
12

Evaluatie van de verhuurderheffing

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing (34548)**.

De voorzitter:

Het woord is als eerste aan de heer De Vries van de Partij van de Arbeid. Ik zeg tegen de leden dat er uiteraard de mogelijkheid is tot interrumpen, maar wel graag kort en bondig, want de agenda staat onder een behoorlijke tijdsdruk.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. In het algemeen overleg van 6 juli is uitgebreid aandacht besteed aan de evaluatie van de verhuurderheffing. Wij willen dat bij deze wetsbehandeling niet dunnetjes gaan overdoen. Het lijkt ons sowieso beter om niet steeds terug te kijken. De economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt zijn nu drastisch anders dan in 2011, toen het kabinet Rutte I de verhuurderheffing invoerde. Die heffing werd door de partijen van het Lenteakkoord en Rutte II voortgezet.

De voorzitter:

Ik hoorde een telefoon, wat mij gelijk de gelegenheid geeft om de heer Madlener van de PVV de mogelijkheid tot interrumpen te geven.

De heer Madlener (PVV):

Dat telefoontje was vast van een boze huurder, die nu van meneer De Vries hoort dat hij niet terug wil kijken. Maar natuurlijk moet hij terugkijken! Hij heeft al die huurders namelijk in 2013 en 2014 met 4% huurverhoging opgezadeld, en die betalen die mensen nog steeds. De PvdA heeft met dit kabinet de huren dus zodanig verhoogd, dat ontzettend veel huurders geen geld meer in hun portemonnee hebben. Hoe kan de heer De Vries dan zeggen dat we niet moeten terugkijken? Wij zijn nu hier om terug te kijken. Hoe gaat de heer De Vries die huurverhogingen door de PvdA van de afgelopen jaren herstellen?

De heer Albert de Vries (PvdA):

De Partij van de Arbeid heeft er lopende het hele proces al heel veel aan bijgedragen door de huurtoeslag enorm bij te plussen. Hierdoor hebben de mensen met de laagste inkomens heel weinig van de huurverhoging gemerkt. In de debatten die we later hebben gevoerd, hebt u ook kunnen merken dat de Partij van de Arbeid verschillende moties heeft ingediend om onbedoelde effecten voor mensen te repareren. Die moties hebben soms wel een meerderheid gehaald, maar zijn helaas niet uitgevoerd door de minister. De Partij van de Arbeid ziet in dat er op sommige punten verbeteringen nodig zijn. Ik zal zo vertellen wat onze visie

op de toekomst is, hoe we ervoor zorgen dat we heel zorgvuldig omgaan met de betaalbaarheid van het huren.

De heer Madlener (PVV):

Een heleboel mensen hebben wel die huurverhogingen gekregen, maar worden helemaal niet gecompenseerd met huursubsidie. Je helpt daar maar een aantal mensen mee. De meeste mensen hebben gewoon een fors hogere huur gekregen, dankzij uw beleid. Dat kost allemaal koopkracht. De winkeliers kunnen minder verkopen, omdat de huurders geen geld meer hebben. Dat is slecht voor de economie. U hebt de huren verhoogd. Ik verwacht niets minder dan dat de Partij van de Arbeid nu met voorstellen komt om die huren weer te verlagen!

De voorzitter:

Ik heb helemaal niks verhoogd, mijnheer Madlener.

De heer Madlener (PVV):

U zit ook in het kabinet.

De voorzitter:

Nee, nee, nee, ik ben hier de onafhankelijke voorzitter. Kunt u alstublieft via de voorzitter spreken?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik neem aan dat de heer Madlener mij bedoelde. Ik zal zo vertellen hoe wij verder willen omgaan met de verhuurderheffing en hoe wij die zien in een bredere context, ook in relatie tot de betaalbaarheid. Wij hebben gezien dat er een aantal nare effecten zijn geweest voor mensen die huurverhoging hebben gekregen en daarna in inkomen zijn gedaald. Wij wilden dat repareren. Daar zijn ook moties over aangenomen, maar die zijn tot nu toe niet uitgevoerd. De extra huurverhogingen die er zijn geweest, waren voor de mensen met de sterkste schouders. Wat ons betreft kunnen die ook de zwaarste lasten dragen.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Bashir ingaat op de dringende gebaren van de heer Madlener.

De heer Bashir (SP):

Nee hoor, voorzitter, ik ben vooral getriggerd door de woorden van de heer De Vries zelf. Hij begon zijn betoog met te zeggen dat het kabinet-Rutte I de verhuurderheffing heeft geïntroduceerd. Daar ben ik het helemaal mee eens. Dat was een foute beslissing. Dit kabinet heeft de verhuurderheffing echter alleen maar verhoogd en verhoogd, terwijl de achterban van de PvdA volgens mij ook wil dat we afkomen van die verhuurderheffing. Het is namelijk een belasting die alleen sociale huurders betalen. Kunnen we het niet makkelijker maken? Kunnen we niet, in plaats van al die uitzonderingen in de wet te zetten, stoppen met die verhuurderheffing en met het heffen van belasting voor sociale huurders?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik denk dat er nu een periode ...

De voorzitter:

Deze discussie hebt u vast al eens eerder gevoerd. Laten we proberen om niet te veel in herhalingen te vervallen. Mijnheer Bashir, ik weet dat ik dit al na uw eerste interruptie zeg en dat u doorgaans redelijk terughoudend bent.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik heb ook een oproep gedaan om niet opnieuw terug te kijken. In het algemeen overleg hebben we er echt uren bij stilgestaan. Toen hebben we precies dezelfde wisseling van woorden gehad. Ik pleit ervoor om vooruit te kijken. Ik wil graag vertellen wat de Partij van de Arbeid in haar verkiezingsprogramma heeft staan om te laten zien dat wij met de verhuurderheffing en met de betaalbaarheid van het wonen een andere koers willen varen. Op het moment dat deze verhuurderheffing werd ingevoerd, was het land er heel slecht aan toe. Dat weet u ook. Dit kabinet heeft 51 miljard bezuinigd. Dat moest uit alle hoeken en gaten komen. Het is echt naïef om te denken dat niemand er iets van merkt als er zulke bedragen moeten worden bezuinigd. De Partij van de Arbeid heeft steeds geprobeerd om de lasten niet bij de laagste inkomens terecht te laten komen. Daarom hebben we ons zeer ingezet voor het bijplussen van de huurtoeslag. Dat is ook jaar na jaar gelukt.

De heer **Bashir** (SP):

Ik heb deze vraag ook gesteld vanwege de tegenstrijdigheid tussen het betoog van de heer De Vries en het wetsvoorstel. In het wetsvoorstel wordt de verhuurderheffing verhoogd voor heel veel woningen, voor heel veel woningcorporaties. Die gaan meer betalen in plaats van minder. Natuurlijk zijn er ook woningcorporaties die minder gaan betalen, maar de verhuurderheffing wordt verhoogd. Er is dus een tegenstrijdigheid tussen het betoog van de heer De Vries en het wetsvoorstel waar hij voor gaat stemmen. Dat kan ik niet volgen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Na de verkiezingen willen wij ook een andere koers varen, maar nu kijken wij naar dit moment. Wij zien dat nu eigenlijk gebeurt wat de SP steeds heeft bepleit, namelijk dat een deel van de verhuurderheffing nu als een investeringsimpuls wordt ingezet. Daar zijn wij voorstander van, want daarmee kunnen belangrijke dingen worden gestimuleerd. Ik zal er uiteraard in de rest van mijn betoog op terugkomen.

De voorzitter:

Ga uw gang.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De Partij van de Arbeid wil stoppen met het rondpompen van geld. Door de heffing zijn de huren gestegen. Dat is voor huishoudens met de laagste inkomens gecompenseerd met 560 miljoen extra huurtoeslag. Wij vinden dat we niet moeten doorgaan met aan de ene kant heffen en dat aan de andere kant weer compenseren. Wij willen de betaalbaarheid van wonen beter borgen. Ondanks de reparatie met

huurtoeslag zijn te veel huishoudens in de problemen gekomen, omdat de regeling voor de huurtoeslag een aantal onredelijk uitpakkende grenzen kent en omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling onredelijke effecten heeft.

Wij kiezen ervoor om het huishoudensinkomen een directere rol te laten spelen bij het bepalen van de huur. Dat willen wij doen middels een huurquotesystematiek met correctiefactoren voor de kwaliteit en energiezuinigheid van een woning. Door huurtoeslag en verhuurderheffing tegen elkaar weg te strepen, ontstaat financiële ruimte voor overgangsbeleid en voor het weer instellen van een nationaal woonfonds, waarmee noodzakelijke investeringen van corporaties gestimuleerd kunnen worden. Wij willen de inkomensgrens waaronder huishoudens toegang krijgen tot de sociale sector regionaal differentiëren, en die in schaarstegebieden wat hoger leggen dan nu het geval is, bijvoorbeeld op €50.000. Wij willen de doorstroming makkelijker maken en een echte aansluiting op de vrije sector bewerkstelligen, door ook boven de liberalisatiegrens tot bijvoorbeeld 200 punten huurprijsregulering in te stellen. Tot slot willen wij met een aanbodnorm zorgen dat er in alle gemeenten voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar komen.

Ik ga nu in op het wetsvoorstel. Vorige week betoogde ik in het algemeen overleg over de Staat van de Woningmarkt dat de nieuwbouw ver achterblijft bij de woningbehoefte. Ik hield een hartstochtelijk pleidooi om te bevorderen dat er weer genoeg woningen gebouwd gaan worden. De in deze wet opgenomen maatregel tot het stimuleren van de bouw van goedkope huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens spreekt ons erg aan. Deze maatregel geeft uitvoering aan een aantal door ons ingediende moties en zal bijdragen aan de uitvoering van ons bij de begroting ingediende honderdduizendwoningenplan. In heel het land komt er een aftrek van de heffing van €10.000 per woning, en in de schaarstegebieden zelfs van €20.000 per woning. Om te voorkomen dat dit een gat in de begroting slaat, wordt dit binnen de heffing gecompenseerd. Zo wordt de verhuurderheffing een investeringsimpuls en komt het geld terecht in de regio's die het het hardste nodig hebben.

Wij plaatsen daar nog wel een kanttekening bij. De woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam wordt niet tot de schaarstegebieden gerekend. Van alle negentien recent gevormde regio's is het de regio met verreweg de minste investeringscapaciteit, terwijl er een relatief grote taakstelling ligt voor nieuwbouw, vervanging en verduurzaming.

De regeling voor de krimpgebieden wordt nu ook opengesteld voor de met moties van de Partij van de Arbeid toegevoegde krimpregio's Achterhoek en Noordoost-Friesland. Het is ook mooi dat de periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden ingediend voor de sloop en samenvoeging van woningen wordt verlengd tot en met 21 december 2019.

De uitvoering van onze motie over het Nationaal Programma Rotterdam Zuid heeft geleid tot overeenstemming met het gemeentebestuur van Rotterdam over een heffingskorting van maar liefst €35.000 per woning. Uiteraard zijn wij blij dat onze motie eraan heeft bijgedragen dat de pat-

stelling in Rotterdam doorbroken is, dat dit nu ook wettelijk wordt geregeld en dat er op korte termijn gebouwd kan worden op Zuid.

De WOZ-waarde is de basis waarmee de verhuurderheffing geheven wordt. Dat heeft als effect dat de corporaties in de schaarstegebieden, waar de woningprijzen fors stijgen, een steeds groter aandeel van die heffing moeten betalen. Omdat in deze gebieden de zwaarste volkshuisvestelijke opgave ligt en deze corporaties minder dan gemiddeld over financieringscapaciteit beschikken, dreigen de benodigde investeringen in deze gebieden verder onder druk te komen staan. Ook ontstaat er in de schaarstegebieden zo een in onze ogen ongewenste druk voor corporaties om sociale huurwoningen te verkopen. Dit probleem zou eenvoudig te repareren zijn door de WOZ-waarde voor de schaarstegebieden te fixeren op die van 2016.

De minister heeft mij gewaarschuwd voor de uitvoeringsproblemen die zo'n maatregel voor de Belastingdienst met zich kan meebrengen. Ik ben daar weliswaar niet geheel van overtuigd en dacht: ik maak een iets eenvoudiger oplossing. Daarom heb ik een amendement ingediend om de heffingsgrondslag voor de WOZ op de waarde van 2016 te fixeren voor het hele land. Daarmee worden de huidige aandelen in de heffing voor de toekomst in stand gehouden. Voor nieuwe huurwoningen kan de WOZ-waarde in het jaar van oplevering als uitgangspunt genomen worden. Deze maatregel moet uiteraard wel gepaard gaan met het jaarlijks aanpassen van de heffingsgrondslag met de gemiddelde mutatie in de WOZ-waarde van het corporatiebezit in Nederland.

De Partij van de Arbeid vindt het een goed besluit dat de belastingvrije voet wordt opgetrokken naar 25 woningen, waardoor ook kleine, charitatieve verhuurders worden ontzien. Toch blijft een flink aantal woningen in rijksmonumenten over waarvoor wel heffing moet worden betaald. De Partij van de Arbeid vindt dat we zeer zuinig moeten zijn op sociale huurwoningen in rijksmonumenten. Daarom vinden wij dat voor die woningen een vrijstelling zou moeten gelden. We hebben daartoe een amendement (34548, nr. 11) ingediend. We hebben berekend dat dat ongeveer 12 miljoen minder aan belastinginkomsten zal opleveren, maar dat kan gedekt worden door een verhoging van de heffing met 4%.

Naar aanleiding van twee eerder aangenomen moties over de problematiek van het goedkope particuliere bezit in krimpgebieden heeft de minister een aftrek van de verhuurderheffing in particulier bezit toegevoegd voor woningen die door een verhuurder worden aangekocht in een deel van het complex waar hij al woningen bezit. Die vrijstelling zou dan gelden voor woningen die worden aangekocht in de periode 2017-2019. Samen met collega Van Vliet heb ik een amendement (34548, nr. 10) ingediend om te bewerkstelligen dat de eerder door een ruime meerderheid van de Kamer aangenomen moties worden uitgevoerd. Wij vinden het van belang dat corporaties particulier bezit kunnen aankopen, tijdelijk kunnen verhuren en vervolgens kunnen slopen. Dat helpt uiteindelijk bij de sanering van de woningvoorraad, dat helpt het tijdelijk tekort aan betaalbare sociale huurwoningen te lenigen en het helpt bezitters van onverkoopbare of ver onder water staande woningen in herstructureringsgebieden om van hun woning af te komen. Die woning is voor hen namelijk vaak een blok

aan het been en maakt het oudere bewoners soms onmogelijk om naar een meer passende woning met zorg of ondersteuning te verhuizen.

De heer Van der Linde (VVD):

Aan het begin van deze regeerperiode hebben wij er heel veel geld in gestoken om in Limburg sociale huurwoningen te laten slopen. Kan de heer De Vries uitleggen waarom er nu plotseling weer duizenden huurwoningen nodig zouden zijn?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ook in Limburg neemt de vraag naar sociale huurwoningen, en zeker naar betaalbare sociale huurwoningen, door de economische omstandigheden toe. De vraag naar particulier woningbezit, zeker aan de onderkant van het particulier bezit, neemt juist drastisch af. Door nu een match te maken tussen die twee gegevens, kun je een belangrijk probleem oplossen.

De heer Van der Linde (VVD):

Wil de heer De Vries nou zeggen dat de corporaties in dat gat moeten stappen, dat zij koopwoningen moeten kopen om ...? Ik begrijp het even niet. Wij hadden toch afgesproken dat corporaties er zijn voor huizen voor mensen met een kleine portemonnee? Zij moeten toch niet avonturieren in koopwoningen?

De heer Albert de Vries (PvdA):

De heer Van der Linde geeft er nu een kwalificatie aan. Corporaties kopen extra woningen aan de onderkant van het particulier bezit. Deze woningen kunnen zij inzetten om de extra vraag naar sociale huurwoningen te lenigen en tegelijkertijd om de bezitters van die particuliere huurwoningen te helpen om van hun woning af te komen, niet tegen de hoofdprijs, maar gewoon tegen een lage prijs. Zij kunnen deze mensen ook helpen om in een sociale huurwoning te gaan wonen, waardoor zij uit de schulden kunnen komen. Dat is op dit moment via andere maatregelen niet op te lossen. In ons voorstel hoeft de corporatie daar geen extra risico voor te lopen.

De voorzitter:

U hebt antwoord gekregen op uw vraag, al is het waarschijnlijk niet het antwoord dat u wilde. Is er nog iets aanvullends te vragen wat nut heeft?

De heer Van der Linde (VVD):

Ik wil wel even geconstateerd hebben dat er volgens de heer De Vries dus echt een vraag naar sociale huurwoningen is in Limburg en geen vraag naar koopwoningen. Ik kan dat niet met elkaar rijmen, maar hier komen we misschien nog op terug.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Daar hebben we het CBS en allerlei onderzoeksbureaus voor, om dat boven water te halen.

Even kijken waar ik was gebleven. Van gemeenten waarin funderingsproblemen spelen, heb ik begrepen dat voor een beperkt aantal bewoners of eigenaren zelfs het op grond van onze moties in te stellen nieuwe fonds voor funderingsherstel geen oplossing biedt. Het gaat dan om huishoudens die zo ver onder water staan of in een zodanige financiële situatie verkeren, dat continuering van het eigenaarschap onverantwoord is. Zij zouden moeten verhuizen en middels schuldhelpverlening weer uit de problemen moeten zien te komen. De desbetreffende gemeentebesturen vragen om voor deze gevallen een met het amendement-Van Vliet/De Vries op stuk nr. 10 vergelijkbare oplossing mogelijk te maken. Dit vraagt uiteraard om het nodige onderzoek. Ik overweeg om hierover in tweede termijn een motie in te dienen.

De voorzitter:

Dan geef ik het woord aan de heer Ronnes namens ... Nee, ik zie dat de heer Madlener nog een vraag wil stellen. Het is geen vanzelfsprekendheid dat dat mag, maar ga uw gang.

De heer Madlener (PVV):

Ik had net aan de woordvoerder van de PvdA gevraagd wat de PvdA nu gaat doen aan al die huurverhogingen van de afgelopen jaren. Toen was het antwoord van de heer De Vries: wacht maar af, want dat ga ik zo vertellen. Ik heb zitten luisteren, maar ik heb hierover helemaal niets gehoord. Die huurverhogingen blijven gewoon bestaan. Al die mensen in sociale huurwoningen betalen nog steeds die 13% huurverhoging waarmee ze deze kabinetsperiode zijn opgehad. Het enige wat ik heb gehoord is: we gaan meer investeren in nieuwe sociale huurwoningen. Maar ja, we weten allemaal naar wie die sociale huurwoningen toegaan: naar de asielzoekers. Daar heeft de huurder toch niks aan? Ik vraag dus opnieuw wat de heer De Vries te zeggen heeft tegen een huurder die 13% huurverhoging van de PvdA heeft gekregen.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik heb het idee dat de heer Madlener toch niet helemaal goed geluisterd heeft. Ik heb hem verteld wat er in het verkiezingsprogramma van de Partij van de Arbeid staat. Daarin staat dat de huren weer veel meer in relatie moeten staan tot de inkomens van de huishoudens. We willen via een huurquotum de huur gaan vaststellen en er zo voor zorgen dat huishoudens geen exorbitant hoge huren meer betalen ten opzichte van hun inkomen. Daarmee repareren we precies wat de heer Madlener voorstelt.

De heer Madlener (PVV):

Nee, dat gebeurt helemaal niet. Alle huurders van een sociale huurwoning die een huurverhoging van 13% van de PvdA hebben gehad, betalen ieder jaar, nu nog steeds, 13% extra huur. Dat wordt daarmee niet weggepoetst. Ik vraag de heer De Vries dus concreet: wat gaat hij zeggen tegen al die huurders — dat zijn er heel veel in Nederland — die iedere maand een huurverhoging moeten betalen en aan wie de heer De Vries niets teruggeeft? Hij doet niets aan huurverlaging. Ik wil gewoon weten wat de heer De Vries concreet gaat doen. Hij kan nu de minister vragen om de huren per 1 juli te verlagen. Hoeveel verlaging gaat hij eisen?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik heb gezegd welke voorstellen de Partij van de Arbeid heeft voor na de verkiezingen. Die zijn heel nabij. Ik denk dat dat heel goede plannen zijn, waarmee alle huurders en vooral mensen met een kleine beurs erop vooruitgaan. We zullen de lasten daarbij eerlijker verdelen. Voor de korte termijn: ik heb vanmiddag al meerdere keren gezegd dat ik een motie heb ingediend waarin de regering wordt gevraagd om de huren te verlagen als het inkomen daalt. De minister wil die motie niet uitvoeren. Veel meer dan dat kan ik er niet aan doen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik wil er geen verkiezingsdebat van maken. Ik wil het graag hebben over het wetsvoorstel dat hier nu voorligt.

De voorzitter:

Het is al een verkiezingsdebat.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik zal mij beperken tot het wetsvoorstel over de heffingsvermindering. Ik weet dat de heer De Vries ook een groot hart voor verduurzaming heeft. Wat zou hij ervan vinden als we ook een heffingsvermindering creëren voor het aanpassen van bestaande huurwoningen naar nul-op-de-meterwoningen?

