

## Dekker

op: verhoog snel jullie salaris, want straks gaan wij ingrijpen en dan kan het niet meer. Dat is de boodschap die zij uitdraagt. Ik verzoek de minister voorzichtiger te zijn met haar woorden.

Minister **Dekker**: Ik geloof niet dat ik dit zo uitstraal noch dat die suggestie uit mijn woorden kan worden afgeleid, temeer daar in heel corporatieland duidelijk is op welke wijze ik hen nu aanspreek én dat men aan tafel moet komen als de uitspraak niet helder is. Van belang is natuurlijk dat de sectorcodes worden opgesteld en dat die een sterk regulerend karakter hebben. Daarmee is de sector nu bezig.

Mevrouw Gerkens heeft ook een motie ingediend over een meldingsplicht en een beoordelingskader voor nevenfuncties van corporatiedirecteuren. Ik wijs er nog eens op dat in het BBSH staat dat een bestuurder niet tegelijkertijd deel kan uitmaken van een bestuur van een andere overheid. Mevrouw Gerkens zei dat er geen enkele regelgeving is, maar deze spelregel is er wel. Die regel is ongelooflijk belangrijk om belangenverstrengeling te voorkomen. Het is aan het interne toezicht om te bepalen of de nevenfunctie van een directeur verenigbaar is met de functie van directeur. Bij behoorlijk toezicht hoort het eerste wat men doet te zijn, toetsen of de nevenfunctie verenigbaar is met het werk van de corporatie. Er mag uiteraard geen belangenverstrengeling optreden, zoals blijkt uit de tekst van het BBSH. Ik ben van oordeel dat het interne toezicht daar volstrekt de hand aan moet houden. Het ontwerpen van een nieuw beoordelingskader zou toezicht op toezicht stapelen zijn. De interne toezichthouder is de eerstverantwoordelijke in dezen en dient die verantwoordelijkheid ook waar te maken. Ik laat de verantwoordelijkheid bij het interne toezicht en ontraad dan ook aanvaarding van deze motie.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, dinsdag te stemmen over de ingediende moties.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Regels met betrekking tot het heffen van een structurele bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen) (30410).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Om maar met de deur in huis te vallen: de PvdA-fractie vindt dit wetsvoorstel een slecht voorstel. Slecht omdat de grondslag niet deugt – de Raad van State is diezelfde mening toegedaan – slecht omdat het een negatieve prikkel is voor woningcorporaties om te investeren in nieuwbouw en het opknappen van buurten, slecht omdat het leidt tot

hogere huren waar met name de lagere en de middeninkomens voor opdraaien, slecht omdat het principieel onjuist is om een groep huurders exclusief mee te laten betalen aan de financiering van de huurtoeslag. Het kan ook anders! Wij hebben daarom een amendement ingediend dat juist wel een prikkel is voor corporaties om te investeren in het opknappen van buurten en het bouwen van woningen, een amendement dat de rekening niet bij de huurders met lagere en middeninkomens legt en dat niet via een achterdeur de huurverhoging er doorheen duwt.

Voorzitter. Het echte motief voor deze wet is eenvoudig. De minister moest bezuinigen, zij had al bezuinigd op de huursubsidie en de stedelijke vernieuwing, dus heeft zij een deal gesloten met de verhuurders, met name de corporaties. De verhuurders zouden opdraaien voor de bezuiniging van 250 mln. en als tegenprestatie zouden zij de rekening door mogen schuiven naar de huurders in de vorm van een extra huurverhogingsruimte. Het resultaat is een wet waarvan de Raad van State de regering heeft gezegd dat zij hem maar beter niet naar de Kamer kon sturen. De regering heeft dat advies van de Raad van State eigenlijk genegeerd. Zij heeft weliswaar de toelichting veranderd, maar de inhoud van de wet is verder eigenlijk hetzelfde gebleven. Net als de Raad van State hebben wij kritiek op de grondslag van de heffing, want ook die is niet veranderd.

Hierover had ik enkele vragen willen stellen aan de staatssecretaris van Financiën, want hij is verantwoordelijk voor het belastingstelsel. Dit is eigenlijk een soort belastingwet. Ondanks ons verzoek, is deze staatssecretaris echter jammer genoeg niet aanwezig. Ik stel de vragen toch en dan kunnen wij aan het eind van het debat wel bezien of wij zijn antwoorden toch nog willen hebben.

De regering stelt dat de huursubsidie en de huurprijsregulering ervoor zorgen dat verhuurders een goed rendement halen. Daarom moeten verhuurders meebetalen aan de huursubsidie. Kunt u mij uitleggen hoe in overspannen delen van de woningmarkt de huurprijsbescherming bijdraagt aan het rendement van verhuurders? Je zou kunnen zeggen dat in die segmenten van de woningmarkt de huurprijsbescherming eerder een beperking is voor het rendement van de verhuurders. Dat is in onze ogen maar goed ook en dat was voor de Raad van State ook een argument om vraagtekens te zetten bij de directe baat voor de verhuurders. Omdat die directe baat onduidelijk was, heeft de Raad van State ook gevraagd of dat dan wel een goede basis is voor de heffing en of die basis dan zelfs niet vervalt. Kan de regering motiveren waarom zij er dan zo zeker van is dat de rechtszaken bij het Europese Hof geen kans maken? Enkele jaren geleden heeft de minister toch ook bij de prestatienormering bakzeil gehaald?

De huurtoeslag is een inkomensondersteunende maatregel waarvan de verantwoordelijkheid primair bij de overheid ligt. Via de heffing op verhuurders moeten huurders die geen huurtoeslag ontvangen meebetalen aan een bezuiniging op VROM. De PvdA vindt het eigenlijk principieel onjuist om een beperkte groep Nederlanders, nota bene niet eens de sterkste schoulers, te laten meebetalen aan een algemene inkomensondersteunende maatregel. Ik had ook dit eigenlijk aan de staatssecretaris willen vragen, want die kan het gehele belastingveld overzien, maar ik vraag het dan maar aan deze minister. Kan zij aangeven of dit een

## Depla

unieke vorm is in het Nederlandse belastingstelsel of komt dat op meer plekken voor? Als het uniek is, waarom is er in dit geval dan voor gekozen en waarom dan alleen verhuurders aanslaan voor de bezuinigingen van dit kabinet? Als wij dezelfde onzuivere redenering zouden volgen, dan profiteren projectontwikkelaars en banken toch ook van de hypotheekrenteaftrek en het ruimtelijke ordeningsbeleid? Door de ondersteuning van de leningen en het beperken van de productie via de ruimtelijke ordening garandeert dit banken en ontwikkelaars ook rendement. Graag een reactie daarop.

Als de Raad van State geen gelijk heeft en de redenering van de minister hout snijdt dat verhuurders belang hebben bij de huurtoeslag en er daarom een bijdrage aan moeten betalen, moet er ook een verband zijn tussen de lusten van de huursubsidie en de lasten van de heffing. Dit verband toont de regering niet aan. Zij legt alleen een verband tussen de hoogte van de heffing en de extra mogelijkheden voor huurverhoging die het huurbeleid biedt. Als ik de regering goed begrijp, heeft de heffing dus niets te maken met de zekerheid die huurtoeslag en huurprijzbescherming aan het rendement van verhuurders bieden, maar alles met de opvatting: wij geven extra huurruimte en dus is het logisch dat de huurders daarvan een deel weggeven. Hiermee ondergraaft de regering haar eigen motivatie voor de grondslag. Ik krijg hier graag een reactie op.

De Raad van State is verbaasd over het feit dat een fiscale aanslag om juridische redenen niet mogelijk zou zijn. Dit was een van de varianten in de brief die de Kamer enkele jaren geleden heeft ontvangen. Ik ben ook niet overtuigd van het feit dat een fiscale aanslag onmogelijk is. Kan de regering dit toelichten?

De staatssecretaris heeft een probleem met de Belastingdienst. Tijdens het vragenuurtje vorige week bleek dat de uitvoering van de huurtoeslag nog steeds niet op orde is. Ik zag gisteren in een advertentie in de krant dat de staatssecretaris zelfs vele mensen extra moet aannemen. De regering schrijft niettemin aan de Kamer dat de uitvoering geen enkel probleem is. Is dit weer net zo'n "geen enkel probleem" als wij gewend zijn bij de huurtoeslag, de zorgtoeslag en in het verleden het prepensioen en de levensloop? Ik krijg graag een expliciet antwoord op deze vragen om te voorkomen dat wij over enkele maanden weer met een goedbedoelende staatssecretaris te maken krijgen die zegt dat hij het zal opknappen, terwijl wij eigenlijk al vooraf kunnen zien dat het niet lukt. Wat is het effect op de huurtoeslag? Die regeling moet nu echt goed worden uitgevoerd.

Ik kom nu op de effecten van de wet. Door deze wet gaan huurders meer betalen en worden de investeringen in nieuwbouw en het opknappen van buurten beperkt. Beide effecten zijn ongewenst, maar de minister ontkent deze effecten. Zij kan haar ontkenning echter niet onderbouwen. Zij weet alleen dat de corporatiesector als geheel meer verdient aan de extra huurverhogingen dan hij aan heffing moet betalen.

Het probleem is echter dat bewoners niets hebben aan die Haagse gemiddelden. Je zult huren bij een corporatie die weinig financiële reserves heeft. De verhuurder zal de heffing doorberekenen. Je zult in een buurt wonen waar bijvoorbeeld de Groningse corporatie Nije-stee het merendeel van de woningen beheert. Deze corporatie moet in vijf jaar 4,2 mln. heffing betalen. Als zij de huurruimte maximaal gebruikt, verdient zij 2,8 mln. Het verschil moet dus uit de reserves komen, een grote

opgave voor een corporatie in de stad Groningen. De Amsterdamse corporaties zullen in 2007 30 mln. meer bijdragen aan heffing dan zij aan huurruimte krijgen. Ook daar zal dit vroeg of laat gevolgen hebben voor de investeringen juist op het moment dat versnelling van de bouwproductie zo nodig is.

Aan de ene kant worden de investeringen dus afgeremd terwijl aan de andere kant de huren omhoog gaan. Ik hoor de minister al zeggen: de verhuurders hoeven de huren toch niet te verhogen. Zij hoeven dit inderdaad niet te doen als de minister mijn voorstel zou overnemen. Dan gaan de corporaties naar draagkracht betalen en als de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen, hoeft de heffing niet ten koste te gaan van de investeringen en ook niet van de inkomens van de mensen met een laag of middeninkomen.

De minister houdt echter vast aan haar voorstel. Kan zij uitleggen waarom naar haar mening de rekening niet wordt doorgeschoven naar de huurders? In de memorie van toelichting schrijft zij dat de inkomenseffecten vooral optreden bij mensen die meer verdienen dan de huursubsidielgrens, dat wil zeggen bij de alleenstaande die ongeveer € 1400 per maand verdient, geen huursubsidie krijgt en nu al meer dan 30% van zijn inkomen aan woonlasten betaalt. Als het aan het kabinet ligt, gaan die mensen de heffing betalen. Om in termen van collega Hofstra te spreken: de verhuurders gaan bij de huurders met de pet langs om een bijdrage te vragen voor de kosten van de huurtoeslag van hun collega-huurders. Het zijn veel ouderen met een klein pensioen die voor de kosten opdraaien. Dit is een voorbeeld van aan de achterdeur bezuinigen, maar aan de voordeur de kampioen uithangen als de redder van de AOW die overigens dankzij dit kabinet de meeste jaren geen gelijke tred heeft gehouden met de stijging van de welvaart.

Kortom, door de verhoging van de huren nemen de uitgaven van de huurtoeslag ook nog eens toe. Die rekening moeten de verhuurders ook betalen. Corporaties die wel oog hebben voor de portemonnee van hun huurders, worden zo dus gestraft voor hun goed gedrag. Zij matigen de huren, maar zij moeten wel een extra huurheffing betalen. Is dit de bedoeling van de minister?

In het verleden is al vaker gesproken over segregatie, en iedereen vindt dit een serieus punt. Dit voorstel van de minister van VROM zal echter bijdragen aan de segregatie. Neem de verhuurder Mitros in Utrecht met 94% van de woningen in het gereguleerd gebied. Die moet de maximale huurverhoging doorvoeren bij de huurwoningen in het overgangsgebied en die staan nu net in Leidsche Rijn en de betere buurten van de stad. Kortom: de huren worden extra verhoogd op de plekken waar wij meer betaalbare woningen wilden, zodat de mensen met een laag inkomen er weer niet terecht kunnen. Ook is het een heffing op het bouwen van gereguleerde of betaalbare huurwoningen. Als namelijk wordt gebouwd in het overgangsgebied of het gereguleerde gebied, moet daarover ieder jaar weer een heffing worden betaald. "Geen punt", lees ik in de nota naar aanleiding van het verslag. Er moeten immers vooral duurdere woningen worden gebouwd en daar komt geen heffing op. Dat staat echt in het verslag. Als de minister dit werkelijk meent, hoe zit het dan met haar toezeggingen dat er meer betaalbare huurwoningen in de randgemeenten gebouwd worden? Kortom: wat komt er terecht van bestrijding van segregatie? Deze heffing

## Depla

draagt daar niet aan bij. Sterker nog: de heffing belemmert dat eerder.

Na deze sombere verhalen wil ik laten zien dat het ook anders kan. Ik heb gepoogd om een alternatief wetsvoorstel te maken. Onder het motto "corporaties die investeren, krijgen korting op de heffing" wil de PvdA de heffing anders inzetten en verdelen onder de corporaties. De PvdA kiest voor een andere grondslag van heffingen. De hoogte van de heffing die verhuurders moeten betalen, is afhankelijk van de vermogensovermaat die een corporatie heeft in relatie tot haar investeringsopgave. Een heffing op overreserves stimuleert corporaties om actiever te investeren in het opknappen van buurten en het bouwen van woningen. Precies wat wij graag willen. Alleen de overreserves van corporaties worden belast, zodat voorkomen wordt dat corporaties de heffing doorberekenen aan huurders en deze ten koste gaat van de noodzakelijke investeringen in de buurten. Bovendien maakt het amendement een einde aan de principieel onjuiste keuze van het kabinet om de huurders met een lager middeninkomen die net meer verdienen dan de huurtoeslaggrens, exclusief te laten bijbetalen aan de kosten van de huurtoeslag van collega-huurders met de laagste inkomens. De huurtoeslag is een inkomensondersteunende maatregel en dient uit de algemene middelen te worden gefinancierd. Kan de minister nog eens uitleggen waarom zij daar in dit geval vanaf wijkt?

Een ander voordeel van ons voorstel is dat de heffing zich beperkt tot de verhuurders die woningcorporaties zijn en over reserves beschikken. Op die manier wordt tevens de relatie tussen de heffing en de WOZ-waarde verbroken. Wezenlijk is dat met dit amendement het verband tussen de in de ogen van de PvdA-fractie overbodige en ongewenste verruiming van het huurbeleid en de uitgave voor de huurtoeslag ongedaan wordt gemaakt. Dit resulteert per saldo ook nog eens in een lagere heffing. Doordat de verbinding met het huurbeleid niet wordt gelegd, gaan de huren minder omhoog, stijgen de huurlasten minder, hoeft er minder huurtoeslag te worden uitgekeerd en hoeft ook de heffing minder te worden verhoogd. Omdat de relatie alleen wordt gelegd met de overreserves van corporaties en de huren inflatievolgend stijgen, is er ook geen reden om de particuliere verhuurders een heffing te laten betalen.

Kortom: dit is een voorstel dat Kamer en kabinet eigenlijk niet kunnen weigeren. Het voorstel is gebaseerd op het advies van de VROM-raad. Het voorstel stimuleert investeringen, in plaats van deze af te remmen. Bovendien jaagt het voorstel de huren niet op, maar spaart het de inkomens van mensen. Het is een prachtvoorstel dat steun verdient. Als dit amendement wordt aangenomen, kan de PvdA-fractie volmondig "ja" zeggen tegen het wetsvoorstel. Zo niet, dan blijkt uit de kritiek dat het een slecht voorstel is. In dat geval had het advies van de Raad van State moeten worden opgevolgd en had het niet ingediend moeten worden.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Het voorliggende wetsontwerp heeft in de afgelopen periode – laat ik een eufemisme gebruiken – de tongen losgemaakt. De discussies binnen de brancheorganisaties liepen hoog op. Ook huurders roerden zich. Je mag dus zeggen dat dit wetsontwerp veel aandacht heeft gekregen. Op zich is dat niet uniek. Zoals meerdere wetsontwerpen die in

deze Kamer worden behandeld, kent ook dit wetsontwerp zo zijn tegenstanders. Waarom moeten verhuurders bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen? Wat betekent dit voor de huurstijgingen, nu en in de toekomst? Blijven er wel voldoende betaalbare woningen beschikbaar? Waarom geen 250 mln. uit de algemene middelen? Het zijn vragen die in de afgelopen maanden vele malen en in verschillende toonaarden zijn gesteld.

