

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 277

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 14 september 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 6 juli 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 juli 2016 met de reactie van de Autoriteit woningcorporaties op berekeningen indicatieve bestedingsruimte (Kamerstuk 29 453, nr. 420);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 juli 2016 over de investeringsimpuls voor Rotterdam Zuid (NPRZ) (Kamerstuk 30 136, nr. 50);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 juni 2016 inzake lijst van vragen en antwoorden over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met stimulering van middensegment en renovatie) (Kamerstuk 27 926, nr. 261) (Kamerstuk 27 926, nr. 264);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 22 juni 2016 met de antwoorden op vragen commissie over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 249);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 21 juni 2016 inzake indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 418);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 juni 2016 inzake evaluatie verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 248);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 april 2016 inzake reactie op de motie van het lid Albert de Vries c.s. over steun voor Rotterdam bij de opgave voor wonen (Kamerstuk 30 136, nr. 49);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 21 december 2015 inzake overzicht van gebieden met onvolgende leefbaarheid (Kamerstuk 32 847, nr. 211).**

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

De voorzitter van de algemene commissie,
Geurts

De griffier van de algemene commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Bashir, Houwers, Koolmees, Krol, Van der Linde, Madlener, Ronnes, Schouten, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 12.01 uur.

De voorzitter:

Welkom bij dit algemeen overleg. We hanteren in de eerste termijn maximaal zes minuten spreektijd en twee interrupties per fractie. Een waarschuwing vooraf: mogelijk worden we tussendoor naar de plenaire zaal geroepen voor een stemming. We wachten even af wanneer die zal plaatsvinden. Ik geef als eerste het woord aan de heer Van Vliet.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Voorzitter. De Kamer heeft vorige week een rondetafelgesprek gevoerd met zeer diverse vertegenwoordigers uit het maatschappelijke domein van de huur. We hadden vertegenwoordigers van de Woonbond, Aedes, Kences, Vastgoed Belang, het Landelijk Hofjesberaad, ActiZ, Bouwend Nederland, de G32, de gemeente Den Haag, de VNG, de NEPROM, het Nibud, het COELO, VNO-NCW, de Federatie Opvang en het CPB te gast. Met uitzondering van het neutrale CPB hadden al deze gasten, die daar echt niet op waren uitgezocht, een en dezelfde boodschap: de verhuurderheffing is niet goed, werkt verstorend en moet worden afgeschaft. Ik heb nooit eerder alle sprekers bij een rondetafelgesprek dezelfde boodschap horen verkondigen. Voor mij als volksvertegenwoordiger is één ding dan duidelijk: daar moet je wel wat mee doen. Er is blijkbaar een relatie tussen de verhuurderheffing enerzijds en een afname van nieuwbouw, extra verkoop van sociale huurwoningen, uitgesteld onderhoud, extra opwaartse druk bij de huur, een toename van de huurtoeslag en zuiniger werken bij woningcorporaties anderzijds. Dat laatste was natuurlijk nodig en dient blijvend gemonitord te worden. Dat gebeurt via de jaarlijkse benchmark van Aedes, die ook door de Minister wordt omarmd. Laten we als Kamer en als Minister eerlijk zijn: de verhuurderheffing is een geslaagde manier van de Minister om een bijdrage te leveren aan de algemene middelen, aan de staatskas. Als politieke partijen de wens zouden hebben om de verhuurderheffing af te schaffen, zal er dus een alternatieve dekking gevonden moeten worden voor de geraamde 1,7 miljard euro. Als eenling in deze Kamer heb ik niet de illusie dat ik de verhuurderheffing geheel van tafel kan krijgen, ook al zie ik wel interessante mogelijkheden voor een alternatieve dekking. Daar kom ik later dit jaar op terug in mijn eigen tegenbegroting, die ik weer aan het CPB zal aanbieden. Ik wil wel van de Minister horen wat hij als systeemeindverantwoordelijke voor de Nederlandse woningmarkt nu zelf vindt van het totaal gesloten front vanuit het maatschappelijke domein tegen de verhuurderheffing. Daar moet je toch oog en oor voor durven hebben. Kan hij daarop reflecteren?

Ik begrijp best dat een stevige efficiencyprikkel voor woningcorporaties een goede zaak is en dat scheefwonen moet worden aangepakt. Feit is wel dat je de wachtlijsten, zeker in de Randstad, met een verhuurderheffing niet weg krijgt. Mijn boodschap is dat we niet moeten doorschieten met het financieel afkomen van de volkshuisvesting. In dit verband hebben we een heel interessante brief van de Autoriteit woningcorporaties doorgestuurd gekregen via de Minister. Hier staat letterlijk in dat voorkomen moet worden dat met het instrument van de bestedingsindicatie het idee postvat dat de sector vrijwel ongelimiteerde middelen tot zijn beschikking