De heer Albert de Vries (PvdA):

We hebben allerlei subsidieregelingen gemaakt om het voor corporaties mogelijk te maken om de onrendabele top van dat soort investeringen weggesubsidieerd te krijgen. We hebben ook een energieprestatievergoeding ingesteld om het bij nul-op-de-meterwoningen mogelijk te maken dat de huurder meebetaalt voor de winst die hij boekt in zijn huishoudboekje.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat klopt, maar we weten ook dat we echt nog een tandje bij moeten zetten als we de ambities uit het klimaatakkoord van Parijs willen halen. Nu er hier een voorstel ligt voor de heffingsvermindering, zou ik zeggen: laten we de ruimte die dat oplevert dan ook voluit benutten om een stap op het terrein van verduurzaming te zetten. Ik neem toch aan dat ook de Partij van de Arbeid daar voor is?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Daar zijn wij voor, maar op dit moment vinden wij het allergrootste probleem het snel oplopende woningtekort, en vooral het tekort aan betaalbare woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Daar worden er heel weinig van gebouwd in Nederland. De maatregelen die in dit wetsvoorstel staan, gaan de bouw daarvan stimuleren. Je hebt niet zoveel aan verduurzaming als je geen woning hebt. Er is nu gewoon echt een tekort aan woningen. Wij vinden verduurzaming ook buitengewoon belangrijk, maar daar zijn bestaande regelingen voor. Wij hebben recentelijk ook besluiten genomen om dat makkelijker te maken.



De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. De wet naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing ligt voor. Inmiddels is de verhuurderheffing het symbool geworden van de niet functionerende huurmarkt. Het huurbeleid van het kabinet is een blok aan het been geworden voor huurders, voor corporaties en voor het kabinet. Er wordt te weinig gebouwd. Met de complexe regelgeving in de huursector wordt de chaos compleet: hogere huren, minder nieuwbouw, meer verkoop van sociale huurwoningen, een flink negatieve impact voor de huurder en de mensen maar wachten op een huurwoning. Het is schrijnend om te zien hoe de minister met deze problemen omgaat. In de krant verwijt hij de corporaties dat zij voor Dagobert Duck spelen. Corporaties reageren geïrriteerd en beschuldigen op hun beurt de minister ervan dat hij niets snapt van de volkshuisvesting. Wij zien de kloof alsmaar groter worden, en dat over de rug van de huurders.

Wat het CDA betreft, moet minister Blok stoppen met het vingerwijzen naar de betrokkenen in de sector en juist met hen om de tafel gaan. De positieve ontwikkeling van de financiële posities van de corporaties moet juist worden omgezet in beleid, zodat meer mensen een passende woning kunnen krijgen. De verhuurderheffing zoals ingevoerd, is het CDA altijd een doorn in het oog geweest. Daarom hebben wij destijds ook niet ingestemd met het woonakkoord en de wet ter invoering van een verhuurderheffing. Het CDA riep Blok destijds op om te komen met een investeringsimpuls, waardoor corporaties wel weer zouden kunnen investeren, zodat de woningmarkt op gang zou komen. En dat vinden we nu nog. Wat ons betreft moeten we de middelen ten goede laten komen aan de huursector. Met dit kabinet aan het roer zal dat niet lukken. Het voorliggende voorstel lijkt een pleister tegen het bloeden.

We zijn benieuwd naar de beantwoording van de minister op de volgende vijf onderdelen. Punt één. Er komt een heffingsvermindering voor nieuwbouw. Jammer dat deze heffingsvermindering weer als een sigaar uit eigen doos betaald wordt door een generieke verhoging van de heffing. Op grond waarvan is de minister ervan overtuigd dat het geld nu op de goede plek terecht komt? De aftrek van €20.000 per nieuwe wooneenheid komt immers alleen in de schaarstegebieden terecht. Zijn dit ook de gebieden waar de corporaties te weinig ruimte hebben om te investeren en hun opgave te realiseren? De gemeente Den Haag valt buiten de aftrekmogelijkheid terwijl de opgave in Den Haag groot is. Het vermogen is echter klein. Kan de minister garanderen dat de extra aftrek daar terecht komt waar die ook echt nodig is?

Punt twee. Een van de eisen die de minister stelt om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering is dat de investering minimaal tweeënhalf maal de heffingsvermindering moet bedragen. We vragen ons af of dat in de praktijk wel in alle situaties goed gaat werken, met name in de krimpgebieden en in Rotterdam-Zuid. Er zou nu minimaal €62.500 besteed moeten worden aan de sloop van een woning. Dat lijkt voor die gebieden heel veel geld. Je moet als corporatie flink investeren om de heffingsvermindering te bemachtigen. Dat lijkt een perverse prikkel. Is de minister bereid om aan de hand van een marktonderzoek na te gaan wat de reële gemiddelde sloopkosten in krimpgebieden zijn en aan de hand daarvan een versoepeling

door te voeren? Wij hebben overigens op dit punt een amendement in voorbereiding. Het was vanwege de technische complexiteit niet mogelijk om dat nu al hier te hebben, maar we komen dus in elk geval nog met een wijziging op dit punt.

Ik kom op punt drie. In de krimpgebieden worden de door de verhuurders in de periode 2017 tot 2019 aangekochte woningen in particulier bezit voor vijf jaar vrijgesteld van de verhuurderheffing onder de voorwaarde dat de betreffende verhuurder al bezit heeft in het complex. Uit voorbeelden zien we dat dit niet gaat werken. Is die termijn wel toereikend, is vijf jaar voldoende? En wat als de verhuurder geen bezit heeft in dat complex? Je wilt dat er juist in krimpgebieden een beleid op lange termijn wordt gevoerd. Het CDA is voorstander van de aanpassing, zodat deze vlieger ook echt gaat vliegen. Ik heb zojuist vernomen dat de Partij van de Arbeid een amendement heeft ingediend waarmee dit wordt geregeld. Ik zie dat de heer Van Vliet nu zijn hand opsteekt. Het amendement wordt inderdaad door de PvdA en de heer Van Vliet ingediend.

Punt vier. De vrijstelling voor een aantal kleine verhuurders wordt verhoogd van 10 naar 25 wooneenheden. Ook dit is echter een sigaar uit eigen doos voor de woningcorporaties. Kunnen we bijvoorbeeld de meeropbrengsten van de hogere WOZ-waarden benutten voor de extra kosten van deze verhoging? Kan de minister exact laten weten wat de omvang is van de extra opbrengst van de extreme WOZ-stijgingen? De WOZ-waarden stijgen bijna overal en in sommige gebieden echt extreem. En de opbrengst van de verhuurderheffing dus ook. Graag een concreet antwoord.

Ik kom bij mijn laatste punt, punt vijf, een neveneffect van de WOZ-stijgingen. In de regio's waar de koopmarkt fors stijgt, moeten ook de corporaties onevenredig meer verhuurderheffing betalen. Dat vindt het CDA onwenselijk. De verhuurderheffing is namelijk zo vormgegeven dat de hoogte van de heffing door het WOZ-component vooral afhankelijk is van de prijs van de markt woningen in de omgeving van de sociale huurwoningen. In een aantal gebieden, zoals bijvoorbeeld Utrecht en Amsterdam, stijgt de prijs van de woningen op dit moment zeer snel. Doordat de verhuurderheffing losstaat van de huurprijs van de sociale huurwoningen, maar wel via WOZ-waarde deze marktontwikkeling volgt, leidt dit tot een fors hogere heffing. Dat kunnen we niet afdoen met "heel vervelend voor de corporaties", want juist in die gebieden is de vraag naar nieuwe sociale huurwoningen al relatief groot. De corporaties hebben een forse bouwtaak, maar zien dat het Rijk een extra greep in de kas doet. Ziet de minister deze scheefgroei ook en is hij voornemens maatregelen te nemen om dit ongewenste effect tegen te gaan?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Het CDA is altijd tegen de verhuurderheffing geweest. Ik hoor de heer Ronnes nu praten over een investeringsimpuls. Kan hij in een paar zinnen uitleggen wat hij daarmee bedoelt?

De heer **Ronnes** (CDA):

Eigenlijk wordt de verhuurderheffing nu opgehaald bij de huurders via de corporaties om van daaruit de rijkskas in te vloeien. Wij willen een investeringsprogramma waarmee het geld van de verhuurderheffing teruggaat in de

woningmarkt. Dat hebben wij ook in ons verkiezingsprogramma opgenomen. Dat geld moet gebruikt worden om de woning op peil te brengen, waarbij het onderwerp verduurzaming nadrukkelijk in moet worden meegenomen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Wat is een stelsel van woningcorporaties anders dan een heel uitgebreid programma om geld ter beschikking te hebben voor woningbouw? Het geld zit daar al, dus waarom gaan die corporaties niet gewoon bouwen? Wat gaat er dan veranderen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Hiermee komen we op de discussie die we vorige week ook bij de Staat van de Woningmarkt hebben gehad. De Autoriteit woningcorporaties heeft in een onderzoeksrapport weergegeven dat de financiële positie van de corporaties verbetert. Er zijn nog steeds diverse corporaties die niet aan hun doelstellingen kunnen voldoen, die niet de opgaves in hun gebied kunnen voltrekken. De Autoriteit woningcorporaties heeft de minister en dit kabinet gewaarschuwd: wees voorzichtig om generieke conclusies te trekken, bekijk goed wat de effecten zijn en kijk eens goed naar het samenspel van de beleidsmaatregelen die weleens met elkaar kunnen conflicteren, waardoor de doelstellingen niet worden gehaald.

De **voorzitter**:

U hebt ook nog een eigen termijn, mijnheer Van der Linde.

□

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Het kabinet-Rutte I van CDA en VVD met steun van PVV kwam met de verhuurderheffing, een extra belasting op goedkopere huurwoningen. Het kabinet-Rutte/Asscher ging daarmee door. Er zou een verhuurderheffing komen en een huurbelasting om een gat van 2 miljard euro in de staatskas te dichten. Toen kwam er een woonakkoord en werd er door vijf partijen gejubeld omdat er minder verhuurderheffing betaald zou hoeven te worden. Hun vreugde was van korte duur. Inmiddels heeft het kabinet-Rutte/Asscher de verhuurderheffing vanaf 2018 voor 2 miljard euro in de boeken gezet. De gevolgen van de verhuurderheffing zijn gigantisch. De bouw is flink minder geworden. In Den Haag bijvoorbeeld werden in 2014 slechts 34 sociale huurwoningen gebouwd. De verhuurderheffing heeft duizenden banen in de bouw gekost en de wachttijden voor de huurhuizen lopen op. Er is voor miljarden minder aan onderhoud gepleegd, minder aan renovatie en minder aan energiebesparende maatregelen. Door de verhuurderheffing zijn de huren geëxplodeerd. De inkomensafhankelijke huurverhoging is gecreëerd om ervoor te zorgen dat corporaties de extra belasting kunnen betalen. In de eerste twee jaar van de verhuurderheffing stegen de huren met bijna 10%. De huurder heeft een flinke prijs betaald. In zes jaar tijd stijgen de prijzen van woningen van woningbouwcorporaties met 28,8%.

In gebieden waar de WOZ-waarde hoog is, is de prijs hoger. De minister baseert de heffing namelijk op de WOZ-waarde. Woningbouwcorporaties in gebieden met een overspannen woningmarkt moeten meer betalen. Neem bijvoorbeeld

Utrecht. Daar betalen huurders 10 miljoen extra aan de verhuurderheffing. Neem Amsterdam. Daar is de WOZ-waarde in 2016 met ongeveer 16% gestegen. Corporaties uit Amsterdam moeten 30 miljoen extra belasting betalen. Van die 30 miljoen kan een corporatie ook huurverlaging realiseren. Of er kunnen 750 woningen van worden gebouwd. Er is woningnood, maar toch kiest het kabinet ervoor om de verhuurderheffing te verhogen en te verhogen, en daaraan vast te houden. Waarom doet het kabinet dat? Waarom doen we niets aan die gigantische wachtlijsten?

Ik vraag me ook af waarom de VVD toch blijft vasthouden aan deze extra belasting. De VVD wil graag te boek staan als een partij die de lasten verlicht. Maar niets blijkt minder waar. De doorstroming zou namelijk op gang worden gebracht door de verhuurderheffing, maar daar is weinig van terechtgekomen. Er was een tijd waarin de VVD niets zag in een doorstromingsheffing. Dertig jaar geleden zei een VVD-Kamerlid: "Het meest principiële bezwaar van de VVD-fractie is dat de doorstromingsheffing of huurbelasting een vorm van consumptiedwang is". Het kabinet staat echter nog steeds achter de perverse prikkel, genaamd de verhuurderheffing. Huurprijzen worden opgedreven tot boven de €710. Hoe denkt de minister dat huurders met een kleine portemonnee de huur nog kunnen betalen? Beseft hij dat er meer dan 1 miljoen huishoudens in Nederland zijn waar men de helft van het inkomen kwijt is aan woonlasten?

Ik kom bij de fractie van de PvdA. De PvdA heeft de verhuurderheffing moeten slikken, maar PvdA'er Monasch kon er prima mee uit de voeten. Hij vond de perverse prikkel van de verhuurderheffing niet genoeg. Hij stelde namelijk zelf voor om de liberalisatiegrens te bevroeren, met meer liberalisatie tot gevolg.

De heer Duivesteyn eiste in de Eerste Kamer een gedegen en veelomvattende evaluatie. Die evaluatie is er dus niet gekomen. Bij de evaluatie die er wel kwam, moest de slager zijn eigen vlees keuren. Vriend en vijand keurden het evaluatieonderzoek af. Het is niet voor niets dat de Woonbond, de koepel van corporaties Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten met een eigen evaluatie kwamen. Daar hebben we al over gedebatteerd. Wat heeft de minister met die evaluatie gedaan? Uit die evaluatie volgt namelijk dat er wel degelijk aanwijzingen zijn dat er door de verhuurderheffing minder wordt geïnvesteerd, dat er meer onderhoud wordt gepleegd en dat er extra huurverhogingen waren.

Ook is er gezegd dat er geen fiscale rechtvaardiging is voor de verhuurderheffing, bijvoorbeeld omdat alleen huurders van een sociale huurwoning deze belasting betalen. Woon je in een woning in de vrije sector, dan betaal je deze belasting via je verhuurder niet.

Het kabinet heeft vooral de eigen evaluatie gebruikt om de wet op de verhuurderheffing te wijzigen. Het klinkt mooi dat er kortingen en tijdelijke verlengingen worden gegeven, maar onderaan de streep moeten alle verhuurders van sociale huurwoningen het volle bedrag van 2 miljard euro opbrengen. Er gaat geen cent van af. Natuurlijk moeten krimpgebieden worden geholpen en moet nieuwbouw worden gestimuleerd, maar waarom heeft het kabinet daarvoor niet naar alternatieven gekeken en gezocht? Waarom wordt de meevaller op de begroting van ruim 4

miljard niet gebruikt om deze doelen te bereiken? Is de minister bereid om nóg ruimhartiger te zijn ten aanzien van de specifieke problemen in krimpgebieden? Waarom laat hij het niet toe dat woningcorporaties huiseigenaren helpen die hun huis niet verkocht krijgen? De minister schrijft zelf dat de vraag naar goedkopere huurhuizen stijgt, maar dat er ook leegstand is van particulier bezit. Waarom voert het kabinet de motie-Van Vliet niet uit, met beperkende voorwaarden?

Drie jaar lang vroeg mijn fractie het kabinet om de heffingsvrije voet van tien woningen te verruimen, zodat je over een groter aantal woningen geen verhuurderheffing hoeft te betalen. Wij hebben hier ook Kamervragen over gesteld. Op die manier kunnen stichtingen met hofjeswoningen of heel kleine woningcorporaties betaalbare huren blijven vragen. Drie jaar lang weigerde het kabinet dit te doen, en nu blijkt dat de grens wel kan worden verruimd. Waarom wordt de grens gelegd bij 25 woningen als een grens bij 50 woningen maar 23 miljoen euro kost? Dat is 23 miljoen euro op een totaal van 1,7 miljard, en volgens mij is dat niet veel voor de portemonnee van de minister. Maar het is wel veel voor 650 verhuurders en voor minstens zo veel huurders. Is de minister bereid de heffingsvrije grens op te trekken naar 50 woningen? Daarmee zorgt hij ook meteen voor gigantisch veel minder bureaucratische rompslomp, omdat er minder aangiftes hoeven worden gedaan.

Alles wat de minister nu afwijst en als onmogelijk bestempelt, zal in de toekomst dus wel kunnen. Wanneer gaat de minister luisteren naar huurders, sociale verhuurders en gemeenten? Wanneer blijft het geld dat door de huursector wordt opgebracht, ook daadwerkelijk in de huursector? Wanneer kunnen we dat verwachten? Wanneer wordt de verhuurderheffing omgezet in een investeringsplicht? De vraag zal niet meer zijn óf de verhuurderheffing wordt afgeschaft, maar wanneer dat zo zal zijn.

De heer Madlener (PVV):

De SP en de PVV zijn het erover eens dat de huren in de afgelopen jaren veel te veel gestegen zijn en dat mensen te weinig geld overhouden om hun dagelijkse boodschappen te doen. Deze lastenverhogingen zijn niet goed voor de huurders, maar ook niet voor de economie van ons land. Daarover zijn de heer Bashir en ik het met elkaar eens. De PVV wil de huren verlagen, de SP wil dat ook en ik hoop dat we daarin samen op kunnen trekken.

We zijn het er echter niet over eens dat al die huurwoningen met voorrang aan asielzoekers moeten worden gegeven. Daar staat de SP namelijk ook voor. Ik vraag de heer Bashir dus wat hij eigenlijk belangrijker vindt.

De voorzitter:

Mijnheer Madlener, ik moet u onderbreken. Het licht valt uit.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik hervat de vergadering na deze merkwaardige onderbreking. Er was een storing. Het lijkt allemaal weer te werken. We dachten even dat we nu op noodstroom lopen, maar dat is niet zo. Nu het allemaal weer lijkt te werken, gaan we

gewoon door, zoals het hoort. De heer Bashir van de SP was aan het woord. De heer Madlener van de PVV was hem aan het interrumperen. We pikken de draad gewoon weer op. Ga uw gang.

De heer Madlener (PVV):

Ik zal mijn vraag iets voorzichtiger formuleren, anders valt straks weer het licht uit.

De voorzitter:

En ik zal niet al te hard met de hamer rammelen. Ga uw gang.

De heer Madlener (PVV):

Dan moet het lukken.

De SP en de PVV kunnen elkaar vinden in het feit dat de huren omlaag moeten na al die huurstijgingen onder dit kabinet. Laten we hopen dat we dat voor elkaar gaan krijgen. Ik wil de SP het volgende vragen. De SP roept altijd dat er meer woning bij moeten worden gebouwd, maar de grenzen staan open en er komen veel asielzoekers naar Nederland die hier helemaal niet horen, want ze zijn allemaal via veilige landen gekomen. Ondertussen blijft de SP maar zeggen dat we ze allemaal in Nederland moeten opvangen. Daar kun je niet tegenop bouwen.

De voorzitter:

Het punt is helder, mijnheer Madlener. De heer Bashir.

De heer Madlener (PVV):

De SP veroorzaakt dus zelf met dit beleid de tekorten op de sociale woningmarkt.

□

De heer Bashir (SP):

Het is wel weer typisch. De PVV pleegt een interruptie en de lichten vallen meteen uit. Dat is volgens mij veelzeggend. Maar de heer Madlener creëert natuurlijk een valse tegenstelling. Laat ik allereerst in herinnering roepen dat de PVV aan de basis stond van de verhuurderheffing. Rutte I, waar de PVV gedoogsteun aan gaf, heeft de verhuurderheffing geïntroduceerd. Een belasting waardoor niet alleen de huren extra omhoog gingen, maar waardoor ook minder is geïnvesteerd, minder huurwoningen zijn gebouwd. Naar schatting gaat het om tienduizenden woningen die niet zijn gebouwd omdat de verhuurderheffing is ingevoerd en die anders wel waren gebouwd. Die valse tegenstelling bestrijd ik. Besef wel, ook al zou je de grenzen hermetisch dichtgooien en ook al zou er niemand binnenkomen, dan nog heb je wachtlijsten, dan nog moet je weer gaan bouwen. Daar pleiten wij al jaren voor.

De heer Madlener (PVV):

Ik heb geen antwoord op mijn vraag gekregen. De SP zit hier altijd met een grote mond, terecht, te praten over te weinig sociale huurwoningen, maar tegelijkertijd laat de SP 60.000 asielzoekers naar binnen. Die komen allemaal in die woningen. Sterker nog, toen ik een amendement

indiende om de automatische voorrang voor die asielzoekers te beëindigen, was de SP tegen. Dus u zet de grens open, zegt "kom allemaal maar naar Nederland", vervolgens ontstaat een tekort op de woningmarkt en staat u hier met een grote mond te toeteren dat het allemaal niet goed gaat op de woningmarkt. Ik vind het een beetje makkelijk en ik heb er nog geen antwoord op gehoord.

De voorzitter:

Mag het een beetje vriendelijker naar elkaar? Het kan ietsje rustiger. De heer Bashir.

De heer Bashir (SP):

De heer Madlener zou eerst de feiten moeten leren kennen. Asielzoekers komen niet in een sociale huurwoning terecht. Die komen in een asielzoekerscentrum. Vluchtelingen die het recht krijgen om hier te blijven omdat ze erkend worden als vluchteling, krijgen het recht op een sociale huurwoning. Dan nog gaat het niet om alle huurwoningen die vrijkomen. Maar stel dat er geen enkele vluchteling bij zou komen, dan nog hebben we wachtlijsten. Hoe komen die wachtlijsten? Die komen onder andere door de verhuurderheffing waar de PVV voor heeft gestemd onder Rutte I, waardoor er nu zo weinig geïnvesteerd wordt.