Duidelijk is dat ook het departement van VROM een bijdrage moest leveren in de omvangrijke bezuinigingen die tijdens Balkenende I en II noodzakelijk waren om voor de korte en lange termijn de economie en het stelsel van sociale zekerheid op orde te krijgen. Dat betekende een bezuiniging op de huurtoeslag en het ISV-budget, zoals ook op andere terreinen pijnlijke bezuinigingen onontkoombaar waren. Om niet nog eens te moeten besluiten tot bezuiniging op de huurtoeslag, is er gekozen voor een bijdrage van de verhuurders. Daarbij lijkt het voor de hand te liggen dat alle verhuurders een bijdrage leveren, en niet alleen de sociale verhuurders, omdat de huurtoeslag beschikbaar is voor alle woningen in verhuurde staat die aan de voorwaarden voldoen. Met de verruiming van het huurbeleid, waartoe bij de modernisering ervan is besloten, worden enkele doelen bereikt. Zo ontstaat er investeringsruimte voor verhuurders. Deze ruimte is noodzakelijk met het oog op de verschillende taken waarvoor verhuurders staan, te weten betaalbare nieuwbouw, herstructurering, vervangende nieuwbouw, grootschalig onderhoud en het garanderen van een qua omvang voldoende voorraad betaalbare woningen voor de zogenaamde doelgroepen van beleid.

Wellicht is dit wetsvoorstel van grotere betekenis dan nu door velen wordt gezien. Wellicht stellen wij over enkele jaren hier in de Kamer vast dat er met het tot stand komen van deze wet, ondanks de soms felle discussies die wij nu voeren, sprake was van een trendbreuk. Waarom zouden wij in de komende periode niet een brede discussie starten over de betaalbaarheid van het wonen in de huursector en de bijdrage die verhuurders daaraan kunnen leveren? Zijn wij over enkele jaren zo ver dat de huurtoeslag, weliswaar in een andere vorm, geheel of gedeeltelijk door de verhuurders wordt "betaald"? Het woord "betaald" plaats ik bewust tussen aanhalingstekens, omdat betaalbaarheid ook op een andere wijze kan worden bereikt dan door middel van geld in de vorm van steeds hogere huurtoeslagen. De CDA-fractie is een groot voorstander van een brede discussie met huurders, verhuurders en de rijksoverheid over de toekomstige beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid van de voorraad huurwoningen. Dit wetsvoorstel krijgt wat de CDA-fractie betreft mede om die reden een tijdelijk karakter. Daarmee krijgen partijen ook een opdracht, namelijk om tot concrete oplossingen te komen.

De heer **Depla** (PvdA): Komt u niet met mosterd na de maaltijd? U roept op tot een breed debat over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, terwijl wij net een hele discussie hebben gevoerd over het huurbeleid. Met de steun van uw fractie zullen de komende jaren de huren gaan stijgen met een hoger percentage dan de inflatie. Hebt u er nu geen spijt van dat u het huurbeleid hebt gesteund? Ik ben het ermee eens dat het huurbeleid van tafel moet. U hebt echter eerst ja gezegd tegen het huurbeleid, en u zult ook ja

## Van Bochove

zeggen tegen dit wetsvoorstel. Nu wilt u de discussie opnieuw beginnen. Is dat niet wat laat?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is helemaal niet te laat, want ik heb het over een discussie die wij moeten voeren over de betaalbaarheid van de voorraad huurwoningen op de langere termijn. Daarbij gaat het ook om de rol van de huursubsidie, om de positie van woningcorporaties in het tot stand komen van wat wij tegenwoordig de huurtoeslag noemen en om de mogelijke bijdrage van de corporaties daarin. Kortom, ik doe een oproep tot een discussie over een ander stelsel. Dat is iets anders dan wat wij in de afgelopen periode met elkaar hebben besproken. Toen ging het debat vooral over modernisering van het huurbeleid. De minister was voorstander van liberalisering. De Kamer heeft daarin een aantal nuanceringen aangebracht. Als er in de toekomst meer wordt gebouwd en als er zich in de modernisering van het huurbeleid veranderingen voordoen die voorzien zijn, is het goed om met verhuurders samen na te denken over een totaal nieuw stelsel.

De heer **Depla** (PvdA): Het CDA is wel de partij van de stelselherzieningen; deze hele kabinetsperiode is daar vol van. U hebt echter het probleem groter gemaakt. De huren gaan de komende jaren extra omhoog. Daardoor is de betaalbaarheid voor veel mensen een groot probleem geworden, met als gevolg dat ook de huurtoeslag als financieel probleem in omvang toeneemt. Ik omarm echter uw oproep tot discussie, onder het motto: beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Meer principieel is het punt dat u het niet minder dan logisch vindt dat particuliere partijen een deel van de kosten van een inkomensvoorziening gaan betalen. Geldt dat specifiek voor de huren, of gaan wij dit ook bij de bijstand doen? Waar ligt de grens voor de CDA-fractie wat betreft het privatiseren van inkomensondersteunende maatregelen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb uw amendement heel goed gelezen. Hoewel het formeel een amendement is, lijkt het overigens wel alsof u een initiatiefwetsvoorstel hebt ingediend. Ik constateer dat hij de lasten volledig bij toegelaten instellingen legt. Er zijn veel meer verhuurders die, zoals in de omschrijving van de wet staat, hun voordeel hebben bij het in stand houden van het systeem. Ik denk dat het, ook gezien het advies van de Raad van State, verstandig is om geen onderscheid te maken tussen verschillende categorieën verhuurders. Ik ben uitgegaan van het advies van de Raad van State op dit punt, dat de minister heeft onderschreven, namelijk dat alle verhuurders hierop moeten worden aangesproken. Er moet geen onderscheid worden gemaakt en er moeten geen categorieën worden benoemd. Ik ga ervan uit dat de minister daar duidelijkheid over blijft geven.

De heer **Depla** (PvdA): U maakt een vlucht voorwaarts door te zeggen dat iedereen moet meebetalen. Ik vroeg of de nieuwe weg van de CDA-fractie met betrekking tot stelselherzieningen is dat inkomensondersteunende maatregelen niet uit overheidsmiddelen worden betaald, maar dat de rekening langzaam maar zeker wordt neergelegd bij andere maatschappelijke organisaties of particulieren door die specifiek aan te slaan voor een

deel van de inkomensondersteunende maatregelen. Is dat de nieuwe lijn van de CDA-fractie of begrijp ik u verkeerd?

De heer **Van Bochove** (CDA): U vertaalt mijn opmerkingen inderdaad totaal verkeerd. Het is namelijk maar de vraag of de discussie die ik wil starten uiteindelijk op huurtoeslag uitkomt. Er zou wellicht ook een heel andere oplossing kunnen worden gevonden. Daarom wil ik ook overleg met de verhuurders. Een andere huurstelling zou bijvoorbeeld een heel ander beroep kunnen doen op een andere vorm van toedeling en een andere vorm van huurtoerekening, waardoor de huurtoeslag die wij nu kennen op een heel andere manier kan worden georganiseerd. Er kan bijvoorbeeld voor worden gekozen om woningen betaalbaarder te maken door vermogens op een andere manier aan te wenden. Ik wil deze discussie nu niet tot in detail voeren. Ik wil partijen daarvoor de gelegenheid geven. Ik heb het woord "betalen" heel bewust tussen aanhalingstekens geplaatst.

Mevrouw **Gerken** (SP): Als ik het goed begrijp, vindt u dat de huidige systematiek voor de huurtoeslag kan worden bediscussieerd en dat er bijvoorbeeld kan worden gezocht naar een andere wijze van indeling. Misschien staat de huurtoeslag voor u wel ter discussie. Zegt u nu dat er niet zal worden gemorreld aan de hypotheekrenteaf trek en dat mensen ervan op aan kunnen dat daar niets mee gebeurt als het CDA in het kabinet komt, maar dat huurders niet zeker van kunnen zijn van de manier waarop de huurtoeslag eruit gaat zien omdat daarover een discussie zal worden gestart?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb helemaal niet over onzekerheid gesproken, in tegendeel. De CDA-fractie is nog steeds een groot voorstander van lastenmaximering, ook wat betreft het huurbeleid. Er moet in de komende periode worden gezocht naar budgetten om die lastenmaximering mogelijk te maken. Dat is een van de elementen die in die discussie een rol kan spelen. Ik vind daarnaast nadrukkelijk dat de woningvoorraad betaalbaar moet blijven en dat deze bereikbaar moet blijven voor de doelgroepen van het beleid. Er moet worden gezocht naar mogelijkheden om alle inkomensgroepen op een juiste en voor hen betaalbare manier te huisvesten. Dat is waar het om gaat en daarom is een brede discussie op het gebied van huurbeleid nodig. Wat betreft de hypotheekrenteaf trek hebt u de juiste conclusie getrokken. Die hoeft wat ons betreft niet ter discussie te worden gesteld.

Mevrouw **Gerken** (SP): Is het niet erg merkwaardig dat u vindt dat de wijze waarop de huurtoeslag is ingericht wel ter discussie kan worden gesteld en dat er mogelijk een andere systematiek kan worden gekozen, maar dat u dit voor kopers absoluut niet wilt doen? Dat is vooral vreemd omdat er veel meer overheidsgeld zit in de hypotheekrenteaf trek dan in de huurtoeslag. Dit zou toch een kans bij uitstek kunnen zijn om te bezien hoe de bestaande ongelijkheid, de vreemde discrepantie tussen de behandeling van huurders en kopers, kan worden opgelost? U wilt maar één deel van deze koek aansnijden.

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee. Ik ben trouwens de





De heer Van Bochove (CDA)

© M. Sablerolle – Gouda

beeldvorming over de hypotheekrenteaftrek helemaal zat. U weet ook, en rapporten tonen dat aan, dat de kosten van de hypotheekrente netto niet zo verschrikkelijk veel afwijken van de kosten van de huurtoeslag. Dat is ook heel eenvoudig aan te tonen. Die discussie is al meermalen gevoerd. Wij hebben onlangs nog heel uitvoerig over dit onderwerp gesproken in een algemeen overleg. Ik wil geen bijdrage leveren aan de voortdurende beeldvorming dat de hypotheekrenteaftrek een geweldige last is, terwijl de inkomsten die daar tegenover staan niet worden meegewogen.

Waar ik wel aan meewerk, is versterking van de positie van de huurder. Daartoe heb ik het begrip "lasten-maximering" ingevoerd. U zult mijn inzet voor de discussie op dat punt juist moeten ondersteunen. Immers, het betekent een versterking van de positie van de huurder. Het betekent ook een versterking van de betaalbaarheid in het beeld dat kan ontstaan, als wij daarover met elkaar zorgvuldig nadenken.

Mevrouw **Gerken** (SP): Dat zou het geval zijn, als u met een voorstel kwam. Ik zou dan kunnen toetsen of het inderdaad een versterking van de positie van de huurder was. Dat voorstel is er niet. U gooit hier iets in de ring om te bespreken. Daarbij weten wij in ieder geval één ding zeker: de mensen met hoge salarissen die in dit land een huis kopen met torenhoge hypotheek, hebben daarvoor bij de belasting een gunstige aftrekpost, terwijl de mensen met de zwakste inkomens het moeten hebben van de huurtoeslag. Zij zijn toch wel onzeker over wat hun in de toekomst te wachten staat. Daarom sluit ik mij aan bij de woorden van de heer Depla: u komt rijkelijk laat met deze discussie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb vanmorgen weer een boeiende bijdrage aan de discussie in de Volkskrant gelezen over de hypotheekrenteaftrek. Ik wijs u op dat artikel. Daaruit blijkt namelijk dat over de hypotheekrenteaftrek geweldig verkeerde beelden en schimmen worden opgeworpen die niet bestaan. Dat artikel is afkomstig van twee niet de minste hoogleraren. Ik begrijp dat dit artikel de heer Depla niet past. Nogmaals, uit dat artikel blijkt heel duidelijk dat wij dat punt nog eens heel zorgvuldig moeten bespreken. Wij komen dan

waarschijnlijk uit bij datgene waar ik voor sta, namelijk het instandhouden van de hypotheekrenteaftrek. In dat verband moeten wij tegelijk kijken naar een zorgvuldige, nieuwe opbouw van de huren, opdat die juist in het voordeel van de huurders werkt.

De heer **Hermans** (LPF): De heer Van Bochove neemt eigenlijk een vlucht naar voren. Hij opent namelijk al een discussie over een nieuw systeem van huurtoeslag. Volgens mij zet hij daarbij een beetje in op een individuele huurbepaling. Die discussie voeren wij hier nu echter niet. De vraag van de heer Depla blijft toch overeind: waarom is het CDA van mening dat private verhuurders ook via dit wetsvoorstel belast zouden moeten worden? Misschien moet ik het omdraaien. Als de Raad van State had geadviseerd dat het mogelijk was om een dergelijk onderscheid te maken en dat er geen probleem met de grondslag zou zijn, zou hij dan ook kiezen voor het belasten van de private verhuurders? Neemt hij de private verhuurders mee om dit wetsvoorstel overeind te houden?

De heer **Van Bochove** (CDA): "Als \_ dan"-discussies lijken mij weinig zinvol. Ik constateer dat in verband met het gelijkheidsprincipe alle verhuurders gelijk behandeld moeten worden. Het gaat om de verhuurders die, zoals ook keurig is verwoord, op dezelfde manier voordeel hebben ondervonden/kunnen ondervinden van de huurtoeslag en de steun van het Rijk. Ik heb zorgvuldig verwoord dat het mij goed lijkt dat de minister de lijn die zij hierbij heeft ingezet ook voortzet. Je zou immers tot de conclusie kunnen komen dat het gelijkheidsbeginsel in het geding is. De Raad van State is daar zeer helder over. Dit is dan ook de lijn die ik graag wil volgen.

De heer **Hermans** (LPF): Dat begrijp ik, maar dan moet er ook geconcludeerd worden dat het CDA bij andere dossiers niet uitsluit dat van private organisaties of personen verlangd kan worden dat er op hen een beroep wordt gedaan om aan inkomensondersteuning voor lagere-inkomensgroepen te doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik zou niet weten waarom ik dat hier zou moeten uitspreken. Ik heb het hier vandaag slechts over het huurbeleid, dat door de minister zorgvuldig is onderbouwd en waarover de Raad van State met een advies is gekomen. Ik zou niet weten waarom ik op dit punt over welk ander dossier dan ook een uitspraak moest doen.

De heer **Hermans** (LPF): Op dit dossier ...

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de heer Van Bochove zijn betoog vervolgt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik vind dat er een tijdelijkheid in deze wet moet zijn. Om die reden heb ik daarover een amendement ingediend. Daarmee wordt in de wet vastgelegd dat de wet van tijdelijke aard is, namelijk vier jaar. Het kabinet stelt in de nota naar aanleiding van het verslag dat de wet weliswaar structureel is, maar dat er iedere vier jaar een wetsvoorstel moet worden ingediend waarin de beoogde opbrengst voor de volgende vier jaren wordt vastgelegd. Hiermee wordt de suggestie van iets tijdelijks gedaan. Immers, je kunt het ook nalaten om een dergelijke wet in

## Van Bochove

te dienen. Dit betekent mijns inziens dat er een nieuwe wet moet komen, een wet die duidelijk maakt dat de bestaande wet aan het eind van 2009 vervalft. Dat zet een druk op de ketel die ik juist wenselijk acht om tot een zorgvuldig overleg te komen. Dat maakt het mogelijk om op basis van die uitkomsten te bezien op welke wijze er vanaf 2010 geopereerd moet worden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind het een sympathieke gedachte. Wij willen nu al een beter wetsvoorstel; u over vier jaar, dus over de mogelijkheid om dit verder naar voren te halen, moet te praten zijn. Begrijp ik goed dat u ondanks uw mooie verkiezingsprogramma waarin u voor een lastenmaximalisering van 17% pleit, verhuurders extra ruimte hebt geboden om in de komende jaren de huren te verhogen, waardoor die 17% alleen maar verder naar de horizon verdwijnt? U geeft de verhuurder structureel de ruimte om de huren te verhogen, maar zegt dat de tegenprestatie maar voor vier jaar, dus tijdelijk nodig is. Is dat niet een beetje vreemd? Is dat allemaal wel solide?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik weet niet waaruit blijkt dat wij de verhuurders structureel de ruimte tot het verhogen van de huur hebben geboden. Ik heb geconstateerd dat wij een modernisering van het huurbeleid hebben vastgesteld en dat daarvoor in ieder geval tot en met 2008 bepaalde huurverhogingspercentages gelden. Voor het overige staat alles nog ter discussie in het licht van de prestaties die voor 2010 moeten worden geleverd. Na 2010 is er een behoorlijk beschermde woningmarkt waarbij de minister de huren blijft vaststellen. Wij hebben in het debat zelfs moeten constateren dat dankzij het – laat ik het maar even plastisch zeggen – ingrijpen van de Kamer er meer woningen met een door de minister vast te stellen huurstijging worden geconfronteerd dan omgekeerd. Huurstijgingspercentages gelden in een beperkte periode. Er zijn beperkte huurstijgingen vastgesteld die volstrekt niet afwijken van de stijgingspercentages van pakweg tien jaar geleden.

