dat bedrag moet opbrengen. Wat er elders wordt verdiend, wordt niet meegenomen. De minister verwijst ook naar de inbreng van de heer Duivesteijn. Is dit in lijn met zijn inbreng, of vindt de heer Duivesteijn ook dat belastingopbrengsten elders moeten worden meegenomen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

We hebben met elkaar afgesproken dat wij de brief over de scenario's niet behandelen in deze Kamer voordat de minister de woonvisie presenteert. Het is dan gek om elkaar onderling te bevragen over de betekenis van de verschillende scenario's. Dat kan, maar dat is contrair aan wat wij hebben afgesproken.

Ik heb heel nadrukkelijk drie punten aangegeven: de samenhangende woonvisie, het nationaal plan teneinde een breder draagvlak te krijgen, en een verhuurderheffing die mogelijkheden tot investeringen nadrukkelijk in zich houdt. Dat kan op allerlei manieren vorm worden gegeven. Ik ben niet degene die dat hoeft uit te werken. Dat doet het kabinet. Wij willen alleen maar duidelijk maken dat de boodschap die ik in mijn maidenspeech heb aangegeven nog steeds overeind staat.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Heel kort. Het is niet mijn bedoeling om de verschillende varianten nu te bespreken, want dit is inderdaad niet de plek daarvoor. Het kabinet formuleert in de brief randvoorwaarden voor de varianten, op basis waarvan het ka-

binet aan de slag gaat. Dit lijkt mij het moment om, als wij daar iets van vinden, dat nu mee te geven.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dan had de Kamer moeten besluiten om de brief te behandelen. Dan hadden wij er een oordeel over kunnen geven. We hebben met elkaar, en mevrouw De Boer zat erbij, afgesproken om dat niet te doen, maar om in de richting van het kabinet duidelijk te maken dat het eerst met de woonvisie moet komen. Dan kunnen wij de verschillende maatregelen in een breder kader bezien. Voor mij is evident dat een verhuurderheffing een relatie moet hebben met investeren. Voor mij is ook evident dat de situatie op dit moment nog nooit zo dramatisch was. Het is aan het kabinet om daar adequaat in te handelen. Daar zijn wij op dit moment zeker nog niet tevreden over. Vandaar de formuleringen die wij hebben gebruikt.

De **voorzitter**:

Ik zie dat niemand meer het woord verlangt. Dan is het woord aan de regering. Ik zie dat de bewindslieden direct kunnen antwoorden. Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst.

□

Minister **Blok**:

Voorzitter. Ik dank de leden voor hun vragen. Het lijkt mij goed eerst nog even de samenhang te schetsen tussen deze wet en de andere wetten rond de verhuurderheffing. Het voorstel dat vandaag voorligt, betreft uitsluitend de novelle. Deze wijzigt de eerder voorgelegde Wet verhuurderheffing conform de wens, uitgesproken in de motie van de heer Essers. De novelle van nu voert dus uitsluitend voor dit jaar een verhuurderheffing in.

De heer **Ruers** (SP):

De minister zegt dat vandaag alleen de novelle voorligt. Nee, er liggen twee wetsvoorstellen voor.

Minister **Blok**:

Ik was ook nog niet aan het eind van mijn betoog. Daarmee wordt ook de stemming mogelijk over de wet waar de heer Ruers op doelt, de Wet verhuurderheffing zelf.

Wat betreft de vervolgwet op de verhuurderheffing, ingaand 2014 en verder, zal ik direct na de zomer bij de Tweede Kamer een wetsvoorstel indienen, waarin de fiscale maatregelen rond de woningmarkt worden behandeld. Dat zal geen onderdeel zijn van het Belastingplan. Dat wordt een afzonderlijke wet met fiscale maatregelen. Daarnaast heb ik de Kamer een aantal brieven gestuurd, onder meer met een nadere uitwerking van de verhuurderheffing. Daarover zijn vragen gesteld die ik nog zal beantwoorden. Ik neem aan dat wij bij de uitgebreide behandeling van de wet voor 2014 en verder ook nog uitgebreid zullen ingaan op de varianten.