De heer Ronnes (CDA):

De heer Bashir heeft het verzoek gedaan aan de minister om de heffingsvrije voet van 25 woningen op te hogen naar 50. Ik heb gelezen in de beantwoording van de minister dat dit 23 miljoen euro kost. Waar gaat de heer Bashir dat van betalen? Wat is zijn idee daarover?

De heer Bashir (SP):

Bijvoorbeeld uit de meevaller. Die is meer dan 4 miljard euro. Daartegen afgezet valt die 23 miljoen niet eens op. Maar we zijn sowieso tegen de hele verhuurderheffing. Als je die afschaft en de helft gebruikt om de huren te verlagen, kun je de andere helft gebruiken om woningen te bouwen. Dat levert btw op, het levert inkomstenbelasting op bij de bouwvakkers en winstbelasting bij bedrijven. Dan verdient je een groot deel weer terug.

De heer Ronnes (CDA):

Het is mooi dat de heer Bashir dat zegt, maar gaat hij dan nu ook met een concreet dekkingsvoorstel komen? Want ja, je kunt het wel willen, maar hoe gaat hij het concreet in een voorstel verwerken?

De voorzitter:

Financieel, bedoelt u.

De heer Bashir (SP):

In het Belastingplan hebben wij een verlaging van de verhuurderheffing gedekt. Uiteindelijk willen wij er helemaal van af. In het Belastingplan heb ik dat uitgewerkt. Wij stellen voor om de heffingsvrije voet te verhogen van 25 woningen naar 50. Dat kost inderdaad 23 miljoen euro, maar dat gaan wij niet dekken. Wij vinden dat dat betaald kan worden uit

de meevallers en een meevaller is niets anders dan dat er gewoon te veel belasting is geheven de afgelopen tijd.

De voorzitter:

Heel kort nog.

De heer Ronnes (CDA):

Sorry, wij dachten dat Sinterklaas al vertrokken was naar Spanje, maar dat blijkt dus nog niet zo te zijn, als ik het zo hoor.

De heer Bashir (SP):

De heer Ronnes kan er een karikatuur van maken, maar een meevaller op de begroting van de Staat is niets anders dan dat er gewoon te veel belasting is geheven. Mensen hebben veel te veel belasting betaald. Daarom is er een meevaller. Die 23 miljoen euro kun je dus uit die meevaller betalen. Dat is geld van de belastingbetaler, niet van de Staat.

De voorzitter:

Daarmee bent u gekomen aan het end van uw inbreng. Dan mag ik het woord geven aan de heer Van Vliet, en niet voor een half minuutje, zoals gebruikelijk, maar echt voor een bijdrage. Ga uw gang.



De heer Van Vliet (Van Vliet):

Dank u wel, voorzitter. Een inhoudelijke bijdrage is mij meestal wel toevertrouwd, hoor.

Voorzitter. Uit de laatste Aedes-benchmark voor woningcorporaties bleek dat het de sector opnieuw gelukt is om flink te besparen op bedrijfskosten. De gouden kooien van weleer worden opengebroken. Dat is goed nieuws. Daarvoor verdienen de corporaties wat mij betreft een dikke pluim.

Een prominente factor in de plaatjes van de benchmark is de verhuurderheffing. Daar hebben de corporatiebestuurders geen invloed op. Dat geldt zijn ze gewoon kwijt. Er bestaat in het maatschappelijke domein zeer grote overeenstemming over de stelling dat de verhuurderheffing een remmende werking heeft op nieuwbouwinvesteringen. Dat belemmert de welvaart en de volkshuisvesting. Daar staat tegenover dat het afkomen van de corporaties het risico vermindert dat bestuurders vastgoedtycoon spelen met geld dat bestemd is voor huurders. Daar staat weer tegenover dat, als de rek er bij corporaties uit is qua bezuinigingen en ze moeite hebben om de verhuurderheffing op te hoesten, zij zullen overgaan tot verdere huurverhogingen om die kosten op te vangen. Die huurverhogingen leiden weer tot hogere huurtoeslagen. Zo blijft het rondpompen van geld in stand.

Natuurlijk is deze minister een succesvolle minister en draagt hij zijn extra 1,7 miljard euro per jaar bij aan de portemonnee van de premier. Wij weten ook hoe het dan werkt: dat geld, die 1,7 miljard, hebben de meeste politieke partijen al uitgegeven in hun verkiezingsprogramma's en wel aan andere zaken dan sociale huurwoningen. Maar als er dan toch zo veel eensgezindheid is bij al die betrokken maatschappelijke partijen over de negatieve kanten van de

verhuurderheffing, dan roep ik alle partijen wel ertoe op om met elkaar in gesprek te blijven. Wij kunnen in deze arena niet de ogen sluiten voor toekomstige ontwikkelingen in zo'n belangrijke sector.

Aan de orde is de evaluatie van de verhuurderheffing. Ik vraag mij overigens af waarom de minister destijds niet heeft gekozen voor de benaming "verhuurdersheffing", nu zo ongeveer iedereen op het noordelijk halfrond, behalve ondergetekende, het zo uitspreekt. Ik heb het vandaag weer vaak gehoord: verhuurdersheffing. Maar er staat toch echt in de wet "verhuurderheffing".

Het grootste bezwaar van vandaag is dat alle voorgestelde wijzigingen worden bekostigd uit een verhoging van de tarieven: de welbekende sigaar uit eigen doos. Ik moet daar eerlijk bij zeggen dat de wijzigingen wel bijdragen aan meer maatwerk. Er is sprake van een kolossale regionale diversiteit op de Nederlandse woningmarkt. Maatwerk en betrokkenheid zijn daarvoor de toverwoorden. Dat is juist de reden dat ik met de heer De Vries van de PvdA een amendement en een motie indien vandaag. Het amendement-Van Vliet/Albert de Vries op stuk nr. 9 gaat over maatwerk voor krimpgebieden. De overheden daar en de woningcorporaties willen dolgraag de wachtlijsten aanpakken, juist door de kerntaak van corporaties in te vullen, namelijk: het verhuren van goedkope woningen aan mensen die zelf niet in staat zijn om te voorzien in hun woonbehoefte. Het maakt daarbij niets uit of een corporatie huurwoningen nieuw bouwt of aanschaf via koop op de particuliere markt, zolang ze maar ingezet worden als huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Krimp is verschrikkelijk. Je kunt krimp niet wegpoetsen, zoals je evenmin krimpgebieden kunt wegpoetsen van de kaart van Nederland. Je kunt wel proberen om met gezamenlijke inspanningen de maatschappelijke gevolgen van krimp te dempen via maatwerk. Daar draagt het amendement-Van Vliet/Albert de Vries in sterke mate aan bij. Als we een businessmodel rendabel kunnen maken door corporaties in staat te stellen leegstaande particuliere panden op te kopen voor zeer lage prijzen — dat is aantoonbaar goedkoper dan sloop en nieuwbouw — om die vervolgens rechtstreeks in te zetten als sociale huurwoning, snijdt het mes aan twee kanten. De wachtlijsten worden aangepakt en de verloedering wordt tegengegaan. Dat laatste heeft weer een positief effect op de waarde van het bestaande vastgoed van de corporaties in krimpwijken. Wij stellen dan ook voor om de realisatietermijn vanaf 1 januari 2017 op vijf jaar te zetten en de verhuurperiode op maximaal twintig jaar, alvorens deze panden uiteindelijk gesloopt worden. Dit levert reële ademruimte op op de woningmarkt in krimpgebieden. Het is mooi meegenomen dat deze experimenten ook nog eens volledig in lijn liggen met de uitkomsten van de parlementaire enquête Woningcorporaties, namelijk "sta niet stil en blijf experimenteren met sociale volkshuisvesting zolang je maar niet af raakt van het basispad: de verhuur van sociale huurwoningen". Daar gaat het ons om bij dit amendement.

De minister heeft twee eerdere moties van mijn hand in de nu voorgestelde wijzigingen met een heel klein handreikingje afgedaan. Complexen waarin de corporatie al bezit heeft, mogen gedurende drie jaar opgekocht worden. Tja, alleen hoor ik uit de regio's dat zulke situaties er bijna niet zijn. De moties van oktober 2015 en februari 2016 werden onderbouwd met een brandbrief van alle vijf colleges van

Gedeputeerde Staten van de krimpprovincies. Welnu, in oktober werd de motie met 95 stemmen voor aangenomen en in februari met 93 stemmen voor. Het CDA gaf later aan dat het een foutje was om toen tegen te stemmen. Ik hoop mede namens collega De Vries dat ons amendement op dezelfde warme belangstelling mag rekenen van de Kamer. Ik merk daar nog bij op dat het erg jammer is dat we nu een amendement nodig hebben om een tot twee keer toe met tweederdemeerderheid aangenomen motie uitgevoerd te krijgen. Het is zeer teleurstellend dat ook een inhoudelijke motie blijkbaar niets meer waard is en gewoon niet uitgevoerd wordt door de verantwoordelijke minister, zelfs als ik niet aan zijn 1,7 miljard euro kom.

Ik zal nog even overleggen met de heer De Vries of de motie over de funderingsproblematiek in bepaalde gemeenten in de tweede termijn aan de orde kan komen. Ook daarmee spelen we natuurlijk in op regionale en zelfs lokale diversiteit. Fundering is letterlijk de basis onder sociale huurwoningen. Uiteraard heb ik niet alleen oog voor krimpgebieden, want ook elders kunnen we pragmatisch de helpende hand bieden, vandaar mijn samenwerking met de heer De Vries op dit punt.

Er is een groot probleem met de WOZ-waarde als basis voor de verhuurderheffing. Ik hoorde collega's Ronnes en De Vries daar ook al over. Door de oververhitting op de woningmarkt in sommige delen van de Randstad loopt de verhuurderheffing bij de daar werkzame corporaties de spuigaten uit. Het steeds verder bezuinigen op bedrijfskosten en het verhogen van de huren houden een keer op. Hoe ziet de minister dit probleem en wat kan hij doen?

Ten slotte het raakvlak tussen de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Aan de ene kant is de verhuurderheffing als niet-verrekenbare heffing een aftrekpost van de fiscale winst, waardoor de af te dragen Vpb, de vennootschapsbelasting, daalt. Maar aan de andere kant zullen kortingen op de verhuurderheffing natuurlijk leiden tot een lagere aftrekpost in de winstsfeer. De sigaar uit eigen doos, waarover we het vandaag hebben, is dus ook nog eens bij een tarief van 25% in de Vpb voor een kwart opgerookt. Dames en heren, de sigaar uit eigen doos is al voor een kwart opgerookt. Als sigarenliefhebber doet het mij pijn om een sigaar te krijgen die al voor een kwart is opgerookt. Ik verzoek daarom de minister met klem om de aangenomen moties van mijzelf en van de heer Groot over de vennootschapsbelasting en de overdrachtsbelasting snel uit te voeren.

De voorzitter:

Ik zie de heer Madlener bij de interruptiemicrofoon staan en ik hoop dat de gevolgen deze keer wat minder desastreus zijn.

De heer Madlener (PVV):

Ik hoop het met u. De heer Van Vliet maakt zich terecht erg druk om de krimpgebieden. Hij heeft de suggestie gedaan om leegstaande woningen te laten opkopen door sociale verhuurders. Maar de oorzaak van de krimp in die gebieden is niet dat het daar slecht wonen is, maar het gebrek aan betaald werk. Er is te weinig werk of er zijn te weinig scholen om daar een goed leven te kunnen opbouwen. Die leegstaande woningen zou je natuurlijk ook particulier kunnen verhuren. Het probleem van de krimpgebieden wordt er

dus niet zozeer mee opgelost. Sterker nog: ik zie een ander probleem opdoemen. Linkse partijen als de SP roepen weleens dat asielzoekers in die krimpgebieden moeten gaan wonen. Daar zijn die krimpgebieden natuurlijk ook niet bij gebaat. Ik denk niet dat de mensen in krimpgebieden er vrolijk van worden als corporaties die woningen opkopen en vervolgens vol zetten met asielzoekers. Ziet de heer Van Vliet dit probleem?

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik woon zelf in een krimpgebied, in Parkstad Limburg. Daar zijn wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Die wachtlijsten zijn er ook als je alle statushouders wegstreept. Statushouders zijn asielzoekers die al een vergunning hebben; daar moet je dus een woning voor zoeken. Daar kun je het mee oneens zijn, maar dat is een wettelijk gegeven. Als je die denkbeeldig allemaal wegstreept, zijn er in Zuid-Limburg nog steeds wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Corporaties hebben niet voldoende woningen en geven zelf, samen met de lokale overheden, aan dat er een oplossing is waarbij het mes aan twee kanten snijdt. Als de corporaties die leegstaande verloederende panden voor bedragen van wel €40.000 per stuk opkopen en voorzien van een nieuwe douche en een nieuwe keuken beschikbaar stellen voor mensen die zoeken naar een sociale woning, dus woningen met een huur tot maximaal de liberalisatiegrens, dan snijdt dat mes aan twee kanten. Het is namelijk nergens goed voor dat die woningen leegstaan, want dan treedt er verloeding op. Voor de eigenaren van woningen die ze niet meer kwijt kunnen, snijdt het mes aan drie kanten, want ook die eigenaren worden dan eindelijk eens uit het slop gehaald.

De heer Madlener (PVV):

Maar het is dus niet de bedoeling dat er vervolgens asielzoekers in komen? Want dat hoor je dus vaak van linkse partijen en dat zou natuurlijk nog funester zijn voor die krimpgebieden. Als het woonklimaat daar ook nog eens slechter wordt door allemaal asielzoekers, zijn de mensen daar namelijk niet mee geholpen.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik snap het punt van de heer Madlener, maar in het overleg dat ik zelf heb gehad met de autoriteiten in de krimpprovincies is het woord "statushouders" geen enkele keer gevallen. Dat is alles wat ik daarover kan zeggen.



De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. Niemand houdt ervan om belasting te betalen, ook corporaties niet. De jaarlijkse verhuurderheffing, zonder tussen-s, loopt op tot 2 miljard in 2018. Ik begrijp best dat corporaties moord en brand schreeuwen. De huurders zouden er het slachtoffer van worden, er zou geen geld meer zijn om te bouwen, de leefbaarheid zou onder druk komen te staan. Als ik huurder was, zou ik ook ongerust worden van al die angstverhalen.

Maar, we hebben die heffing nu drie jaar en je kunt niet zeggen dat de corporaties armlastig zijn. Sterker nog: ze zijn nog nooit zo rijk geweest en ze hebben nog nooit zo veel geld verdiend, namelijk 5,5 miljard. Ik herhaal: vijf-en-

een-half-miljard. Dat is meer dan de hele begroting van de nationale politie. Dat is meer dan de belastingverlichting die we hardwerkende mensen hebben gegeven. 5,5 miljard is het financiële resultaat van de woningcorporaties over 2015. En dan geen winst op papier, die vastzit in baksteen, nee: huuropbrengst minus uitgaven. Als je de waardestelling op papier meerekent, is het zelfs meer dan 13 miljard. En dan is er nog de investeringscapaciteit die de minister van de zomer heeft laten uitrekenen: de corporaties kunnen moeiteloos 37 miljard investeren en daarmee 250.000 echt goedkope woningen bouwen.

De voorzitter:

Ik zie ineens een heleboel beweging bij de interruptiemicrofoon. We beginnen met de heer Van Vliet.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik zal proberen het kort te houden. Dat bent u van mij gewend.

Ik haak in op de opmerking van de heer Van der Linde over de winst van de corporaties ter hoogte van 5,5 miljard. Dit hangt samen met twee heel moeilijke begrippen; solvabiliteit en liquiditeit. Solvabiliteit is het vermogen dat je hebt en liquiditeit is het aantal centen dat je in kas hebt om rekeningen en salarissen te betalen. Als je de centen niet in kas hebt, dan houdt het vrij snel op en zal de bank tegen een corporatie zeggen: wat wil jij nou? Over 5,5 miljard winst moeten de corporaties ook nog vennootschapsbelasting betalen. Dat winstbegrip zit heel dicht tegen de commerciële winst aan. Dat zou dus betekenen dat ze ongeveer 2,5 miljard, 2 miljard of 1,5 miljard euro — sorry — aan vennootschapsbelasting hadden moeten betalen, maar het is een grijpstuiver van een paar miljoen. Hoe kan dat? Waarom ligt dat zo ver uit elkaar, als ze die winst keihard geboekt zouden hebben?

De heer Van der Linde (VVD):

Dat zijn gewoon de cijfers uit het Sectorbeeld. Als u kijkt op pagina 36 — zo zeg ik uit mijn hoofd — van het Sectorbeeld, zult u zien dat het allemaal liquiditeiten zijn. Nog sterker, als je het in liquiditeiten moet uitdrukken, is het waarschijnlijk nog hoger, want op papier zat daar nog ergens een afschrijving bij. Wij praten hier dus over keiharde kasstromen, gewoon over geld dat op de plank ligt.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik kan mij een rondetafelgesprek herinneren van onze commissiewoordvoerders met alle betrokken maatschappelijke instanties. Al die instanties, ook de bouwers en de kapitalistische bedrijven, zeiden dat er nu te weinig spek op de botten van de corporaties zit om zomaar te lappen en investeringen te doen. Dat komt toch niet zomaar uit de lucht vallen? Het is toch niet dat er zoals vroeger zakken geld naar buiten vallen, als je de deur opendoet?

De heer Van der Linde (VVD):

Exact dat rondetafelgesprek was voor de minister de aanleiding om Cortec te laten uitrekenen wat de corporaties aan geld, aan kapitaal in de markt kunnen aantrekken. Dat heeft hij ons keurig per gemeente laten zien. Het lijstje ligt bij mijn stoel. 37 miljard kun je zo uit de markt trekken. Je

moet het niet allemaal tegelijk doen, want dan wordt het een beetje een puinhoop en dan vind je ook geen bouwbedrijven. 37 miljard staat klaar: 250.000 betaalbare woningen. Dat is toch prachtig? Maar ze doen het niet. Dan kun je wel zeggen dat er een investeringsprogramma of een investeringsimpuls moet komen, maar woningbouwstichtingen zijn er per definitie. Dat zijn de investeringsprogramma's, de potjes of de fondsen die bedoeld zijn om te bouwen. Maar ze doen het niet. Daar kun je wel een fonds tussen schuiven, maar dan blijft het geld weer liggen.

De heer Madlener (PVV):

Ik heb ook gelezen dat de corporaties 5,5 miljard winst hebben gemaakt. Het beeld dat de corporaties gigantisch rijk zijn, bestaat al. Ze investeren in schepen in Rotterdam, in Maserati's en noem maar op. De topsalarissen kent u ook. Het is wel vreemd dat dit kabinet die rijke corporaties de afgelopen jaren de ruimte heeft gegeven om de huren fors te verhogen. Want dat is geld van de burgers. Dat laat u de corporaties van de burgers afpakken met al die huurverhogingen: 13% maar liefst in de afgelopen jaren.

De voorzitter:

Via de voorzitter, graag.

De heer Madlener (PVV):

Via de voorzitter. Waarom geeft u die corporaties samen met de PvdA ...

De voorzitter:

Via de voorzitter, zeg ik.

De heer Madlener (PVV):

Waarom geven de regeringspartijen PvdA en VVD die corporaties, ondanks het feit dat ze zo rijk zijn, zo veel ruimte om de burger opnieuw op kosten te jagen?

De heer Van der Linde (VVD):

Ik heb deze portefeuille nu bijna drie jaar. Ik heb er bijna drie jaar lang keihard voor geknokt en gewerkt om die corporaties terug te krijgen bij hun kerntaak. Ze moeten gewoon weer betaalbare huizen voor mensen met een kleine portemonnee aanbieden. Wij hebben de passendheidstoets ingevoerd. Daar loopt nu iedereen weer tegen te hoop, maar die is er gewoon op gericht om mensen met een kleine portemonnee een woning te geven voor minder dan €600 per maand. Dat moet kunnen! Er wordt hier aan alle kanten gelobbyd en getrokken om ons daar weer vanaf te krijgen, maar ik ga dat niet laten gebeuren. Dat was onze doelstelling. Dat wij vervolgens mensen met een hoog inkomen vragen om een iets hogere huur te betalen — we sturen ze niet weg, maar we vragen ze wel om een iets hogere huur te betalen — neem ik voor lief, want dat betekent dat er op den duur huizen beschikbaar komen voor de mensen met een lager inkomen. Daar hebben wij aan gewerkt. Daar heb ik drie jaar lang hard voor gewerkt. Ik laat niet gebeuren dat wij dat weer uit onze vingers laten glijpen.

De heer Madlener (PVV):

Dat is helemaal niet waar. Het is niet zo dat alleen maar mensen met een hoog inkomen een huurverhoging hebben gekregen. Alle huurders van de corporaties hebben hogere huren gekregen. Dat was namelijk de deal: u ging de belastingen voor de corporaties verhogen en de corporaties rekenden dat door in de huren door huurverhogingen. Het zijn de mensen die het betalen. En nu zegt u, als woordvoerder van de VVD: die corporaties hebben het helemaal niet nodig, want ze maken miljarden winst. Maar de mensen betalen dat. Hoe kan dat nu?

De heer Van der Linde (VVD):

Wij weten in wat voor een moeilijke coalitie wij hebben gewerkt. Als ik nou ergens credits voor moet uitdelen, is dat wel voor het feit dat de heer De Vries ervoor heeft gezorgd dat de huurtoeslag enorm verhoogd is. Hij heeft die getallen net genoemd. Wij betalen meer dan 4 miljard aan huurtoeslag voor de mensen die het echt nodig hebben. Dat zijn de mensen met de kleine portemonnee. Mensen met een inkomen van €18.000 tot maximaal €21.000 per jaar zijn de afgelopen jaren ontzien.