De heer **Depla** (PvdA): Maar het is van tweeën één. In uw verkiezingsprogramma is sprake van een lastenmaximalisatie met 17%, maar voor de komende jaren gaat u akkoord met huurverhogingen met 3% boven de inflatie. Dan komt u toch nooit in de buurt van die 17%? U houdt allerlei mooie verhalen, maar zegt tegelijkertijd tegen de verhuurders dat zij die ruimte krijgen en dat zij slechts tijdelijk een tegenprestatie moeten leveren.

De heer **Van Bochove** (CDA): De huurstijgingspercentages die wij hebben afgesproken, zijn reuze beperkt, ook voor de komende jaren. Dat weet u.

De heer **Depla** (PvdA): 3% boven de inflatie vindt u reuze beperkt, begrijp ik. Dan weten de huurders wat zij van het CDA kunnen verwachten.

De heer **Van Bochove** (CDA): In het lopende jaar is de huurstijging de laagste sinds 1959. Dat wilde ik maar even zeggen. Daar hoor ik u overigens nooit over.

De heer **Depla** (PvdA): Daar roemen wij u elke keer om. Wij zijn daar telkens heel blij mee. Zodra wij alleen

vragen waarom wij in de komende jaren het zelfde niet nog eens kunnen doen, haakt u ineens af.

De heer **Van Bochove** (CDA): U praat altijd over het jaar 2009, maar ik heb het even over het jaar 2006. Voor de rest wijken de afgesproken huurstijgingspercentages geenszins af van de huurstijgingspercentages die uw fractie zo'n tien jaar geleden keurig accordeerde. Ik durf te stellen dat zij daar waarschijnlijk nog onder liggen, maar dan moet ik het eerst zorgvuldig uitrekenen.

De heer **Depla** (PvdA): Er wordt nu zó geshopt. Laten wij het leven een beetje aangenaam houden. Dit jaar gaan de huren beperkt omhoog. Dat vinden wij allebei mooi. U vindt dat ook. Als dit jaar zo mooi is, waarom het volgende jaar dan niet? Door een stijging met 3% en meer gaan ondanks de woonlastenmaximalisering, een mooi begrip in het CDA-verkiezingsprogramma, zeer grote groepen mensen toch een veel groter deel van hun inkomen aan wonen betalen? Dat is toch onvermijdelijk? Dat steunt u toch gewoon?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het percentage waarmee de huur per 1 juli 2006 stijgt, is bekend en wellicht zijn die dat ook waarmee de huren per 1 januari 2007 en 1 juli 2007 stijgen. Die percentages zijn anders boven-inflatoir dan de heer Depla op dit moment stelt. Wij gebruiken kennelijk verschillende cijfers. De heer Depla moet de brief van de minister er nog maar eens op nalezen. Dan zal hij zien dat de cijfers die ik noem, kloppen.

Het kabinet antwoordt in de nota naar aanleiding van het verslag op een vraag van de CDA-fractie dat in hoofdstuk 1 van de memorie van toelichting een afdoende daadkrachtige motivering voor de gestelde betaalbaarheidsheffing staat. Dit was een reactie op de twijfel die de Raad van State uitte. Kennelijk kan men over "afdoende" van mening verschillen. Graag hoor ik in dit debat van de minister nog eens hoe zij die houdbaarheid precies interpreteert. Dit geldt ook voor de stelling dat het afkomen van een waardeestijging uit het verleden of van een rendement uit het verleden een afdoende steekhoudende redenering is in mogelijke procedures.

Een tweede amendement dient de CDA-fractie in op artikel 6. In de formule die in dit artikel is gebruikt, staat een percentage dat verband zou houden met een onzekerheids toeslag. Dit wordt gehanteerd om rekening te houden met mogelijk niet-invorderbare heffingen. Een heffing is alleen een verplichting en daarom altijd invorderbaar, kort gezegd. Om die reden is dat percentage niet nodig en bovendien niet gewenst om tot deze opbrengst te besluiten. Daarom heeft de CDA-fractie een amendement ingediend, waarmee wordt beoogd om dat ene onderdeel uit de formule weg te halen.

Een derde amendement dat de CDA-fractie heeft ingediend, legt de grondslag van een heffing vast in de mate van afwijking van passend wonen van huurtoeslagontvangers in het peiljaar 2006. Dit beslag op de huurtoeslag als gevolg van die scheefheid is in het regeerakkoord bepaald op 250 mln., het bedrag dat wij moeten opbrengen, en komt in de plaats van een aflopend subsidiepercentage in de berekening van de huurtoeslag. Het is dus geen bezuiniging op de huurtoeslag. Vervolgens wordt de raming van de vierjaarsperiode met beperkte nacalculatie voor het

## Van Bochove

uitgavenkader in de begroting gevangen door hele jaren met volledige nacalculatie. Dat betekent feitelijk gewoon dat als de huurstijgingen boven het inflatoire deel lager uitvallen als gevolg van veranderingen in inflatie, rijksbeleid of de inzet van corporaties, de uitkeringspercentages zouden moeten kunnen dalen of stijgen. In de wet is keurig vastgelegd wat er aan boveninflatoire huurstijgingen opgebracht moet worden door de verhuurders, bovenop de genoemde 250 mln. nominaal, die altijd opgebracht moet worden. Met het amendement wil ik zorgvuldig regelen dat rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen op dat terrein, zodat er op dat punt naar boven en naar beneden kan worden bijgesteld.

Het tweede element in dit amendement is, dat ik de huurstijgingspercentages niet heb vastgelegd ten opzichte van 2005, maar ten opzichte van het voorgaande jaar. Ik hoor graag de reactie van de regering op mijn amendementen.

□

De heer **Hermans** (LPF): Voorzitter. De fractie van de LPF is van mening dat het de primaire taak is van de overheid om te voorzien in de huisvesting van de lage inkomensgroepen. In dat licht bezien, zijn wij dan ook tevreden over het feit dat er in Nederland 2 miljoen sociale huurwoningen zijn voor de lage inkomensgroepen. Slechts 1,4 miljoen huishoudens zijn overigens daadwerkelijk aangewezen op dit soort woningen. Wij kunnen ons minder vinden in het wetsvoorstel dat wij vandaag bespreken. Mijn fractie is daar kritisch over. Wij zien praktische en ideologische bezwaren. Daarnaast zien wij een groot aantal ongewenste neveneffecten.

Wij plaatsen vraagtekens bij de toenemende administratieve lasten als gevolg van de voorgestelde wet. De minister geeft aan dat een groot deel van de verhuurders, degenen met minder dan 25 woningen, buiten schot blijft. Anderzijds zal de op termijn voorgestelde verlaging van de grens van 25 naar tien woningen betekenen dat ook een groot deel van deze verhuurders te maken zal krijgen met toenemende administratieve lasten. Daarnaast worden de administratieve lasten van de overheid, voortkomend uit de voorgestelde wetgeving, afgewenteld op verhuurders. Dat vindt mijn fractie onwenselijk. Dit leidt mij tot drie vragen. Kan de minister aangeven in welke mate de administratieve lasten toenemen voor de verschillende soorten verhuurders? Wat zijn de effecten van de verlaging van de grens van 25 naar tien woningen? Kan de minister ingaan op de mogelijke dekking door het ministerie van de extra administratieve lasten?

Verskillende sprekers hebben de Raad van State genoemd. De Raad van State heeft twijfels geuit over de rechtsgrond van de voorgestelde wet. De minister stelt dat de verhuurders profiteren van haar nieuwe huurbeleid en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid tot verhoging van huurprijzen. Om deze reden acht de minister het gerechtvaardigd dat alle verhuurders van 25-pluswoningen een bijdrage gaan leveren. Dit vindt mijn fractie te kort door de bocht. Ik kom daar nog op terug.

Een ander element – wij zien dat hier vaker – betreft de frictie tussen generiek beleid en maatwerk. Ik zeg dat niet zomaar. Ik doel vooral op de verschillen per regio. In de ene regio is sprake van krapte, in de andere regio is dat minder het geval. Dit zou tot negatieve bijeffecten

kunnen leiden. Kan de minister aangeven in hoeverre de voorgestelde wet de mogelijkheid biedt om flexibel om te gaan met regionale veranderende markt-omstandigheden? Leidt leegstand tot een relatief hogere bijdrage voor de verhuurder, worden investeringen daardoor wellicht uitgesteld of wordt daar zelfs van afgezien?

Wij kennen in Nederland een groot aantal woningbouwcorporaties in het bezit van een groot maatschappelijk bestemd vermogen. In dit licht vinden wij het vreemd dat ook commerciële verhuurders de voorgestelde heffing moeten betalen. Wij vinden het noch de taak noch de verantwoordelijkheid van commerciële verhuurders om huurders te ondersteunen in hun inkomen of om in de huisvesting van mensen met lage inkomens te voorzien. Ook achten wij het niet gerechtvaardigd dat de bezuinigingen van het ministerie worden afgewenteld op verhuurders. Ik spreek niet voor niets over afwenteling. Er is sprake van een bezuiniging bij de overheid, maar bij bezuiniging in mijn wereld gaat het om het drukken van de kosten. Hier is sprake van afwenteling richting verhuurders. Zoals gezegd achten wij de heffing voor commerciële marktpartijen niet te rechtvaardigen. Voor hen komt de heffing harder aan dan voor corporaties, te meer omdat zij nimmer staatssteun hebben ontvangen evenmin als zij de fiscale voordelen van corporaties kennen. Om deze reden zouden wij graag zien dat commerciële verhuurders niet onder de voorgestelde heffingsregeling vallen. Voorzitter, dit is een hard punt voor mijn fractie.

Verder zet mijn fractie grote vraagtekens bij de effecten van de wet. Het is meer dan waarschijnlijk dat de voorgestelde heffing wordt doorberekend in de huurprijzen; iets wat vervolgens weer zal doorwerken in de huurprijzen in alle segmenten van de huurmarkt. De vraag is wat dan nog de winst is van huurtoeslag. Graag hoort mijn fractie de reactie van de minister hierop. Hoe ziet zij dit? Valt het voor te stellen dat deze wet van invloed zal zijn op de huurprijzen in alle segmenten? Zo ja, hoe gaat zij dit ondervangen?

Een van de laatste vragen die wij hebben, is over de effecten van de voorgestelde wet op de benodigde investeringen met betrekking tot de woningbouwopgave. Het is wederom denkbaar dat rendementen zullen dalen en daarmee de bereidwilligheid om tot investeringen over te gaan. Als de rendementen dalen, ligt het niet voor de hand dat investeringen gelijk blijven. Hoe ziet de minister dit? Acht zij dit wenselijk? Hoe gaat zij dit monitoren? Wanneer gaan wij dit evalueren? Welke instrumenten staan de minister ter beschikking om hier iets aan te doen?

Zoals ik aan het begin van mijn betoog al zei, zijn er enerzijds in Nederland 2 miljoen sociale huurwoningen die bereikbaar zijn voor de doelgroepinkomens. Anderzijds zijn er 4 miljoen huishoudens die daadwerkelijk zijn aangewezen op deze woningen. Dat betekent dat zo'n 600.000 huishoudens ten onrechte in deze gesubsidieerde huizen wonen ofte wel scheef wonen. Wellicht kan de minister hierover haar licht nog eens laten schijnen. Is bijvoorbeeld de eerder door mijn fractie geopperde negatieve huurtoeslag voor deze scheefwonders om de uitgaven voor de huurtoeslag te dekken, niet rechtvaardiger dan het op kosten jagen van de verhuurders en uiteindelijk van alle huurders?

□

Mevrouw **Gerkena** (SP): Mijnheer de voorzitter. Als woordvoerder volkshuisvesting van de SP-fractie vraag ik mij regelmatig af wat er hierna nog komt. Wat is de volgende aanslag op de portemonnee van de huurders met lage en middeninkomens om daarmee de woonlasten voor de topinkomens op een aangenaam laag niveau te houden? Met dit wetsvoorstel is een nieuwe grens gepasseerd en een volgend taboe doorbroken. In het verleden is afgesproken dat de rijksoverheid verantwoordelijk is voor de huursubsidie, inmiddels overgegaan in de huurtoeslag. Bij het doorsnijden van de financiële banden tussen Rijk en woningcorporaties in 1995 was ingecalculeerd dat hierdoor de kosten van de huursubsidie zouden stijgen. Immers, door het afschaffen van de objectsubsidies zouden woningcorporaties extra huur moeten gaan vragen, met extra huursubsidie als gevolg. Per saldo levert de operatie nog steeds een miljardenvoordeel voor de rijksoverheid op.

De SP-fractie heeft bij de inbreng gevraagd hoeveel het Rijk 25 jaar geleden bijdroeg aan de sociale huursector en hoeveel nu. Volgens de minister was het in 1981 exclusief leningen ongeveer 3,2 mld. tegenover 2,5 mld. nu. Zij geeft dus zelf al aan dat de bijdrage in 25 jaar flink is teruggebracht, terwijl in die periode de omvang van de rijksbegroting gecorrigeerd voor inflatie minstens verdubbeld is. Bovendien maken de twee woorden "exclusief leningen" nog eens de nodige miljarden uit. De kosten van de woningwetgevingen vormden destijds namelijk de grootste kostenpost. De uitgaven van VROM besloegen 9,5% van de rijksbegroting en die van Justitie 2,5%. Anno 2006 zijn de percentages 2 voor VROM en 3,7 voor Justitie. Een Amerikaanse mensenrechtenactivist verzuchtte ooit: in dit land geeft de regering meer geld uit aan de huisvesting in gevangenen dan aan woningen. Zo dit nu al niet geldt voor Nederland, geldt het er in ieder geval binnenkort voor.

Dit is een droevig wetsvoorstel in zijn concrete uitwerking, maar meer nog qua principiële uitgangspunten en wegens de maatschappijvisie die erachter zit. De minister zegt dat de betaalbaarheidsheffing wordt betaald door de woningcorporaties en niet door de huurders. Dit is flauwekul. De betaalbaarheidsheffing is juist gemotiveerd vanuit de extra huuropbrengst die corporaties kunnen realiseren door de liberalisering van een deel van hun voorraad, wat extra huurverhoging betekent. Corporaties die hieraan niet willen meedoen, houden minder geld over voor investeringen in hun woningvoorraad, in onderhoud, woningverbetering, isolatie en betaalbare nieuwbouw. Ook dit gaat direct ten koste van de mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen. In een heel cynische bui denk ik zelfs dat dit wetsvoorstel bedoeld is om de corporaties onder druk te zetten om mee te doen aan de liberaliseringsmanie van deze VVD-minister. Zij kiest er immers voor om de heffing niet te baseren op het daadwerkelijk gebruik van de extra ruimte om de huren te verhogen, maar op de WOZ-waarde van het corporatiebezit. Sociaal gedrag van corporaties wordt op deze wijze bestraft en asociale huurverhoging wordt beloond. De minister zegt vervolgens dat de zittende huurders recht hebben op huurbescherming; de huur kan daardoor volgens haar niet opeens omhoog gebracht worden. Dat klopt, maar bij mutaties kan dit wel. Als jaarlijks 7% van de wonin-

gen vrijkomt, is dus na 14 jaar vrijwel de hele woonvoorraad onder de huurtoeslaggrens opgezaaid met deze extra belasting. Vervolgens stelt de minister dat het grootste deel van de woningen die onder dit wetsvoorstel vallen, eigendom van de corporaties is. Die corporaties zullen – ik citeer de minister – gezien hun sociale doelstelling naar verwachting lang niet altijd de grenzen van de maximale huurverhoging opzoeken. De minister dwingt de corporaties echter juist wel de grenzen op te zoeken. Niet voor niets is het percentage van de maximale wettelijke huur voor de corporatiewoningen binnen 10 jaar met meer dan 10 gestegen onder invloed van eerdere regelgeving die het bevorderen van marktconforme huren tot doel had.

De Raad van State vindt dat de betaalbaarheidsheffing een willekeurig karakter en geen goede grondslag heeft. Het enige wat de minister daarop gedaan heeft, is het aanpassen van de memorie van toelichting. Ik vraag mij af wat de woordvoerders van de fracties van de VVD, het CDA en D66 – laatstgenoemde fractie is hier vanavond overigens niet vertegenwoordigd – van zo'n houding vinden. Vinden zij deze minachting die de regering hiermee laat blijken voor het hoogste adviesorgaan op het terrein van wetgeving door de beugel kunnen?

Ondanks onze fundamentele kritiek doe ik een poging om door amendering het effect van het wetsvoorstel te verzachten. Op dit moment zijn dure huurwoningen – afhankelijk van de regio zijn dit woningen boven € 230.000 tot € 295.000 – uitgesloten van de heffing. Dit betekent dat juist de huurders met de hoogste inkomens niet meebetalen. Ik heb een amendement ingediend waarin wordt voorgesteld om de heffingsgrenzen te schrappen, waardoor de grondslag verbreed wordt en het tarief dus omlaag kan. Daar profiteren de huurders van de goedkopere huurwoningen van. Ik geef toe dat dit slechts een marginale verbetering is die absoluut ontoereikend is om het wetsvoorstel acceptabel te maken, maar het is beter dan niets.