heeft en dat zoiets vanuit de optiek van prudentieel toezicht zeer risicovol is. Het zal je maar worden gezegd door de onafhankelijke toezichthouder. In de brief staat ook dat de benaderingswijze van de gehanteerde ondergrenzen kwetsbaar is. De Minister plaatst gelukkig zelf ook zeven kanttekeningen bij dat model en de berekeningen van Ortec. Hij voelt dus blijkbaar zelf al nattigheid en hij realiseert zich ook dat het beeld van een heel rijke sector op deze manier kan doorschieten. Ik hoor graag van de Minister wanneer er precies reden zal zijn om de berekeningen aan te passen. In zijn eigen brief geeft hij aan dat dit een mogelijkheid is. Over die brief van de Autoriteit wil ik nog iets bijzonders kwijt. Die brief is namelijk ondertekend door de inspecteur-generaal van de ILT. Dat is de opperbaas van het huis waarin de Autoriteit woningcorporaties destijds ook nog een paar werkkamers kreeg. Waarom is deze brief niet ondertekend door de directeur van de Autoriteit? In de nasleep van het debat over het enquêterapport beloofde de Minister dat de directeur van een nieuwe integrale toezichthouder zelf toegang tot de Minister zou krijgen. Uit de wandelgangen heb ik vernomen dat er binnen de ILT onmin heerst over deze klaarblijkelijke competentiestrijd. Dit komt het onafhankelijke integrale toezicht niet ten goede. Ik krijg hierop graag een zeer serieuze reactie van de Minister, want op dit punt voel ik mij bekocht. Ik heb mij overigens gestoord aan de koppeling die sommigen maken tussen de huurmarkt en de verhuurderheffing enerzijds en de koopmarkt en de hypotheekrenteaf trek anderzijds. Kopers moeten maar extra gaan meebetalen aan de huurmarkt. Deze onnatuurlijke koppeling tussen twee totaal verschillende huizenmarkten doet wat mij betreft flink afbreuk aan het rapport van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO). Het hele verhaal krijgt een politieke tint die veel verder gaat dan kritiek op de verhuurderheffing in het kader van de evaluatie. Ik vind dat jammer, want die kritiek kan heel terecht zijn en wordt ook zeer breed gedeeld, maar je maakt je punt zwakker als je er dit soort communistische prietpraat doorheen fietst. Ik begrijp dat we na de zomer de kans krijgen om bij de aanpassing van de wet door de Minister terug te komen op de verhuurderheffing. Ik kondig alvast aan dat ik dan met een amendement kom om experimenten met de aankoop van particulier bezit voor tijdelijke inzet als sociale huurwoning in krimpgebieden zonder verhuurderheffing mogelijk te maken, want anders gaan die experimenten niet plaatsvinden. In twee eerdere moties heb ik de Minister daar al toe opgeroepen. In zijn reactie op de evaluatie gaat de Minister uit van complexen waar tijdelijk iets mee kan worden gedaan. Ik vind dat een te beperkte en te ingewikkelde benadering die geen recht doet aan de met een ruime Kamermeerderheid aangenomen moties. Wanneer komen de details over wat zo'n complex eigenlijk is? Over de andere tegemoetkomingen van de Minister heb ik nog een laatste vraag: is de Minister bereid om ervoor te zorgen dat nieuwe heffingsverminderingen niet weer gedeeltelijk worden afgeroomd door een lagere aftrek in de fiscale winstfeer? Met andere woorden: is de Minister bereid tot overleg met de Staatssecretaris van Financiën om te bezien hoe voorkomen kan worden dat de Vpb-druk de vermindering van de verhuurderheffing volledig moet gaan compenseren?

De voorzitter:

Ik dank de heer Van Vliet voor zijn bijdrage. Hij is exact binnen de zes minuten gebleven. Dat is knap. Het woord is aan de heer Krol van de fractie van 50PLUS.

De heer Krol (50PLUS):

Voorzitter. Ook ik kies ervoor om mijn hele bijdrage te wijden aan de evaluatie van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is een gerichte huurdersbelasting die is bedoeld om de staatskas aan te vullen, om inkomensafhankelijke huurverhogingen die scheefwonen moeten

tegengaan, af te romen, en om overheidssteun aan de woningmarkt te compenseren. De heffing levert nu ongeveer 1,7 miljard per jaar op. Wat hebben wij met de heffing bereikt, afgezien van een kleiner overheids-tekort? De investeringen van de woningbouwcorporaties zijn gekelderd. 3,7 miljard euro aan investeringskracht is verdwenen. Het aanbod van sociale huurwoningen staat onder druk, terwijl de vraag juist toeneemt. De huren van mensen die ze het minst kunnen dragen, zijn fors gestegen zonder dat dit voldoende wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Duur scheefwonen is toegenomen. Vooral de zwakste schouders dragen de zwaarste lasten. Voor mensen met middeninkomens zijn de huren in vier jaar tijd met bijna 20% gestegen. De gemiddelde huur ligt na de harmonisatie 22% hoger dan daarvoor. Het aantal daklozen is sinds 2009 met 74% toegenomen. Het onderhoud aan sociale huurwoningen is afgenomen. Er worden meer sociale huurwoningen verkocht of geliberaliseerd dan voorheen. Het bouwen van woningen in de vrije sector wordt juist gestimuleerd. De druk op betaalbare zorgwoningen is toegenomen. Het scheiden van wonen en zorg en het langer zelfstandig wonen, wat centrale doelstellingen van dit kabinet zijn, worden niet gestimuleerd, maar juist belast. Het tekort aan betaalbare levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen neemt toe. Dat alles heeft het kabinet met de huurdersbelasting bereikt. Gefeliciteerd!

Het resultaat van de verhuurderheffing is vooral een krankzinnig rondpomp circus met onbedoelde negatieve maatschappelijke en economische effecten. De verhuurder betaalt de heffing aan het Rijk, het Rijk betaalt huurtoeslag aan de huurder om dat deels weer te compenseren, en vooral de zwakste huurders en huurders met een middeninkomen betalen een hogere huur aan de verhuurder. Zo houden we elkaar wel bezig, maar lost het ook iets op? 50PLUS vindt het niet erg sterk, sociaal en rechtvaardig. Onze conclusie is dat de verhuurderheffing vooral een instrument is om de financiële mogelijkheden van verhuurders, met name corporaties, te beperken en om een deel van de huurders eenzijdig een bijdrage te laten leveren aan het gezond maken van de rijksfinanciën. Laten we elkaar niet voor de gek houden: dat kan toch niet de bedoeling zijn!

De Minister komt in zijn evaluatie tot een positieve conclusie. Hoe kan dat? Wij vinden het een tekortkoming dat de Minister in zijn evaluatie alleen kijkt naar de effecten in 2013 en 2014, want toen was de huurverhoging veel hoger dan in 2015 en 2016 en was de heffing nog aanzienlijk lager. Het is geen wonder dat dit beeld dan gunstig oogt. Dat woningcorporaties er overigens beter voor staan dan bij de invoering van de heffing, zegt volgens 50PLUS vooral iets over de verbeterde bedrijfsvoering en is niet zozeer een bewijs van de zogenaamde heilzame werking van de verhuurderheffing.

De heer Van Vliet noemde in zijn bijdrage alle organisaties waarmee wij tijdens het rondetafelgesprek hebben gesproken: Aedes, de Woonbond, de Kences, Vastgoed Belang, ActiZ, de ANBO, de PCOB, de KBO, de NEPROM, Bouwend Nederland, de VNG, de G32, de gemeente Den Haag, het Nibud, het COELO, de Federatie Opvang, VNO-NCW, de werkgroep volkshuisvesting van de PvdA en het Landelijk Hofjesberaad. Zien al die organisaties het nu echt verkeerd? Zo ja, kan de Minister hen en de aanwezigen hier dan misschien de weg wijzen naar het licht?

Waar gaat het om? De verhuurderheffing is vooral een belasting. Een voorwaarde voor een goede belasting is dat die evenwichtig is en bepaalde groepen, zoals mensen die minder draagkrachtig zijn en mensen met middeninkomens onder wie veel ouderen, niet onevenredig hard raakt. Een goede belasting is ook transparant, leidt niet tot economische verstoring, behandelt gelijke gevallen gelijk en respecteert het draagkrachtprincipe. Van dat alles lijkt geen sprake bij de verhuurderheffing. De heffing is niet efficiënt, niet rechtvaardig en richt juist wel economische en

maatschappelijke schade aan. 50PLUS vindt daarom nog steeds dat de verhuurderheffing van tafel moet.