De heer Ronnes (CDA):

De opmerking over passend toewijzen daagde mij uit om er iets op te zeggen, maar dat zal ik niet doen, omdat het nu geen onderdeel uitmaakt van het debat. Ik wil de heer Van der Linde wel even aanspreken op dezelfde spierballentaal die hij zich aanmeet als het gaat om de financiële positie van de corporaties. Het gaat de corporaties inderdaad financieel beter dan eerder. Ze hebben meer armslag, maar de Autoriteit woningcorporaties heeft nadrukkelijk gewaarschuwd dat dit niet veralgemeniseerd moet worden. Er moet ook goed gekeken worden naar de effecten voor corporaties waar dit niet het geval is. En die zijn er. Het rapport bewijst dat er corporaties zijn die niet in staat zijn om aan hun opgaves te voldoen. Wat wil de heer Van der Linde dat die corporaties dan doen?

De heer Van der Linde (VVD):

Ik bestrijd dat beeld. In het voorwoord van het Sectorbeeld staat dat de Autoriteit woningcorporaties vindt dat er meer geïnvesteerd kan worden en zal moeten worden. Ze geeft met getallen aan dat de huur omlaag kan, er gebouwd kan worden én er verduurzaamd kan worden. Zo veel geld is er. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zegt hetzelfde, zij het met een andere bedoeling, want dat wil gewoon dat het onderpand in stand blijft. Beide toezichthouders, hoewel ik ze zo niet mag noemen, hebben gezegd: er kan en er moet meer geïnvesteerd worden.

De heer Ronnes (CDA):

Als je doorleest in dat rapport, lees je dat de toezichthouder nadrukkelijk zegt dat je er geen algemene conclusies aan kunt verbinden en dat er ook corporaties zijn die niet aan hun opgaves kunnen voldoen. Daarbij wordt ook nog eens de opmerking gemaakt dat de beleidsinstrumenten die in de afgelopen tijd zijn ingevoerd, verstikkend op elkaar zouden kunnen werken, waardoor de doelen niet gehaald worden.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Op bladzijde 61 van het rapport vindt u kaarten van Nederland met daarop aangegeven waar er wel en waar er geen geld is. Dat is precies het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen. Wij bekijken waar wij nog wat maatwerk moeten leveren. Ik kom er zo nog even op terug, want we gaan niet op elke gemeente maatwerk leveren, maar wel op de regio's, wel op een stukje in de Achterhoek, op een stukje in Friesland, op Rotterdam-Zuid. Daar is het namelijk nodig.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes heeft nog een korte nabrander.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom er in mijn tweede termijn inhoudelijk op terug.

De **voorzitter**:

Goed zo.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wij lezen dat Sectorbeeld ook en zien ook die getallen. Tegelijkertijd zien wij dat ze niet automatisch leiden tot bouwactiviteiten. Mijnheer Van der Linde zegt dat er helemaal geen plannings nodig zijn, dat er helemaal geen aandrang nodig is en dat de corporaties maar gewoon moeten beginnen. Het alleen constateren dat er geld is en vervolgens niet faciliteren dat het geld daar uitgegeven wordt waar het nodig is, bijvoorbeeld door nog eens goed met de gemeenten om de tafel te gaan zitten zodat plannen echt van de grond komen, werkt natuurlijk niet. Het ligt niet alleen aan het geld of er al of niet gebouwd kan worden. Het gebeurt op dit moment niet.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Nee, en dat noemen wij de verhuurderheffing. Als het geld niet gebruikt wordt, trekken we het er gewoon weer uit.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dat is merkwaardig. U gaat alle burgers in Nederland uitleggen dat er wel geld is en dat er een grote behoefte is aan woningen, ook betaalbare, maar dat we het geld weer afpakken omdat partijen elkaar niet kunnen vinden. Wilt u dat de burgers in Nederland gaan uitleggen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ja, want ik geef het geld liever uit aan de politie of aan de zorg of aan belastingverlaging voor hardwerkende Nederlanders dan dat het op de plank ligt bij de corporaties.

De **voorzitter**:

De heer De Vries nog één keer.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De VVD zegt dus: omdat de corporaties en de gemeenten elkaar niet kunnen vinden, laten we die wachlijsten maar

oplopen en laten we die mensen maar wachten. Dat vind ik merkwaardig.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik hoop dat de private sector daarop inspringt en heel veel mooie, betaalbare vrijesectorhuurwoningen gaat bouwen, want daar zijn we echt mee geholpen. Laten we wel wezen, één op de drie woningen in Nederland is een sociale huurwoning.

De heer **Bashir** (SP):

Het wordt steeds onnavolgbaarder.

De **voorzitter**:

Het wordt steeds meer een verkiezingsdebat.

De heer **Bashir** (SP):

Als je als woningcorporatie geld hebt, dan wordt het bij je weggehaald. Als je een multinational bent, wordt de belasting voor je verlaagd, maar een woningcorporatie die voor sociale huurders opkomt, wordt het onmogelijk gemaakt om woningen te bouwen. Laten we teruggaan naar de evaluatie. COELO zegt dat er minder geïnvesteerd wordt, dat er minder aan onderhoud wordt gedaan en dat er minder aan verduurzaming wordt gedaan. Mijn vraag aan de heer Van der Linde is dan ook waarom hij niet naar die evaluatie kijkt. Waarom zorgt hij er niet gewoon voor dat woningcorporaties weer kunnen bouwen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

We hebben het ene debat na het andere over precies dit onderwerp. Onze stelling is: als de corporaties het niet doen, geef dan in ieder geval de private sector de ruimte en vooral de bouwgrond. Dat is waar we al eerder zwaar op hebben ingezet: grond beschikbaar stellen. Waarom wordt er zo weinig gebouwd? Corporaties hebben grond. In Amsterdam wordt er best veel gebouwd, maar prachtige percelen midden in de binnenstad liggen braak omdat de corporaties het vertikken om te bouwen. Onteigen die dan. Het is toch allemaal erfpacht.

De heer **Bashir** (SP):

Dit debat is heel vaak gevoerd. Daarom probeer ik er feiten bij te halen, namelijk het onderzoek van COELO. Daarin staat juist dat de verhuurderheffing ervoor heeft gezorgd dat er minder geïnvesteerd wordt. Vandaar dat ik dat benoem. Als ik naar de heer Van der Linde luister, blijkt dat de VVD voorstander is van het weghalen van geld bij publieke en semipublieke instellingen. Als je een multinational bent, wordt de belasting voor jou verlaagd. De hardwerkende mensen waar de VVD het over heeft, huren ook. Dat zijn ook huurders. Als je in een sociale huurwoning woont, mag je betalen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik probeer dit debat te voeren op basis van feiten. De feiten zijn eenvoudig: ondanks de verhuurderheffing is er afgelopen jaar 5,5 miljard overgebleven. Wat nou investeringscapaciteit? Het geld ligt er.

De voorzitter:

Dit wordt een herhaling van zetten. Mevrouw Voortman, gaat uw gang.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De heer Van der Linde gaat voorbij aan wat bijvoorbeeld ook de Autoriteit woningcorporaties zegt, namelijk dat je niet moet denken dat dat geld ook allemaal meteen besteed kan worden. De heer Van der Linde geeft aan: laat de vrije sector dan bouwen. Maar dat kan de vrije sector toch al? Het is toch niet zo dat corporaties dat verbieden, of de enorme macht hebben om te verbieden dat de vrije sector gaat bouwen?

De heer Van der Linde (VVD):

Nee. Daar hebben we het eerder al over gehad. Het probleem in Nederland is de beschikbare bouwgrond. In Nederland liggen de mooiste plekken. Neem het oude vliegveld Valkenburg. Daar kun je morgen beginnen met bouwen. Je hebt dan prachtige locaties dicht bij de duinen. Je hoeft niet eens in de duinen te bouwen, om die discussie maar niet te beginnen. Midden in Amsterdam ligt nog een marinerrein dat op herontwikkeling wacht. Zo zijn er nog veel meer voorbeelden. Er moet bouwgrond komen. Het vervelende is dat heel veel wethouders in Nederland op die grond blijven zitten en daar een verdienmodel bij hebben. Ze moeten die grond nu vrijgeven.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Daar ben ik het mee eens. Gronden die beschikbaar zijn voor bebouwing, moeten bebouwd kunnen worden. Dat kunnen we echter de corporaties niet verwijten. Als corporaties bouwgrond in bezit hebben maar daar nu niet op kunnen bouwen, komt dat door de verminderde investeringscapaciteit. Als de heer Van der Linde wil dat ook corporaties gaan bouwen, moet hij ervoor zorgen dat de corporaties meer investeringscapaciteit hebben.

De heer Van der Linde (VVD):

Mevrouw Voortman komt dus nu met een non-fact, want feit is dat er 37 miljard geïnvesteerd kan worden.

De voorzitter:

Mijnheer Van der Linde, u was nog bezig met uw eigenlijke betoog. Gaat uw gang.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik ben nog niet eens op een derde, voorzitter.

De voorzitter:

Dat gaan we wel zien.

De heer Van der Linde (VVD):

Goed. Ik had hier een riedel. Investeren de corporaties alsnog in goedkope woningen en verkopen ze intussen hun dure huizen? Maken ze dan misschien een inhaalslag met de isolatie die ze beloofd hadden? Strijken ze met de hand over het hart bij dat ene schrijnende geval van die meneer

die €18 per maand te veel of te weinig verdient voor de woning van zijn keuze? Nee. Ondanks al hun winsten schieten de corporaties tekort in hun publieke taken. Ze bouwen niet voor de doelgroep, maar klagen wel over passend toewijzen. Aedes, de lobbyclub van de corporaties, belooft me nu al drie jaar dat er volgend jaar echt meer gebouwd zal worden. Ik zie het echter niet.

De corporaties halen evenmin de afspraken die ze zelf hebben gemaakt in het nationaal energieakkoord. Het gaat dan om het uitfasen van slechte energielabels en gemiddeld label B in 2020. We krijgen alleen te horen dat het 2023 wordt. Geen woord van verontschuldiging, maar wel een Aedes-voorzitter die wild om zich heen slaat in de Volkskrant en onze minister uitscheldt op een smakeloze en respectloze manier. Allicht wil de minister nog toelichten waar die tirade vandaan komt en wat er dan gelogen zou zijn, maar ik zie het niet. Winst is winst, energieafspraken zijn energieafspraken en bouwbeloftes zijn bouwbeloftes. Tegen die achtergrond spreken we vandaag over de evaluatie van de verhuurderheffing, want niet alle corporaties zijn even rijk en niet alle corporaties hebben dezelfde uitdagingen. Het ligt voor de hand een beetje bij te sturen.

De voorzitter:

De heer Ronnes, voor een korte en bondige interruptie.

De heer Ronnes (CDA):

Het lijkt erop dat de VVD zich heeft ingegraven in een schuttersputje, maar het is toch belangrijk even naar buiten te komen en te kijken naar wat er nu echt aan de hand is.

Tijdens het algemeen overleg over energiebesparing heb ik de minister gevraagd of juist de gebieden waar corporaties met een kleine investeringscapaciteit zitten, misschien wel achterlopen op de verduurzamingsdoelstelling voor 2020. Op dat moment had de minister die informatie niet paraat. Hij heeft mij toegezegd om alsnog met een reactie te komen. Ik heb dezelfde vraag voor u, want u stelt dat er voldoende investeringscapaciteit is. In de praktijk zie je echter dat die er gewoon niet is. Mijn vraag aan u is dan ook hoe de corporaties verder moeten die, onder andere door de verhuurderheffing, niet voldoende investeringscapaciteit hebben om aan de doelstelling voor 2020 te voldoen.

De voorzitter:

Voordat u antwoordt: ik doe nogmaals een beroep op alle leden om korter te interrumperen. Ik sta graag interrupties toe en ik ga het debat niet doodslaan, maar help wel een beetje mee, want er staat vandaag nog verschrikkelijk veel op de agenda.

De heer Van der Linde (VVD):

De corporaties zitten bij elkaar in een verband en dat noemen we Aedes. In dat verband hebben zij in het nationaal energieakkoord toegezegd dat zij in 2020 gemiddeld op een energielabel B zitten. Als zij vervolgens doodleuk zeggen dat ze het niet gaan halen, moeten wij dan hun problemen oplossen? Ze kunnen samenwerken. Ze kunnen onderling geld lenen. Ze kunnen samen woningvennootschappen

oprichten. Ze kunnen allerlei dingen doen. Dat staat hun helemaal vrij, maar ze doen het niet!

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter, kort.

Wij ontvangen signalen dat er corporaties zijn die echt vastzitten en niet verder komen. Ik verzoek de VVD om daar de ogen voor te openen en ook aandacht te hebben voor de echte problemen die de corporaties op de werkvloer ervaren.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Misschien moeten we de verhuurderheffing dan nog maar verder verhogen en het op die manier herverdelen!

Voorzitter. De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties bevestigde in 2014 wat we al wisten ten tijde van de kabinetsformatie: er klotst te veel geld rond in de sector. En daar werd geen huurder beter van. Er werden veel te veel onkosten gemaakt. Geld werd gebruikt voor commerciële avonturen en er was altijd geld voor leefbaarheid. In de praktijk was dat het leukedingenpotje van de directeur. Dat feest is voorbij. Corporaties mogen niet meer investeren buiten hun kerntaak en mogen hun sociale huurwoningen alleen maar toewijzen aan de doelgroep.

De VVD vond en vindt de verhuurderheffing in dit palet een nuttige en noodzakelijke ingreep, bedoeld om corporaties efficiënter te laten werken en concurrentievervalsing tegen te gaan. Laten we niet vergeten dat corporaties hun geld hebben gekregen uit de publieke pot. Het is afkomstig van subsidies, van garanties, van de bruteringsoperatie uit 1992, van verlaagde grondprijzen en van lage erfpacht. Ik had erop gerekend dat de corporaties na de parlementaire enquête hun trots zouden hervinden, hun trots op hun sociale taak. Ik had gehoopt op leiderschap bij verduurzaming, want die zal vooral van deze sector moeten komen. En ik had gehoopt op creativiteit bij al deze taken. Zolang de sector op al deze punten tekortschiet, weten wij wel een betere bestemming voor al die miljarden. De VVD ziet de verhuurderheffing de komende jaren eerder stijgen dan dalen.

Het is wel van belang de verhuurderheffing op een aantal punten aan te passen. Ten eerste is de VVD er nooit gelukkig mee geweest dat ook particuliere verhuurders worden aangeslagen. Zij hebben part noch deel gehad aan de puinhoop bij de corporaties. Ze profiteren ook niet van de goedkope WSW-leningen met een overheidsgarantie. We zijn dan ook blij dat de vrijstelling van de verhuurderheffing wordt verhoogd van de eerste 10 naar de eerste 25 woningen, want het aantal verhuurders dat de heffing moet betalen, wordt daarmee gehalveerd van 3.200 naar 1.600. Daaronder vallen niet alleen commerciële investeerders, maar ook hofjes en stichtingen die niet worden aangemerkt als een toegelaten instelling. Ik had de SP eigenlijk nog nooit over dit onderwerp gehoord — dat ligt ongetwijfeld aan mij — maar ik denk heel graag mee over een verdere verhoging naar 50 woningen.

Daarnaast hadden wij gericht willen kijken naar woningbouw in gebieden waar huizen nodig zijn. Voor nieuwe huurwoningen in schaarstegebieden komt er een heffings-

vermindering. Dat was onderdeel van de motie-Van der Linde/Monasch. In diezelfde motie hebben wij ook geregeld dat kleine appartementen in de regio's Amsterdam en Utrecht eerder in de vrije huur komen.

Men weet wellicht dat ik geboren ben op Rotterdam-Zuid. Ik ben persoonlijk blij dat wij voor sloop en nieuwbouw nu een stevig pakket maatregelen hebben liggen, oplopend tot €35.000 per woning. Het verbaast mij al jaren dat de laatste CDA-minister voor wonen een Nationaal Programma Rotterdam Zuid in het leven heeft geroepen, maar daar geen geld in heeft gestopt. Praatjes vullen geen gaatjes. Wij zetten dat nu recht. Ook hebben wij welwillend gekeken naar de regio's buiten de Randstad, waar soms maatwerk nodig is.

De VVD wil graag benadrukken dat de verhuurderheffing, hoe hoog of hoe laag die ook mag uitpakken, geen bestuurlijke kneedgum of politieke hobbylijm is voor allerlei lokale toepassingen. Wij kunnen enkele problemen oplossen die van nationaal belang zijn, maar wij voelen er niet voor om hier de lobbycratie op los te laten en elk jaar op de stoel van alle wethouders in Nederland te gaan zitten. Ik wacht dan ook de reactie van de minister af op alle amendementen die, gedekt en ongedekt, vandaag zijn ingediend. Met die uitdrukkelijke kanttekening vindt de VVD dat hier een gewogen pakket ligt waarmee zij zou kunnen instemmen.

□

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Als u het licht niet uitdoet, zal ik proberen mij netjes te gedragen. Dit is een onderwerp dat politiek niet het meest spannend is, maar wel ontzettend veel mensen direct raakt, namelijk de huur die zij moeten betalen. Er zijn heel goede corporaties en heel slechte. Meestal kun je aan het salaris van de directeur wel ongeveer zien tot welke corporatie jouw corporatie behoort. De miljarden zijn ons vandaag om de oren gevlogen en de winsten rijzen de pan uit bij de gemiddelde corporatie — laat ik het zo maar zeggen — dus wij hoeven absoluut geen medelijden te hebben met de corporaties. Wel moeten wij medelijden hebben met de huurders, want zij betalen al die winsten. De huurverhogingen van dit kabinet hebben alle records gehaald. 4% in 2013, 4% in 2014, 2,5% in 2015 en dit jaar 2,1%, in totaal 13,19%. Die huurverhogingen betalen de huurders elk jaar weer, want het gaat immers om verhoging op verhoging. Een aantal mensen is wel enigszins gecompenseerd met een hoge huurtoeslag, maar de meeste mensen zijn niet gecompenseerd. De meeste mensen betalen een veel hogere huur. Dat is niet goed voor de portemonnee van heel veel Nederlanders, maar het is ook niet goed voor onze economie. En wij zien wat er met dat geld gebeurt: het verdwijnt in de grote zakken van al die corporaties.

Het is waar dat de PVV onder het kabinet-Rutte I gedoogd heeft dat er een beginnetje is gemaakt met een verhuurderheffing, maar tegelijkertijd was geregeld dat de huurstijging voor mensen met een inkomen tot €43.000 nul boven inflatie zou zijn. Het daarvoor benodigde geld zou dan komen uit de dikke zakken van die corporaties. Maar nee, het kabinet-Rutte II, bestaande uit de PvdA en de VVD, heeft gezegd: wij gaan dat bedrag opschroeven en ook de huurverhogingen opschroeven. Het zijn de huurders die dat betalen. Wij voeren nu een debat over de evaluatie van de verhuurderheffing en wij horen tegelijkertijd over miljarden-

winsten. Daarom wordt het tijd dat wij de huren weer gaan verlagen.

Mijn fractie heeft op 13 maart 2013 een motie ingediend waarin de regering verzocht wordt om af te zien van alle huurverhogingen boven op de inflatie. Een maand later hebben wij een motie ingediend waarin wij de regering verzoeken om af te zien van alle huurverhogingen boven inflatie. Een jaar later, in 2014, hebben wij de regering in een motie verzocht om af te zien van de verhuurderheffing en alle daaraan verwante inkomensafhankelijke huurverhogingen ongedaan te maken. Weer een jaar later, op 8 oktober 2015, heb ik een motie ingediend waarin de regering verzocht werd om de huurstijging voor niet-geliberaliseerde huurwoningen per 1 juli 2016 te maximeren op inflatieniveau. Wij dienen al jarenlang moties in om de huurstijging van de baan te krijgen, om niet de corporaties al die winsten te laten maken en de verhuurderheffing, die de huurders betalen en die die nu tot 2 miljard zal oplopen, terug te brengen. Wat ons betreft wordt de verhuurderheffing van straks 2 miljard gehalveerd naar 1 miljard, met de kanttekening dat de verlaging van 1 miljard van de belasting voor de corporaties voor honderd procent terugvloeit naar de huurders. Een huurverlaging dus, in dat opzicht zijn wij het eens met de SP.

Het zijn echter dezelfde corporaties, die, nu de voorrangregeling voor asielzoekers van de baan is, in koor roepen: wij gaan daar gewoon mee door; wij gaan onze woningen, die betaald worden door alle hardwerkende Nederlanders, weer lekker met voorrang uitdelen aan asielzoekers! Dat is het beleid van dit kabinet. Dat is PvdA en VVD. Nederland heeft daaronder geleden en dat gaan wij de komende periode terugdraaien. Ik zal daarover in tweede termijn een motie indienen.

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ik zal met de deur in huis vallen: D66 staat nog altijd achter de verhuurderheffing. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging komt er bij de corporaties extra geld binnen en de heffing heeft deze opbrengsten afgeroomd. Bovendien hebben de corporaties, de heer Van Vliet zei het net ook, de afgelopen jaren fors bezuinigd op salarissen en bedrijfskosten, 400 miljoen euro in twee jaar. Dat de verhuurderheffing niet heeft geleid tot te weinig investeringsruimte blijkt wel uit de cijfers van de evaluatie. Er is ruimte voor zowel nieuwbouw als voor verduurzaming van de woningvoorraad.