De SP-fractie is geschokt door de harteloosheid en het cynisme van dit wetsvoorstel. Iedereen die hier vóór stemt, geeft aan niets te geven om de belangen van de huurders in Nederland. Wij doen dat wel, dus ons stemgedrag is duidelijk.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Laat ik maar meteen met de deur in huis vallen: het wetsvoorstel zoals dat vandaag voorligt, is niet een wetsvoorstel waar GroenLinks ook maar 1% enthousiasme voor kan opbrengen. Het is gewoon ons wetsvoorstel niet. De betaalbaarheidsheffing, ik heb zelden zo'n rare titel gehoord voor een wetsvoorstel. Waar het gebruik is dat de titel de lading van een wetsvoorstel dekt, hebben wij in dit geval te maken met een erfenis uit het regeerakkoord. De minister moet jaarlijks pakweg 500 mln. inleveren bij minister Zalm. Dat is gewoon een knalharde bezuiniging die weer door huurders moet worden opgebracht. Ongeveer 200 mln. wordt er op de huurtoeslag bezuinigd. Daarbovenop komt nu een bedrag van ruim 300 mln. via de zogenaamde betaalbaarheidsheffing. Het is in mijn ogen simpel. Verhuurders gaan jaarlijks gemiddeld € 110 per woning meebetalen aan de huurtoeslag. Aangezien verhuurders hun inkomsten alleen van huurders krijgen, betalen huurders het dichten van het gat op de begroting van minister Dekker.



## Van Gent

Ongeveer 3 miljoen hurende huishoudens moeten een tientje per maand extra betalen omdat deze minister slecht onderhandeld heeft bij de formatie van dit kabinet. Het is eigenlijk rabiaat rechts beleid. Als het aan de coalitiepartijen ligt, mag er niet worden gesproken over het heilige huisje van de hypotheekrenteaftrek, maar de huurders hebben geen veilige plek bij dit kabinet. Zij worden keihard aangepakt en moeten ook nog voor bezuinigingen opdraaien.

Dit huurderstientje komt bovenop alle andere maatregelen van het kabinet: de huurtoeslag, de zorgpremie, de no claim en de hogere energierekening. Het gaat gewoon om een strijd tussen arm en rijk, om een strijd tussen degenen wel en degenen die geen macht hebben. Huurders die niet ruim in het geld zitten, kunnen niet op de coalitiepartijen en op dit kabinet rekenen. Het is buitengewoon triest dat het kabinet deze bijdrage aan de tweedeling ook nog opzichtig betaalbaarheidsheffing noemt.

Los van het feit dat het grootste deel van de huurders deze € 10 niet kan missen en los van het feit dat verhuurders hun geld wel beter kunnen besteden, is de wet in mijn ogen gebaseerd op een fundamenteel fout principe, namelijk dat huurders betalen voor huurders. Dat principe deugt niet. Naar de mening van de fractie van GroenLinks is de huurtoeslag een basisvoorziening die uit de algemene middelen betaald moet worden, zodat niet alleen huurders, maar ook mensen met een koopwoning bijdragen aan het betaalbaar houden van de huur voor degenen met de laagste inkomens. Het zou van de gekke zijn als alleen mensen met kinderen zouden meebetalen aan de kinderbijslag. Huurders betalen op dit moment via de belastingen mee aan de hypotheekrenteaftrek. Wij moeten solidaire regelingen in stand houden waarbij rijk voor arm betaalt. Nu gebeurt vaak het omgekeerde, namelijk dat arm meebetaalt voor rijk.

Ongeveerde twee derde van de verhuurders kan de betaalbaarheidsheffing dankzij de huurliberalisering op de huurders verhalen. Het is de vraag of ook de sociale verhuurders dat zullen doen. Een derde van de verhuurders kan dit niet. De ruimte voor huurverhoging is te krap om de heffing van minister Dekker te kunnen betalen. Als het niet uit de lengte kan, moet het uit de breedte. Dat betekent minder onderhoud, minder investeringen in de wijk en minder nieuwbouw. Ik geef een voorbeeld. De onrendabele top van een nieuwe huurwoning is € 20.000 à € 30.000. Als deze wet doorgaat, scheelt dat dus minstens 10.000 nieuwe woningen per jaar. Kortom, de heffing heeft tot gevolg dat de huurders meer gaan betalen of dat zij minder krijgen voor hetzelfde geld. Beide effecten vindt de fractie van GroenLinks ongewenst, maar dat zal niemand verbazen.

Daar komt bij dat deze wet slechte verhuurders beloont en goede straft. Doordat de hoogte van de heffing rechtstreeks wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde, werkt de betaalbaarheidsheffing ontmoedigend voor investeringen in de woningvoorraad. Voor een nieuwe cv-installatie moet de verhuurder niet alleen de investeringskosten betalen, maar ook een paar euro per woning extra aan betaalbaarheidsheffing. Voor projecten die toch al moeilijk rond te krijgen zijn, kan deze heffing de nekslag betekenen. Goedkoop voor het kabinet wordt op die manier duurkoop. Dat moeten wij echt niet willen.

De fractie van GroenLinks wil dat deze wet van tafel gaat. Sterker nog, zij is er mordicus tegen: foute keuzes,

foute bezuinigingen en een fout beleid. Zoals ik al bij het rondetafelgesprek heb gezegd, zijn er allerlei andere opties: pas op de plaats, geen nieuwe wetgeving en huurverhoging op maximaal de inflatie. Dit laatste is volgens de directeur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting prima op te vangen door de verhuurders. De tijd die wij hiermee winnen, kunnen wij gebruiken voor een stevige discussie over de toekomst van de woningmarkt en de betaalbaarheid van wonen. Hierbij moet uiteraard ook de koopsector worden betrokken. Niet alleen modale huurders moeten bijbetalen voor huurders met een minimuminkomen, maar ook kopers met een inkomen van drie of tien keer modaal moeten bijdragen aan betaalbaar wonen voor iedereen. Dat is toch niet te veel gevraagd? Het bedrag voor huurtoeslag is ongeveer 2 mld. per jaar en dat van de hypotheekrenteaftrek is ongeveer 10 mld. per jaar. Het diep treurige daarvan is dat het rijkste deel, namelijk 10%, bovendien de helft van het bedrag van 10 mld. opsoupeert. Voor dat deel zal het niet meteen nodig zijn om bij de voedselbank aan te kloppen op het moment dat de regeling ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek enigszins wordt aangepast. Mensen die gebruikmaken van de huurtoeslag moeten vaak maandenlang wachten omdat er sprake is van bureaucratie. Zij moeten nu voor die huurders gaan betalen. Ik vraag mij af waarmee wij bezig zijn en waarom wij in Nederland niet bereid zijn om ook keuzes te maken voor de mensen met wie het niet goed gaat. Het kenmerk van dit kabinet is dat de mensen met hoge inkomens met wie het allemaal voor de wind gaat, uit de wind worden gehouden. Waarom doet het kabinet dat?

Ik ben van mening dat dit wetsvoorstel van tafel moet. Ik zal er dan ook alles aan doen om het tegen te werken en het inzet te maken van de verkiezingen die volgend jaar zullen worden gehouden. Onze inzet zal zeker zijn dat de woningen betaalbaar moeten worden. Het probleem van de betaalbaarheid van woningen wordt immers steeds groter. Er worden te weinig woningen gebouwd en starters moeten maar zien hoe zij onder dak komen. Het wordt tijd voor een andere wind op het terrein van de volkshuisvesting.

Ik complimenteer de heer Depla met zijn amendement, omdat hij veel aandacht heeft besteed aan de reserves van de corporaties. Hij weet dat het feit dat daaraan te weinig wordt gedaan en dat er onvoldoende wordt geactiveerd ook voor de GroenLinks-fractie al jarenlang een doorn in het oog is.

Het amendement-Gerkens maakt het wetsvoorstel minder slecht. Als wij het wetsvoorstel een beetje kunnen verbeteren, zal ik dat niet tegenwerken.

Het amendement-Van Bochove op stuk nr. 13 heeft tot doel om twee zaken te regelen, namelijk dat de wet in 2010 buiten werking zal treden en dat de hoogte van de betaalbaarheidsheffing afhankelijk wordt gemaakt van de huurverhogingruimte. Het lijkt mij goed om die zaken te regelen, al vind ik dat de heer Van Bochove vooruitloopt op een links kabinet dat een maximale huurverhoging op inflatieniveau zal fixeren. Uiteraard vind ik dat aardig van hem. Is het wel de moeite waard om voor een periode van vier jaar een wet in het leven te roepen? Is de betaalbaarheidsheffing naar het oordeel van de heer Van Bochove een instrument voor de volkshuisvesting? Zo ja, dient die wet dan niet langer dan vier jaar van kracht te zijn? Of is het een noodverband om het gat van minister

## Van Gent

Zalm te dichten en om de zware bezuinigingen die het kabinet de minister heeft opgelegd te financieren?

In het amendement-Van Bochove op stuk nr. 15 staat dat corporaties zoals de minister die voorstelt, 5% extra heffing moeten betalen om invorderingsrisico's te dekken. Wij steunen dat amendement.

In het amendement-Van Bochove op stuk nr. 16 staat dat hij alleen het daadwerkelijke extra beslag op de huurtoeslag als gevolg van huurverhogingen op de verhuurders wil verhalen. Als verhuurders bescheiden zijn met de jaarlijkse huurverhoging, zal de totale heffing daardoor lager uitvallen. Daarmee stem ik in.

De minister kan dit niet doen omdat zij passie heeft voor de volkshuisvesting, want dan zou zij daar niet een bedrag van 500 mln. weghalen. Dat bedrag moet immers door de huurders worden betaald. Als het tegen zit, wordt er daardoor minder geïnvesteerd. Bij iemand die in die sector werkt, springen de tranen in de ogen als hij een dergelijke bezuiniging moet doorvoeren. Mijn conclusie is dat het wordt doorgedrukt. De heer Van Bochove komt vervolgens met een aantal amendementen om het minder slecht te maken. Ook na aanvaarding van zijn amendementen blijft het echter een slecht voorstel. Het totaalbeeld is bovendien dat de minister flink moet inleveren op haar oorspronkelijke voorstel. Het draagvlak in de Kamer is minimaal. Zij zal het wetsvoorstel, met een aantal amendementen voor de kiezen, wellicht door de Kamer krijgen. Het maatschappelijke draagvlak is er niet. De temperatuur ligt wat dat betreft onder het vriespunt. Dit voorstel heeft helemaal niets te maken met volkshuisvesting. Het voorstel heeft alles te maken met ordinaire bezuinigingen op huurders en de volkshuisvesting zonder een totaalvisie op volkshuisvesting, kopers en huurders. Dit valt mij enorm tegen van de minister. De fractie van GroenLinks kan hiermee niet instemmen.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. Wij spreken heden over een wel zeer bijzonder wetsvoorstel. Het komt voort uit afspraken die gemaakt zijn over bezuinigingen. Met het nieuwe, door de VVD-fractie van harte gesteunde huurbeleid is er meer ruimte om aan deze betalingen mee te doen. Er komen meer inkomsten, zodat er meer betaald kan worden. Het systeem is echter bijzonder. De heer Depla citeerde mij al. Ik heb eerder gezegd dat de huurbaas gaat collecteren bij zijn huurders om extra geld op te halen voor de bewoners die echt een huurtoeslag nodig hebben. Dat is sympathiek. Principieel gezien is het ook een heel gek systeem. Bij de huursubsidie is getracht om een soort boetesysteem in te voeren voor corporaties die met een zeker gemak mensen met lage inkomens in heel dure huizen zetten. Die operatie is echter mislukt, mede door juridische principes.

In het verleden waren de verhoudingen tussen de sociale huursector en de overheid complex. Ik noem de bruteringsoperatie waarbij veel zaken zijn gesaneerd. Nu laten wij de corporaties aan de overheid betalen. De overheid subsidieert weer de corporaties. Al met al wordt het beeld er niet helderder op.

Opvallend is dat, waar dit een belastingwet is, in vak-K de staatssecretaris van Financiën ontbreekt. Ik benadruk dat omdat het uniek is dat deze bewindspersoon er niet bij is terwijl bij deze wet het accent sterk op uitvoering door de Belastingdienst ligt.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Hofstra noemt het wetsvoorstel een raar voorstel. Verbindt hij daar geen enkele conclusie aan? Is het denken gestopt na het ondertekenen van het regeerakkoord?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is een goede gewoonte om de conclusies aan het einde van het debat te trekken. Ik kan mij overigens niet herinneren voor dit voorstel te hebben getekend. Het staat niet letterlijk in het Hoofdlijnenakkoord. Het zit in de begrotingscyclus voor het jaar 2004. Toen is door de Kamer geaccordeerd dat wij het zo met elkaar zouden doen. Ik heb dus niet op enige dag getekend voor dit onderdeel van het brede pakket aan regeringsbeleid.

De heer **Depla** (PvdA): De enige inbreng in het voortraject van de heer Hofstra was aandringen op een snelle behandeling omdat het voorstel door de Kamer moest. De heer Hofstra stelt interessante vragen. Heeft hij, als er geen afdoende antwoorden komen, de ruimte om de minister mede te delen dat zij maar een andere vorm moet zoeken? Is dat nog open aan het einde van het debat?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is altijd mogelijk. Als een serieuze politieke partij in deze Kamer, coalitiepartij of niet, dat op voorhand uitsluit, dan kunnen wij allemaal wel naar huis gaan. Wat is dan nog het democratische proces in ons land?

De heer **Depla** (PvdA): Daar vrees ik ook een beetje voor. Vandaar het volgende. Als u aan het eind van de rit geen afdoende antwoord hebt gekregen op de vraag waarom het zo'n bijzondere situatie is dat de verhuurder bij de huurders met de pet rondgaat voor een bijdrage voor de huurtoeslag voor nooddriftige andere huurders, zegt u dus: dan gaat deze wet wat ons betreft niet door.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik stel voor, dat ik over mijn eigen formuleringen ga en dat zal ik aan het eind van mijn betoog proberen te doen.

De **voorzitter**: Ik stel voor, dat u uw betoog vervolgt.

De heer **Hofstra** (VVD): Graag wil ik een reactie van de minister op het feit dat de bewindspersoon van Financiën niet heeft meegetekend en dus buiten het gehele proces is gebleven. Het advies van de Raad van State is op zich ook een beetje wonderlijk, want eigenlijk is dat advies: u kunt dit wetsvoorstel beter niet naar de Kamer sturen. Naar ik heb begrepen, is vervolgens alleen de toelichting en niet de inhoud van het wetsvoorstel gewijzigd. Het is allemaal begonnen in 2003 met het aantreden van het kabinet-Balkenende II. Ons is opgevallen dat het wetsvoorstel bij het parlement is ingediend op een van de laatste dagen van 2005. Ik wil hiermee maar zeggen dat dit vervelende probleem er al een tijdje ligt. Ik heb geen enkele woordvoerder gehoord die het wetsvoorstel van harte omarmt.

Als wij al gaan doen wat er wordt voorgesteld, dan moeten wij dat heel sterk als tijdelijk zien en dan moet zo snel mogelijk structureler worden gekeken naar met name de huursector. Ik meen dat de heer Van Bochove er ook al een opmerking over heeft gemaakt. Het is mij opgevallen dat er de laatste maanden steeds meer rapporten zijn verschenen waarin wordt aangegeven dat

## Hofstra

er sprake is van een volledig verziekte huurmarkt. Wij moeten naar een andere situatie toe. Het was heel aardig dat collega Van Bochove zo-even al een doorkijkje probeerde te geven. Ik heb begrepen dat hij huren door de corporaties wil laten vaststellen, afhankelijk van het inkomen. Als wij dat doen, vervangen wij het ene verziekte systeem door het andere verziekte systeem. Er is maar één goede oplossing: de huurmarkt moet als een markt werken. Ik meen dat deze minister nog steeds mag worden geprezen dat zij, hoe moeilijk dat ook is, zeker in deze Kamer, met een dergelijk huurbeleid althans een begin heeft gemaakt. Dat is volgens mij het enige perspectief om tot een verbetering te komen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb ook heel wat van die rapporten gelezen die u de laatste tijd hebt zien passeren. Er stond in dat zowel de huurmarkt als de koopmarkt verziekt is. Als wij over beide willen praten, waarom bent u dan alleen maar bereid over de huurmarkt te praten? In de rapporten staat dat een van de oorzaken van het misgaan is dat deze markten apart worden gezien.

De heer **Hofstra** (VVD): Er zijn zeker een paar dingen die beter kunnen op de koopmarkt. Denkt u maar aan een gemakkelijker beschikbaar zijn van locaties om huizen te kunnen bouwen. Als u doelt op het financiële aspect, dan zeg ik met nadruk dat de huurmarkt in Nederland veel meer verziekt is dan de koopmarkt. Bij de koopmarkt is eigenlijk sprake van een echte markt.

De heer **Depla** (PvdA): Ik moet concluderen dat de VVD-fractie zeer selectief shopt in die rapporten en er alleen maar uithaalt wat haar bevalt: dingen gericht op het kunnen vrijmaken van de huren. Ik moet eerlijk bekennen dat ik niet anders had verwacht.