Ik kom bij de vragen, eerst bij die van de heer Essers. Hij vroeg mij of bij de varianten over de verhuurderheffing ook rekening kan worden gehouden met de voorstellen uit het land en de eventueel verzachtende gevolgen van inverdieneffecten. In de brief met varianten die ik aan de Eerste Kamer heb gestuurd, zijn doorrekeningen opgenomen van bijvoorbeeld wensen van de krimpregio's en van de grote steden. Die mogelijkheden zitten erin. Ik heb in het debat in de Tweede Kamer op verzoek van de meerderheid, de woonakkoordpartijen, beloofd dat ik in het uit-

## Blok

eindelijke voorstel in ieder geval investeringsprikkel zal voorleggen voor de krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. Door vorige regeringen zijn namelijk meerjarige afspraken met Rotterdam-Zuid gemaakt. Ik vind het juist dat wij die ook langs deze weg honoreren. Ik zal daarin ook de mogelijkheid opnemen om de ombouw van leegstaande kantoren, of breder leegstaande gebouwen naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien van een prikkel in de verhuurderheffing. Het kan daarbij ook gaan om niet meer in gebruik zijnde verzorgingshuizen of ziekenhuizen. Ik zal met zo'n voorstel naar de Tweede Kamer gaan. Afhankelijk van de behandeling daar kom ik vervolgens bij de Eerste Kamer.

De heer **Ruers** (SP):

De minister komt met een aantal voorstellen en varianten naar de Tweede Kamer. Is het juist dat de minister in de brief van 20 juni al een duidelijk voorschot daarop heeft genomen door te stellen dat er 1,7 miljard zal moeten worden opgebracht? Met andere woorden, dat geld moet in ieder geval naar de schatkist komen. Blijft dat onderdeel van het plan, ook als de minister na Prinsjesdag met zijn voorstel komt? Is dat een keihard gegeven waar hij aan vasthoudt?

Minister **Blok**:

Wat betreft de totale opbrengst acht ik mij gebonden aan het regeerakkoord en het woonakkoord, als amendement daarop, dus inderdaad aan de 1,7 miljard. Daarbinnen breng ik mogelijkheden van differentiatie aan. Ik neem dat wij er nog uitgebreider over komen te spreken, maar ik heb een aantal onderzoeksrapporten aan de brief toegevoegd, onder meer van het Economisch Instituut voor de Bouw. Daarin wordt aangegeven dat er wel degelijk een impuls is te verwachten in de zin van werkgelegenheid en extra bouwactiviteiten van dit soort gerichte impulsen. Vandaar dat ik ervan overtuigd ben dat de vormgeving waar de Tweede Kamer mij om heeft gevraagd echt een wezenlijke toevoeging is aan de verhuurdersheffing.

Dan de vraag van de heer Essers hoe om te gaan met inverdieneffecten. Het is eigenlijk al heel lang gebruikelijk in Nederland, of dat nu in kabinetten met of zonder het CDA als deelnemer was, om niet te rekenen met inverdieneffecten, omdat die zo onzeker zijn. Er zijn wel eens berekeningen gemaakt, bijvoorbeeld door het CPB, van de inverdieneffecten die je zou kunnen verwachten bij een bouwuitgave, maar die bevestigen het beeld dat die niet leidt tot grotere opbrengsten dan de uitgaven die de rijksoverheid doet. Ook in het kader van deze wet houd ik vast aan de begrotingsspelregels die al lang in Nederland worden gehanteerd. Ik kan dus niet rekenen met inverdieneffecten.

De heren Essers en Van Strien vragen naar de flexibiliteit rond hypotheek. Ik heb op grond van het woonakkoord geschetst welke ruimte er is om een lening te sluiten naast een woning hypotheek, een lening zonder hypotheekrenteaf trek. Ik meen in het debat hier indertijd gezegd te hebben dat er wat mij betreft op een verantwoorde manier ruimte voor kon worden gegeven, maar dat het natuurlijk duurder is om een lening te sluiten die niet, zoals een annuïtaire lening, aftrek heeft. Er is echter niets tegen dat mensen een dergelijke lening sluiten als die in een bepaalde levensfase past. De randvoorwaarden zijn bekendgemaakt en vervolgens is het aan marktpartijen om daarvan gebruik te maken. Sommige banken hebben daarvoor interesse, andere niet. Zo gaat dat in een

vrij land. Het is niet aan de overheid om producten geforceerd in de markt te zetten.

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

Ik begrijp goed wat de minister zegt. Hij heeft een handreiking geboden en dat is niet meer dan een randvoorwaarde, omdat het niet de taak van het ministerie is om die concreet te maken. Als hij echter een handreiking biedt waar niemand iets mee kan, is dat een loos gebaar. Is de minister dat met mij eens?