Met de nu voorliggende wetswijziging worden de regels nog eens verbeterd. Wij kunnen deze wijziging dan ook van harte steunen. We verwelkomen de aftrekken die mogelijk worden, voor bijvoorbeeld investeringen in Rotterdam-Zuid. Dat is hard nodig. Ook in de krimpgebieden ligt een duidelijke uitdaging. Misschien wel het belangrijkste is dat het bijbouwen van betaalbare huurwoningen bittere noodzaak is. Wij begrijpen dat voor de aftrek gerekend wordt met 36.000 betaalbare huurwoningen, te bouwen in een periode van vijf jaar. Dat is natuurlijk nog lang niet genoeg. Aangezien het om de kerntaak van de corporaties gaat en hierover in de woonvisies lokaal afspraken gemaakt worden, gaan wij ervan uit dat de corporaties in de komende jaren voldoende aanwezige investeringskracht gebruiken om die woningen inderdaad te gaan bouwen.

Een andere belangrijke opgave waar geen aftrek voor beschikbaar komt, is de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Onder andere GroenLinks heeft erom gevraagd, ook de verduurzaming op te nemen in dit wetsvoorstel en een kortingsregeling te introduceren. D66 vindt de verduurzaming ook een zeer belangrijk onderwerp. Toch kiezen wij er, net als de minister, niet voor om daarvoor een kortingsregeling in te zetten. Die aftrek mogelijk maken zou alleen maar zorgen voor een verhoging van de verhuurderheffing voor alle corporaties. Wel willen wij graag goed kijken naar instrumenten die we nu al inzetten om de corporaties te helpen bij het verduurzamen. Volgens D66 is winst te behalen bij het Fonds energiebesparing huursector (FEH). We lezen namelijk dat er momenteel maar één aanvraag bij dat fonds ligt, een fonds van 75 miljoen euro.

We horen uit de sector dat de corporaties voor hun investeringen veel goedkopere financieringen kunnen aantrekken dan uit dat fonds. Daarmee lijkt het grootste deel van die 75 miljoen euro werkloos op de plank te blijven liggen. Dat is zonde, zeker gezien de enorme opgave die er is in de gebouwde omgeving en gezien de doelstellingen die we met elkaar hebben afgesproken in het energieakkoord. Wij willen graag dat de minister het fonds op een andere manier gaat inzetten. We denken dan bijvoorbeeld aan een kortingsregeling voor corporaties die woningen met een label F, G of H willen verbeteren naar een veel hoger label. Dit is een suggestie. Als we dit zo vormgeven dat er aandacht is voor de regionale verschillen — ik denk aan de woningvoorraad, maar ook aan de investeringscapaciteit waarover het vandaag een aantal keren is gegaan — dan slaan we wat mij betreft twee vliegen in één klap.

Rekening houden met de investeringscapaciteit is voor ons belangrijk. Als we dat niet doen, is dat niet effectief en lost het de problemen niet op. De corporaties die de grootste opgaven hebben, hebben over het algemeen ook de minste investeringscapaciteit. Misschien is het een optie om het op een vergelijkbare manier te doen als met de aftrek voor de nieuwbouw van betaalbare woningen. Graag hoor ik van de minister of hij dit een goed idee vindt om hieraan een extra impuls te geven.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. De huurmarkt zit vast. In grote steden kan het zo een decennium duren voordat je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In de komende kabinetsperiode zullen er 150.000 sociale huurwoningen bij gebouwd moeten worden om in de vraag te kunnen voorzien. Het zorgen voor goede huisvesting is een van de kerntaken van de overheid, vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet. Dat maakt het des te vreemder dat dit kabinet de botte bijl in de sociale huur heeft gezet. De huren van de laagste inkomens zijn in deze kabinetsperiode met 9,5% gestegen en het aandeel goedkope huurwoningen op de totale voorraad daalde met 10%. De verhuurderheffing speelt daar een grote rol in. Met deze heffing haalt de minister jaarlijks een flinke greep uit de kas van woningcorporaties. De minister betichtte de woningcorporaties onlangs in het Algemeen Dagblad van gierigheid en een Dagobert Duckcomplex. Enig lef kan de minister niet ontzegd worden. De afgelopen jaren is het woningtekort blijven oplopen en de doelstellingen voor energiebesparing dreigen niet gehaald te worden. De minister ziet het gebeuren en kijkt ernaar.

Het verlagen van de verhuurderheffing via het geven van kortingen zou corporaties kunnen aanzetten tot het bouwen van meer goedkope en energiezuinige sociale huurwoningen. Het voorstel van de minister doet daar een aanzet toe. Er komt een heffingsvermindering voor nieuwbouw, maar het mag de schatkist geen opgepoetste stuiver kosten. GroenLinks heeft er vraagtekens bij of deze korting daarom wel tot voldoende nieuwe huurwoningen zal leiden. De minister gaat ervan uit dat dit voor 6.200 nieuwe woningen per jaar zal zorgen. Over de komende vier jaar zijn dat dan minder dan 25.000 woningen, onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Wat GroenLinks betreft komen er daarom in elk geval kortingen op de verhuurderheffing die leiden tot een verlaging van de opbrengst van de heffing. Pas als wij als Rijksoverheid werkelijk bereid zijn om middelen vrij te maken voor het bouwen van nieuwe woningen, kunnen wij van de corporaties verwachten dat ze de handschoen serieus oppakken en aan de slag gaan. De minister heeft echter in alle mogelijke toonaarden aangegeven geen stuiver te willen meebetalen aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Een dergelijke oplossing zal dus helaas moeten wachten op een nieuw kabinet.

Ik wil dit debat gebruiken om enkele voorstellen te doen om stappen in de goede richting te zetten. Ik begin met het voorstel om transformatie van leegstaande kantoren en andere utiliteitsbouw ook onder de heffingsvermindering te laten vallen. Wat GroenLinks betreft gaan wij niet onnodig nieuwe wijken aanleggen, terwijl er bestaande gebouwen leegstaan die getransformeerd zouden kunnen worden tot woningen. Ook Aedes heeft aangegeven het wenselijk te vinden dat de heffingsvermindering hiertoe wordt opengesteld. Ik heb daarom een amendement ingediend om de nieuwe landelijke heffingsvermindering voor nieuwbouw ook open te stellen voor transformatie. Daarnaast heb ik een amendement in voorbereiding om de al bestaande heffingsvermindering voor transformatie, die op 31 december 2017 afloopt, voort te zetten. Hiermee willen wij stimuleren dat in eerste instantie al bestaande gebouwen worden aangesproken bij het creëren van nieuwe huurwoningen. Graag krijg ik een reactie van de minister op deze voorstellen.

Het is GroenLinks een doorn in het oog dat het afgesproken doel van gemiddeld energielabel B in de huursector niet gehaald dreigt te worden. Energiebesparing in de woonomgeving kan niet alleen een belangrijke bijdrage leveren aan het bestrijden van de klimaatcrisis, maar ook aan de verlaging van de energierekening voor huurders. Daarom stelt GroenLinks voor om een bescheiden heffingsvermindering van €5.000 te creëren voor het energiezuinig maken van een huurwoning. Ook hiervoor heb ik inmiddels een amendement ingediend.

Zowel deze grondslag voor heffingsvermindering als mijn amendement over het openstellen voor transformaties is nieuw. Hopelijk wordt hierdoor het budget voor de heffingsvermindering in totaal zo goed mogelijk benut. Hoe meer er gebruik van wordt gemaakt, hoe meer transformatie, nieuwbouw en energiebesparing wij kunnen realiseren.

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van de heer Van der Linde van de VVD, ik denk precies op dit punt.

De heer Van der Linde (VVD):

Mevrouw Voortman en ik zijn het eens over de noodzaak om tot een label B te komen. Mijn vraag gaat over de dekking. Als je €5.000 heffingsvermindering doet voor elke gerenoveerde woning, en als je ondertussen alle woningen wilt opknappen naar B, is er geen grondslag meer om mindering te verlenen. Dan moet, met andere woorden, de heffing ergens anders vandaan komen. Hoe gaan wij dat doen als wij alle woningen gaan verduurzamen?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Wij zouden het liefst willen dat wij helemaal geen verhuurderheffing meer hebben of dat wij minder verhuurderheffing krijgen. Elke vermindering is er één. In het voorstel van de minister gaat het om een heffingsvermindering voor meer sociale huurwoningen. Wij zeggen: laten wij er in ieder geval voor zorgen dat die ook besteed kan worden aan verduurzaming. Ik zou dus zeggen: en-en.

De heer Van der Linde (VVD):

Maar dan bedoelt mevrouw Voortman dus dat die heffingsvermindering ongedekt is?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Nee, ik zou willen voorstellen dat de heffingsvermindering die wij nu hebben, ook daaraan kan worden besteed.

De heer Bashir (SP):

Ik wil volledige transparantie. Het voorstel van GroenLinks komt erop neer dat woningcorporaties die niet verduurzamen meer verhuurderheffing gaan betalen. Voor hen wordt het tarief verhoogd om de totale opbrengst op 2 miljard te houden.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Corporaties die niet meewerken aan het meer bouwen van woningen betalen inderdaad de heffingsvermindering voor corporaties die dat wel doen. Zo moet het wat ons betreft ook gaan met verduurzaming.

De heer Bashir (SP):

Dan is het een koekje van eigen deeg. Woningcorporaties moeten straks 2 miljard opbrengen om de verhuurderheffing te betalen. Hier en daar krijgen ze een korting, maar GroenLinks wil het geld vervolgens bij andere woningcorporaties weghalen. Waarom trekt de fractie van GroenLinks niet samen met de SP op? Wij willen helemaal van de verhuurderheffing af, dus voor alle woningcorporaties. Dan kunnen ze én verduurzamen én de huren verlagen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ook GroenLinks wil wat aan de verhuurderheffing doen. Het liefst willen wij die heffing helemaal niet of anders in elk geval flink minder, maar nu ligt een ander voorstel voor. Het gaat nu om heffingsvermindering. Wij kunnen een voorstel indienen om de verhuurderheffing af te schaffen, maar dat gaat het waarschijnlijk niet halen. Laten wij dan kijken hoe wij binnen dit wetsvoorstel zo veel mogelijk

kunnen bereiken op het gebied van meer sociale huurwoningen en meer verduurzaming.

De heer **Bashir** (SP):

GroenLinks wil het wel, maar er ligt nu een ander voorstel op tafel. Ik kan dat niet rijmen. Als mevrouw Voortman geen verhuurderheffing wil, moet zij een voorstel indienen om die heffing af te schaffen in plaats van die te verhogen voor woningcorporaties die niet verduurzamen. Uiteindelijk moet de huurder het betalen. Dit raakt de portemonnee van de huurder en die betaalt al heel veel, want de huren zijn gigantisch gestegen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Je hebt het idee van de verhuurderheffing. De SP en GroenLinks zijn het erover eens dat die heel nare effecten heeft gehad. Tenzij de heer Bashir een amendement indient om het probleem van 2 miljard op te lossen, zie ik niet hoe wij dat nu kunnen regelen. Je kunt kijken naar het wetsvoorstel dat wij nu behandelen of je kunt zeggen dat je tegen alles bent. Ik kies ervoor om te proberen binnen dit wetsvoorstel dingen te verbeteren. Misschien is dat het hele verschil. Wij zijn het inhoudelijk eens over de schadelijke effecten van de verhuurderheffing, maar daar bereiken wij bij dit wetsvoorstel niks mee.

De **voorzitter**:

Ik had de indruk dat u aan het afronden was.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat klopt. Ik heb nog één pagina, maar wel in een vrij groot lettertype.

Er zit geld bij een deel van de woningcorporaties dat geïnvesteerd zou kunnen worden in nieuwe woningen of energiebesparing, maar dat geld zit vaak niet op de goede plek. De schaarstegebieden waar woningen een relatief hoge WOZ-waarde hebben, kennen meer armlastige woningcorporaties. Het lijkt dan ook weinig verstandig om vast te houden aan de WOZ-waarde van het woningbezit als grondslag voor de verhuurderheffing. Zo worden de minder rijkbedeelde woningcorporaties immers juist zwaarder belast. De minister geeft aan dat alternatieve grondslagen ook problemen kennen, bijvoorbeeld aan de administratieve kant. Ik wil hem vragen om toch nog een variant te overwegen, namelijk het gebruiken van de indicatieve bestedingsruimte als grondslag. Daarmee zou je het geld daadwerkelijk halen waar het zit, namelijk bij de corporaties die wel geld op de bank hebben. Is de minister bereid om een dergelijke grondslag te onderzoeken?

We staan voor een keerpunt. Als niet met daadkracht wordt ingegrepen in de huursector zullen wij aan het eind van de volgende kabinetsperiode worden geconfronteerd met het grootste tekort aan huurwoningen ooit. Het is wat ons betreft tijd voor meer sociale huurwoningen. Het is tijd voor vergroening en wat ons betreft dus ook tijd voor verandering.

De **voorzitter**:

Daarmee zijn wij gekomen aan het eind van de eerste termijn van de zijde van de Kamer. Ik schors de vergadering tot 17.53 uur.

De vergadering wordt van 17.40 uur tot 17.53 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik geef graag het woord aan de minister voor zijn beantwoording in eerste termijn.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Bij de evaluatie van de verhuurderheffing heeft de Kamer mij verzocht om snel met een wijzigingsvoorstel te komen op grond van de bevindingen over die verhuurderheffing. Dat wijzigingsvoorstel ligt nu voor. De uitkomst van de evaluatie is dat de heffing zelf goed betaalbaar is en ook een ruime investeringscapaciteit overlaat. Tegelijkertijd leefde er de wens, bij mijzelf en ook duidelijk uitgesproken in een aantal Kameroties, om op een aantal punten wijzigingen aan te brengen.

De heer De Vries heeft moties ingediend om een investeringsimpuls gericht op goedkope huurwoningen mogelijk te maken en om de regeling voor Rotterdam-Zuid te verruimen. Er was ook wens, die breed werd gesteund, om de nieuwe krimpregio's toe te voegen aan de vermindering van de verhuurderheffing. Ook breed leefde de wens om kleine verhuurders en daarmee ook hofjes deels helemaal uit te zonderen van de verhuurderheffing of, als dat niet helemaal lukt, die per saldo een lagere heffing te gunnen. Hoewel ik van de heer Van Vliet enige kritiek hoorde, heb ik in dit voorstel wel degelijk een regeling voor het overnemen van particulier bezit in krimpregio's opgenomen. Ik zal straks op zijn amendement ingaan. Ik bestrijd echter dat ik helemaal niets gedaan heb met zijn twee moties.

Na deze inleiding zal ik ingaan op drie thema's die door bijna iedereen aan de orde zijn gesteld, namelijk de uitwerking van de WOZ als basis voor de heffing, de vragen die gesteld zijn rond de regionale uitwerking en een aantal overige vragen. Ten slotte zal ik ingaan op de amendementen die al zijn ingediend. Ik heb begrepen dat er nog meer aankomen. Daar zal ik dan schriftelijk op reageren.

Allereerst de vragen die betrekking hebben op de WOZ als grondslag. De heer Ronnes stelde dat de stijging van de WOZ-waarde er, in elk geval in een deel van het land, toe leidt dat de heffing veel meer opbrengt dan aanvankelijk is geraamd. Dat is niet het geval. De opbrengsten van de heffing zijn eigenlijk in lijn met de prognose die we hebben gemaakt, omdat ook toen is uitgegaan van een stijgende WOZ-waarde. Er is dus geen extra opbrengst. Zodra die zich toch voor zou doen, is dat, zoals de techneuten het noemen, een endogene ontwikkeling en dus geen opbrengst die vervolgens ingezet kan worden om uit te geven.

De heer Ronnes, de heer Bashir, de heer Van Vliet en volgens mij ook de heer De Vries vroegen naar het effect van de hoge WOZ-waarde in een aantal schaarstegebieden, waardoor de heffing daar zwaarder zou drukken. In de evaluatie en ook in rapport van COELO dat door de VNG en Aedes was besteld — dat had een beetje een lobbydoel,

maar dat mag op zich — komt naar voren dat het niet zo is dat corporaties die in een gebied met een hoge WOZ-waarde actief zijn om die reden moeite hebben met de betaalbaarheid. Dat zou zo maar eens het geval kunnen zijn doordat we ook deze regeerperiode het woningwaarderingstelsel zo hebben gewijzigd dat daar een WOZ-component zit, zodat huren mee kunnen bewegen met die WOZ-waarde.

Vanuit het argument van betaalbaarheid is er dus geen reden om te differentiëren. Dat betekent niet dat ik niet zie dat de nood in sommige delen van het land hoger is dan in andere. De heer Koolmees ging daar specifiek op in. Dat is ook de reden dat dit wetsvoorstel een extra korting op de heffing bevat. Die is sowieso gericht op betaalbare huurwoningen, want er is de laatste jaren te veel geïnvesteerd in dure huurwoningen. Die korting is extra groot in gebieden waar krapte is op de woningmarkt. Dat is dus ook de elegante manier. Daarmee stimuleer je namelijk investeringen in de woningen waar de woningcorporaties ook echt voor zijn, en bovendien hoef je niet aan de WOZ-grondslag te tornen. Bij mijn reactie op de motie die daarover gaat, zal ik daar nog uitgebreider op ingaan.

De heer Ronnes (CDA):

Die extra korting wordt gegeven in de zogenaamde COROP-gebieden, als ik het goed heb. Dat zijn gebieden waar extra tekorten zijn op het gebied van woningbouw. In mijn eerste termijn gaf ik echter al aan dat er in sommige gemeenten corporaties actief zijn die wel een opgave hebben, maar gewoon een te zwakke financiële positie. Het zou toch logisch zijn om de korting juist te geven op de plekken waar corporaties niet aan hun opgaves kunnen voldoen?

Minister Blok:

Om een misverstand te voorkomen: COROP-gebieden zijn er in het hele land. Dat zijn woningmarktgebieden die vastgesteld zijn op basis van gegevens over wonen en verkeersstromen. De heer Ronnes heeft gelijk dat er ook buiten de aangewezen kraptegebieden individuele gemeentes kunnen zijn waar de financiële positie van een corporatie niet zo sterk is. Nu is een corporatie een zelfstandige organisatie met als niet onbelangrijke taak om te zorgen voor een goede bedrijfsvoering. Daar hoort bij dat kosten en baten in balans worden gebracht, en dat er investeringsruimte is waar dat nodig is. De heer Ronnes wijst erop, naar aanleiding van cijfers uit het rapport van de Autoriteit woningcorporaties, dat er weliswaar landelijk een overschot is van 5,5 miljard, maar dat dat niet betekent dat dit overal zo is. Dat is waar, maar dit geeft wel aan dat het heel goed mogelijk is om zeer renderend sociale huurwoningen te exploiteren. Als je iedere corporatie die dat niet renderend doet en in een zwakke financiële positie is gekomen vervolgens gaat compenseren, creëer je een loterij zonder neten. Dan maakt het niet meer uit of je je werk wel of niet goed doet, want zodra je financiële positie zwakker wordt, word je uit de algemene pot gefinancierd. Dat vind ik geen goed systeem. Wel een goed systeem vind ik datgene wat ook in het wetsvoorstel is opgenomen. Het kan zijn dat we objectief schaarste kunnen vaststellen en dat de WOZ-waarde van woningen die schaarste haarfijn aangeeft. In die gevallen ben ik wel voor een landelijke verevening, los van de vraag hoe die individuele corporatie haar werk doet.

De voorzitter:

De minister vervolgt zijn betoog.

Minister Blok:

Ik zal nu nog op de vragen over een aantal regionale effecten ingaan. De heer Ronnes en de heer De Vries vroegen naar de positie van corporaties in de regio Haaglanden/Rotterdam. Deze gaven aan dat zij eigenlijk ook gebruik zouden willen maken van de extra heffingsvermindering voor tekortregio's.

De positie van Rotterdam is sowieso bijzonder. Voor Rotterdam-Zuid is er al een extra aftrekmogelijkheid, die in dit wetsvoorstel ook wordt verruimd. Verder heeft de gemeente Rotterdam net een woonvisie vastgesteld, die als strekking heeft dat er niet meer, maar juist minder sociale huurwoningen moeten komen. Dat wekt niet de indruk dat er behoefte is aan extra investeringen in sociale huurwoningen. In Den Haag speelt deze problematiek niet op die manier, maar hier geeft de WOZ-waarde weer niet de indruk dat er sprake is van zulke grote tekorten als in de regio's Amsterdam en Utrecht. Daarom vallen deze regio's nu buiten de wet. Zodra je ze toe wilt voegen, krijg je een bredere discussie omdat je dan de objectieve WOZ-criteria verlaat. Daar sta ik niet onmiddellijk om te trappelen.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer De Vries wil interrumperen. Ik heb de indruk dat de minister bezig is om in blokjes te antwoorden. Is dit blokje afgerond?

Minister Blok:

Nee, ik ben nog niet klaar.

De voorzitter:

Mijnheer De Vries, zullen we daar even op wachten? Als uw interruptie specifiek hierover gaat, kan het wel. U begrijpt de systematiek.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Het gaat over de regio Haaglanden/Rotterdam. De minister was daarover uitgesproken. Ik snap wel dat het moeilijk is om nieuwe criteria te bedenken, maar dit is een regio die toch echt wel een behoorlijk grote opgave heeft, niet alleen in nieuwbouw, maar ook in verduurzaming en renovatie, en die van alle negentien regio's verreweg, echt verreweg, de minste middelen heeft. Daarom vinden wij het overweging waard om deze regio wel voor de hogere aftrekmogelijkheid in aanmerking te laten komen.