De heer **Hofstra** (VVD): Tot slot van mijn inleidende opmerkingen herinner ik eraan dat de VVD-fractie eerder heeft gesuggereerd om te bekijken of het niet beter is om de gehele sociale huursector die nu nog vrijgesteld is van belasting, vennootschapsbelasting te laten betalen. Dan is er een structurele financieringsbron en wordt een grote ongelijkheid tussen de sociale huursector en de particuliere verhuurders weggehaald. Graag hoor ik van de minister in hoeverre dat de laatste tijd is bekeken. Ik weet niet of de bedragen precies kloppen, maar het zou een alternatieve dekking kunnen geven voor het probleem waarmee wij nu zitten.

Voor de VVD-fractie is een hoofdpunt van dit wetsontwerp het gelijkschakelen van de sociale verhuurders, waarmee wij als overheid natuurlijk een directere band hebben dan met de particuliere verhuurders. De heer Hermans heeft er behartigenswaardige opmerkingen over gemaakt. De VVD-fractie acht het principieel ongewenst dat wij particuliere verhuurders in dit wetsontwerp gaan behandelen als waren zij toegelaten instellingen. Corporaties zijn dat wel. Die bestaan op grond van een wet en hebben naar mijn smaak ook een semi-overheidskarakter. Of ze rijk zijn of niet, wij hebben er allemaal beelden bij.

De Raad van State zou van oordeel zijn dat de sociale verhuurders en de particuliere verhuurders gelijk moeten worden behandeld. Maar die worden in het wetsvoorstel helemaal niet gelijk behandeld. Op allerlei punten worden ze verschillend behandeld. Ik geef enkele

voorbeelden. Een particulier verhuurder betaalt belasting. Bij een kleine verhuurder kan dat inkomstenbelasting zijn, veelal is het vennootschapsbelasting, maar misschien ook nog wel een andere vorm van belasting. Dat is dus al een heel groot verschil dat het naar onze smaak zou rechtvaardigen om de particuliere verhuurders erbuiten te laten. Onder deze regeling zullen ongeveer 3 miljoen woningen gaan vallen, waarvan 2,4 miljoen van sociale verhuurders en 0,6 miljoen van particuliere verhuurders. Het aantal mensen dat een aanslag zou moeten hebben, bedraagt maar liefst 41.000, terwijl wij maar 500 corporaties hebben die die 2,4 miljoen woningen hebben. De corporaties worden dus allemaal aangeslagen, maar van die particuliere verhuurders worden er maar 4000 aangeslagen. Die andere 37.000 worden helemaal niet in deze wet meegenomen. Ik vind dat een rare vorm van verschillende behandeling. Het is ook heel interessant om te kijken naar de ruimte die de verschillende categorieën krijgen voor extra inkomsten door huurverhoging. Bij de corporaties is dat 1,5 à 2 mld., waarvan 1 mld. wordt geheven, maar bij de particuliere verhuurders is dat 1 tot 1,5 mld., waarvan maar 0,25 mld. wordt geheven. Als ze gelijk behandeld zouden moeten worden, dan doet deze wet dat in elk geval niet. Deze stelling wil ik hier toch wel neerleggen.

De heer **Depla** (PvdA): U stelt nu allemaal wel zulke kritische vragen, maar bent u ook bereid om met amendementen te komen als de minister zegt dat u geen gelijk hebt, of blijft het bij een kritische vraag, een antwoord en dan maar weg? Wij praten er nu al een tijd over, maar u hebt nog steeds niet de stap gezet om daarin verandering aan te brengen. Als wij nog deze week, zoals ook u graag wil, over dit wetsvoorstel willen stemmen, dan moet er deze week toch ook een amendement liggen als u het althans wilt veranderen?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben nu het debat en wij krijgen het antwoord van de minister. Als zij mij duidelijk kan maken dat ik ongelijk heb, hoef ik ook geen amendement in te dienen. Ik sluit niet uit dat ik gelijk heb en dan zal ik inderdaad een amendement moeten indienen, maar dat overweeg ik ook. Ik heb het in ieder geval nog niet gedaan, u hebt al voldoende amendementen gekregen waarmee u de avond wel door kunt komen.

De VVD-fractie heeft principieel gezien zeer grote problemen om ook de particulieren onder deze wet te brengen. Praktisch gezien zou dat ook onhandig zijn, gelet op de aantallen die ik net heb genoemd en het grote aantal particulieren dat dan bij deze regeling wordt vrijgesteld. Ons voorstel is om die particulieren er gewoon uit te halen. Ze brengen maar een klein deel op van het totaal dus maakt het voor de financiering ook niet zo erg veel uit.

Mocht de minister dat niet willen of zou hier in de Kamer geen meerderheid voor te vinden zijn, dan heb ik nog wel een next-bestoplossing. Er zou wel kunnen worden geheven bij de particulieren, maar dat zou dan kunnen worden beschouwd als een voorheffing voor de inkomstenbelasting c.q. de vennootschapsbelasting. Dat kan wel een heel elegante oplossing zijn. Wij kennen dat meer in ons belastingstelsel. Het is jammer dat mijnheer Wijn er niet is, want die zou ons dan kunnen uitleggen hoe dat zou werken. Ik noem als voorbeeld maar de dividendbelasting. Die wordt ingehouden, maar

## Hofstra

die mag je dan weer aftrekken van de inkomstenbelasting.

Ik moet zeggen dat als je deze grondslag kiest, het voorstel wel heel helder en simpel werkt; het aantal woningen en de WOZ-waarde, geen gedoe met de vermogensstructuren van corporaties en ook geen relatie met wat de corporaties of particuliere verhuurders met de huur doen; een sterke of beperkte verhoging. Je zou kunnen zeggen dat dit misschien niet zo rechtvaardig is, maar het is wel gemakkelijk, in elk geval qua uitvoering. Wat dat betreft kunnen wij het idee van de grondslag WOZ-waarde wel steunen, te meer ook omdat die in het nieuwe huurbeleid ook een heel centrale rol speelt. Wij weten dat die per regio verschilt, maar dat zien wij ook in die tabel.

Er is nog enige onduidelijkheid over de geliberaliseerde woningen. Die zouden principieel en eigenlijk ook wel praktisch buiten dit systeem moeten kunnen vallen?

De heer Van Bochove heeft al iets gezegd over die 5%. Ik ben het er op zich wel mee eens dat de vraag kan worden gesteld of het wel zo redelijk is om ervan uit te gaan dat er wanbetalers zijn en of het vervolgens dan wel zo redelijk is om de niet-wanbetalers dan maar te laten betalen. Ook deze vraag zou eigenlijk aan de staatssecretaris van Financiën moeten worden gesteld. Is dat wel gebruikelijk bij rijksbelastingen? Dat is voor mij het enige criterium. Wij hebben een belastingwet, ik kan mij voorstellen dat dit vaker gebeurt, maar dat zou ik wel graag willen horen.

Wij hebben veel moeite met de uitvoeringskosten. In de eerste plaats met het absolute niveau. Het kost ieder jaar 7 mln. om deze rekeningen te versturen. Dit is per rekening € 2000! Als ik binnenkort wat meer vrije tijd heb, wil ik wel een paar van die rekeningen tegen dat tarief uitschrijven. Is dit niet veel te hoog? Zul je niet bevorderen dat het zo hoog blijft door de kosten in de rekening van de verhuurders te verwerken? Dan is immers iedere druk voor de rijksoverheid weg om het goedkoper te doen. Ik stel voor om dit bedrag niet in die rekening te verwerken. Het zou uit de overhead betaald kunnen worden. Als er wel een deel van de kosten in de rekening moet worden verwerkt, stel ik voor dat dit de helft of iets lager zal zijn als gids voor hoe het eigenlijk zou moeten zijn. De facturen worden dan goedkoper.

Is in het basisbedrag van 250 mln. een indexatie opgenomen? Er is al gesproken over de effecten naar boven en naar beneden. In de wet is sprake van 1% naar de ene en 2% naar de andere kant. Ik krijg hier graag een nadere toelichting op.

In de nota is een staatje opgenomen van de te verwachten extra heffingsbedragen als gevolg van het boveninflatoire huurbeleid. De tijdreeks is daar: 60 mln., 80 mln., 100 mln. en 90 mln. Hier zitten wel wat wonderlijke verschillen in. Hoe is dit geraamd? Is hierbij ook rekening gehouden met het effect van deze wet? Als een verhuurder bijvoorbeeld de huren niet zo sterk verhoogt, maar wel deze rekening moet betalen, zullen de raad van toezicht of de directeur van de corporatie wel voorstellen om er nog iets op te doen. In de sociale huursector is het percentage ten opzichte van "maximaal redelijk" – als wij die term tenminste nog kennen in het huurbeleid – veel lager dan bij de particulieren. Met andere woorden: bij de corporaties is er nog een vrij grote mogelijkheid om naar boven te gaan. Is hiermee rekening gehouden in de jaarreeksen?

De economie trekt gelukkig weer aan. Ik kan mij voorstellen dat het beroep op de huurtoeslag automatisch lager wordt als die ontwikkeling zich zo doorzet, doordat mensen meer verdienen. Werkt dit door in deze wet of wordt de heffing dan stug voortgezet?

In hoofdstuk 7 van de wet wordt gesproken over algemeen verbindend verklaren. Die term bezorgt de leden van mijn fractie meestal jeuk. Als ik het goed begrijp kan een meerderheid – meer dan tweederde – van de verhuurders – en dus niet van de woningen – besluiten om het anders te doen dan in de wet staat. Dit vind ik niet rechtvaardig, niet redelijk en principieel onjuist. Wij bepalen hier de wet en dan kan het niet zo zijn dat die vervolgens anders wordt ingevuld. Overigens geldt dit weer niet voor de particulieren. Ook weer een reden om dit gescheiden te houden.

Ik kom tot een voorlopige conclusie. Allereerst dat deze wet geen schoonheidsprijs verdient. Ik zeg het dan nog tamelijk eufemistisch. In de tweede plaats achten wij deze wet haalbaar, ook technisch gezien, maar wij zouden dan wel graag zien dat de particulieren er consequent uit worden gehaald. De wet moet zich beperken tot de sociale huursector. De wet moet tijdelijk zijn en wat mij betreft nog tijdelijker dan de heer Van Bochove heeft voorgesteld. Verder moeten wij streven naar een meer structurele oplossing waarbij het naar mijn smaak niet anders kan dan dat wij de huurmarkt nog veel meer in beweging moeten brengen dan nu met het huurbeleid is gebeurd. Dit zou je kunnen uitlokken door de termijn van geldigheid te verkorten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als de heer Hofstra zegt dat deze wet geen schoonheidsprijs verdient, is er toch wel iets aan de hand. Hij zegt dit nu wel heel ontspannen, maar ik begrijp toch wel, ook door alle voorwaarden die hij formuleert, dat hij dit eigenlijk maar niets vindt. Hij wil het zo kort mogelijk, want als het economisch beter gaat, is het niet meer nodig. Hij wil de particulieren eruithalen, hij vindt de techniek ook maar zozo en benadrukt de tijdelijkheid. Dan heeft dit wetsvoorstel toch niets te maken met volkshuisvesting? Dit wetsvoorstel is toch gewoon een ordinaire bezuinigingsmaatregel? Van mij mag dan nog het woord "ordinair" worden weggelaten. Mijnheer Hofstra, waarom begint u er aan? Doet u dat om de minister te sparen of omdat het geld binnen moet komen? Waarom strijdt u er niet harder voor om dit stomme, geen schoonheidsprijs verdienende voorstel van tafel te krijgen? En niet alleen voor de particuliere verhuurders.

De heer **Hofstra** (VVD): Het heeft inderdaad met bezuinigingen te maken. Dat is uitvoerig uitgelegd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dus niet met volkshuisvesting.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij zijn er in 2003 mee begonnen. Daarover zijn, weliswaar niet door het hele parlement, maar in ieder geval door de coalitie afspraken gemaakt. Zo eerlijk liggen die zaken. Voor wat betreft de kwaliteit van de wet blijf ik bij mijn opmerking dat het wetsvoorstel geen schoonheidsprijs verdient.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daar ga ik niet mee akkoord!



## Hofstra

De **voorzitter**: Nee, het woord is nu aan mevrouw Gerkens.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Ik wil graag iets meer helderheid over de voorlopige conclusie van de heer Hofstra. Hij zegt dat hij de wet zou kunnen accepteren. Vervolgens noemt hij een aantal voorwaarden. Zijn dat voor hem keiharde voorwaarden om het wetsvoorstel te kunnen accepteren of zijn het schoonheidsfoutjes die bij voorkeur gerepareerd moeten worden?

De heer **Hofstra** (VVD): Gelet op mijn inbreng zou het niet juist zijn om te zeggen dat de conclusies en de voorwaarden op een aantal details slaan. Zij raken een aantal principes in dit wetsvoorstel. Ik dacht dat ik duidelijk had gezegd dat ik de wet op zich haalbaar en acceptabel acht als wij op die punten tot een wijziging zouden kunnen komen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Hofstra heeft een paar rekensommen gemaakt die ik nog niet heb gemaakt. Wat gebeurt er met de heffing als de commerciële eruit gelaten worden? Hoe veel scheelt dat qua dekking? De heer Hofstra zegt dat dit niets voorstelt, dus heeft hij vast zitten rekenen.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat heb ik uitgerekend. Er staan prachtige formules in het wetsvoorstel. De grap is dat de dekking hetzelfde is als wij de particulieren eruit halen en de formules gelijk laten.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil graag weten hoeveel miljoen euro de rekening bedraagt die van de een naar de ander wordt verschoven.

De heer **Hofstra** (VVD): Het aandeel van de particuliere verhuurders is ongeveer een vijfde binnen het totaal. Op jaarbasis gaat het om zo'n 50 à 60 mln.

De vergadering wordt van 17.40 uur tot 19.10 uur geschorst.

□

Minister **Dekker**: Voorzitter. Wij bespreken vandaag een wetsvoorstel dat voor mij en voor het kabinet een onlosmakelijk onderdeel vormt van het pakket aan maatregelen op het gebied van het huurbeleid en de betaalbaarheid. Ik hecht er groot belang aan dat dit wetsvoorstel zo spoedig mogelijk in werking treedt. Ik stel het dan ook zeer op prijs dat uw Kamer dit wetsvoorstel thans op de agenda heeft geplaatst. Ook ik heb mijn verantwoordelijkheid genomen om de bezuinigingen die bij de start van dit kabinet moesten worden doorgevoerd ook bij mijn ministerie door te voeren. Dat waren niet de geringste bezuinigingen. Het ging om gevoelige onderwerpen, zoals het huurbeleid en de stedelijke vernieuwing. Vervolgens heb ik het op mij genomen om een verbinding te leggen tussen de mogelijkheden van het huurbeleid en dit wetsvoorstel. Ik kom straks nog te spreken over beoordeling van de wet door de leden van de Kamer.

Ik hecht eraan om, ter aanvulling van en toelichting op de aan de Kamer voorgelegde stukken, enige opmerkingen te maken over de wenselijkheid van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel, en om het belang ervan te

onderstrepen. De afgelopen decennia is er een stelsel opgebouwd op het terrein van het wonen waarin voortdurend is gezocht naar een balans tussen enerzijds bescherming van huurders en anderzijds het geven van ruimte aan verhuurders. De bescherming van huurders is nodig om ervoor te zorgen dat ook groepen mensen met lage inkomens kwalitatief goede huisvesting kunnen vinden. Aan de verhuurders wordt ruimte gegeven, opdat er voldoende kan worden geïnvesteerd. Daarvan profiteren alle partijen. Ook bij de veranderingen in dit stelsel moet voortdurend het vinden van een goede balans voor ogen staan. De verruiming van het huurbeleid die ik nu doorvoer, brengt meer ruimte voor verhuurders met zich, meer ruimte voor investeringen, maar ook bescherming van huurders. In ruil daarvoor wordt van de verhuurders een bijdrage aan de betaalbaarheid gevraagd. Dit alles dient ertoe, een nieuwe balans te vinden. Gegeven het huidige stelsel en de wijzigingen in het huurbeleid die wij hebben afgesproken, ben ik van mening dat het voorstel dat nu voorligt alleszins redelijk is. Bovendien wijs ik erop dat met deze heffing wordt voorkomen dat er opnieuw op de huurtoeslag of op de stedelijke vernieuwing moet worden bezuinigd. Door de introductie van de heffing worden veel onrust en onzekerheid voorkomen. Gelet op de noodzakelijke operaties in de sfeer van de nieuwbouw en de aanpak van oude stadswijken is dat een groot goed.

Ook ik moet erkennen dat dit wetsvoorstel niet de schoonheidsprijs verdient, maar het verdient wel een prijs in een andere categorie, te weten de creativiteit. Huurbeleid en betaalbaarheid worden opnieuw aan elkaar gekoppeld. Daarmee is er een solide grondslag onder het wetsvoorstel gelegd. Er is sprake van een majeure wijziging ten opzichte van het bij de Raad van State ingediende wetsvoorstel. Deze wijziging vormt mijn reactie op dit advies. De structuur van het wetsvoorstel is zo eenvoudig mogelijk gehouden, zoals ook de heer Hofstra heeft aangegeven. Dit wil zeggen dat er wordt geheven op de WOZ-waarde per woning.