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

Voorzitter. Nederland stond er in 2012 beroerd voor. We zaten in een diepe crisis en er moest 51 miljard bezuinigd worden. In die context is het te begrijpen dat er in die enorme bezuinigingsoperatie ook naar de woningcorporaties is gekeken. De corporaties hebben de heffing geheel weten te compenseren met bezuinigingen op hun organisatie, de verkoop van woningen en huurverhogingen. De stelling dat de investeringscapaciteit door de verhuurderheffing zou zijn aangetast en dat de nieuwbouw door die heffing zou zijn stilgevallen is niet op feiten gebaseerd. De bouw is stilgevallen door de crisis. Er was sprake van een investeringsstaking. Natuurlijk snappen wij dat corporaties afdingen op de door Ortec berekende investeringscapaciteit van 37 miljard. Dat bedrag kunnen die corporaties ook niet morgen uitgeven. Het is ook waar dat er grote verschillen zijn tussen corporaties. Die verschillen worden naar onze mening versterkt door de heffingsgrond, die gebaseerd is op de WOZ-waarde. De minst rijke corporaties, die opereren in gebieden waar de schaarste het grootst is en die de hoogste investeringsopdracht hebben, betalen daardoor het meest. Kan de Minister beziën of de heffing gebaseerd zou kunnen worden op de bedrijfswaarde? Wat zou daartegen zijn?

De Partij van de Arbeid roept Aedes en de VNG op om uit de actiestand te komen en om samen weer vooruit te kijken, plannen te maken, grond beschikbaar te stellen en weer goedkope woningen te gaan bouwen. In de brief van de Minister wordt melding gemaakt van een flinke investeringsimpuls. Het tempo waarin de voorraad kan worden verduurzaamd, kan worden opgevoerd door de verbetering van de STEP (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) en door de introductie van de energieprestatievergoeding.

En ja, een deel van de investeringscapaciteit zal moeten worden ingezet voor een huurverlaging, want de huurverhogingen hebben er fors in gehakt. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 35.000 en € 45.000 zijn in de meeste regio's nauwelijks alternatieven. Deze huishoudens hebben in een aantal jaren hun huur fors zien stijgen. De PvdA vindt het onredelijk dat je na je pensionering veel meer huur moet blijven betalen dan je buurman met hetzelfde inkomen die vijf jaar eerder met pensioen is gegaan. Kan de Minister toch nog eens kijken naar onze aangenomen motie waarin de regering wordt gevraagd om de mogelijkheden tot huurverlaging te verruimen bij een inkomensterugval? Is dat niet redelijk? Vooral de forse toename van de dure scheefheid baart ons zorgen. Huishoudens zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Tot de aftoppingsgrens wordt de huurverhoging vrijwel geheel gecompenseerd met huurtoeslag. De huishoudens met de laagste inkomens worden zo ontzien, vooral doordat de PvdA er elk jaar voor heeft gezorgd dat de overschrijding op de huurtoeslag werd gecompenseerd. Dankzij het sociaal woonakkoord van Aedes en de Woonbond is het gelukt om de huurverhoging in de corporatiesector via de huursombenadering weer in de richting van inflatievolgend te krijgen.

De Partij van de Arbeid vindt dat ook in de gereguleerde particuliere markt de huren weer gematigd zouden moeten worden. Het is geen geheim dat wij de heffing liever uitgesmeerd zagen over alle woningen. Zo is de gedachtevorming in 2010 ook begonnen, maar Rutte I heeft de heffing uitsluitend op de sociale huurwoningen gelegd. Als we de heffing zouden verbreden naar alle woningen, dan zou die, na een korting op het Gemeentefonds, gekoppeld aan de WOZ uitgevoerd kunnen worden door de gemeenten. Zij zouden daarmee hun belastinggebied kunnen uitbreiden. Dat zou leiden tot een eerlijke lastenverlichting en zou de corporaties weer meer lucht geven.

De heer **Madlener** (PVV):

De Partij van de Arbeid is toch een beetje de partij van de loze beloften. Zij heeft de huren in de afgelopen jaren enorm verhoogd en neemt nu het woord «huurverlaging» in de mond. Dat klinkt natuurlijk mooi, maar wat is het concrete voorstel van de PvdA als het gaat om huurverlagingen? Wie kunnen er huurverlagingen van de PvdA verwachten? Om hoeveel gaat het?

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

De heer Madlener is erbij geweest, maar ik wil het wel herhalen. Wij hebben ons ingezet om het woonakkoord van Aedes en de Woonbond tot beleid te maken. Dat is gelukt. De huursombenadering wordt vanaf 1 juli leidend voor het huurbeleid. Hierdoor zullen de meeste huurders een inflatievolgende huur krijgen en zal alleen voor de harmonisatie nog extra huur worden geïncasseerd. Wij hebben een motie ingediend waarin wij de Minister gevraagd hebben om met de particuliere verhuurders in contact te treden om ook hun te vragen om de huren te matigen, zeker in het geval de huur al meer dan 80% van de maximaal redelijke huur bedraagt. Dat zijn de voorstellen die de Partij van de Arbeid heeft gedaan.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik hoor nu dat de huurverhoging inflatievolgend is, maar ik hoor niets meer over de huurverlaging waar de heer De Vries net over sprak. De heer De Vries zei net dat de huren weer verlaagd moeten worden na de PvdA-verhogingen van de afgelopen jaren, maar dat is niet hetzelfde als inflatie volgen, want dat betekent een verdere stijging. Welke huren wil de heer De Vries verlagen? Wat kunnen de huurders van de PvdA verwachten als het gaat om huurverlagingen?

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

De algemene lijn die wij voorstaan, heb ik zojuist geschetst, maar in individuele gevallen vinden wij dat er ook huurverlaging mogelijk moet zijn, vooral om passend toewijzen mogelijk te maken en om ervoor te zorgen dat mensen met lage inkomens niet te veel huur betalen. Er is sprake van een brede beweging. Wij zien dat corporaties dat daadwerkelijk doen. Gisteren hebben wij nog een pleidooi gehouden om mensen met een laag inkomen die toegang moeten krijgen tot een aangepaste woning of een woning in een zorgcomplex, ook toe te laten met een lagere huur. Op die fronten pleiten wij voor huurverlaging.