De voorzitter:

En u wilt dat de minister daarop reageert? Of blijft het bij die mededeling?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik hoor een aantal argumenten, maar ik heb het argument van de kleine kas van deze woningmarktregio nog niet gehoord. Daar maak ik me echt zorgen over.

Minister Blok:

De heer De Vries constateert terecht, op grond van de investeringsinformatie die ik ook op heb laten stellen, dat het investeringsvermogen in dit gebied relatief kleiner is. Daarmee is niet mijn dilemma opgelost dat je op grond van de WOZ-waarde niet bij deze regio's uit zou komen en dan een extra criterium gaat toevoegen dat meteen de vraag oproept waarom we dat dan niet doen bij alle corporaties of gemeenten met een beperkte investeringscapaciteit. Dan wordt het wel een heel ingewikkelde kerstboom. Dat is de reden waarom ik hier zo terughoudend in ben.

De heer Ronnes vroeg of ik ervan overtuigd ben dat de €20.000 korting in de goede gebieden terecht komt. Eigenlijk hebben we daar bij interruptie al over gesproken. Ik vind dit de meest objectieve afweging.

De heer Ronnes vroeg ook waarom bij de aftrek die beschikbaar is voor de sloop van woningen, een eis wordt gesteld van €62.500 als minimale kosten, en of we dat niet verder moeten onderzoeken. Dit bedrag is niet uit de duim gezogen, maar gebaseerd op ervaringscijfers. Daarin mag ook betrokken worden de derving van de gesloopte woning. Als wij het bedrag lager zouden stellen, lopen we al snel tegen de Europese staatssteunregels aan, die een eis stellen aan de verhouding tussen de steun die je verleent, dus de korting, en het bedrag dat je zelf investeert. Om niet in aanvaring te komen met die staatssteunregels, hanteren we deze €62.500.

Dan het amendement van de heer Van Vliet over de koop van particuliere woningen in krimpgebieden. Hij vraagt waarom ik die gebieden niet ruimhartiger wil bedienen, al vond de Raad van State dat mijn voorstel al te ruimhartig was. Desondanks sta ik er volledig achter, omdat ik het probleem zie in complexen waar een deel van de woningen ooit eens is verkocht en waar de corporatie nog steeds een groot deel bezit en zegt "het zou mooi zijn als we dit te zijner tijd in zijn geheel kunnen slopen". De reden dat ik toch wel heel kritisch ben op het amendement van de heer Van Vliet, en de heer De Vries, is dat er expliciet wordt aangegeven dat een van de taken van corporaties in krimpgebieden zou moeten zijn het overnemen van woningen van particuliere eigenaren, omdat die particuliere eigenaren ze niet goed kunnen verkopen. Dat verrast mij, zeker van de voorzitter van de enquêtecommissie.

Inderdaad schrijft de enquêtecommissie dat er ruimte moet zijn voor experimenteren, maar de grens overgaan van een echt nieuwe taakgebied, namelijk optreden als vangnet voor woningeigenaren die hun huis niet kunnen verkopen, leidt eigenlijk tot de corporatie als duizendingendoekje zoals die er voor de enquête was. Want nu zijn het de krimpgebieden waar woningen moeilijk verkoopbaar zijn. Als ik zo de prognoses zie, zullen er in de toekomst wel meer woningen moeilijk verkoopbaar worden. Denk aan het grote aantal eengezinswoningen uit de jaren zestig en zeventig, die in een sterk vergrijzend land straks echt moeilijk verkoopbaar worden. Je gaat een grens over door te zeggen dat de woningcorporatie er niet alleen is voor mensen met een kleine portemonnee, die een fatsoenlijke woning verdienen, maar ook voor het uit de brand helpen van eigenaren die helaas — ik kan mij ook voorstellen dat dat heel vervelend is — hun woning niet kunnen verkopen of niet tegen een goede prijs kunnen verkopen. Dat vind ik geen taak van woningcorporaties, want dan ga je weer

zeggen: er moet met geld dat bestemd is voor huurders met een kleine portemonnee, een ander maatschappelijk probleem opgelost worden.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Het middel heiligt het doel. Het doel is het verhuren van sociale woningen aan mensen die zelf niet kunnen voldoen aan hun woonbehoefte op de woningmarkt. Dat is precies de kerntaak van een corporatie. Als voormalig voorzitter van een enquêtecommissie kan ik de minister verzekeren dat dat ook precies is waar het hier om gaat. Het doel is niet zozeer om maar particuliere woningen op te kopen omdat de eigenaren er niet van af zouden kunnen komen. Het is een bijkomend voordeel dat je verloedering tegen gaat, doordat die woningen eindelijk eens een keer bewoond worden. Het doel is dat corporaties in krimpgebieden de wachtlijsten omlaag krijgen en een extra snelle manier hebben om woningen beschikbaar te krijgen, die zij direct inzetten als sociale huurwoning conform de kerntaak. Dat is het doel.

Minister Blok:

De uitspraak "het doel heiligt de middelen" maakt mij nog ongeruster. Dat was ook de onderbouwing voor al die andere activiteiten van woningcorporaties de afgelopen jaren.

De voorzitter:

De heer Van Vliet zei: het middel heiligt het doel.

Minister Blok:

Ook in die variant, die volgens mij niet de zuivere jezuïtische leer was — dat was de eerdere formulering — is er geen objectieve grens meer. Nou hadden wij juist op grond van de enquête gezegd dat we terug moeten naar de kerntaak, en dan gaan wij een nieuwe rol toevoegen, die potentieel heel groot is. Moeilijk verkoopbaar zijn is, zeker als je kijkt naar de ontwikkeling die wij de komende decennia kunnen verwachten, straks niet meer voorbehouden aan huizen in een beperkt aantal krimpregio's. Om die reden ontraad ik het amendement.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Dat de minister het niet wil, was duidelijk, maar als er dingen in het verleden fout gingen bij corporaties, dan kwam dat doordat het vermogen, waar een bestemmingsplicht op rustte, werd ingezet voor een ander doel dan sociale verhuur. Dat doel hebben wij hier juist wel voor ogen. Dus dat is appels met peren vergelijken. Dat is punt een.

Punt twee, wij houden de corporaties, conform de huidige wet, heel, heel goed in de gaten. Dat hebben wij in het verleden met z'n allen verzuimd. Wij hebben nu ook een integrale krachtige toezichthouder met doorzettingsmacht. Als Kamerleden houden wij de vinger aan de pols. Hier snijdt het mes aan twee dan wel drie kanten: wij helpen die krimpgebieden met maatwerk, maar wij blijven binnen de kerntaak van de corporatie. Die op te kopen woningen worden namelijk rechtstreeks ingezet als sociale huurwoning in een rendabel verdienmodel — niks risico — en na

verloop van tijd worden ze gesloopt en onttrokken aan de markt. Dat doen wij hier met z'n allen.

Minister Blok:

Het amendement noemt wel degelijk drie doelen. Het eerste is niet sociale verhuur maar — dat is ook in lijn met het debat dat wij eerder gevoerd hebben — het oplossen van problemen van woningeigenaren. Dat is echt een nieuwe taak, die ik niet passend vind bij de rol van woningcorporaties.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

De minister weet heel goed dat dat niet het hoofddoel is. Het is een bijkomend voordeel. Het gaat erom dat wij de wachtlijsten verminderen in de krimpgebieden.

Minister Blok:

Ik kom op grond hiervan niet tot een andere conclusie.

De voorzitter:

Mijnheer Ronnes, hebt u een nieuw punt op dit front?

De heer Ronnes (CDA):

Het gaat met name om het onderdeel dat niet tussen de heer Van Vliet en de minister is besproken: de problematiek in de krimpgebieden. In de krimpgebieden ligt voor de komende tien, twintig jaar een behoorlijke opgave. Wij hebben hier in Den Haag niet alleen de plicht om te kijken naar de Randstad. Wij hebben ook de plicht om te bekijken wat er op langere termijn gebeurt in de krimpgebieden. In die krimpgebieden staan bijvoorbeeld flatgebouwen waarvoor je eigenlijk een programma zou willen hebben, zodat je kunt waarborgen dat ze over tien jaar, als ze overvol zijn, gesloopt zullen worden. Nu zijn er corporaties die plannen hebben om met de hier voorgestelde regeling een transitie te maken, waarbij ze de gebouwen tijdelijk in orde maken voor bewoning om daarna tot sloop over te gaan. Dat draagt bij aan de maatschappelijke behoefte en zorgt ervoor dat we op lange termijn geen verkrotting in krimpgebieden hebben. Ik vraag de minister nogmaals om het voorstel dat de heer Van Vliet en de PvdA hebben ingediend en dat ik in de eerste termijn heb ingebracht, met die bril op te bekijken.

Minister Blok:

Zeker, want de situatie van die flatgebouwen zat juist in het wetsvoorstel. De complexiteit is dat een deel daarvan verkocht is, terwijl een ander deel nog in het bezit is van de woningcorporatie. Die mogelijkheid zit nadrukkelijk wél in het wetsvoorstel.

De heer Ronnes (CDA):

Maar juist daar wringt de schoen, want van sommige gebouwen is de corporatie nog geen eigenaar. Er wordt ook opgemerkt dat de termijnen in het voorgelegde voorstel te kort zijn om dit te kunnen realiseren.

Minister Blok:

De discussie over het feit dat corporaties nog geen eigenaar zijn, heb ik net al gevoerd met de heer Van Vliet. Daarmee breid je het taakgebied van woningcorporaties uit naar het zijn van een vangnet voor woningeigenaren. Het beperkt houden van de afschrijvingstermijn volgt logisch uit de ontwikkelingen in de krimpgebieden. De prognoses geven aan dat als de bevolking daar op dit moment nog niet krimpt, wat in een aantal gebieden al wel het geval is, dat op korte termijn wel zal gebeuren. Dat gaat niet om een termijn van twintig jaar.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De minister legt erg de nadruk op het feit dat particulieren zouden worden geholpen om van hun woning af te komen. Ik stipuleer nogmaals, zoals de heer Van Vliet ook al heeft gedaan, dat dat het middel is. Waar gaat het om? Het is een corporatie volgens de wet en volgens de bevindingen van de enquêtecommissie toch niet verboden om woningen te kopen? Het is een corporatie toch ook niet verboden om in het gebied waar zij heel veel woningen bezit, een bijdrage te leveren aan de herstructurering, waardoor de overgebleven woningen meer waard worden? Dat zijn toch kerntaken van een corporatie?

De voorzitter:

De minister.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Het enige wat wij hier vragen ...

De voorzitter:

De minister is aan het woord. De vraag is duidelijk.

Minister Blok:

De heer De Vries heeft gelijk dat corporaties ook op dit moment bestaande woningen mogen kopen. Ze kunnen dat ook doen zonder mijn wetsvoorstel of het amendement van de heer Van Vliet. Voor mij zit de crux in de nadrukkelijke uitnodiging, die in het debat is genoemd toen de moties werden ingediend en die nu ook in het amendement staat, om de corporaties een extra taak te geven, namelijk het fungeren als vangnet voor particuliere woningeigenaren. Ik vind dat onredelijk.

De heer Albert de Vries (PvdA):

En als we dat nu eens schrappen uit het amendement?

Minister Blok:

Dan is het niet uit de Handelingen geschrapt. De heer De Vries kan de geschiedenis op dit gebied niet terugdraaien.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Nee, maar het gaat erom wat het doel en wat het middel is. De minister focust erg op het middel en verheft dat tot doel. Wij willen dat niet. Wij willen dat corporaties kunnen voorzien in de behoefte aan goedkope sociale huurwoningen. Wij willen daarnaast dat corporaties in de gebieden

waarin zij veel bezit hebben, een verbetering van dat gebied mede tot stand kunnen brengen. Daar gaat het bij deze wetsbehandeling om en daarom vragen wij om een vrijstelling van de verhuurderheffing.

Minister Blok:

Nogmaals: als het uit het amendement wordt weggehaald, doet dat niets af aan de discussies die we in de afgelopen maanden hebben gevoerd. Het zet nog steeds de deur open om op grote schaal particuliere woningen te kopen. Ik geloof dat we elkaar niet kunnen overtuigen. Ik leg de enquête echt zo uit dat we geen kerstboom aan taken bij woningcorporaties moeten onderbrengen.

Ik ben hiermee aan het einde gekomen van de vragen omtrent de regionale uitwerking. Ik kom op de overige vragen. De heer Bashir en de heer Van der Linde vroegen waarom de heffingsvrije voet niet verhoogd wordt naar 50 woningen. Het is sowieso interessant dat beide heren ernaar vragen, omdat ze ideologisch nog weleens wat van mening verschillen. Het aantal verhuurders dat daardoor niet meer onder de heffing zal vallen, bedraagt zo'n 650. In het kader van de rechtsgelijkheid is dat een kwetsbare aangelegenheid. Waarom zou deze groep van bedrijfsmatige verhuurders er immers buiten moeten vallen? In die zin ben ik een beetje verrast door de steun van de heer Bashir hiervoor, want het gaat om bedrijfsmatige verhuurders die vrijgesteld zouden worden van de verhuurderheffing. De heer Bashir gebruikt weleens andere termen voor deze groep verhuurders. Per saldo raad ik deze vrijstelling dus af.

De heer De Vries vraagt naar een vrijstelling van rijksmonumenten van de verhuurderheffing.

De heer Bashir (SP):

Ik kom terug op het vorige punt. Het gaat in dit geval om stichtingen met hofjeswoningen of heel kleine woningcorporaties. Ik kijk daarbij naar de administratieve lasten, onder meer aan de uitvoeringskant bij de Belastingdienst. Ik denk dat we een grote slag kunnen slaan als we juist deze specifieke groep vrijstellen. Vergeleken met de totale heffing van 1,7 miljard is het maar een klein bedrag extra, namelijk 23 miljoen euro. Is het effectief om die heel kleine woningcorporaties, in dit geval stichtingen met hofjeswoningen, te belasten en op te zadelen met heel veel administratieve lasten?

Minister Blok:

Er moet sprake zijn van een misverstand, want ook de groep commerciële verhuurders met weinig woningen wordt hiervan vrijgesteld. Ik heb ook geen enkele reden om iets tegen commerciële verhuurders te hebben, maar ik was verrast door de heer Bashir, want ik meende hem weleens in andere termen te hebben horen spreken. Hoe dan ook wordt de hele groep kleinere verhuurders hiervan uitgezonderd. Dat roept wel de vraag op hoe rechtvaardig de heffing dan nog is. Ik ontraad dit dus.

De heer Bashir (SP):

Dan wil ik de minister nog meer verrassen, want wij willen de verhuurderheffing helemaal van tafel, dus ook voor de grote commerciële partijen. Hij moet dus voor iedereen van

tafel, want uiteindelijk betaalt de huurder de heffing. Ik kom even terug op dit punt: ik hoopte dat we elkaar een beetje konden vinden bij de administratieve lasten, de uitvoeringskosten en het een beetje makkelijker maken voor kleine woningcorporaties. Ik vraag de minister om daar nog even goed over na te denken.

Minister Blok:

Ik waardeer het natuurlijk als de heer Bashir een uitgestoken hand reikt, maar dit is geen gratis uitgestoken hand, dus ik vrees dat ik de hand niet kan aannemen.

De heer De Vries stelt voor om rijksmonumenten uit te sluiten van de verhuurderheffing. Financieel is daar geen reden voor, omdat de status van rijksmonument de mogelijkheid biedt om extra woningwaarderingspunten toe te kennen en dus een hogere huur te berekenen. Er is al een landelijk register van rijksmonumenten, dus ik kan niet zeggen dat het onuitvoerbaar is. Dat maakt het wel weer wat ingewikkelder, maar een financiële reden is er niet.

De heer Albert de Vries (PvdA):
Misschien voor de ...

De voorzitter:

Ik heb de indruk dat mijn oproep om een beetje schaars te interrumperen niet helemaal gevolgd is. Kunnen we een beetje comprimeren? Kunt u een paar dingen misschien later, gelijktijdig, doen, mijnheer De Vries?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik kom er in tweede termijn op terug.

Minister Blok:

De heer Van Vliet zei dat het gebruik van heffingsvermindering leidt tot een hogere vennootschapsbelasting en daarom deels een sigaar uit eigen doos is. Vennootschapsbelasting wordt nu eenmaal berekend over het belastbare resultaat. Als dat belastbare resultaat hoger is doordat er kosten kunnen worden afgetrokken, dan is dat een onvermijdelijkheid. Per saldo leidt een aftrek toch echt tot meer geld in kas dan als er geen aftrek zou zijn.

De heer Koolmees constateerde dat er zeer mondjesmaat gebruikgemaakt wordt van het Fonds energiebesparing huursector. Hij vroeg mij om na te denken over een andere vormgeving. Ik heb de Kamer recentelijk een brief gestuurd waarin ik aangeef dat ik teleurgesteld ben over het niet nakomen van het Convenant Energiebesparing Huursector en dat ik daarom een wetsvoorstel voorbereid om bij corporaties woningen met minder dan label C uit te faseren. Ik bied de heer Koolmees aan om bij die gelegenheid — dat zal dit voorjaar zijn — ook in te gaan op een betere benutting van het Fonds energiebesparing huursector.

Mevrouw Voortman heeft een aantal amendementen ingediend. Ik kan daar beter zo meteen op ingaan, wanneer ik alle amendementen behandel. Ze stelde mij wel de vraag of de heffing niet beter kan zijn gebaseerd op de indicatieve bestedingsruimte. Volgens mij vroeg de heer Ronnes daar ook naar. Ik zou dat onverstandig vinden. Ten eerste is dat

veel complexer. De WOZ-waarde is beschikbaar in geautomatiseerde bestanden. Ik moet ook altijd scherp letten op de uitvoerbaarheid, zeker voor de Belastingdienst. Ten tweede wordt de bestedingsruimte mede beïnvloed door keuzes die een woningcorporatie maakt. Ook hiervoor geldt, zoals ik de heer Ronnes net ook aangaf, dat ik niet wil dat we via de algemene pot bedrijfsmatig onverstandige keuzes weer gaan gladstrijken. Je moet wel gezonde prikkels houden om zuinig met gemeenschapsgeld om te gaan. Dat zijn twee redenen waarom ik het niet op basis van de indicatieve bestedingsruimte zou willen doen.

Ik wil nu overgaan naar een reactie op de ingediende amendementen.

De voorzitter:

Ik kijk eerst nog even rond. Mijnheer De Vries, had u nog vragen? U zegt: nee, ik doe het in tweede termijn. Oké.

Minister Blok:

Ik had al aangegeven dat ik op de nog niet ingediende amendementen natuurlijk niet nu kan reageren en dat ik dat schriftelijk zal doen. Daarnaast is een aantal amendementen niet gedekt. Die zal ik sowieso ontraden. Mochten die toch worden aangenomen, dan zal dat voor mij reden zijn om met een nota van wijziging te komen om de dekking te regelen. Ik wil daarom graag met de voorzitter afspreken dat de eindstemming over de wet een week later is dan de stemming over de amendementen, zodat ik kan zien wat er is aangenomen en zo nodig met een nota van wijziging kan komen.

De voorzitter:

Kan de minister ermee leven dat dan wel voor het kerstreces daarover gestemd moet worden?

Minister Blok:

Jazeker.

De voorzitter:

Zoals u het net formuleerde, werd in ieder geval niet de mogelijkheid uitgesloten dat het na het reces zou worden.

Minister Blok:

Nee, ik zou graag zien dat er voor het kerstreces wordt gestemd. Dat geldt ook voor de eindstemming. Ik hoop dat de voorzitter mij kan volgen als ik zeg dat ik wel een nota van wijziging moet kunnen indienen als er amendementen worden aangenomen die niet van een dekking zijn voorzien, ondanks het feit dat ik die altijd ontraad.

De voorzitter:

Dat begrijp ik. De voorzitter is niet de belangrijkste ter zake, dus ik kijk even rond of de rest van de Kamer zich daarin kan vinden. Het mag kort.

De heer Bashir (SP):

Het is echt afhankelijk van wat dan eventueel in die nota van wijziging staat.

Minister Blok:

Ja, dat is duidelijk.

De heer Bashir (SP):

Als er dingen in staan waarmee we het niet eens zijn, zullen we natuurlijk een verlenging van het debat aanvragen.

De voorzitter:

Dat zal dan eventueel tot een korte heropening moeten leiden, alles erop gericht zijnde om te pogen om in ieder geval voor het kerstreces hierover te stemmen.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik denk dat de escape die de minister zoekt, alleen zal gelden voor de amendementen waarbij de dekking echt niet is aangegeven. Misschien kan hij in zijn reactie aangeven bij welk amendement hij dat het geval acht.

De voorzitter:

U maakt nu een onderscheid tussen amendementen waarvan de dekking niet duidelijk is en amendementen waarvan de dekking niet écht duidelijk is. Dat is interessant.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Nee. Er zijn amendementen ingediend waar wel een dekking in staat. Ik wil graag weten op welke amendementen de minister nu doelt.

De voorzitter:

Dat gaan we straks vanzelf meemaken.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Dat is duidelijk. Net als de heer Bashir behoud ik me het recht voor om hier opnieuw naar te kijken. In het amendement van mezelf en de heer De Vries is aangegeven wat de dekking is.

De voorzitter:

Goed. Dan stel ik voor dat we nu in ieder geval inhoudelijk naar de minister gaan luisteren. Daarna bekijken we of het procedureel allemaal zo zou kunnen werken.