De heer **Depla** (PvdA): Er is nu helemaal niemand meer in deze Kamer die het een mooi wetsvoorstel vindt, maar goed, wij gaan er gewoon mee verder. De minister zegt dat het wetsvoorstel heel anders is geworden naar aanleiding van het advies van de Raad van State. Kan zij mij aangeven op welke punten, behalve in de toelichting, het wetsvoorstel is veranderd naar aanleiding van het advies van de Raad van State?

Minister **Dekker**: De Raad van State geeft natuurlijk altijd grondige overwegingen. Ik heb deze goed meegewogen, maar de eenvoud van het wetsvoorstel is gelijk gebleven in die zin, dat de heffing voor alle verhuurders op dezelfde basis plaatsvindt, te weten de WOZ-waarde van alle woningen. Juist door het gebruiken van de WOZ-waarde wordt er een verbinding gemaakt met het huurbeleid, want ook daarin heb ik de WOZ-waarde meegenomen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik concludeer dat u stelde dat u het advies van de Raad van State zeer serieus hebt genomen. Vervolgens vertelde u hoe geweldig het wetsvoorstel in elkaar zit en dat het, behoudens de toelichting, niet is gewijzigd naar aanleiding van het advies van de Raad van State. Klopt dat?

## Dekker

Minister **Dekker**: Dat is een goede conclusie. Wij hebben de Raad van State gehoord, maar het kabinet heeft een eigen verantwoordelijkheid.

De heer **Depla** (PvdA): Natuurlijk, ik ken de regels. Ik zou dat ook niet anders willen. Wij zitten dan echter wel met een bijzondere situatie. De Raad van State adviseert u om het wetsvoorstel niet naar de Kamer te sturen omdat de juridische grondslag ervan nogal twijfelachtig is. Volgens uw steun en toeverlaat de heer Hofstra is het voorstel niet zo veel. De heer Van Bochove van de CDA-fractie zegt dat de wet niet al te lang moet blijven bestaan, maximaal twee tot drie jaar. Wij gaan straks een wet invoeren die niemand ziet zitten en waarvan volgens de Raad van State de grondslag niet klopt. Daarom vind ik het zo belangrijk dat ook de staatssecretaris van Financiën de vraag beantwoordt of deze vreemde eend wel in de belastingbijt hoort.

Minister **Dekker**: Ik heb gezegd op welke wijze ik het advies van de Raad van State heb gewogen en op welke wijze ik het heb meegenomen. Ik wil graag mijn betoog afmaken, want daarin kom ik terug op een aantal punten uit de eerste termijn van de Kamer. Mijn uitgangspunt is dat de wet eenvoudig moet zijn en dat de normering erin is gebaseerd op het aantal woningen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U zegt dat de wet de schoonheidsprijs niet verdient, misschien ook om de heer Hofstra een beetje tegemoet te komen. Kunt u uitleggen waarom deze wet de schoonheidsprijs niet verdient? Want nadat u dat had gezegd, begon u over creativiteit. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat hier een beetje wordt gefröbeld over de hoofden van de huurders heen. Ik wil graag weten waarom deze wet volgens u geen schoonheidsprijs verdient.

Minister **Dekker**: Dat heb ik al gezegd. Het kabinet is gestart met een bezuinigingsopgave die ook voor mijn ministerie gold. Ik heb mijn verantwoordelijkheid genomen op drie zeer gevoelige terreinen. Ik heb een korting op de huurtoeslag toegepast en op de stedelijke vernieuwing. Ik heb ruimte gecreëerd in het huurbeleid voor verhuurders en hierbij een verbinding gemaakt met de opgave die ik had, zowel wat betreft de betaalbaarheid als de bezuiniging. Ik vind dat een uiterst creatieve oplossing.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het gaat mij niet om creatief boekhouden. Het gaat mij erom dat u ook inhoudelijk ergens voor moet staan. Het is erg dat u als minister van VROM zegt dat dit voorstel geen schoonheidsprijs verdient, maar dat u het slikt omdat u die bezuiniging moet inboeken. Dat kunt u toch niet doen ten koste van de volkshuisvesting? Dan bent u toch niet goed bezig?

Minister **Dekker**: Ik heb voldoende argumenten gegeven. U geeft er nu een bepaalde interpretatie aan die ik in het geheel niet deel.

In de grondslag van de wet wordt geen rekening gehouden met kortstondige fluctuaties in de woningmarkt. Alle verhuurders worden precies gelijk en volgens dezelfde systematiek behandeld. Ook voor corporaties geldt de ondergrens van 25 woningen. Het gaat daarbij

om een beperkt aantal sociale verhuurders. Het gaat om één tot twee corporaties. Voor hen geldt dezelfde regel.

Voor iedereen geldt de WOZ-waarde per woning als basis voor de heffing, al verschillen de vermogens. Iedereen die vennootschapsbelasting betaalt, kan de heffing aftrekken van de winst omdat deze als kosten wordt aangemerkt. Het is echter niet mogelijk om de heffing te beschouwen als een voorheffing op andere belastingen omdat de belastingwetten daarvoor geen grondslag bieden.

Er is in de Kamer een langdurige en diepgravende discussie gevoerd over het nieuwe huurbeleid waarin, rekening houdend met verschillende belangen, een zorgvuldige balans is gevonden tussen vergroting van de ruimte voor verhuurders en een goede bescherming van de huurders. Dat doen wij zo lang er niet voldoende is gebouwd door middel van een maximale huursom voor de woningcorporaties en voor individuele huurders door middel van maximering van de huurprijzen en van de jaarlijkse huurstijging. Met dit wetsvoorstel wordt aan de afgesproken huurprijzbescherming uiteraard niet getornd. Dat was het uitgangspunt. Het in deze Kamer besproken ABF-rapport toont aan dat de nettobaten van het nieuwe huurbeleid voor verhuurders er niet om liegen. De opbrengsten van de particuliere verhuurders bedragen op grond van het nieuwe huurbeleid 1 à 1,5 mld. en voor de corporaties 1,5 à 2 mld. Dat is goed voor de investeringen en de vermogensposities. Ook na verwerking van dit wetsvoorstel is de vermogenspositie nog zeer aantrekkelijk en maakt die de gewenste investeringen in nieuwbouw en herstructurering mogelijk.

De heer **Depla** (PvdA): Wie betaalt die 2,5 mld.?

Minister **Dekker**: Mag ik deze vraag met een wedervraag beantwoorden? Dit is vragen naar de bekende weg.

De heer **Depla** (PvdA): De huurders dus.

Minister **Dekker**: Nee, u trekt nu even snel een leuke conclusie.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat de particuliere verhuurders dankzij het nieuwe huurbeleid 1 à 1,5 mld. extra ruimte krijgen. Die ruimte is er alleen maar als de huur wordt verhoogd en de huurders die betalen.

Minister **Dekker**: Ja, dan is er ruimte. En?

De heer **Depla** (PvdA): Je kunt niet van twee walletjes eten. Je kunt niet zeggen dat de verhuurders ruimte zat hebben, omdat zij de huren extra mogen verhogen en daaraan toevoegen dat dit niet ten koste gaat van de mensen die net iets meer verdienen dan de huursubsidie, omdat de huren niet omhoog hoeven. Het kan niet allebei waar zijn.

Minister **Dekker**: Laat ik voor alle duidelijkheid nog eens zeggen dat wij niet voor niets hebben bepaald dat er ruimte in het huurbeleid moest komen. Die ruimte hebben wij gecreëerd om investeringen te laten plaatsvinden. Natuurlijk wordt de ruimte in het huurbeleid op een zeer gestructureerde manier bij de huurders gebracht. Dat is een normale gang van zaken. Wat ik van uw amendement denk? U haalt in feite gewoon een

## Dekker

streep door het huurbeleid, omdat u dat niet wenst. U gaat alleen voorbij aan de wijze waarop wij er in de Kamer voor hebben gezorgd dat het huurbeleid staat.

De heer **Depla** (PvdA): U beschrijft wat ik doe. Het klopt dat uw huurbeleid heel slecht is. Wij hebben hier vaker over van gedachten gewisseld. U zegt dat de huurprijzen omhoog moeten, zodat er ruimte ontstaat om te investeren, omdat dat te weinig wordt gedaan. Wij zeggen daarop dat het probleem dat er niet wordt geïnvesteerd, niet wordt veroorzaakt doordat de verhuurders geen geld hebben. Zij hebben namelijk voldoende vermogen. Dat staat als een paal boven water. Dan zegt u toch dat dat niet waar is en gaan de huren omhoog om de investeringsruimte groter te maken. Daarop zeg ik dat die heffing gewoon een huurverhoging is, waarop u zegt dat dat ook weer niet waar is. Het is het een of het ander. Al verhoog je de huren niet, uit de gegevens van uw eigen Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat er voldoende vermogen is om te investeren.

Minister **Dekker**: Dat heb ik ook niet ontkend. Dat heb ik helemaal niet ontkend!

De heer **Depla** (PvdA): Dan hoeft de huur toch niet omhoog om investeringen te laten plaatsvinden?

Minister **Dekker**: Nee, maar daar hebben wij een andere afspraak over. Laat ik het amendement van de heer Depla en wat hij nu doet, meteen maar even bij de kop pakken. Hij ontkent dat hier een politiek democratische afspraak is gemaakt. Hij gaat daaraan voorbij.

De heer **Depla** (PvdA): Hoezo? Een meerderheid krijgen voor een amendement dat ik indien, is toch ook democratisch gelegitimeerd? U hebt nog geen enkele wet die uw huurbeleid sanctioneert door de Kamer gekregen!

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de minister haar betoog afmaakt.

Minister **Dekker**: Dat ontkent de heer Depla. Vervolgens regelt hij op een achternamiddag achter mensen hun rug om een nieuw corporatiebestel waarin hij een aantal voorwaarden aan het investeringsplaatje stelt. Hij brengt de corporaties onder het toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en ontkent dat het private ondernemingen zijn, kortom: de wereld op zijn kop. Er ligt een voorstel voor de corporaties van mij, maar de heer Depla gaat in zijn amendement volstrekt voorbij aan wat er is besloten en stelt voorwaarden, zodat dit anders wordt geregeld. U begrijpt dat ik dat politiek niet aanvaardbaar acht.

De heer **Depla** (PvdA): Het is duidelijk. Een inhoudelijk argument krijg ik niet te horen. Ik doe er een week over en baseer mij op adviezen van clubs als de VROM-raad. U bent al drie jaar bezig en stuurt een wetsvoorstel naar de Kamer dat de Raad van State slecht vindt en dat zelfs in uw ogen niet de schoonheidsprijs verdient. Dan zegt u dat ik op een achternamiddag een vluggertje maak. Ik maak inderdaad een principiële andere keuze om hetzelfde doel te bereiken als u wenst, namelijk dat er wordt geïnvesteerd in buurten en in woningbouw. Met mijn amendement wordt beoogd, een prikkel voor

corporaties in te bouwen. Corporaties die willen investeren, hoeven een minder hoge heffing te betalen dan corporaties die niet willen investeren. Dat is heel eenvoudig. Het is de beste prikkel om te bouwen. Dat is toch precies wat u wilt?

Minister **Dekker**: Over een ding zijn de heer Depla en ik het eens, namelijk dat er moet worden geïnvesteerd. Ik heb in mijn recente brieven over de prestaties van de corporaties uiteengezet hoe dat volgens mij kan gebeuren. Los daarvan behouden de corporaties natuurlijk onverkort hun kerntaak. Mijn brief van 12 december jongstleden wordt hopelijk nog voor het zomerreces door de Kamer behandeld in een debat. Dan worden de prestaties van de corporaties nadrukkelijk beoordeeld.

Verschillende Kamerleden hebben gevraagd of de voorgestelde bestemmingsheffing eeuwigdurend is. Ik heb in mijn schriftelijke antwoorden aan de Kamer al aangegeven dat de heffing steeds voor een periode van vier jaar wordt vastgesteld. In de Kamer is bij de bespreking van het huurbeleid vastgesteld dat er meer ruimte voor liberalisatie kan komen als er de komende tijd voldoende wordt gebouwd. Er wordt daarvoor meer ruimte in het huurprijsbeleid geboden. Wij hebben dat over dezelfde periode bezien als de periode die in het voorliggende wetsvoorstel wordt genoemd. Over enkele jaren moeten wij dus scherp kijken waar wij staan. In het wetsvoorstel heb ik daartoe in artikel 18 een evaluatiebepaling opgenomen. Wij moeten op dat moment goed kijken naar de werking van de wet, en naar de context waarbinnen dit wetsvoorstel is gedaan. Op basis van die evaluatie moet dan worden besloten hoe de heffing voor de volgende vierjaarsperiode wordt ingezet, en welke eventuele aanpassingen wenselijk zijn.

Ik kom straks nog nader terug op het amendement van de heer Van Bochove en de opmerkingen van de heer Hofstra. Ik wil mijn betoog nu verder opbouwen aan de hand van de ingediende amendementen en een aantal vragen.

Ik heb al voldoende gezegd over het amendement van de heer Depla.

Mevrouw Gerkens heeft een amendement ingediend waar ik kort over kan zijn. Dat amendement regelt dat alle huurwoningen, dus ook dure, geliberaliseerde woningen, onder de heffing moeten vallen, ongeacht de WOZ-waarde. Dat spoot niet met de onderbouwing van het wetsvoorstel, namelijk dat het redelijk is om voor woningen in de gereguleerde huurwoningmarkt een bijdrage te vragen. Dat voorstel staat dus los van de vrije sector. Ik begrijp de toelichting op het amendement ook niet goed. Mevrouw Gerkens zou versnelde huurverhogingen willen tegengaan. Het is echter niet de huurprijs die bepaalt of een woning binnen of buiten de heffing valt, maar de WOZ-waarde. Daarom ontraad ik de aanneming van dit amendement.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Misschien moet ik de minister een handje helpen. Als ik mij goed herinner, ging het hier in het interruptiedebatje tussen de heren Van Bochove en Depla ook over. Weliswaar wordt aan de hand van de WOZ-waarde bepaald of een woning binnen of buiten de heffing valt, maar per definitie zal de maximale huurverhoging gebruikt moeten worden om de betaling op te kunnen brengen. Dus werkt het een op het ander in, zoals ik in mijn betoog al aangaf. Mijn voorstel



Mevrouw Dekker, minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

© M. Sablerolle – Gouda

is om ook de dure huurwoningen bij de regeling te betrekken. Dan wordt per definitie de stijging per woning in het geheel enigszins getemperd, en komt de stijging minder hard aan.

**Minister Dekker:** Ik hecht zeer aan de grondslag van de WOZ-waarde, omdat daarmee ook een indicatie van de marktwaarde wordt aangegeven. Tegelijkertijd is dit in het huurbeleid opgenomen. Dat is ook de verbinding, want daardoor is wat mij betreft sprake van een consequente opstelling. Het gaat hier niet over dure geliberaliseerde woningen. Ik ontraad de aanneming van het amendement dus.

Mevrouw **Gerken** (SP): Het laatste ging heel snel. De minister hecht aan de WOZ-waarde, maar daarover hebben wij al gediscussieerd. Ik stel nu voor er nog een groep bij te betrekken. Ik wil weten waarom de minister dat niet doet.

**Minister Dekker:** Het spoort niet met de grondslag van de wet. De verruiming van het huurbeleid heeft vooral betrekking op het gereguleerde deel. Zo is het afgesproken. Als iets vrij wordt nadat het in het overgangsgebied heeft gezeten, komt het in de vrije sector terecht, geliberaliseerd en wel.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik hoor geen goede reden van de minister. Zij geeft alleen maar aan waarom zij deze groep er niet bij wil betrekken. Het kan echter wel. Ik geef aan waarom de minister het wel moet doen.

**Minister Dekker:** Dat is wat ik niet wil overnemen en dat is ook de reden dat ik aanvaarding van het amendement ontraad. Ik wil ook consequent zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap twee dingen niet. De minister zegt dat de ruimte voor het huurbeleid vooral groot is in het gereguleerde gebied, terwijl ik dacht dat de huur vooral in het overgangsgebied en erboven extra omhoog ging.

**Minister Dekker:** Het is gereguleerd tot het moment dat het geliberaliseerd is.

De heer **Depla** (PvdA): Dat klopt dus niet.

Vervolgens zegt u dat de WOZ-waarde bepalend is en dat die het huurbeleid bepaalt. In de discussie over het huurbeleid hebt u echter steeds gezegd dat de corporaties zelf mogen weten of zij een woning, ook al is die boven een bepaalde WOZ-waarde, toch in het gereguleerde gebied houden. Is dat nog steeds zo of is het via deze weg ongedaan gemaakt? Hoe zit het precies?

**Minister Dekker:** Dat is natuurlijk nog steeds zo. In het huurbeleid zijn een aantal uitgangspunten opgenomen. Dat is de aanwijzing van de prijs van de woning gebaseerd op de WOZ-waarde en vervolgens is in het woningwaarderingstelsel de WOZ-waarde meegenomen voor een bepaald percentage. Dat is de consequentie en dit wetsvoorstel regelt dat.

Ik kom vervolgens bij de vragen en opmerkingen van de heer Hofstra. Hij wil de particuliere verhuurders buiten de heffing houden. Dat staat haaks op het beginsel dat alle verhuurders profiteren van het huurbeleid, de huurtoeslag en de stabiele huurwoningmarkt. Zoals ik aan het begin al heb aangegeven, gaat het uit het oogpunt van gelijke behandeling niet aan om alleen aan de corporaties een bijdrage te vragen.