De heer **Bashir** (SP):

De heer Madlener zegt dat de Partij van de Arbeid de partij van de loze beloften is, maar volgens mij is de PvdA de weg totaal kwijt. Ik heb hier een essay voor me van de PvdA-werkgroep volkshuisvesting – ik neem aan dat het om een en dezelfde PvdA gaat – waarin staat dat de PvdA tegen de verhuurderheffing is en dat de verhuurderheffing kan worden afgeschaft. Kunnen we nu ook in de Kamer voorstellen van de PvdA-fractie verwachten om de verhuurderheffing af te schaffen?

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

De heer Bashir is net iets te vroeg, want mijn volgende zin gaat over dat essay en de wijze waarop wij aankijken tegen de toekomst van de verhuurderheffing. Misschien kan de heer Bashir even geduld hebben tot ik die tekst heb uitgesproken.

De heer **Bashir** (SP):

Mag ik mijn interruptie dan straks plaatsen? Volgens mij kan de heer De Vries gewoon eerlijk zijn en zeggen dat hij dat hij dat niet gaat doen in plaats van te verwijzen naar het vervolg van zijn betoog. De PvdA-fractie belooft in het land het een en ander. Zij zegt dat de verhuurderheffing

wordt afgeschaft, dat er geen perverse prikkels mogen zijn tot liberalisatie en dat het geld in de sector blijft, maar in de Tweede en Eerste Kamer stemt zij keer op keer voor de verhuurderheffing, voor het weghalen van het geld bij de huurders en voor liberalisaties. De heer De Vries kan toch gewoon eerlijk zijn en zeggen: in het land beloven wij iets anders dan wij hier in de Kamer doen?

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

Ik kom straks bij mijn tekst, maar de Partij van de Arbeid is van mening dat we de verhuurderheffing nodig hadden om tot die enorme bezuinigingsoperatie van 51 miljard te komen, zoals ik heb toegelicht. Wij hebben ook geconstateerd dat die heffing allerlei vervelende effecten heeft. We hebben talloze moties ingediend en betogen gehouden om die te mitigeren. We zijn alleen niet zo naïef dat we denken dat we de verhuurderheffing nog tijdens deze kabinetsperiode kunnen beëindigen. De heer Bashir moet even wachten op het verkiezingsprogramma van de Partij van de Arbeid. Daarin zal hij elementen uit dat essay terugzien, evenals het eerder genoemde alternatief om de verhuurderheffing niet alleen op de sociale sector te laten neerdalen, maar om die op alle woningen toe te passen en vervolgens te decentraliseren naar de gemeenten.

De **voorzitter**:

Even in het algemeen: interrupties moeten kort en bondig zijn. Ik zie dat de heer Bashir nog iets wil zeggen, maar hij heeft net al een interruptie geplaatst. De heer Houwers is aan de beurt.

De heer **Houwers** (Houwers):

De heer De Vries zegt dat hij de verhuurderheffing over alle woningen wil verdelen. Kan hij duidelijk maken hoe hij zich dat voorstelt? Alle woningen, betekent dat ook alle koopwoningen? Waar wil hij nu eigenlijk naartoe? Is dat niet zwaar in tegenspraak met datgene wat hij enkele zinnen daarvoor uitsprak? Als hij vasthoudt aan de verwachting dat de verhuurderheffing een keer zal worden afgeschaft, is het dan wel denkbaar dat de corporaties ooit uit de actiestand komen en gewoon weer gaan bouwen?

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

De Partij van de Arbeid heeft altijd kritiek gehad op de redenering dat alleen de sociale sector zou moeten worden aangeslagen. Het oorspronkelijke voorstel, het ambtelijke voorstel, was gebaseerd op de gedachte dat de hele woonsector zou meebetalen aan de bezuinigingsoperatie, maar Rutte I heeft dat veranderd in alleen de sociale sector. De ratio achter de gedachte dat er op koopwoningen geen heffing zou moeten worden toegepast, ontgaat ons. De hypotheekrenteaftrek kost de Staat immers ook een flink bedrag. In het essay waaruit de heer Bashir net heeft geciteerd, staat een voorstel dat nog verder gaat. Ik kom daar zo op terug.

De heer **Houwers** (Houwers):

Ik begrijp er steeds minder van. De Partij van de Arbeid wil een extra belasting voor mensen met een koopwoning, maar die mensen betalen al belasting over de WOZ-waarde en hebben ook te maken met een huurwaardeforfait. Er zijn al allerlei belastingen op koopwoningen. Begrijp ik het goed dat de Partij van de Arbeid daar een nieuwe belasting aan toe wil voegen? Ik wens u veel succes bij de volgende verkiezingen!

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

De andere partijen zijn er tot op heden nooit in geslaagd om een dekking te vinden voor die 1,8 miljard die bij de verhuurderheffing wordt opgehaald. Als die dekking niet kan worden gevonden, willen wij toe naar een eerlijkere verdeling van de lasten van die heffing. Wij vinden dat alle

woningeigenaren aangeslagen zouden kunnen worden. De corporaties hoeven dan aanmerkelijk minder verhuurderheffing te betalen, want dat bedrag wordt dan niet over, uit mijn hoofd gezegd, 2,3 miljoen woningen uitgesmeerd, maar over bijna 7 miljoen woningen.

De praktijk van het steeds maar rondpompen van geld was een van de redenen voor de werkgroep om naar alternatieven te kijken. De werkgroep heeft gekeken naar een systeem waarin er door middel van een woonquote, een meer eigendomsneutrale sociale sector, een aanbodnorm en een landelijk woonfonds tot een soort bruteringsoperatie kan worden gekomen. Voor de resterende kabinetsperiode zijn beide gedachten, spreiden over alle woningen en bruteringsoperatie, waarschijnlijk niet realistisch, maar dat zal wel de inzet van de Partij van de Arbeid zijn bij de komende verkiezingen.

Voor de korte termijn zijn wij blij met de voorstellen die de Minister in zijn brief heeft gedaan. Hij geeft daarmee uitvoering aan een aantal door ons ingediende moties. Dat zal bijdragen aan de uitvoering van het door ons in oktober ingediende 100.000-woningenplan. In het hele land komt er een aftrek van de verhuurderheffing van € 10.000 per woning en in de schaarstegebieden zelfs van € 20.000. Ook de bijdrage voor het uit de markt halen van woningen in de krimpgebieden, waaronder nu ook de Achterhoek en Noordoost-Friesland, wordt verhoogd.