Minister Blok:

Het amendement op stuk nr. 10 van de heren Van Vliet en Albert de Vries gaat in op de aankoop van particuliere woningen door woningcorporaties. Ik heb al aangegeven dat ik dat politiek onwenselijk vind. Daarnaast bevat het amendement een aantal begrippen die juridisch niet erg scherp zijn. Zo wordt voorgesteld om een vrijstelling te laten gelden voor situaties waarin sprake is van een herstructureringsplan, maar dat begrip kent de Woningwet niet. Als afbakening is dat begrip dus moeilijk te hanteren.

Ik gaf al aan dat ik een vrijstellingstermijn van twintig jaar in krimpgebieden onlogisch vind gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling daar. Bovendien bergt die het risico in zich dat de compensatie weer hoger wordt dan Europa toestaat gedurende een heel lange periode waarin er korting op de aftrek plaats zou vinden. Dit amendement is ongedekt en valt dus in de categorie: mogelijk nota van wijziging.

De voorzitter:

De heer Van Vliet is het daar wellicht niet mee eens.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Nee, zeker niet. We hebben er duidelijk onder vermeld dat wij niet aan de geraamde 1,7 miljard euro verhuurderheffing komen. Deze experimenten kunnen namelijk niet rendabel zijn als er ook nog eens verhuurderheffing over moet worden afgedragen. Als er dus straks toch weer verhuurderheffing over wordt berekend, dan zijn die experimenten niet rendabel en vinden ze niet plaats. Die 1,7 miljard blijft gewoon intact, of nou wel of niet gebeurt wat wij met het amendement willen. We hebben er dus letterlijk onder gezet dat de dekking in de zin van de geraamde 1,7 miljard euro niet noodzakelijk is.

Minister Blok:

Als de huurwoningen, waar kennelijk vraag naar is, niet langs deze route verworven worden, zullen ze op een andere manier geleverd worden, die wel gewoon onder de heffing valt. Er wordt dus wel degelijk heffing ontweken. Dat is volgens mij ook het doel van het amendement; daar kunnen we niet eens discussie over hebben. Er is dus wel degelijk sprake van een derving van de heffing. Nogmaals: dat zal ik dan met een kleine correctie in de totale heffing verwerken, maar het is wel nodig. Volgens mij kom ik daar de heer Van Vliet weer mee tegemoet, want ik geef in feite aan dat ik, als het amendement wordt aangenomen, netjes de heffing ga aanpassen.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

De minister zegt dat die huurwoningen dan ergens anders vandaan zullen komen, maar dat is natuurlijk niet zo. Als deze experimenten niet doorgaan, krijgen de wachtlijsten geen extra impuls.

Minister Blok:

Dan ga je ervan uit dat corporaties helemaal op hun handen blijven zitten als er wachtlijsten zijn. Ik wil zelf nog weleens een vermanend woord spreken tegen corporaties, maar gelukkig zullen ze ook uit zichzelf nog wel investeren. Zonder dit amendement zal dat gewoon onder de heffing vallen.

De voorzitter:

Even een vraag voor mijn goede begrip als begeleider van dit proces, want voor mij is dit een nieuwe figuur. U ont-raadt het amendement, maar u zegt: als het zou worden aangenomen, ga ik wel op zoek naar dekking en dan kom ik bij u terug.

Minister Blok:

Dat is precies de reden waarom ik om uitstel van de eindstemming vroeg. Ik gaf aan dat ik, als er een amendement wordt aangenomen met financiële consequenties, een nota van wijziging zal moeten maken om die financiële consequenties op te vangen.

De voorzitter:

Goed, maar het advies is in ieder geval: ontraden.

Minister Blok:

Ontraden.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Minister Blok:

In het amendement op stuk nr. 11 van de heer Albert de Vries wordt gevraagd om een ontheffing voor monumenten. Daarover heb ik gezegd dat die wat mij betreft niet nodig is. De verhoging van de verhuurderheffing zit hier al wel in, dus in die zin is het amendement wel gedekt. Ik ontraad het amendement, maar niet op basis van de dekking.

Ik kom op het amendement-Albert de Vries op stuk nr. 12, dat de WOZ-waarde bevriest voor het hele land. Dat amendement heeft enorme uitvoeringsconsequenties. De verhuurderheffing wordt nu door de Belastingdienst uitgevoerd. De Belastingdienst kan dat doen, omdat die geautomatiseerde bestanden kan gebruiken. Er is een WOZ-bestand. Er zijn bestanden waarin staat wie welke woning bezit, eigenaarsbestanden dus. Dat maakt het mogelijk om zo'n grootschalige heffing uit te voeren. Wanneer de WOZ niet meer de grondslag is, wordt het niet meer mogelijk om op een geautomatiseerde manier te controleren of de aangiften door de corporatie ook kloppen. Dat is zo'n ernstige consequentie voor de Belastingdienst, die het toch al moeilijk heeft, dat dit eigenlijk zou betekenen dat deze wet niet meer uitvoerbaar wordt.

Als de heer De Vries extra ruimte wil bieden in schaarstegebieden, kan ik hem langs een andere route tegemoetkomen. Wij kunnen namelijk de aftrek die wij in schaarstegebieden op €20.000 gezet hebben, ook op een ander bedrag vastzetten, zolang je maar binnen de staatssteunnormen blijft. Dan moeten wij natuurlijk een aanpassing van de heffing doen, maar ik zou de heer De Vries langs die route tegemoet kunnen komen. Maar de Belastingdienst, die het al zeer moeilijk heeft, confronteren met een eigenlijk niet-uitvoerbare regeling, stelt echt de hele wetsaanpassing in de waagschaal.

De voorzitter:

Dat is wel een interruptie waard.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik schrik hier ook van, voorzitter, want ik had echt gedacht dat het wel wat eenvoudiger zou zijn. Ik aarzel een beetje naar aanleiding van het alternatief dat de minister aanreikt. Deze gebieden moeten niet alleen nieuw bouwen, maar

ook verduurzamen en renoveren. Ze betalen steeds meer aandeel in die heffing. Is er geen andere oplossing? Als corporaties over hun bezit meer dan bijvoorbeeld twee keer het landelijke gemiddelde aan WOZ-stijging hebben in enig jaar, kunnen ze dan bijvoorbeeld een extra aftrek krijgen? Dan houden wij het in de systematiek van een extra aftrek. Bovendien houden wij het dan bij die gevallen waarin de WOZ extra stijgt.

De voorzitter:

Wij zitten in de onderhandelingsmodus.

Minister Blok:

Ik begrijp dat de heer De Vries naar een andere oplossing zoekt. Dat waardeer ik, maar ik vind het onverstandig om daar nu uit de heup op te reageren. Ik wil schriftelijk reageren op het voorstel van de heer De Vries, want ik wil ook daarover met de Belastingdienst kunnen overleggen. Dat zal ik voor de stemmingen doen. Daarnaast doe ik het aanbod langs de route van de investeringsaftrek. De regeling die nu in het amendement staat, waarbij de Belastingdienst in feite met een onuitvoerbaar taak wordt opgepadeld, zou ertoe kunnen leiden dat ik moet zeggen: dan zal ik per saldo de wet niet invoeren. Dat lijkt mij jammer, omdat er belangrijke verbeteringen in de wet zitten.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Daar zijn wij het over eens. Ik hoor dat er onderhandelingsruimte is om te bekijken wat de slimste oplossing is voor hetgeen de Partij van de Arbeid wil. Laten wij de komende dagen daaraan werken, zodat wij daar samen uit komen.

Minister Blok:

Dat zal ik natuurlijk via brieven doen waar de rest van de Kamer ook deelgenoot van kan zijn. Ik zal daarin een beoordeling schrijven van het vervolgvorstel van de heer De Vries; in feite een soort aftopping. Daarnaast zal ik een alternatief voorstel doen.

De voorzitter:

Het amendement hoeft niet te worden aangehouden, omdat het geheel immers nog voor de eindstemming eventueel zal worden gladgetrokken.

Minister Blok:

Dat klopt.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Minister Blok:

Ik heb natuurlijk het liefst dat het wordt ingetrokken.

De voorzitter:

Ik zie geen bewegingen op de voorste banken.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik heb toch de behoefte om nog één ding te zeggen, want dit is echt een principiële zaak.

De voorzitter:

Zeker.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Als de corporaties in de Randstad echt meer dan gemiddeld aangeslagen worden, worden ze gedwongen om woningen te verkopen. Ik weet dat dit een punt is dat de minister wel ziet zitten, maar de Partij van de Arbeid wil dat echt voorkomen. Want ook in de grote steden moeten er voldoende sociale huurwoningen blijven. Daarom zijn wij bang dat de extra verhoging van de WOZ de corporaties de nek omdraait. Daarom zijn wij hier zo fanatiek over. Als wij dit goed kunnen regelen, moeten wij dit goed regelen.

Minister Blok:

Het streven naar goed regelen delen wij, dus dat gaan we proberen. Nogmaals, ik zou het jammer vinden als de hele wet niet kan doorgaan vanwege een niet-uitvoerbaar onderdeel.

Ik kom op het amendement van mevrouw Voortman op stuk nr. 13. Daarmee wil zij langs twee routes de transformatie van leegstaande utiliteitsgebouwen stimuleren. Overigens heeft mevrouw Voortman daarover meer amendementen ingediend. Zij wil het bedrag verhogen naar €20.000 en dat koppelen aan goedkope nieuwbouw, parallel aan de regeling die wij voor nieuwbouw hebben. Die €20.000 gaat weer spaak lopen op de staatssteunregeling, omdat verbouw per saldo gelukkig niet zó duur is. Gemiddeld gaat het om ruim €50.000. Als je daar standaard een korting van €20.000 op wilt geven, dan betekent dat dat heel veel projecten die nu nog haalbaar zijn, dan niet langer haalbaar zijn. Dat is een resultaat dat wij beiden jammer zouden vinden.

In het amendement op stuk nr. 15 gaat mevrouw Voortman ook in op utiliteitsbouw. Dat amendement stelt een verlenging voor. Ook daarvoor geldt dat ik dan wel dekking zal moeten regelen via een nota van wijziging, maar ik vind de beweging sympathiek. Als mevrouw Voortman het specifiek op de betaalbare huurwoningen wil richten, dan kan dat door het bedrag van €10.000 te handhaven, want dat komt niet in aanvaring met Europese regels, maar daarbij twee andere dingen te doen: de regeling verlengen en bepalen dat de €10.000 alleen beschikbaar is voor verbouwing naar betaalbare huurwoningen. Er zit nog geen dekking in het amendement, maar dat kan misschien meteen geregeld worden met de aanpassing. Anders doe ik het in een nota van wijziging.

Kortom, ik ontraad het amendement op stuk nr. 13 en ik hoop dat wij het eens kunnen worden over een aanpassing van het amendement op stuk nr. 15 in de richting die ik net noemde.

Het amendement op stuk nr. 14 gaat over een extra heffingsvermindering voor nul-op-de-meterwoningen. Het belang van het doel delen we. Dat stimuleer ik ook door de energieprestatievergoeding. Wij hebben natuurlijk ook de sub-

sidiereregeling voor het verduurzamen van corporatiewoningen. Dit zou daar bovenop komen. Mevrouw Voortman gaf heel expliciet aan dat zij vindt dat dit niet gedekt moet worden door een verhoging van de heffing. En dan moet ik het amendement toch weer ten eerste ontraden, want het zal echt om stevige bedragen gaan. Het amendement op stuk nr. 14 moet ik dus ontraden. Van het amendement op stuk nr. 15 heb ik al gezegd dat ik hoop dat mevrouw Voortman het wil aanpassen in de richting die ik heb aangegeven.

Hiermee heb ik de amendementen die ik ontvangen heb, van commentaar voorzien. Voor de overige zal ik dat schriftelijk doen. Ik hoop hiermee ook alle vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De voorzitter:

Ik zie dat er behoefte is aan een tweede termijn en dat er geen behoefte is aan een daaraan voorafgaande schorsing.



De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. Ik wilde daarnet nog even reageren op het punt van de rijksmonumenten. De Partij van de Arbeid vindt het belangrijk dat rijksmonumenten ook betaalbare sociale huurwoningen kunnen blijven. Het is waar dat er een iets hogere huur kan worden geheven, maar dat willen wij juist voorkomen door de extra heffing. Daarom pleiten wij voor die vrijstelling.

Ik heb twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat voor de zogenaamde schaarstegebieden een aftrekmogelijkheid van de verhuurderheffing wordt gecreëerd van €20.000 per nieuw gerealiseerde woning met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag;

constaterende dat de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam niet tot de schaarstegebieden wordt gerekend;

constaterende dat deze woningmarktregio de minste investeringscapaciteit heeft van de negentien onlangs gevormde regio's en wel een relatief grote taakstelling heeft met betrekking tot nieuwbouw, vervanging en verduurzaming;

verzoekt de regering, te onderzoeken of voor de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam dezelfde aftrekmogelijkheid mogelijk gemaakt kan worden als in de schaarstegebieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Albert de Vries. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 16 (34548).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet, naar aanleiding van eerdere verzoeken van de Kamer, ervoor zorgdraagt dat er een fonds komt voor funderingsherstel, waarop bewoners met onvoldoende leencapaciteit een beroep kunnen doen;

constaterende dat hiermee voor huishoudens die ver onder water staan en/of anderszins financieel zwaar in de problemen verkeren nog geen passende oplossing beschikbaar is;

constaterende dat deze categorie bewoners alleen geholpen kan worden als zij hun woning kunnen verkopen, kunnen verhuizen naar een huurwoning en middels schuldhulpverlening kunnen worden geholpen om er financieel weer bovenop te komen;

constaterende dat woningcorporaties in deze oplossing op verantwoorde wijze een rol kunnen spelen mits zij gedurende de tijd dat de betreffende woning in verhuur wordt genomen vrijgesteld worden van betaling van verhuurderheffing;

verzoekt de regering, in overleg met de gemeenten waar funderingsproblematiek speelt en het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek te onderzoeken of vrijstelling van verhuurderheffing kan bijdragen aan een oplossing voor zwaar in financiële problemen geraakte bewoners,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries en Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 17 (34548).

Zo kan de heer De Vries ook weer ademen. Ik geef het woord aan de heer Ronnes van het CDA.



De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. Laat ik beginnen met het inbrengen van de moties naar aanleiding van het debat dat we hier gevoerd hebben. Ik begin met de motie over de grote bouwopgaven en de financiële mogelijkheden.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat (onder voorwaarden) heffingsverminderingen worden voorgesteld voor woningen die in de periode 2017-2021 worden gebouwd;

overwegende dat die heffingsverminderingen alleen in de schaarstegebieden mogelijk zijn terwijl er ook daarbuiten gebieden zijn met een grote bouwopgave;

verzoekt de regering, te onderzoeken of en in hoeverre de beoogde heffingsverminderingen ook daadwerkelijk terechtkomen bij corporaties met een grote bouwopgave en een relatief lage investeringscapaciteit en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 18 (34548).

De heer Albert de Vries (PvdA):

Beoogt de heer Ronnes met deze motie om de uitvoering van wat in deze wet geregeld wordt te verdagen of uit te stellen?

De heer Ronnes (CDA):

Nee, daar wil ik het niet op aan laten komen. Ik heb echter wel mijn grote twijfels over de effectiviteit van de regeling en ik betwijfel of de doelstelling die wij hebben, namelijk dat er sociale woningbouw wordt gepleegd daar waar dat nodig is, daaruit voortvloeit. Als deze motie op een meerderheid in de Kamer kan rekenen, lijkt het ons goed om duidelijk op tafel te krijgen of de effecten zichtbaar zijn en of de wet uitwerkt zoals we verwachten.

De heer Albert de Vries (PvdA):

We beginnen dus met terugwerkende kracht met €10.000 en €20.000 in de schaarstegebieden en de rest van het land en doen tegelijkertijd huuronderzoek. Is dat wat de heer Ronnes voorstelt?

De heer Ronnes (CDA):

Ja. Het gaat dan met name om de extra kortingen. De €10.000 geldt namelijk voor het hele land.

Ik kom dan bij mijn volgende motie. Die gaat min of meer over wat ik in de eerste termijn heb gezegd. Het CDA vindt dat de minister op constructieve wijze met spelers moet werken aan voldoende sociale woningbouw. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verschillen van inzicht tussen corporaties en de minister voor Wonen en Rijksdienst inzake de verhuurderheffing en de gevolgen daarvan ontaarden in verwijten en irritaties;

verzoekt de regering, spoedig op een constructieve wijze met de corporatiesector overleg te voeren met betrekking tot de verhuurderheffing en de gevolgen daarvan en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 19 (34548).

De heer Ronnes (CDA):

Daarnaast heb ik in eerste termijn kenbaar gemaakt dat ik nog een amendement in voorbereiding heb. Ik zal dat amendement zo snel mogelijk indienen.

De voorzitter:

Daarover heeft de minister al gezegd dat hij er schriftelijk op zal reageren.

Ik mag het woord geven aan de heer Bashir namens de fractie van de SP.

De heer Bashir (SP):

Voorzitter. De verhuurderheffing is een onding. Nu wordt eraan gesleuteld. Het wordt ingewikkelder gemaakt in plaats van eenvoudiger. We krijgen allemaal uitzonderingen. We krijgen allemaal heffingskortingen enzovoort, enzovoort. De beste oplossing is wat ons betreft dat de verhuurderheffing gewoon wordt afgeschaft. Dat is het meest eenvoudige wat je je kunt wensen. Daarmee help je ook de huurder, want die heeft de afgelopen jaren veel te veel betaald, en daar moet verandering in komen!

De voorzitter:

Dank u zeer. Ik was even van mijn à propos, want ik dacht dat er nog een motie kwam.

De heer Van Vliet spreekt namens zichzelf.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Voorzitter. Het amendement-Van Vliet/De Vries wil ik onverkort handhaven en in stemming brengen, want de dekking die er volgens de minister nodig is, zie ik dan graag tegemoet.

Ik vond het eerlijk gezegd een heel flauw spelletje om te doen alsof het er ons per se om gaat dat corporaties voortaan woningen gaan opkopen van particulieren. De minister weet drommels goed dat de hoofdbedoeling is dat

de corporaties zich aan hun kerntaak houden, namelijk het verhuren van woningen onder de liberalisatiegrens.

Nog een opmerking over mijn amendement. De minister sprak over staatssteunaspecten. Op het moment dat zich iets afspeelt in de zogenoemde DAEB-sfeer, diensten van algemeen economisch belang, is er volgens mij helemaal geen discussie met de Europese Commissie te verwachten over staatssteun, want die discussie ben je dan voorbij. Ook dit vind ik een oneigenlijk argument van de minister, een argument dat hij alleen maar gebruikt omdat hij per se niet wil toegeven aan dit amendement.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik ga collega Van Vliet toch een beetje helpen.

De voorzitter:
Als u dat maar kort doet!

De heer **Van der Linde** (VVD):
In de toelichting staat: door dit amendement worden drie doelen bereikt. Twee doelen daarvan zijn de onverkoopbaarheid en de leegstand van particuliere woningen. Dan is het toch gewoon het doel van de heer Van Vliet om dat te bereiken.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Een corporatie die zich houdt aan haar kerntaak, het verhuren van sociale huurwoningen aan doelgroepen die op de markt niet zelfstandig kunnen huren, kan dat onder andere doen door huizen op te kopen. Als daarmee nog twee andere voordelen worden bereikt, is het een semantische discussie over iets wat je een doel noemt in de toelichting op je amendement. Voilà, het zij zo, maar het hoofddoel is dus dat de corporaties zich houden aan hun kerntaak en dat de wachtlijsten kleiner worden.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Het is geen bijkomend voordeel, want er staat: er worden drie doelen bereikt. U hebt dit dus als een doel op het oog.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Nogmaals, het is een semantische discussie. Ik denk dat we helemaal geen afbreuk doen aan de kerntaak van de corporaties als we zeggen dat ze niet per se nieuw hoeven te bouwen maar ook bestaande woningen mogen kopen om die direct in te zetten als een sociale huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Voorzitter. Ten slotte heb ik nog een motie over een zaak die door meerdere collega's is ingebracht, maar waar de minister ook niet aan wil. Ik ga die collega's helpen met de volgende motie over de gigantische WOZ-waardes in met name de Randstad. U ziet: ik heb niet alleen maar oog voor de krimpgebieden.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verhuurderheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de verhuurde panden;

overwegende dat door regionale diversiteit op de woningmarkt de WOZ-waardes van panden van verhuurders sterk uiteen gaan lopen, met name tussen de Randstad en daarbuiten en tussen steden en het platteland;

overwegende dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in de gebieden met sterk stijgende WOZ-waardes doorgaans ook nog het langste zijn;

overwegende dat woningcorporaties in die gebieden worden geconfronteerd met een relatief en absoluut steeds hogere afdracht van verhuurderheffing;

verzoekt de regering, onderzoek te doen naar demping van dit effect door bevrozing van de WOZ-waardes in die gebieden of door een systeem van verdere tariefdifferentiatie binnen de totale verhuurderheffing,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 20 (34548).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn reactie in eerste termijn. Ik heb weinig vragen gesteld, omdat onze vragen in de nota naar aanleiding van het verslag al uitvoerig zijn beantwoord.

Niet-DAEB is niet doen. Dat was de conclusie van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties onder voorzitterschap van collega Van Vliet. Corporaties zijn er om goede woningen neer te zetten voor mensen met een kleine portemonnee, niets meer en niets minder. Men begrijpt allicht mijn verbazing over het amendement van collega Van Vliet. Hoe leggen wij huurders in Limburg uit dat hun woningcorporatie straks failliet gaat omdat die zich in de nesten heeft gewerkt met het kopen van particuliere huizen? Dat laatste gaat geheid gebeuren. Investeren in iets wat niemand wil hebben, is vragen om problemen. Met de goede bedoelingen van de heer Van Vliet en de Partij van de Arbeid kun je de hele woningmarkt naar de knoppen helpen.