Minister **Blok**:

De crux zit in de formulering "waar niemand iets mee kan". Niet alle financiers in Nederland hebben gezegd dat zij er niets mee kunnen. Sommige financiers hebben gezegd dat ze ermee aan de slag willen en andere niet. Dat past bij de manier waarop de overheid in een vrijemarkteconomie kaders aangeeft voor een verantwoorde financiële dienstverlening. Vervolgens is het aan financiers om daarvan gebruik te maken.

De heer Ruers is ingegaan op de vraag of de verhuurdersheffing niet discriminerend uitpakt. Ik ben ervan overtuigd dat dit niet het geval is. Wij hebben eerder gesproken over de inkomensafhankelijke huurverhoging, die weliswaar een financieringsbron biedt voor deze heffing, maar een zelfstandig beoordeeld wetsvoorstel betrof. Naar de overtuiging van de regering is daarbij een vorm gekozen voor een huurverhoging die recht doet aan de koopkracht van mensen met een kleine beurs en tegelijkertijd de broodnodige ruimte biedt om huren meer marktconform te maken voor mensen met een wat hoger inkomen.

Dan kom ik bij de heffing zelf. Wij kennen in de Nederlandse wetgeving op meerdere terreinen heffingen die specifiek op een bepaald type organisatie drukken. Wij kennen de assurantiebelaasting, die uitsluitend op gesloten assurantiepolissen drukt en daarmee ook op de achterliggende consument, maar die één sector bestrijkt. Er is een bankenbelasting ingevoerd, die uiteindelijk vaak zal worden doorbelast naar de afnemers van bancaire producten, maar die wel degelijk via één sector loopt. Een belasting die primair een bepaalde sector treft, is, zo weten wij proefondervindelijk, niet discriminerend, omdat daar een goede reden voor kan zijn. De heer Ruers vraagt mij daar nogmaals op. Natuurlijk is er een budgettaire reden voor de heffing. Die levert net als veel andere lastige maatregelen die wij moeten nemen een bijdrage aan het oplossen van het algehele financiële probleem van de overheid. Tevens speelt echter de afweging dat de heffing drukt op sociale huisvesting die in het verleden objectsubsidies heeft gehad en waarvan de huurders tot op de dag van vandaag een huurtoeslag krijgen, indien zij daar op grond van hun inkomen recht op hebben.

Dat beantwoordt ook de vraag over de koopkrachtereffecten van de heer Ruers. Ik heb in de schriftelijke beantwoording een overzicht daarvan gegeven en dat laat duidelijk zien dat de groep die huurtoeslag krijgt met zeer beperkte inkomenseffecten te maken heeft. Dat is de bedoeling. De groepen daarboven hebben iets grotere inkomenseffecten, overigens nog steeds binnen verantwoorde marges. De grotere inkomenseffecten worden meegenomen in de berekening van de marktconforme huur, wat deels een prikkel zal zijn om een sociale huurwoning vrij te maken voor mensen met een laag inkomen.

Dan kom ik bij de vraag van het investeringsvermogen van de corporatiesector. De heren Ruers en Duivesteyn

## Blok

vragen daar aandacht voor. Ook die vraag zullen wij ongetwijfeld uitgebreid behandelen bij de behandeling van de verhuurderheffing voor de opvolgende jaren. Ik heb door verschillende onafhankelijke instituten berekeningen laten maken. Daaruit blijkt dat er ruimte is voor huurverhoging en dat er een enorme ruimte is om de kosten te drukken, iets wat door de koepelorganisatie van woningcorporaties, Aedes, wordt bevestigd. Aedes noemt een ruimte van 800 miljoen euro. Er is ook ruimte om woningen buiten de sociale huursector of bedrijfsonroerend-goed, waarin veel corporaties de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd, te verkopen. Er is dus voldoende ruimte om tegelijkertijd de heffingen op te brengen en om te blijven investeren. Ik ben met alle sprekers eens dat het essentieel is dat er blijvend wordt geïnvesteerd. Ik zeg de heer Ruers graag toe dat ik het rapport over scheefwonen ook aan de Eerste Kamer zal sturen. Mijn verontschuldiging dat dit niet direct is gebeurd. De heer Ruers is natuurlijk helemaal thuis op het internet, maar ik zal het rapport officieel toesturen.