Het eerste amendement van de heer Van Bochove van de CDA-fractie regelt in de kern dat de wet een tijdelijk karakter heeft. De heer Hofstra heeft dat ook nog eens aangegeven. Met het oog daarop regelt het amendement ook de nacalculatie over de heffingsjaren 2008 en 2009. Dat is niet onlogisch, maar de tijdelijkheid spoort natuurlijk niet met het voorliggende wetsvoorstel waarin is opgenomen dat elke vier jaar een nieuwe reeks kan worden vastgesteld. Als ook voor de jaren 2010 en 2011 een dergelijke heffing wordt opgelegd, ontstaan enorme dekkingsproblemen in die jaren. Dat betekent dat er een alternatief moet zijn voor die periode. Ik verwacht dan ook van de indiener dat hij met een dekkingsvoorstel komt.

De heer **Van Bochove** (CDA): De minister heeft in haar eigen wetsvoorstel de tijdelijkheid ook zorgvuldig verwoord. Volgens de minister zit de tijdelijkheid daarin dat zij kan nalaten om een volgende vierjarentermijn met bedragen in te vullen. Zij moet namelijk altijd met een wetsvoorstel op dat punt komen. In mijn betoog, waarop zij niet is ingegaan, heb ik een heel andere lijn gelegd met de tijdelijkheid. Daarin zit ook een discussie over de dekking. De minister kan wel zeggen dat ik met een dekkingsvoorstel moet komen, en ik zou ook een paar interessante dekkingsvoorstellen kunnen doen, maar ik heb er al één geduid. Ik ben best bereid in tweede termijn nog een paar andere te noemen. Ik vraag mij af of de minister daar vrolijker van wordt, maar zij zijn wel zeer realistisch.

Waar ik naartoe wil, is het volgende. 1. U, de minister, verwijt mij dat ik de tijdelijkheid erin wil brengen. U doet dat overigens zelf ook. 2. Als u mijn lijn volgt, kunt u aan het eind in 2009 twee dingen doen. U kunt de wet indienen met nieuwe bedragen waarbij u vervolgens nog één artikel moet toevoegen, namelijk dat u de huidige wet verlengt. Ik hoop dat het zo ver niet zal komen.

**Minister Dekker:** De heer Van Bochove wijst er terecht op dat ik ook die tijdelijkheid heb opgenomen in het wetsvoorstel. Ik heb niet voor niets een evaluatiemoment ingebracht. Ik vind het heel belangrijk dat wij in de



## Dekker

periode waarin de heffingswet en het huurbeleid gelden, kunnen bekijken wat er is gebeurd. Ik heb het ook gedaan omdat elke bewindspersoon, van welke aard of kleur dan ook, de zorgvuldigheid moet betrachten om met de partijen die u hebt geschetst, de verhuurders, de consequenties voor huurders en de werking voor de woningmarkt goed te overzien om het volgende traject te kunnen inzetten. Dat is de achtergrond. Ik verwijt u dus geen tijdelijkheid. U hebt mij ook geen ander oordeel horen geven. Ik heb alleen gewezen op de dekking. Ik vraag niet om verdere dekkingsvoorstellen, want ik kan mij het realiteitsgehalte van de dekkingsvoorstellen die u in gedachten zou kunnen hebben, wel enigszins voorstellen. Met de indiening van dit amendement wees u eigenlijk op de tijdelijkheid, die tegelijkertijd afgeperkt is. Aan de andere kant zei u dat het een opdracht zou zijn aan huurders, verhuurders en de minister van VROM om een debat aan te gaan over de vraag of het woonbeleid in een ander licht kan worden gezien. Uzelf gebruikte het woord huurbeleid, maar ik veronderstel dat u woonbeleid bedoelde. Daarbij hebt u een aantal elementen genoemd, zoals het inkomen van huurders en de inkomsten van verhuurders. Zo heb ik u toch goed verstaan?

De heer **Van Bochove** (CDA): De minister heeft mij op twee punten goed verstaan. Ik heb het inderdaad over een opdracht en over huurbeleid gehad. In dit opzicht maak ik de minister mijn complimenten. Laat ik echter ook aangeven dat het mij uiteraard duidelijk is dat er hierdoor vanaf 2010 een gat in de begroting zit. Juist die opdracht moet ervoor zorgen dat wij niet verder gaan op de weg waarop wij nu zitten; dit probleem moeten wij nu even tackelen. Vervolgens moeten wij ervoor zorgen dat er vanaf 2010 gezegd kan worden: wij hebben een nieuw huurbeleid en wij gaan de huurtoeslag op de volgende manier financieren. Dan hebben wij deze wet niet meer nodig. Wij weten dat het enige tijd kost om dit soort zaken tot stand te brengen; een andere minister, of wellicht deze minister in een volgende regeringsperiode, zal daar enige tijd voor moeten nemen. Druk op de ketel is in dit geval van belang. Een wet die gewoon doorloopt en waar wij alleen de getallen nog maar hoeven in te vullen, geeft de partijen niet veel vertrouwen.

Minister **Dekker**: De heer Van Bochove moet mij ook niet zo verstaan dat het alleen om de getallen gaat. Het gaat om de zorgvuldigheidsbetrachting en om de afweging van het effect dat de maatregelen in de afgelopen jaren hebben gehad, en hoe dat vervolgens ingezet kan worden. Gelet op de opdracht die de heer Van Bochove heeft uitgesproken, wijs ik op de visie op de woningmarkt die in juni naar de Kamer komt. Bij alles wat er in een bepaald licht wordt gedaan, moet altijd de totale woningmarkt worden overzien; dat betreft zowel de huurmarkt als de koopmarkt.

Ik wil mijn oordeel over de tijdelijkheid opschorten en de weging meenemen die de heer Van Bochove zojuist en de heer Hofstra daarvoor hebben aangegeven.

De **voorzitter**: Wil de heer Depla terugkomen op dit punt? De minister kondigt aan dat zij daar nog op terugkomt.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap niet precies waar zij op terugkomt. Gaat de minister zelf nog na of de nadere

duiding van de heer Van Bochove aanleiding is om de zaak anders te bekijken of vraagt zij de heer Van Bochove of hij de zaak anders wil bezien? Verder heeft zij het over een amendement van de heer Hofstra, maar dat heb ik nog niet gezien.

Minister **Dekker**: Ik heb mijzelf op het laatste punt hersteld; ik bedoelde de vragen van de heer Hofstra.

De heer **Depla** (PvdA): Gaat de minister er nu nog over nadenken of moeten beide heren erover gaan nadenken?

Minister **Dekker**: Ik ontzeg het de leden van de Kamer nooit om na te denken.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is duidelijk, dat moeten wij ook niet willen, maar ik kan uw vraag niet goed duiden.

Minister **Dekker**: Ik zei zelf dat ik het nog wilde overwegen en dat ik het na de tweede termijn van de Kamer nog graag op mij zou willen laten inwerken.

Het volgende amendement van de heer Van Bochove regelt het vervallen van de 5% risico-opslag in de heffing. In het wetsvoorstel is de risico-opslag opgenomen omdat er vooraf een bedrag aan heffingsopbrengsten is vastgesteld. Dat bedrag ligt ook vast in de VROM-begroting. Het risico is dus groter dan dat bij de incasso sprake is van te weinig inkomsten. Juist daarom is deze opslag opgenomen. Door het schrappen van deze opslag in dit amendement ontstaat er een financieel risico waarvoor het amendement eigenlijk geen alternatief biedt. Ook dat zou dus een dekkingsvoorstel van de heer Van Bochove waard zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is dit een gebruikelijke methode in de belastingwetgeving? Ik wijs erop dat een belastingaanslag gewoon betaald moet worden. Gebeurt dit niet, dan wordt beslag gelegd. Het geld is altijd op te eisen. Ik vind uw argument dan ook niet zo sterk.

Minister **Dekker**: In de belastingwetgeving komt dit meer voor. Wij hechten aan die 5% omdat jaarlijks een vastgesteld bedrag opgebracht moet worden. Dat brengt een groter risico met zich.

De heer **Van Bochove** (CDA): De Belastingdienst kan dit geld altijd binnenhalen. Als er sprake is van surseance van betaling is de Belastingdienst een preferente schuldeiser. Ik begrijp uw argument volstrekt niet.

Minister **Dekker**: Dat is een duidelijke uitspraak. Voor nadere informatie over de activiteiten van de Belastingdienst heb ik de hulp van staatssecretaris Wijn nodig, maar die is nu op Aruba.

De heer Van Bochove stelt bij amendement voor om de grondslag voor de heffing te baseren op te duur toegewezen huurwoningen. Dat lijkt mij geen vooruitgang. Daarmee grijpt de heer Van Bochove terug op de directe koppeling van de heffing aan het voordeel dat verhuurders uit hun beleid halen en dat was juist een van de kritiekpunten van de Raad van State. Dit amendement behelst ook een nacalculatie op basis van de exact gerealiseerde huurstijging. Dat betekent een sterke verzwarende van de uitvoeringslast ten opzichte van het wetsvoorstel. Ik moet dan ook aanneming van dit amendement ontraden.

## Dekker

De heren Depla, Hermans en Hofstra hebben gesproken over de heffing in relatie tot de huren. De huren worden bepaald door het huurbeleid. Huurders van gereguleerde huurwoningen en van huurwoningen in het overgangsgebied worden beschermd. Er is sprake van een maximale huur per woning en daarnaast is er de gemaximeerde jaarlijkse huurverhoging. Verder geldt de huursombeperking voor de corporaties. Tot op heden is gebleken dat corporaties, gezien hun sociale doelstelling, niet tot het uiterste gaan. De verruiming van het huurbeleid levert wel extra middelen voor de verhuurders op om de betaalbaarheidsheffing te financieren. Ik heb eerder al gewezen op het ABF-rapport.

De heer **Depla** (PvdA): U verwijst voor de effecten van dit voorstel naar het ABF-rapport. Dit rapport geeft gemiddelden weer en zegt niets over de effecten voor een specifieke huurder in Amsterdam of voor een corporatie in Ermelo. U bent niet in staat om de effecten voor de afzonderlijke corporaties in beeld te brengen. Uit uw eigen cijfers valt af te leiden dat corporaties met een grote investeringsopgave evenveel heffing moeten betalen als corporaties zonder investeringsopgave. Hoe kunt u zeggen dat er geen effecten op de investeringen zijn als u ook niet weet hoe verschillend dit uit kan pakken? Wij hebben weer te maken met een typische Haagse werkelijkheid: gemiddeld is er geen probleem, maar de ene helft van Nederland krijgt te weinig, terwijl de andere helft overhoudt.

Minister **Dekker**: Zo'n zeventig corporaties hebben meegewerkt aan het rekenmodel. Daaruit blijkt dat het heel lang duurt voordat een corporatie nettobetaler wordt.

De heer **Depla** (PvdA): Dat heeft de minister niet aan de Kamer kenbaar gemaakt, dus ik kan dat niet controleren. Het enige wat ik kan halen uit de brief van de minister, is dat van de tachtig corporaties die Aedes op een rijtje heeft gezet, er twintig in de problemen zouden komen. Dat is een kwart. De minister vindt dat dit meevalt, maar stel dat die kwart net zit in de steden waarvan wij de buurten graag willen opknappen. Weet de minister of die kwart daar valt? Ik weet dat niet, maar dat is wel een serieus effect van deze wet. Om de wet te kunnen beoordelen, moet je toch weten of kunnen wegen hoe die heffing in de verschillende steden uitpakt?

Minister **Dekker**: Gaandeweg zal dat duidelijk worden. Wij hebben een geanonimiseerde lijst naar de Kamer gestuurd. De Kamer heeft allemaal getallen gehad. Wat de heer Depla gewild zou hebben, heb ik ook niet. De individuele leden van Aedes hebben dat bij Aedes aangekaart. Ik heb de gegevens die ik kon geven, aan de Kamer gegeven. Stel dat het zo is als de heer Depla heeft gezegd, dan zijn er dus elders in vermogend corporateland anderen die dat wel kunnen doen. Dan is er ook nog het instrument van de matching.

De heer **Depla** (PvdA): De minister heeft de laatste vier jaar één matching voor elkaar gekregen, maar laat ik daar niet flauw over doen. Het punt is dat de minister zelf niet eens een beeld heeft. Zij zegt dat wij dat gaandeweg zullen zien, maar morgen wil de minister in de buurten kunnen zeggen dat wij de investeringen gaan opjagen. De gezamenlijke Amsterdamse corporaties

betalen de eerste jaren 30 mln. meer dan zij ontvangen. Dat houdt toch in dat de investeringen daar worden uitgesteld? Als de minister dat specifieke beeld niet kent, hoe kan zij dan zeggen dat het niet waar is? Zij heeft alleen maar het gemiddelde beeld, een typische Haagse werkelijkheid. Als wij met z'n tienden in deze zaal zitten en de ene helft pakt de portemonnee af van de andere, dan verandert er in het beeld van de minister gemiddeld niks. Maar de ene helft heeft niets meer en de andere helft heeft het dubbele. Dat is hier ook aan de orde. De minister kan dus niet goed beoordelen of de effecten op de investeringen wel of niet zullen optreden.

Minister **Dekker**: Ik heb voldoende aangegeven op welke wijze ik dat zie. Uit het voorbeeld dat de heer Depla geeft, kan alleen maar geconstateerd worden dat iets op een speciale manier wordt afgenomen, niet dat de ene helft wel iets heeft en de andere helft niets. Ik heb voldoende gezegd over het effect op de investeringen.

De heer Depla heeft gesproken over het effect van de heffingswet op de segregatie. Bij het huurbeleid hebben wij daar uitvoerig bij stilgestaan. De huren blijven binnen de huurprijzeregels. De corporaties blijven verantwoordelijk voor voldoende en goede huisvesting voor de genoemde aandachtsgroepen, en niet alleen in de goedkope wijken. Uit het SCP-rapport is naar voren gekomen dat het huurbeleid geen substantiële effecten heeft op de segregatie, noch ten voordele, noch ten nadele.

Dan is nog een specifiek punt naar voren gebracht over het "bakzeil halen in Europa". Ik zie geen bijzonder risico voor de betaalbaarheidsheffing in het kader van de Europese regelgeving. Dan doel ik met name op artikel 1 van het Europese Verdrag van de Rechten van de Mens.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ziet de minister niets in de amendementen van de heer Van Bochove?

De heer Hofstra wil dat de particulieren niet onder de wet vallen. Dat kost 50 of 60 mln. Vindt de minister dat niet aanvaardbaar?

Minister **Dekker**: Ik heb het aannemen van één amendement van de heer Van Bochove ontraden. Dat was het laatste. Bij de andere twee wil ik nog graag de tweede termijn van de heer Van Bochove en anderen afwachten; die wil ik nog nader overwegen. De particulieren zijn zowel door de heer Hofstra als door de heer Hermans genoemd. Hierbij heb ik aangegeven welk belang de gelijke mate van behandeling voor mij heeft. Dat is wat ik in eerste instantie daarover tegen de Kamer kan zeggen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister is mij iets te filosofisch. Wij moeten het wel goed kunnen beoordelen.

Als de heer Hofstra dit doorzet, wil de minister dan een oplossing voor die 50 of 60 mln.? Of wordt dat dan over de schutting van de corporaties gegooid?

Minister **Dekker**: Nee.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat nee?

Minister **Dekker**: Mijn ouders zouden gevraagd hebben: Wat nee? Ik had dus moeten zeggen: Nee, mevrouw Van Gent.

## Dekker

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat nee, minister Dekker?

Minister **Dekker**: Ik heb niet voor niets met nadruk uitgelegd waarom het zo belangrijk is om voor sociale verhuurders en commerciële verhuurders aan te geven dat er sprake is van gelijkwaardigheid. Nu wacht ik de reactie af.

De heer **Hofstra** (VVD): De minister heeft gezegd dat zij nu zal ingaan op de details. Zij is echter nog niet op alle hoofdpunten ingegaan. Ik doel onder andere op de Vpb en het zien van de heffing als een voorheffing. Ik heb wat dat betreft een suggestie gedaan. De minister heeft daarop gereageerd dat de wetten dat niet toestaan. Het is jammer dat staatssecretaris Wijn er niet is. De minister kan de Wet op de inkomstenbelasting en de Wet Vpb toch met één penningstreek wijzigen om een en ander mogelijk te maken? Ik had nogal wat punten genoemd aan de hand waarvan ik concludeer dat er in dit wetsvoorstel geen sprake is van gelijke behandeling van particuliere verhuurders en sociale verhuurders. Er wordt gediscrimineerd. Ik heb de minister gevraagd om op die opmerking te reageren, maar dat heeft zij nog niet gedaan.