De uitvoering van onze motie over het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid heeft geleid tot overeenstemming met het gemeentebestuur van Rotterdam. Voor Zuid komt een bedrag van maar liefst € 35.000 per nieuwe betaalbare sociale huurwoning beschikbaar. De Partij van de Arbeid vindt dat het beschikbare geld niet in de zakken van particuliere verhuurders mag verdwijnen. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor de slechte staat van hun bezit. Als zij uitgekocht moeten worden, dan moet dat tegen lage prijzen. Als eigenaren gaan dwarsliggen en het onderste uit de kan willen, dan vinden wij onteigening als uiterste middel acceptabel. Het huidige Rotterdamse college wil 20.000 sociale huurwoningen uit de markt halen. Daar zijn wij fel op tegen. Het streven om van Zuid een gemengdere wijk te maken kan op onze steun rekenen, maar dat kan alleen als het aantal goedkope sociale huurwoningen in Groot Rotterdam niet nog verder daalt. Daarom juichen wij het toe dat de vrijstelling van de verhuurderverheffing specifiek op de nieuwbouw van de betaalbare voorraad is gericht en dat de Minister met de randgemeenten om tafel gaat om hen te stimuleren om meer dan tot nu toe is gebeurd, een aandeel in de sociale opgave voor hun rekening te nemen.

Op twee punten zijn we nog niet tevreden met de voorstellen van de Minister. Het punt dat de heer Van Vliet al noemde, zullen we steunen. Wij vinden dat corporaties die helpen om particuliere woningen te saneren steun verdienen en dat bij hen geen verhuurderheffing in rekening moet worden gebracht. Ons tweede punt gaat over de motie waarin we de regering verzoeken om weer een stads- en dorpsvernieuwingsfonds te vormen. De Minister is daar uitgebreid op ingegaan in de evaluatie. Hij laat weten dat daar nog een nadere studie voor nodig is. Lukt het de Minister om voor 1 oktober met een voorstel te komen? Dat was mijn laatste vraag.

De voorzitter:

U was ook door uw spreektijd heen. Ik geef het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. De twee evaluaties van de verhuurderheffing die we hebben ontvangen, nopen tot een heroriëntatie en een bezinning op de problematiek. Voordat ik inhoudelijk inga op de evaluaties, wil ik de Minister de volgende vraag stellen. Denkt hij dat de door hem uitgevoerde evaluatie is geworden zoals Adri Duivesteijn die indertijd als Eerste Kamerlid bedoeld

had? Ik denk het niet, want het kan niet zijn bedoeling zijn geweest dat de evaluatie door de Ministers eigen ministerie is gedaan. De Minister wil de negatieve effecten op de sociale huurmarkt, die er zeker zijn, niet benoemen. Dat zal Adri Duivesteijn niet bevallen, zo denken wij. Denkt de Minister dat het door hem gepresenteerde onderzoek is geworden zoals Duivesteijn het bedoeld had?

De verhuurderheffing is vooral bedoeld om de staatskas te vullen. Corporaties mogen dat onder andere financieren door inkomensafhankelijke huurverhogingen. Huurders worden daardoor gestraft, want corporaties schuiven de rekening grotendeels gewoon aan hen door. De verhuurderheffing geeft verkeerde prikkels aan de verhuurders. Denk aan de prikkel tot vermindering van het aantal sociale huurwoningen dat in hun bezit is. Zij kunnen dat doen door woningen aan bewoners te verkopen, door de huur te verhogen tot boven de liberalisatiegrens en door minder sociale huurwoningen te bouwen. Dat is een verkeerde prikkel, want er zijn juist meer woningen aan de onderkant nodig. Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is in de periode 2010–2014 meer dan verdubbeld, terwijl het aantal sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties is gedaald. Het aantal huishoudens waarvoor sociale huurwoningen zijn bedoeld, is in die periode juist weer gestegen. Ziet de Minister dit ook als een verkeerde prikkel of duidt hij dat juist als positief?

De Minister komt met een beperkt aantal aanpassingen, maar er komt eindelijk beweging vanuit het kabinet. Het is overigens wel een koekje van eigen deeg of een sigaar uit eigen doos voor de gezamenlijke corporaties en hun huurders. De Minister verhoogt de opbrengst van de verhuurderheffing, waarmee hij onder andere de heffingskortingen bekostigt. Dit rondpompen van geld draagt niet bij aan een ordelijke volkshuisvesting. Is dat redelijk? Is er ook een andere werkwijze mogelijk? Wij hebben weleens geopperd om een deel te bekostigen uit de meeropbrengsten. In twee tegenbegrotingen hebben wij alternatieven voorgesteld. Het benodigde aantal woningen moet toch gerealiseerd worden, zo denken wij. Wonen is een grondrecht. Om die opgave te vervullen moet er wat gebeuren, maar de vraag is: wat? Minister Blok komt met een nieuwe aftrek voor betaalbare nieuwe huurwoningen en met hogere afrekmogelijkheden voor de sloop, de samenvoeging en grootschalige verbouwingen van huurwoningen. Het is de vraag of dat voldoende is. Gaan we daarmee de opgave vervullen waar we voor staan? Kan de Minister hardmaken dat zijn aanpak zal voldoen?

Een van de belangrijkste vragen bij deze evaluatie is of het door de verhuurdersheffing komt dat de investeringen van de corporaties zo fors zijn gedaald. Het COELO gaf in een rondetafelgesprek aan dat nu nog niet kan worden hardgemaakt dat de investeringen door de invoering van de heffing zo fors gedaald zijn, maar dat daar wel aanwijzingen voor zijn. Bouwend Nederland gaf zelfs aan dat men een investeringsstaking zag. Dat is wel een stevige verdachtmaking. De macrocijfers laten zien dat de nieuwbouwproductie in één jaar tijd gedaald is van ruim 30.000 huurwoningen in 2013 naar 17.000 huurwoningen in 2014. Normaal gesproken zou je verwachten dat corporaties anticyclisch investeren. De jaren voor de invoering van de verhuurderheffing zagen we ook dat dit gebeurde, maar daarna stokte het. Er is nog altijd vraag naar sociale huurwoningen. De rente is laag. De bouwkosten zijn tijdens de crisis gedaald. Waarom bouwden de corporaties niet? In onze beleving speelt het volgende. Door de verhuurderheffing was er ineens veel geld bij de corporaties weggehaald. De begrotingen van de corporaties moesten drastisch op de schop worden genomen. Er was toen grote onduidelijkheid en onzekerheid over wetgeving en er zat een enquête aan te komen die drastische gevolgen voor de wetgeving zou kunnen hebben. Dat alles heeft ertoe geleid dat de investeringen structureel naar een fors lager niveau zijn gegaan. Wil de Minister daarop reflecteren?