Mevrouw De Boer spreekt haar steun uit voor deze novelle, omdat zij van mening is dat die in lijn is met mijn belofte op grond van de motie-Essers. Dank daarvoor. Zij vraagt mij welke varianten op de verhuurdersheffing ik voor ogen heb. Ik heb gezegd dat ik conform de wens van de meerderheid van de Tweede Kamer de varianten, krimpgebieden Rotterdam-Zuid en verbouw van kantoren naar sociale huurwoningen, in het wetsvoorstel zal voorleggen. Wat ik hier ga voorleggen, is natuurlijk afhankelijk van de behandeling in de Tweede Kamer, maar het zijn varianten die ik zelf als goede impulsen beschouw.

De heer Van Strien hoop ik beantwoord te hebben op het punt van de hypotheek en het bouwen. Inzake de lastenverzwaring wijs ik er nogmaals op dat wij, doordat wij de mensen met de kleinste portemonnee kunnen ontzien via de huurtoeslag, de mensen die het financieel moeilijk hebben, kunnen ontzien. De groep daarboven voelt de lastenverzwaring, maar betaalt een huur die meer past bij het wooncomfort dat hoort bij die huurwoningen.

De heer Duivesteyn zegt de novelle in deze vorm te kunnen steunen en verwijst naar zijn maidenspeech. Dat biedt mij nogmaals de gelegenheid om hem daarvoor te prijzen. Hij wijst erop dat ik beloofd heb om een brief met de samenhang tussen de verschillende beleidsmaatregelen en mijn blik vooruit aan de Eerste Kamer te sturen. Ik heb vorige week om uitstel gevraagd, omdat ik het wijs vind om die samenhang in het hele pakket rond de begroting mee te nemen. Dan kan ik immers een meer samenhangend beeld schetsen dan ik nu kan doen. Dank voor de gelegenheid om daarvoor iets meer tijd te nemen.

De heer Duivesteyn heeft nogmaals gewezen op zijn wens om een akkoord te bereiken met verschillende partijen in de woningmarkt. Ik doe mijn uiterste best, maar ik kan niets garanderen. Ik zou dat graag willen, maar het is een lastig speelveld. In het verleden is het niet gelukt om een breed akkoord tussen corporaties, bouwers en particuliere verhuurders te sluiten. Dat maakt de aantrekkelijkheid groter om dat als eerste te kunnen doen, maar het geeft ook aan hoe moeilijk het is. Ik doe mijn uiterste best. Over de derde voorwaarde van de heer Duivesteyn, uitwerking van de heffing die investeringen mogelijk maakt, heb ik in de Tweede Kamer een goed debat gehad. In die lijn ga ik het uitwerken. Ik kom daar uitgebreider op terug, met het opvolgende voorstel en met mijn brief waarin de samenhang wordt geschetst.

### De voorzitter:

We zijn toe aan de tweede termijn van de kant van de Kamer. Voordat ik de heer Essers het woord geef, roep ik sprekers op heel beknopt te zijn. Er zijn twee extra sprekers op deze lijst gekomen. Dan wordt men elders in het gebouw wat zenuwachtig, omdat een en ander wat uitloopt.

### De heer Essers (CDA):

Voorzitter. Als CDA'er heb ik een positief mensbeeld, zodat we beginnen met de positieve punten. Om te beginnen heeft de minister gezegd dat het woonvoorstel geen onderdeel uit zal maken van het Belastingplan; het zal een afzonderlijk wetsvoorstel worden. Dat juichen wij toe. Verder ligt hier de door ons gevraagde novelle voor. Wij gaan daarmee instemmen, wat natuurlijk ook geldt voor het daaraan gekoppelde wetsvoorstel. Ook hebben we met genoegen kennisgenomen van het voornemen van de minister om investeringsprikkel in te bouwen voor bepaalde gebieden, en om leegstand van kantoren aan te pakken.

Maar wat ons echt gescheiden blijft houden, is het feit dat de minister blijft vasthouden aan de beoogde budgettaire opbrengst van 1,7 miljard voor de verhuurderheffing sec. Want als je voor bepaalde gebieden een verlaging van de verhuurderheffing toestaat, moet je in andere gebieden rekening houden met een verhoging. Daar hebben wij grote moeite mee. De minister zegt dat de inverdieneffecten onzeker zijn. Dat moge zo zijn, want alles is onzeker, maar ik durf de stelling aan dat het onbeperkt vasthouden aan de beoogde budgettaire dekking van 1,7 miljard met een nagenoeg aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal leiden tot een afname van de investeringen en van de belastingopbrengsten en tot een toename van de sociale uitkeringen. Als je dat weet, en we zijn het erover eens dat de situatie op de woningmarkt uitermate ernstig is, dan vergt dat onorthodoxe maatregelen. Ik doe daarom nogmaals met klem een oproep aan het kabinet om niet penny wise, pound foolish te handelen, maar om flexibel om te gaan met de beoogde budgettaire dekking. De CDA-fractie is niet ten principale tegen de verhuurderheffing, maar wel tegen de budgettaire dwang die uitgaat van die 1,7 miljard.