Minister **Dekker**: Ik heb reeds gezegd dat het eerste externe onderzoek naar de totale Vpb-heffing voor de corporaties niet voldoende is. Dat dekt niet de inkomsten die met de bestemmingsheffing moeten worden gegenereerd. Voordat het debat over de corporaties aan de orde is, zal ik de Kamer daarover nader in een brief informeren. Ik heb al iets gezegd over het feit dat het onmogelijk is om de betaalbaarheidsheffing te beschouwen als een voorheffing van andere belastingen. Ik ben nu niet in staat om met één penningstreek de belastingwetgeving te veranderen. Als ik dat zou willen doen, dien ik overleg te voeren met de staatssecretaris van Financiën, die op dit moment op Aruba zit.

De heer **Hermans** (LPF): Ik begrijp dat die gelijkwaardigheid voor de minister van bijzonder groot belang is. Als private verhuurders zouden worden uitgezonderd, was dit wetsvoorstel dan overleidend? Of zou dat uit juridisch oogpunt onmogelijk zijn? Ik wijs de minister er overigens op dat beide partijen weliswaar profiteren van de voorgestelde verruiming, maar dat er sprake is van het vergelijken van appels met peren. Er zijn immers fundamentele verschillen tussen private verhuurders en toegelaten instellingen. Ik doel op de taakopvatting, de financiering et cetera.

Minister **Dekker**: Vanzelfsprekend zijn er verschillen als het de juridische status en opgave betreft. De commerciële verhuurders hebben geen maatschappelijke opgave. Als zij zich daaraan verbinden, is dat iets anders. Voor beide partijen geldt dat het huurbeleid wordt verruimd en dat er mogelijkheden zijn om meer te investeren. De grondslag is voor beide partijen hetzelfde. De rekensom is: aantal woningen maal WOZ-waarde maal een bepaalde formule. Een en ander geldt overigens vanaf 25 woningen. Mijn uitgangspunt is altijd geweest dat het enerzijds gaat om de verruiming van het huurbeleid en anderzijds om de bestemmingsheffing. Het geldt voor de corporaties. De corporaties met minder dan 25 woningen vallen er buiten. Dat zijn er maximaal twee. Er is dus

sprake van gelijkwaardigheid. Het gaat om de grondslag. De aantallen woningen die erbuiten vallen, zijn ongelijksoortige eenheden. Dat zit in de koppeling tussen betaalbaarheid, huurbeleid en de bestemmingsheffing besloten.

De heer **Hermans** (LPF): Wat betekent het juridisch als je commerciële verhuurders uit het wetsvoorstel haalt? Wat betekent dat voor de grondslag en voor de juridische basis van het wetsvoorstel?

Minister **Dekker**: De Raad van State is indringend ingegaan op de juridische basis. Het eruithalen van de verhuurders is uitermate lastig. Wij missen dan bovendien een deel van de inkomsten. De grondslag wordt niet anders. De wet wordt ook niet anders. Het geld moet echter toch ergens vandaan komen.

De heer **Hofstra** (VVD): In financieel opzicht gaat het vanzelf goed. Ik ga verder in op het verschil tussen particuliere en commerciële verhuurders. Als een particulier failliet gaat, is het helaas, pindakaas en komt die in de 5% terecht van de heer Van Bochove. Corporaties kunnen niet failliet gaan. Particulieren betalen al belasting. De corporaties worden afgeroomd met vijf achtste, ongeveer 70%, en de particulieren met maar 20%. Bovendien blijf ik erbij dat bij de particulieren een derde van alle huizen niet onder wet valt. Het blijft dus zo krom als een hoepel. De wet behandelt particulieren en corporaties volstrekt verschillend. Om op dat punt geen kritiek te krijgen, is het beter om de particulieren als een aparte categorie uit het wetsvoorstel te halen.

Minister **Dekker**: Het indringende betoog van de heer Hofstra horend, merk ik op dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen behandeling en effecten van de grondslag. De heer Hofstra zegt dat particulieren verkeerd behandeld worden. Ik wijs echter op de grondslag. De grens van het aantal woningen, 25, geldt voor beide. Een groot aantal particuliere verhuurders valt erbuiten. Dat is het gegeven van de grondslag. Wij doen het bovendien op een eenvoudige wijze met de WOZ. Wij kunnen berekenen hoeveel er ongeveer bij komen. Dat betekent dat meer private verhuurders er buiten vallen. De heer Hofstra en de heer Hermans wijzen vooral op het effect van de grondslag, namelijk dat veel particuliere verhuurders er niet onder vallen. Dan kan men concluderen dat er sprake is van ongelijke behandeling. Ik vraag mij dat af. Het is immers slechts een gevolg van de gekozen eenvoudige en fraaie basis.

De heer **Hofstra** (VVD): Het blijft een groot verschil. Bij de corporaties zijn er twee die over minder dan 25 woningen beschikken. Dan gaat het om 50 woningen op een bestand van 2,4 miljoen woningen. Dat zijn er overigens veel te veel, maar dat terzijde. De particulieren hebben samen 600.000 woningen. Daarvan vallen er 200.000 buiten de regeling. Dat is dus geen gelijke behandeling. Ik vraag er nogmaals de aandacht voor dat het wetsvoorstel eenvoudiger wordt door de particulieren eruit te gooien. Ik ben het er van harte mee eens dat de grondslag simpel is, helder en gemakkelijk uitvoerbaar.

Minister **Dekker**: Ik kan mij niet vinden in de oproep van

## Dekker

de heer Hofstra. Ik wacht wat dit betreft de tweede termijn af van de Kamer.

De heer Hofstra vraagt of de uitvoering niet voor de helft van de kosten kan. De uitvoeringskosten zijn alleszins redelijk en niet ondoelmatig. De grootste component, circa 5 mln., wordt gevormd door het gebruik van de WOZ-gegevens. De overige 2 mln. aan uitvoeringskosten kan niet lager worden gesteld. Deze bedragen moeten goed van elkaar worden gescheiden. De administratieve lasten van het wetsvoorstel zijn naar mijn mening alleszins redelijk en beperkt van omvang. Het is door Actal getoetst en het is niet nodig en qua uitvoering ondoenlijk om die lasten door het Rijk te laten vergoeden.

De heer **Depla** (PvdA): Het is toch een belasting? Kunt u uw collega van Financiën vragen wat de gemiddelde uitvoeringslast is voor een opbrengst van 100 mln. voor de Belastingdienst? Ik zou dat graag voor onze tweede termijn willen weten, want dat zou kunnen aangeven of die uitvoeringslasten nu hoog of laag zijn.

Minister **Dekker**: Ik kan u alleen maar zeggen dat die 5 mln. uitvoeringslasten bestaan uit de kosten voor het voor de eerste keer opvragen van de WOZ-gegevens en de overige 2 mln. aan kosten. Uw vraag zal ik aan mijn collega van Financiën moeten voorleggen.

De voorgestelde heffing is geen belasting, maar een bestemmingsheffing die de overheid in staat stelt om specifieke kosten door te berekenen of om een doel te verwezenlijken door via een heffing de kosten ervan om te slaan over degenen die profijt hebben van dat beleid. De opbrengst is niet ter financiering van de overheidsuitgaven in het algemeen, maar is bestemd voor een specifieke begrotingspost. Wij kennen al dergelijke vormen van financiering, bijvoorbeeld in de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren en de Luchtvaartwet. De laatste kent een geluidsheffing voor de burgerluchtvaart.

De heer **Depla** (PvdA): Kan de minister – maar ik vrees dat zij ook dit aan de staatssecretaris van Financiën zal moeten vragen – een ander voorbeeld noemen van waar een algemene inkomensondersteunende maatregel wordt gefinancierd uit een bestemmingsheffing? De voorbeelden die zij noemde, zijn allemaal bestemmingsheffingen: de mensen die daarvan profiteren, draaien er gezamenlijk voor op. Dit is toch iets anders, want hier wordt een specifieke groep belast om een algemene inkomensondersteunende maatregel van de rijksoverheid te betalen.

Minister **Dekker**: Ik heb gezegd wat ik kan zeggen en ik neem ook deze vraag graag mee naar de staatssecretaris van Financiën.

Gevraagd is of de uitvoering nog een probleem is voor de Belastingdienst. De heer Depla wees op de hoeveelheid werk die al door de Belastingdienst moet worden uitgevoerd. De Belastingdienst voorziet geen onoverkomelijke problemen bij de uitvoering, omdat het proces in een afzonderlijke dienst is ondergebracht. Het gaat om een beperkt aantal heffingsplichtigen, ca. 4500, en om een simpel uitvoeringsproces. De Belastingdienst nodigt heffingsplichtigen in de eerste plaats uit om aangifte te doen. Die uitnodiging is natuurlijk sympathiek, maar de heffingsplichtigen moeten zelf aangifte doen en uiteraard

ook zelf het aangegeven bedrag betalen. Om dat vanaf de aanvang goed te kunnen uitvoeren, is er wel een redelijke voorbereidingstermijn voor verhuurders en Belastingdienst nodig en die ligt op ongeveer drie maanden. Daarom hoop ik ook samen met u voortvarend verder te kunnen werken aan dit wetsvoorstel.

De heer Hofstra stelde nog de indringende vraag of geliberaliseerde huurwoningen er nu wel of niet onder vallen. In antwoord op een vraag van mevrouw Gerkens heb ik al gezegd dat de reeds geliberaliseerde huurwoningen niet onder dit wetsvoorstel vallen, tenzij de WOZ-waarde beneden de heffingsgrens ligt. Is dat het geval, dan vinden wij daar ongetwijfeld een oplossing voor. Het uitgangspunt is in ieder geval dat zij er niet onder vallen.

De heer Hofstra vroeg nog of er een indexatie voorzien is voor die 250 mln. Er is inderdaad met een indexering van 2% per jaar gerekend.

De heer Hermans vroeg naar de effecten van de verandering van 25 naar 10 woningen. Naar schatting komen er dan zo'n 5000 particulieren bij. Naar schatting hebben die zo'n 100.000 huurwoningen. Het tarief zal toch iets lager uitkomen als wij meer van deze heffingsplichtigen hebben.

De heren Hofstra en Depla hebben gevraagd waarom een fiscale aanslag niet kan en waarom er niet voor gekozen is om corporaties vennootschapsbelasting te laten betalen. Als het gaat om de vennootschapsbelasting heb ik daar al op geantwoord.

In antwoord op de vragen over een fiscale aanslag verwijs ik naar mijn collega, want bij een reguliere belasting is het van belang dat er een goede rechtvaardiging is voor de grondslag die past bij het karakter en de strekking van de belasting.

De vraag van de heer Hofstra waarom de heffing niet wordt vormgegeven als voorheffing heb ik in feite al beantwoord. Dit zou de uitvoerbaarheid compliceren. Feit blijft dat de heffing dan door een deel van de verhuurders wordt gedragen zonder dat er daarvoor een goede rechtvaardiging is. Daarom helpt deze toch enigszins creatieve gedachte mij niet verder.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik mis het antwoord op een paar vragen mijnerzijds. Als de economie beter gaat en de huurtoeslag vanzelf wordt verlaagd, heeft dit dan invloed op deze wet? Ik heb nog een vraag gesteld over de algemeenverbindendverklaring die in hoofdstuk 7 is opgenomen. Verder heb ik gevraagd naar de reeks van 60, 80, 100 en 90 tot het jaar 2009. Is in die raming meegenomen dat door deze wet bepaalde huren sterker worden verhoogd?

Minister **Dekker**: Ik zal nu ingaan op de vraag naar de algemeenverbindendverklaring. Op de andere vragen zal ik in tweede termijn antwoorden.

In de wet is de mogelijkheid geopend dat binnen de corporatiesector op grond van een besluit binnen de corporatiesector zelf, in ieder geval een andere verdeling kan plaatsvinden. Dit doet niets af aan de hoogte of de inning. Het is iets wat binnen de sector zelf kan plaatsvinden. Dit is een gedachte die bij de sector zelf is opgekomen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik had dit ook zo opgevat, maar ik vraag nu of de minister dit wel correct vindt. Wij stellen hier de wet vast en als de particulieren onderdeel



## Dekker

van deze wet blijven uitmaken – wat ik zeer zou betreuren – stellen wij ook voor hen vast hoe het moet. Waarom zouden wij dan tweederde van de corporatiedirecteuren de gelegenheid geven om onderling weer een andere afspraak te maken? Wij weten nu toch door de wet hoe het gaat?

Minister **Dekker**: Dat is waar. Wij stellen de wet vast, maar dit doet niets aan de wet af. Het doet ook niets af aan de inning of het bedrag. Dit ziet uitsluitend op de lastenverdeling binnen de corporatiesector zelf.

De heer **Depla** (PvdA): De minister heeft mijn amendement snel terzijde geschoven met als belangrijkste argument dat ik op die manier een democratisch genomen besluit zou willen omzeilen. Ik heb dit op me laten inwerken en dan komt de vraag op welke wetsvoorstellen er bij de Kamer liggen waarin een wettelijke basis voor het huurbeleid wordt gegeven.

Minister **Dekker**: Die kan de Kamer tegemoet zien, dat heb ik al aangekondigd. Dit betekent niet dat het andere niet is vastgesteld.

De heer **Depla** (PvdA): Er ligt dus nog niets. Er is dus nog geen wettelijke basis voor het huurbeleid. De minister kan dan toch niet zeggen dat ik een democratisch besluit over het huurbeleid wil omzeilen?

Minister **Dekker**: Dit houd ik vol. Wij hebben niet voor niets in de Kamer een heftig debat gevoerd en over en weer gewogen wat de voorwaarden zouden moeten zijn van het huurbeleid. Op basis van dat vastgestelde huurbeleid waarvan het principe overigens al in november 2005 is vastgesteld en de uitwerking nog laatstelijk, kan de uitwerkende wetgeving plaatsvinden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind deze redenering niet helemaal zuiver. Er ligt nog geen enkel wetsvoorstel dat dit materialiseert. Tot die tijd is iedere andere wet die hier richting aan geeft naar mijn mening volstrekt democratisch gelegitimeerd.

Minister **Dekker**: Ik heb voldoende gezegd over het amendement van de heer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): Wanneer krijgen wij dat wetsvoorstel dan? Volgens uw planningsoverzicht zou het nog vóór het zomerreces door de Eerste en Tweede Kamer behandeld moeten zijn. Gaat dat allemaal lukken? Ligt het wetsvoorstel al bij de Raad van State?

Minister **Dekker**: Ik heb gezegd wanneer dat zal zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Ligt het voorstel al bij de Raad van State?

Minister **Dekker**: Nee, wij zijn er mee bezig.

De heer **Depla** (PvdA): Het ligt nog niet bij de Raad van State en wij moeten het vóór 1 juli behandelen.

De **voorzitter**: Dat is hier niet aan de orde. De minister vervolgt haar betoeg.

Minister **Dekker**: Ik denk dat ik de zaak in hoofdlijnen

heb behandeld. De overgebleven vragen wil ik graag in tweede termijn beantwoorden.

De **voorzitter**: Ik heb signalen uit de Kamer ontvangen met betrekking tot het vervolg. Wij zouden nu volgens planning aan de tweede termijn van de Kamer moeten beginnen. Ik geef de heer Hofstra het woord voor een procedurevoorstel.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik dank de minister hartelijk voor de vele gegeven antwoorden, maar stel vast dat er niet positief is ingestoken op allerlei suggesties die vanuit de Kamer zijn gedaan. Bovendien mis ik de staatssecretaris van Financiën, maar dat heb ik al vaker opgemerkt. Daarom hecht ik eraan om het debat op te schorten tot een nader moment, zodat ook de staatssecretaris van Financiën erbij kan zijn. Dat geeft ons ook de tijd voor intern beraad.

De heer **Depla** (PvdA): Dat lijkt mij een prima voorstel.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben het daar van harte mee eens, want op deze manier kunnen wij het wetsvoorstel niet afronden.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik hecht er zeer aan dat de staatssecretaris van Financiën er in het vervolg bij is. Ik zou namelijk ook graag zijn visie horen op de uitspraken van de minister over de werkwijze van en de werkdruk bij de Belastingdienst, ook al spreekt het kabinet natuurlijk altijd met één mond.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik constateer dat het verzoek om het vervolg van het debat uit te stellen, breed wordt gedragen in de Kamer.

De **voorzitter**: Ik zie dat ook de heer Hermans het hiermee eens is. Er zal worden gekeken wanneer de heer Wijn beschikbaar is, zodat wij het debat zo snel mogelijk kunnen voortzetten. Dit staat trouwens los van de interne afweging die mogelijk bij de diverse fracties aan de orde is.

De heer **Hermans** (LPF): Mogelijk is het een idee, de minister te verzoeken om de vragen die op dit moment nog onbeantwoord zijn, schriftelijk te beantwoorden voordat wij aan de tweede termijn beginnen.

Minister **Dekker**: Ik zal de nog openstaande vragen schriftelijk beantwoorden. Gezien het belang van dit wetsvoorstel voor het huurbeleid en het feit dat het ook nog moet worden behandeld door de Eerste Kamer, verzoek ik de Kamer om het wetsvoorstel op niet al te lange termijn te behandelen voor zover de staatssecretaris van Financiën beschikbaar is.

De **voorzitter**: De nog openstaande vragen en de vragen die betrekking hebben op het financiële kader zullen schriftelijk worden beantwoord. Ik stel voor, de beraadslaging te schorsen.

Daartoe wordt besloten.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 20.18 uur