Het stoort mij enigszins dat alle bij dit debat relevante amendementen pas vanmiddag na 15.00 uur zijn ingediend. Dat maakt het moeilijk om een ordelijk debat te voeren. Ik vind het ook niet handig. In mijn bijdrage in eerste termijn heb ik mijn zorgen geuit over het feit dat de vrijstelling van de verhuurderheffing nu een soort bestuurlijke kneedgum of politieke hobbylijm wordt en ik zie nu precies dit voor mijn ogen gebeuren. Dit betekent dat ik rustig de stemmingen over de amendementen zal afwachten — die nota van wijzigingen van de minister zal afwachten — die nota zal er ongetwijfeld komen — en dat ik vervolgens naar mijn

fractie zal teruggaan om te bezien of wij dit nog voor onze rekening kunnen nemen.

Ik ben zeer gehecht aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Ook ben ik zeer gehecht aan de vrijstelling voor de eerste 25 woningen. Bovenop alle moties die wij al gehonoreerd hebben bij de bespreking van het wetsvoorstel, vind ik nu echter een wirwar van amendementen waarmee de bedoeling van de verhuurderheffing om zeep wordt geholpen. Daar wil ik het bij laten.



De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Om het kort te houden, zal ik niet de eerste termijn overdoen. Ik dien een motie in waarin de regering wordt verzocht om de huren te verlagen met 1 miljard en de corporaties daarvoor te compenseren via een verlaging van de verhuurderheffing met 1 miljard. De bedoeling is dat dit bedrag een-op-een teruggaat naar de huurders. Zij betalen immers die verhuurderheffing. In feite zijn de corporaties daardoor een verlengstuk van de fiscus geworden.

Ook de heer Bashir van de SP is voor een huurverlaging, dus ik nodig hem uit om de motie mee te ondertekenen. Ik zie dat hij dat niet wil, maar in ieder geval hoop ik dat de SP de motie wel steunt. Ik dien de motie bij dezen in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat door de huurstijgingen van dit kabinet de koopkracht van huurders enorm is aangetast;

verzoekt de regering, in overleg met de woningcorporaties en verhuurders de verhuurderheffing te verminderen met 1 miljard euro en het bedrag te gebruiken om de (niet-geliberaliseerde) huren per 1 juli 2017 te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Madlener. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 21 (34548).

De heer **Madlener** (PVV):

Voor de dekking van de motie verwijs ik naar ons verkiezingsprogramma.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik dacht dat ik weer een rondje gratis bier voorbij zag komen. Ik zou het op prijs stellen als de heer Madlener kan zeggen hoe hij die 1 miljard wil dekken. Hij zou die dekking wel moeten leveren, willen wij überhaupt over deze motie kunnen nadenken.

De heer **Madlener** (PVV):

De PvdA gelooft kennelijk in gratis bier, maar beseft niet dat al die belastingverhogingen betaald worden door de huurders. De belastingverhogingen van de PvdA zijn keihard doorberekend aan de huurders. Als de heer Die Vries dat "gratis bier" wil noemen, zou hij eens met de huurders moeten gaan praten. Die betalen het bier voor hem.

De **voorzitter**:

Maar de vraag naar de dekking?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb al gezegd dat ik daarvoor verwijs naar ons verkiezingsprogramma. Dat is één A4'tje, dus dat kan de heer De Vries waarschijnlijk nog wel tot zich nemen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik heb vandaag uiteengezet waar de Partij van de Arbeid aan denkt als het over de verhuurderheffing gaat en wat wij als de toekomst van de betaalbaarheid zien. Ik vind mijn vraag helemaal niet raar. Zeker als het antwoord op één A4'tje staat, moet het voor de heer Madlener toch mogelijk zijn om even te vertellen waar hij de dekking vandaan haalt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb dit debat al eerder gevoerd met de heer De Vries en zei toen al dat wij in ons verkiezingsprogramma een aantal mogelijke dekkingen noemen. Wij zouden de afdracht aan de Europese Unie willen verlagen, maar ook een immigratiebeperking zou gigantisch veel geld opleveren. Daarmee zouden we het kunnen dekken. De allermooiste dekking lijkt mij dat we de grenzen sluiten voor al die asielzoekers van de heer De Vries, dat we die niet meer allemaal gratis huurwoningen met inboedel en alles hoeven te geven en dat we dát geld teruggeven aan de huurders die het nu mogen betalen.

De heer **Bashir** (SP):

De heer Madlener maakt zichzelf een beetje belachelijk door te zeggen: ik dien een motie in die de SP mee moet tekenen, maar de dekking staat in het verkiezingsprogramma van de PVV. Zo werkt het natuurlijk niet. Wij gaan niet al die rechtse plannen van de PVV gebruiken om hier een voorstel in te dienen. Wij hebben ons eigen voorstel gedaan, namelijk: verhoog de belasting voor grote bedrijven en multinationals met slechts 1%, dan kun je de huren verlagen.

De **voorzitter**:

Waarvan akte.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb niet gezegd dat de heer Bashir iets móet mee tekenen. Hij mag mee tekenen.

De **voorzitter**:

Hij heeft net uitgelegd dat hij dat niet doet.

De heer **Madlener** (PVV):

We kunnen het eens zijn over die huurverlaging. Als de heer Bashir een andere dekking heeft, dan mag dat ook. De dekking staat niet in de motie vermeld, dus als hij daar andere ideeën over heeft, prima. Ik heb een aantal mogelijke dekkingen genoemd. Misschien vindt de heer Bashir in ons verkiezingsprogramma wel een voor hem acceptabele dekking.



De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Als financieel woordvoerder kan ik beamen: gratis bier bestaat niet. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik wil even terugkomen op het convenant energiebesparing. Goed dat de minister aan de slag gaat met een voorstel om de doelen uit het energieakkoord te gaan halen. We hebben natuurlijk al heel veel regelingen. Ik noem STEP, FEH en allerlei potjes. We zien alleen dat het FEH nauwelijks wordt gebruikt. Ik heb een motie voorbereid, maar als de minister straks zegt dat hij dit mee wil nemen bij de uitwerking van het wetsvoorstel, dan zal ik mijn motie aanhouden. Voor de zekerheid dien ik de motie toch in, zodat de minister weet wat mijn denkrichting is.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er nog geen leningen uit het Fonds energiebesparing huursector (FEH) zijn verstrekt, en er momenteel maar één aanvraag in behandeling is;

overwegende dat de verduurzamingsopgave fors is, met name bij corporaties met een relatief lage investeringscapaciteit;

verzoekt de regering, het FEH om te vormen tot stimuleringsregeling voor corporaties met een relatief lage investeringscapaciteit en een hoge verduurzamingsopgave,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Koolmees. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 22 (34548).

De heer **Koolmees** (D66):

Voor de rest steunt D66 deze wet. Ik moet nu helaas weg, voorzitter, dus ik zal het oordeel van de minister over mijn motie terug lezen en daar ook naar handelen.



Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. GroenLinks is kritisch op de verhuurderheffing, juist ook omdat die de investeringscapaciteit van corporaties drastisch heeft belemmerd. Tegelijkertijd zorgt dit voorstel, wat je er verder ook van vindt, er wel voor dat corporaties gestimuleerd worden om te investeren in bijvoorbeeld het

bouwen van meer woningen. Dat is dus wel een stap vooruit. Je kunt verder van alles zeggen, het had zus of zo gemoeten, maar dit is wel een constatering.

Ik heb nog een paar vragen over de amendementen. Ik dacht, ik stel die in tweede termijn in plaats van extra interrupties te plegen. Bij het amendement op stuk nr. 13 zei de minister dat het staatssteun is, maar het gaat om een korting op belastingen die geen enkele partij per definitie bevoordeelt tegenover een andere partij. Korting op nieuwbouw kan ook, dus waarom zou dit dan staatssteun zijn? Kan de minister mij dat nog eens uitleggen?

Over het amendement op stuk nr. 15 zei de minister dat hij een positief oordeel zou geven of ten minste oordeel Kamer, als de indiener, ik dus, ervan zou maken dat de regeling alleen geldt voor woningen onder de aftoppingsgrens. Dat vind ik op zich interessant, maar ik vraag mij wel af waarom dat zo is. Nu geldt de regeling ook voor woningen boven de aftoppingsgrens. Om welke reden zouden we dan, als we de regeling willen verlengen met dit amendement, moeten zeggen dat die alleen geldt voor woningen onder de aftoppingsgrens? Graag hoor ik een reactie daarop, dan zal ik vervolgens kijken of ik het amendement kan aanpassen. Ik sta daar constructief tegenover, maar ik wil even het waarom weten.

De voorzitter:

Ik zie dat de minister onmiddellijk kan antwoorden. Ga uw gang.



Minister Blok:

Voorzitter. De heer De Vries heeft op stuk nr. 16 een motie ingediend waarin hij verzoekt om te onderzoeken of de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam dezelfde aftrekmogelijkheden kan krijgen als schaarsgebieden. Ik begrijp de motie zo dat zij sowieso geen betrekking heeft op dit wetsvoorstel, maar dat het gaat om een vooruitblik naar een ander wetsvoorstel. Ook met die kanttekening zie ik niet hoe ik hier eenvoudig aan kan voldoen. Je moet dan namelijk extra criteria toevoegen. Per saldo moet ik deze motie toch ontraden.

De volgende motie, die op stuk nr. 17 van de heer De Vries en de heer Van Vliet, gaat in op woningeigenaren met funderingsproblemen. Ik ben het met beide indieners eens dat dat een heel vervelende problematiek is. Dat is ook de reden waarom ik, trouwens eveneens op basis van een motie van de heer De Vries, samen met banken en gemeenten een fonds aan het vormen ben waardoor woningeigenaren goedkope leningen kunnen krijgen. Dat is zo goed als rond. De motie op stuk nr. 17 doet een nieuw voorstel, namelijk dat ook deze woningen overgenomen zouden kunnen worden door woningcorporaties. De heren moeten het mij maar vergeven dat ik hier nog ongeruster over word. In verband met het overnemen van woningen in krimpregio's hebben wij al gediscussieerd over mijn stelling dat dit een uitbreiding vormt van het taakgebied ten opzichte van sociale huur. Dat werd ontkend door de indieners. In hetzelfde debat komt er nu een tweede uitbreiding van het taakgebied: niet alleen het kopen van woningen in krimpgebieden waar ze moeilijk verkoopbaar zijn, maar ook het kopen van woningen in gebieden met funderingsproblemen. Nogmaals, ik ontken het probleem niet; dat is de reden

waarom wij hiervoor een fonds inrichten. Maar het is wel een tweede uitbreiding van het taakgebied, waardoor woningcorporaties opnieuw een vangnetrol krijgen bij particuliere woningeigenaren. Ik vind echt dat wij die grens niet over moeten gaan.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik snap de uitleg van de minister, die in lijn is met zijn eerdere reactie. Maar wat is zijn oordeel als het gaat om woningen die een onderdeel vormen van een complex waarin de corporatie ook zelf bezit heeft? Door deze woningen te laten meedoen, kan de corporatie dan ook het funderingsherstel van haar eigen bezit veiligstellen.

Minister Blok:

Het eigen bezit, zegt de heer De Vries. Hij denkt dan aan gemengde complexen. Daarvan wil ik even de consequenties doorzien. Ik begrijp de parallel met mijn eigen voorstel over de krimpregio's. Ik kom er schriftelijk op terug. Het gaat om een motie; het is dus niet onmiddellijk onderdeel van de wet. Ik kom erop terug. Dit is inderdaad een tussenform die het wat verteerbaarder zou kunnen maken.

De voorzitter:

Dat zou dan waarschijnlijk zijn in dezelfde brief waarin u ook over de ongedekte amendementen met de Kamer gaat corresponderen, lijkt mij.

Minister Blok:

Ja, dat zal ik doen.

De voorzitter:

Dat was de motie op stuk nr. 17.

Minister Blok:

De motie op stuk nr. 17, maar dan in de aangepaste vorm die de heer De Vries zonet naar voren bracht.

De voorzitter:

Hij kondigde een aanpassing aan, en misschien is die aangepaste motie er dan ook al. Prima.

Minister Blok:

In de motie op stuk nr. 18 van de heer Ronnes en mevrouw Voortman wordt de regering gevraagd om te onderzoeken in hoeverre de beoogde heffingsverminderingen ook daadwerkelijk terecht zullen komen bij corporaties met een grote bouwopgave, en om de Kamer daarover te informeren. Deze motie gaat uit van de veronderstelling dat ik niet regelmatig constructief overleg heb met de woningcorporaties en dat is onjuist. Nog maar twee weken geleden had ik mijn vaste bestuurlijke overleg. Gisteren heb ik nog een heel gezellige afscheidsbijeenkomst gehad met de heer Calon en veel corporatiedirecteuren. Met zijn motie wil de heer Ronnes tegelijkertijd dat ik het nog eens over de verhuurderheffing heb. In deze tijd van het jaar kom je dan onvermijdelijk op de vergelijking van de kalkoen en het kerstfeest. De corporatiesector heeft een andere visie op die heffing dan ik. Dat mag ook. Niemand vindt het leuk om

een afdracht te doen aan de algemene pot. De uitkomst van dat overleg kan ik wel voorspellen. Alles afwegend moet ik de motie ontraden, niet vanwege het overleg maar omdat zij wel erg naar de bekende weg vraagt.

De voorzitter:

Mijnheer Ronnes, hebt u een vraag over het advies van de minister? Dat was op zichzelf glashelder.

De heer Ronnes (CDA):

Het advies was glashelder, alleen wil ik de minister verzoeken om zijn oordeel te heroverwegen. Ik wijs op wat er de laatste tijd in de publiciteit is verschenen over de verhouding tussen de minister en Aedes, de vertegenwoordiging van de woningcorporaties. Bij de huurders ontstaat het beeld dat de partijen die eigenlijk voor goede sociale huisvesting moeten zorgen elkaar in het openbaar aanvallen. Huurders krijgen dan het gevoel dat er niet aan hen wordt gedacht. Het zou goed zijn als de minister de gelegenheid aangrijpt om te laten zien dat hij er ook voor de huurder is die op een sociale huurwoning zit te wachten en dat hij constructief met de betrokken partijen in gesprek gaat.

Minister Blok:

De heer Ronnes stelt de wereld hier iets te rooskleurig voor. Er zijn lobbyorganisaties zoals Aedes en Bouwend Nederland. De voorzitter daarvan wordt betaald om zo nu en dan te roepen: de minister doet zijn werk niet goed als hij niet meer geld aan mijn sector overmaakt. Als de voorzitter van die lobbyclub dat regelmatig roept, zeggen de leden dat hij voor nog een termijn wordt benoemd. Zo nu en dan roept de heer Calon dat mijn kant op. Ach, hij weet ook dat naarmate hij dat scherper roept de kans dat een krant dat opschrijft groter is. Soms wijs ik ook wel eens vriendelijk op de feiten. Dat doe ik overigens altijd eerst in het constructief overleg, maar als ik een journalist tegenkom, wil ik ook wel eens vragen: heb jij ook de Donald Duck gelezen? Dat doet niets af aan het feit dat wij met elkaar blijven overleggen. Soms worden wij het eens en soms niet. Daarom vind ik dat de motie erg naar de bekende weg vraagt. Ik ontraad haar. Ik kan de heer Ronnes overigens geruststellen. Ik heb direct met de heer Norder, de opvolger van de heer Calon, de agenda getrokken om een afspraak te maken.

In de motie op stuk nr. 20 verzoekt de heer Van Vliet de regering om onderzoek te doen naar demping van het effect van de stijgende WOZ-waarden door bevriezing van die waarden in de desbetreffende gebieden of door een systeem van verdere tariefdifferentiatie binnen de totale verhuurderheffing. Ik heb al richting de heer De Vries aangegeven dat de bevriezing onuitvoerbaar is voor de Belastingdienst. Het onderzoek naar tariefdifferentiatie is volgens mij de verkenning die ik de komende dagen met de heer De Vries ga doen. In deze vorm moet ik de motie ontraden. Verder zou ik even afwachten wat de uitkomst is van de beraadslagingen met de heer De Vries.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik zal het onderdeel over het bevriezen uit het verzoek halen. Dan blijft alleen het "De Vries-stuk" over.

Minister Blok:

Dan is het mogelijk ondervangen omdat wij een oplossing vinden. Anders vraagt de heer Van Vliet naar een onderzoek waar ik geen bezwaar tegen heb, als dit maar niet over het bevrozen gaat.

De voorzitter:

De motie-Van Vliet (34548, nr. 20) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verhuurderheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de verhuurde panden;

overwegende dat door regionale diversiteit op de woningmarkt de WOZ-waardes van panden van verhuurders sterk uiteen gaan lopen, met name tussen de Randstad en daarbuiten en tussen steden en het platteland;

overwegende dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in de gebieden met sterk stijgende WOZ-waardes doorgaans ook nog het langste zijn;

overwegende dat woningcorporaties in die gebieden worden geconfronteerd met een relatief en absoluut steeds hogere afdracht van verhuurderheffing;

verzoekt de regering, onderzoek te doen naar demping van dit effect door een systeem van verdere tariefdifferentiatie binnen de totale verhuurderheffing,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 24, was nr. 20 (34548).

Nu de motie zo is aangepast, is het oordeel Kamer?

Minister Blok:

Nu het bevrozen eruit is en een onderzoek naar een ander type tariefdifferentiatie overblijft, is het oordeel Kamer.

De voorzitter:

Dan weet iedereen waar hij aan toe is.

Minister Blok:

In de motie op stuk nr. 21 verzoekt de heer Madlener de regering, de verhuurderheffing te verminderen met 1 miljard en het bedrag te gebruiken om de huren te verlagen. Dat is een ongedekte motie. Om die reden moet ik die ontraden.

In de motie op stuk nr. 21 verzoekt de heer Koolmees de regering, het Fonds energiebesparing huursector om te vormen tot een stimuleringsregeling voor corporaties met

een relatief lage investeringscapaciteit en een hoge verduurzamingsopgave. De heer Koolmees is weg ...

De voorzitter:

Maar hij leest alles na.

Minister Blok:

Zeker. Zoals de motie nu is geformuleerd, heeft die begrotingsconsequenties. Als financieel woordvoerder zal hij dat niet zomaar willen. Het fonds kent nu een leningconstructie; die lening wordt terugbetaald. Een stimuleringsregeling klinkt als een subsidie, die niet wordt terugbetaald. Ik kan dat niet zomaar omvormen. Ik moet de motie ontraden, maar mijn toezegging blijft staan dat ik bij het wetsvoorstel inzake uitfaseren energie-onzuinige woningen wil ingaan op de verbeteringsmogelijkheden van het fonds.

Mevrouw Voortman heeft naar aanleiding van de amendementen op de stukken nrs. 13 en 14 gevraagd of er wel sprake kon zijn van staatssteun. Ook de heer Van Vliet ging daarop in. Ja, dat kan wel degelijk. Sociale huurwoningen kunnen niet alleen gebouwd worden door commerciële partijen, maar dat gebeurt ook. Je kunt wel degelijk een sociale huurwoning terugverdienen uit de huur. Een kortingsregeling kan het vrije marktverkeer beïnvloeden. Daarom moeten we aan de staatssteunregels voldoen. Dat was de reden waarom ik daarop inging bij de amendementen op de stukken nrs. 13 en 14.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 15. Mevrouw Voortman vroeg of het probleem zat in de aftoppingsgrens — je geeft de korting alleen voor woningen onder de aftoppingsgrens — of in het bedrag. Het bedrag van €20.000 is heel snel in strijd met de staatssteunregels. Ik ontraad dat dan ook zeer, omdat je daarmee transformatie juist moeilijker maakt. Het bedrag van €10.000 is uitvoerbaar; dat hanteren wij nu ook. Voor een verlenging moet ik in de nota van wijziging een dekking aangeven. Dat kan technisch. Ik laat het aan mevrouw Voortman over of zij die €10.000 specifiek onder de aftoppingsgrens verlengt — dan komt die in lijn met de stimulering voor nieuwbouw — of dat zij die €10.000 in de huidige vorm wil verlengen boven en onder de aftoppingsgrens.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het gaat mij om een voortzetting van de heffingsvermindering. Als ik die gewoon voortzet en dus niet verlaag tot de aftoppingsgrens, welke consequenties heeft dat dan voor het oordeel van de minister?

Minister Blok:

Als het maar op die €10.000 blijft. Mijn oordeel is dan dat het amendement feitelijk ongedekt is, maar ik maak een nota van wijziging en dan is het uitvoerbaar.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister zegt dat het dan uitvoerbaar is. Ik zal dat in het amendement opnemen.

Minister **Blok**:

Ik hoop hiermee alle resterende vragen beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:

Ik kijk rond en zie niemand opspringen, dus dat is het geval.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Ik dank de minister zeer. De minister komt met een brief over de ongedekte amendementen, de nota van wijziging en een reactie op de aan te passen motie op stuk nr. 17 van de leden De Vries en Van Vliet. Hij doet zulks zo spoedig mogelijk om stemmingen over het wetvoorstel, de amendementen en de moties voor het kerstreces en mogelijke heropening van het debat nog mogelijk te maken.

De vergadering wordt van 19.13 uur tot 19.52 uur geschorst.

Voorzitter: Bisschop