Ook de kleine idealistische verhuurders, zoals kleine stichtingen die hofjes exploiteren, krijgen met een verandering te maken. De Minister verhoogt het aantal woningen namelijk van 10 naar 25. Hoe moeten we de stichtingen die bijvoorbeeld 3 hofjes exploiteren en net boven de 25 eenheden zitten, nu plaatsen? Kan dit idealistische karakter niet een grotere rol krijgen?

Ik rond af. Het CDA kan niet anders dan concluderen dat het een omslachtig en bot instrument is. Al met al is het CDA negatief over de verhuurderheffing. Eerder gaven we aan dat corporaties en huurders niet als melkkoe moeten worden gezien. We hebben hier eerder op verschillende momenten laten weten dat we de omvang van de opbrengst te groot vinden. In onze ogen zou de opbrengst op korte termijn gematigd moeten worden zodat corporaties weer kunnen investeren. Het CDA vindt het heel belangrijk dat een verlaging van de verhuurderheffing rechtstreeks en een-op-een ten goede komt aan investeringen in de corporatiesector.

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

Ik luister met belangstelling naar de beleidsanalyse van het CDA, maar kan de heer Ronnes aangeven wat hij anders zou doen als het CDA in de regering zou zitten? Als ik het wel heb, is de verhuurderheffing ooit door een CDA-minister ingevoerd. Daar zien we nu de effecten van, maar ik hoor de heer Ronnes niet zeggen wat hij anders zou doen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daar kan ik een heel eenvoudig antwoord op geven. In twee begrotingen achter elkaar zijn wij met een alternatief gekomen, maar wij hebben daar niet de handen voor op elkaar gekregen in de Tweede Kamer. Als daar wel voor was gekozen, waren andere keuzes mogelijk geweest en had je de verhuurderheffing kunnen matigen, waardoor de corporaties een grote investeringscapaciteit hadden gekregen. We kunnen al die andere opties op al die andere beleidsterreinen hier nog wel een keer de revue laten passeren, maar we hebben wel degelijk een aantal zaken neergelegd. De VVD en andere partijen konden zich daar blijkbaar niet vinden.

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

Voor alle mensen die daar niet bij zijn geweest: hoe gaat het CDA dat betalen?

De heer **Ronnes** (CDA):

In die alternatieve begroting zaten een aantal compenserende maatregelen. Ik heb ze niet allemaal paraat, maar ik ben graag bereid om de heer Van der Linde de alternatieve begroting toe te sturen zodat hij die zelf kan bekijken.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik heb die begrotingen altijd heel goed bekeken als financieel woordvoerder. Ik kom even terug op het verkiezingsprogramma van het CDA. In de doorrekening De keuzes in Kaart 2013–2017 stond dat het CDA uit mijn hoofd gezegd 1,8 miljard van de huurtoeslag zou laten betalen door de corporaties zelf. Dat is ongeveer hetzelfde bedrag als de verhuurderheffing. De consequenties die nu in de evaluatie naar voren komen, hadden we dan ook gezien. Zegt de heer Ronnes nu dat het CDA in zijn eigen verkiezingsprogramma een verkeerd voorstel heeft gedaan?

De heer **Ronnes** (CDA):

U trekt daaruit een een-op-eenconclusie, maar dat moet u niet doen. Als er meer was geïnvesteerd en meer woningen waren gebouwd, was de opbrengst ook groter geweest.

De heer **Koolmees** (D66):

Deze analyse klopt volgens mij niet. In zijn verkiezingsprogramma deed het CDA het voorstel om in plaats van een verhuurderheffing van 1,7 miljard de corporaties zelf de huurtoeslag te laten betalen voor 1,8 miljard en misschien zelfs wel meer. Dat heeft precies hetzelfde effect op de financiële positie van de corporaties. Met andere woorden: is deze kritiek van het CDA wel geloofwaardig gegeven het eigen verkiezingsprogramma?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat denk ik zeker. We hebben het hier niet over de huurtoeslag, maar over de verhuurderheffing. In twee alternatieve begrotingen – ik heb het niet over het verkiezingsprogramma – heeft het CDA concrete voorstellen gedaan, waar blijkbaar ook D66 zich niet in kon vinden. Als die voorstellen wel waren gesteund, hadden we een alternatief gehad om de verhuurderheffing te matigen.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Ik begin niet met de verhuurderheffing, maar met de Blokhokken. Na de Blokhypotheken, die gigantisch flopten, krijgen we nu Blokhokken. Het kabinet wil het namelijk mogelijk maken om belachelijk veel geld te vragen voor een nieuwe kleine woning. Het geeft op die manier inhoud aan het gezegde «wat de gek ervoor geeft». Hierdoor worden huurders die geen kant op kunnen, genegeerd en krijgen beleggers gratis geld. Bijna € 1.000 voor een hokje; dat lijkt mij niet normaal. En dat terwijl het eigenlijk niet nodig is, want in Amsterdam is er voldoende interesse van ontwikkelaars.

Weet de Minister bijvoorbeeld dat zijn uitbreiding van huurpunten het tegenovergestelde effect kan hebben, namelijk vertraging voor projecten? Weet hij dat die een daling van het aantal betaalbare studenten- en jongerenwoningen tot gevolg kan hebben? Wat vindt de Minister van het prijsopdrijvende effect op de woningmarkt die toch al oververhit is in die stad? Waarom kiest de Minister er niet voor om projecten waar al afspraken over zijn gemaakt en die sowieso al worden uitgevoerd, uit te zonderen van deze prijsverhogingen? Ik krijg daar graag een reactie op van de Minister.

Wonen nog duurder maken is geen oplossing voor het tekort aan woningen. Waarom kiest de Minister niet voor investeren? Dat brengt mij op de verhuurderheffing: de boete op betaalbaar huren. Al vanaf het begin heeft de SP-fractie gestreden tegen de verhuurderheffing. Zij was de enige die dit deed. Voormalig Kamerlid Paulus Jansen heeft gelijk gekregen: als gevolg van deze extra belasting is er veel minder nieuwbouw gepleegd. Er zijn ongeveer 23.000 woningen minder gebouwd. Er zijn ook minder woningen verduurzaamd en de huren zijn gigantisch gestegen. Ruim een half miljoen huurders zijn meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan huur.