### De heer Ruers (SP):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen.

Ik heb eerder vastgesteld dat in de argumentatie van de minister werd gewezen op objectsubsidies van voor 1992. Ik hoor het de minister nu weer zeggen. Hij zegt in feite: een van de argumenten om deze belasting toe te passen, is het feit dat de woningcorporaties voor 1992 rijkssubsidies en objectsubsidies hebben gehad. Ik heb de minister gevraagd waarom het principe van gelijke monniken, gelijke kappen niet wordt gehanteerd. Indertijd is er van staatswege heel veel geld in de premiekoopwoningen gestopt, waarmee mensen fantastische winsten hebben gemaakt. Het gaat om zo'n 500.000 huizen. Als we de lasten eerlijk moeten verdelen, is er toch alle reden om ook naar die groepen te kijken? Daar hoor ik de minister helemaal niet over, en dat verbaast mij.

## Ruers

De minister zegt in reactie op de heer Essers dat we geen rekening moeten houden met inverdieneffecten. Maar er zijn ook uitverdieneffecten: de schade die wordt toegebracht aan de markt is gigantisch, niet alleen in financiële zin, maar ook in emotionele zin en qua vertrouwen. Als dat vertrouwen er niet is, is dat heel slecht. De minister herhaalt dat die 1,7 miljard moet worden opgebracht. We zitten in een compleet teruglopende markt, en 2014 moet nog beginnen. In september komt de minister dan met zijn plan, op grond waarvan 1,7 miljard verhuurderheffing moet worden opgebracht. Je kunt op je vingers natellen dat het dan nog veel slechter gaat met de markt. Alle seinen die nu al op rood staan, worden dan nog roder. Het wordt slechter en slechter, ook als het gaat om de schatkist. De investeringsruimte voor corporaties is er gewoon niet, terwijl zij toch een heel belangrijke speler zijn. Als het zo doorgaat, zullen niet alleen de resultaten op de bouwmarkt verslechteren, maar wordt er ook grote sociale onrust in de samenleving veroorzaakt. Ik denk dat de bewindslieden dat ook moeten afwegen.



De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Voorzitter. Dank voor de beantwoording, waarmee ik in grote mate instem.

Voor de verschillende scenario's die binnen de heel strikte randvoorwaarden van het regeerakkoord moeten worden uitgevoerd – een regeerakkoord dat niet is ondertekend door de verschillende partijen in deze Kamer – geldt dat het kabinet die randvoorwaarden heel strikt kan interpreteren. Zoals wij het op een afstand beoordelen, is een en ander te mager als het gaat om investeringen. Ik zie dat de positie van de vier grote gemeenten niet voldoende is geborgd. Los van de scenario's zoals ze er liggen, zou je mogen verwachten dat de regering met een heel substantieel investeringsprogramma komt om ervoor te zorgen dat de crisis op de woningmarkt wordt aangepakt. Van onze kant de oproep om daar fundamenteel naar te kijken dan de minister op dit moment namens het kabinet aangeeft.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Ik dank de woordvoerders voor de aan mij in tweede termijn gestelde vragen.

De heer Essers dank ik voor de steun voor deze novelle en voor de interesse in de manier waarop ik investeringsprijkkels wil gaan verwerken in het wetsvoorstel over de rest van de verhuurderheffing. De heer Essers blijft moeite houden met de 1,7 miljard, en hetzelfde geldt voor de heer Ruers. We hebben de doorrekeningen niet op tafel liggen, wat ongetwijfeld wel zo zal zijn als we hierover in het najaar verder spreken, maar daaruit blijkt dat op het totale investeringsvolume van corporaties geen sprake kan zijn van het stilvallen van investeringen. Ik betreur het zeer dat die suggestie circuleert. De investeringsruimte van corporaties was de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 9 miljard. Daarbovenop komt ruimte voor huurverhoging, en voor de componenten efficiënter werken en waar nodig het verkopen van panden die niet tot de kernvoorraad behoren. Deze bedragen tegen elkaar afgezet geven aan dat er echt geen sprake van kan zijn dat er helemaal niet kan worden geïnvesteerd. De corporaties zelf geven aan dat ze die heffing natuurlijk liever niet hebben, maar