Tijdens de hoorzitting vorige week bleek dat de evaluatie van de Minister niet goed is gevallen. De Minister heeft aan de Eerste Kamer beloofd dat er een fundamentele evaluatie zou komen, maar het is een onderzoek geworden van de Minister, in opdracht van de Minister, betaald door de Minister, uitgevoerd door de Minister, van feedback voorzien door de Minister, begeleid door de Minister, waaruit blijkt dat de Minister heel veel complimenten geeft aan de Minister zelf. Kortom, de Minister is blij met zijn eigen beleid. Ik kon eigenlijk mijn lachen niet inhouden toen ik het onderzoek voor het eerst zag. Durft de Minister de verhuurderheffing niet te laten evalueren door een andere partij? Durft hij het niet aan om een onafhankelijke evaluatie te laten uitvoeren?

Wat schrijft de Minister? Hij rekent zich rijk. In de evaluatie die de Minister zelf heeft uitgevoerd, gaat hij uit van de verkoop van 180.000 huurwoningen. De Minister gaat ervan uit dat alle reserves worden opgemaakt.

Heeft hij dan niets geleerd van het verleden, toen er zo veel risico's werden genomen? Heeft hij het commentaar van professor Boelhouwer niet gelezen? Deze hoogleraar brengt duidelijk naar voren dat de Minister geen rekening houdt met de wens van woningcorporaties en huurders om de huur te verlagen. Wat zegt de Minister tegen al die Brabantse gemeenten die bezwaar maken tegen de heffing? Wat zegt hij tegen de gemeente Den Haag en de gemeente Amsterdam? Wat zegt hij tegen mensen die in hofjes wonen? Hebben zij allemaal ongelijk?

Waarom kiest de Minister ervoor om de woningcorporaties een sigaar uit eigen doos te geven? De kortingen op de verhuurderheffing leiden namelijk niet tot een besparing. De verhuurderheffing op andere woningen wordt immers nog hoger. Om de bouw wel te stimuleren moet de totale verhuurderheffing omgezet worden in een investeringsplicht, zodat er ruimte komt voor huurverlagingen, bouw en een goed wijkenbeleid.

De Minister blijft ook heel vaag over de details rond de sigaar uit eigen doos die hij weggeeft. Wanneer komen de details naar buiten over de beoogde heffingsvermindering voor nieuwbouwwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens? Ik krijg daar graag een reactie op.

De heer **Madlener** (PVV):

De SP heeft het over een sigaar uit eigen doos, maar de SP geeft een sigaar uit andermans doos weg. De verhuurderheffing wordt bijna volledig opgebracht door de huurders. Alle huurders van sociale woningen hebben in de afgelopen jaren te maken gekregen met huurverhogingen. De verhuurderheffing is eigenlijk een huurderheffing. De heer Bashir zegt nu «weg met die verhuurderheffing», maar dan moet dat geld toch terug naar degenen die de verhuurderheffing betalen? Dat zijn de huurders. Dat geld moet toch aan hen worden teruggegeven door middel van huurverlagingen?

De heer **Bashir** (SP):

De SP was als enige tegen de verhuurderheffing. Wij wilden die verhuurderheffing niet. De heffing is overigens ingevoerd door de PVV onder het kabinet-Rutte I. Ik vind het dus raar dat ik aangevallen word op de verhuurderheffing, die wij niet wilden. Wij willen inderdaad dat de verhuurderheffing afgeschaft wordt; ik kan het niet moeilijker of makkelijker maken dan dat.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat is een leuk cadeautje aan de woningcorporaties, aan al die dikke Maserati rijdende corporaties van u, maar het geld moet toch terug naar degenen die het betaald hebben? Dat zijn de huurders. Maar nee, u zegt: schaf die heffing af en maak er een investeringsheffing van. Daar schiet de huurder geen bal mee op. De SP geeft een cadeautje van de huurder aan de corporaties, die daar extra woningen mee moeten gaan bouwen die de SP vervolgens vol gaat zetten met asielzoekers. De huurder die met een huurverhoging te maken heeft gekregen, betaalt straks die asielzoekerswoningen. Dat is de realiteit: de SP geeft geld van de huurder niet terug aan de huurder; zij gebruikt dat voor haar eigen linkse hobby, namelijk asielzoekers bedienen.

De heer **Bashir** (SP):

Ik val echt bijna van mijn stoel. Ik word van allerlei dingen beschuldigd ...

De heer **Madlener** (PVV):

Zeg maar wat er niet waar van is.

De heer **Bashir** (SP):

... door iemand die zelf de verhuurderheffing heeft ingevoerd.

De heer **Madlener** (PVV):
Geef nou antwoord!

De heer **Bashir** (SP):

De PVV heeft de verhuurderheffing ingevoerd en nu krijg ik allemaal verwijten.

De SP wil dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft zodat er ruimte komt voor huurverlagingen en zodat woningcorporaties weer kunnen gaan bouwen. Huurders zijn op zoek naar huurwoningen. We hebben te maken met gigantische wachtlijsten. Als dit geld teruggaat naar de woningcorporaties, kan er weer gebouwd worden. Om hoeveel woningen gaat het dan? Hoe moet dat worden uitgevoerd? Op het moment dat daar een SP-minister zit, zorgen we ervoor dat er goede afspraken worden gemaakt met woningcorporaties zodat het geld niet zomaar verdwijnt als de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Het geld moet teruggaan naar de huurders en kan worden ingezet voor de bouw van goedkope, betaalbare huurwoningen voor alle mensen die daarnaar op zoek zijn.

De evaluatie van de Minister wordt niet serieus genomen door de huurders, de woningcorporaties en de SP-fractie. Ik constateer dat die is geschreven om de verhuurderheffing, die niemand wil, te handhaven en niet om die te evalueren. Is de Minister alsnog bereid om zijn toezegging aan de Eerste Kamer om een serieus en fundamenteel onderzoek naar de verhuurderheffing te laten uitvoeren, waar te maken?

Kan de Minister nog een reactie geven op de feiten die op tafel liggen? Wat vindt de Minister ervan dat het aantal beschikbare woningen flink is gedaald, dat de betaalbaarheid onder druk staat en dat de woningcorporaties steeds meer verhuurderheffing betalen en particulieren steeds minder?

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

Ik hoor de heer Bashir twee dingen zeggen. Aan de ene kant zegt hij dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft; aan de andere kant zegt hij: maak er een investeringsimpuls van. Dat kan niet allebei waar zijn. Waar kiest hij nou voor?