niet dat er helemaal niet geïnvesteerd kan worden. Zij geven ook aan dat het punt van minder uitgeven aan node-loze overhead, efficiënter werken en scherper aanbesteden nog honderden miljoenen kan opbrengen, geld dat we met zijn allen sowieso moeten willen ombuigen in de richting van een betere besteding.

De heer Ruers ging in op het thema discriminatie en hij zei dat de heffing alleen op corporaties drukt. Dat is echter een misverstand. De heffing drukt op alle verhuurders van sociale huurwoningen voor zover ze meer dan tien sociale huurwoningen hebben. Dit komt voort vanuit een aantal gedachten. Eén daarvan is het in het verleden beschikbaar zijn van objectsubsidie, die overigens niet alleen beschikbaar was voor corporaties, maar ook voor andere bouwers van sociale huurwoningen. De heer Ruers trok daarbij de vergelijking met premiewoningen. Dat voorstel ligt weliswaar niet voor, maar als ik over dat concept doordenk, zou die heffing op particulieren drukken. De onderhavige heffing drukt, nogmaals, niet op particulieren. Dat is nog los van de vraag hoe je, zover terug in de tijd, al deze mensen zou kunnen terugvinden.

Wat betreft het thema van de uitverdieneffecten en de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat de bouw in deze moeilijke tijd aan de slag kan blijven, wil ik benadrukken dat dit voor mij een grote zorg is. Ook de heer Duivesteijn ging daarop in. Ik ben blij dat we in het regeerakkoord, maar ook in het woonakkoord, belangrijke instrumenten hebben opgenomen om de bouw in deze moeilijke tijd toch een steuntje in de rug te kunnen geven. Ik kan daarmee echter niet de gehele teruggang laten verdwijnen. We kunnen wel constateren dat de bouw de afgelopen jaren heel goede jaren heeft gehad. Die tijd komt op het gebied van kantoren echt niet meer terug. Op het gebied van woningen zal er zeker nog vraag blijven, maar die vraag zal in delen van het land sterk uiteenlopen. We hebben te maken met het verschijnsel krimp. In grote delen van het land zal men heel sterk met verbouw te maken hebben, maar het nieuwbouwwolume zal daar nooit meer het volume van de afgelopen jaren bereiken.

Dat zijn allemaal macroafwegingen, waarmee de individuele bouwondernemer natuurlijk nog niet geholpen is. Dat is ook de reden waarom we bijvoorbeeld extra geld hebben uitgetrokken voor startersleningen, waarvoor ook veel belangstelling is. Verder hebben we de btw op verbouw gedurende een jaar kunnen verlagen en zijn we aan de slag gegaan met een fonds voor energiebesparing. Ik heb twee weken geleden een prachtig initiatief van een aantal bouwbedrijven en een aantal woningcorporaties kunnen ondersteunen, de "nul op de meter"-woningen. Dat geeft aan dat er ook echt belangstelling voor is. Natuurlijk blijft het in deze situatie schrapen op de bodem van de pan, zo zeg ik ook tegen de heer Duivesteijn. De tijden zijn extreem moeilijk, dus ik schraap en ik doe mijn uiterste best, maar ik heb niet zomaar heel grote extra bedragen beschikbaar. Zodra we echter een beetje ruimte zien, houd ik de bouw voor ogen.

**De voorzitter:**

Ik neem aan dat de staatssecretaris van het woord wil afzien? Dat is inderdaad het geval.

De beraadslaging wordt gesloten.



## **Blok**

### **De voorzitter:**

Wenst een van de leden stemming over de wetsvoorstellen of kunnen we ze zo afhandelen dat de leden aantekening vragen?

De wetsvoorstellen worden zonder stemming aangenomen.

### **De voorzitter:**

De aanwezige leden van de fracties van de SP en de PVV wordt conform artikel 121 van het Reglement van Orde aantekening verleend dat zij geacht willen worden zich niet met de wetsvoorstellen te hebben kunnen verenigen.

Wij wachten even op de heer Heijnen en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.