De heer **Bashir** (SP):

Voor allebei, want als je dit afschaft, kun je afspraken maken met de sector over de wijze waarop het geld kan worden teruggegeven aan de huurders en de bouw kan worden gestimuleerd.

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

Dan moet de heer Bashir twee keer dekking zoeken: voor dat bedrag van 1,7 miljard dat niet binnenkomt en voor het geld dat hij als investeringsimpuls wil inzetten. Het is of het één of het ander. De heer Bashir suggereert dat hij ervan af wil én dat hij wil dat er een investeringsimpuls komt. Dat kan echt niet allebei.

De heer **Bashir** (SP):

Uit de cijfers van de afgelopen tijd blijkt dat er enorm veel wordt verkocht, maar dat er weinig wordt geïnvesteerd en dat de huren gigantisch zijn gestegen. Dat komt onder andere door de verhuurderheffing. Als je die afschaft en tegelijkertijd afspraken maakt met de sector, kun je ervoor zorgen dat de huren verlaagd worden en dat woningcorporaties weer gaan bouwen. Dat het de PvdA-fractie niet lukt om dat voor elkaar te krijgen, zegt iets over de PvdA-fractie, maar zij kan de SP niet verwijten dat zij ambities heeft voor de sector en voor de huur.

De heer **Houwers** (Houwers):

Ik hoor de heer Bashir zeggen dat er een verband zou zijn tussen de verhuurderheffing en het niet investeren. Dat verband kun je wel leggen,

zoals de corporaties doen, maar de cijfers tonen aan dat die investeringen wel degelijk mogelijk waren. Daar zeg ik nog bij even dat er in tegenstelling tot wat de heer Bashir zegt, wel cijfers zijn waarin rekening is gehouden met het behoud van een aantal reserves. Is de heer Bashir het met mij eens dat het eigenlijk een vrijwillige keuze van de corporaties is – of plat gezegd: wellicht een soort chantage – om niet te bouwen zolang die verhuurderheffing er is?

De heer **Bashir** (SP):

Nee, ik geloof niet in complottheorieën.

De heer **Houwers** (Houwers):

Je hoeft daar niet in te geloven; je moet gewoon kijken naar de feiten. Die zijn in een onderzoek aangetoond. Waarop baseert de heer Bashir zijn stelling dat het niet mogelijk zou zijn geweest om die woningen te bouwen? Ik zie dat niet terug in de stukken en in de cijfers. Mijn vraag is dus: waar ziet de heer Bashir staan dat het niet mogelijk zou zijn geweest om die woningen, die zo broodnodig zijn, te bouwen?

De heer **Bashir** (SP):

Ik weet niet welk onderzoek de heer Houwers heeft gelezen. Ik heb het onderzoek van het COELO gelezen. Daarin staat dat je, gelet op het beperkte aantal te onderzoeken jaren en de beperkte hoeveelheid beschikbaar cijfermateriaal, nog niet de conclusie kunt trekken dat daar een verband tussen is. Er zijn echter wel aanwijzingen daarvoor. De persoon die hier aan tafel heeft gezeten, heeft dat meerdere malen gezegd. Als de heer Houwers had geluisterd, had hij dat ook kunnen horen. Er zijn aanwijzingen dat er een verband is, maar dat verband kun je nu nog niet leggen. Ik garandeer de heer Houwers dat we dat verband na een paar jaar wel kunnen leggen, ook gelet op wat er in de sector gebeurt. De bouwcijfers en de investeringen die worden gedaan, laten bepaalde ontwikkelingen zien. Ik beloof de heer Houwers dat die straks ook wetenschappelijk zullen worden onderbouwd, maar er zijn nu al aanwijzingen.

Tot slot complimenteer ik de Minister voor de vorderingen die zijn gemaakt rondom Rotterdam-Zuid. Het is goed dat er eindelijk afspraken zijn gemaakt, maar hoe zit het met de verdeling van de kosten? We hebben om een brief gevraagd met cijfers daarover. We willen weten hoeveel de corporaties betalen en hoeveel de Minister betaalt. De Minister gebruikt alleen maar kanbepalingen: het kan zoveel zijn en het kan zoveel zijn. Ik wil graag van de Minister weten hoeveel woningcorporaties gaan meebetalen aan het opruimen van koophuizen. Kan de Minister dat duidelijk uitleggen?

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Na het woonakkoord werd de verhuurderheffing al snel veroordeeld door corporaties en veel partijen in de Tweede Kamer. Daarom is het goed om nu, slechts drie jaar later, al terug te kijken en te evalueren, al lijkt het er niet op dat sommige partijen vatbaar zijn voor de inhoud van de evaluatie. Ik ga straks in op de toekomst en op de noodzaak om meer te investeren in goedkope huurwoningen en woningen in het middenssegment, maar het lijkt mij goed om eerst terug te kijken. Waarom hebben wij dit ook alweer gedaan?

Laten we teruggaan naar begin 2013, toen wij als D66 samen met deze Minister, de ChristenUnie, de SGP en de coalitiepartijen het woonakkoord hebben gesloten. Dat zag op een integrale hervorming van de woningmarkt, koop en huur. De laatste tijd is de koopkant een beetje naar de achtergrond verdwenen, maar ook daarin hebben we grote stappen gezet. Het was de hoogste tijd om iets te doen aan de oversubsidiëring van koopwoningen, aan het scheefwonen in de sociale huursector en aan de

commerciële avonturen van de woningcorporaties. Aan de koopkant is de hypotheekrenteaftrek fors afgebouwd en is het maximale leenbedrag verlaagd. Aan de huurkant zijn grote hervormingen ingezet om ervoor te zorgen dat corporaties zich weer richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen.

Een belangrijk onderdeel van de afspraken was de aanpak van het scheefwonen, via de inkomensafhankelijke huurverhoging en een verhoging van de huurtoeslag voor de mensen met de laagste inkomens. Ook is afgesproken dat corporaties efficiënter moesten gaan werken en terug moesten naar hun kerntaak: zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Tegelijkertijd werd de verhuurderheffing geïntroduceerd. Met die heffing werd ervoor gezorgd dat extra inkomsten niet bij de corporaties zelf bleven hangen, maar ingezet zouden worden voor het algemeen belang. Dit hielp inderdaad om de overheidsfinanciën op orde te brengen.

Uit de evaluatie blijkt dat de investeringen in nieuwe woningen in de afgelopen jaren inderdaad zijn teruggevallen. Tijdens het rondetafelgesprek vorige week werd gezegd dat er een investeringsstaking was. De heer De Vries zei net al terecht dat er in die jaren wel meer aan de hand was met de economie, investeringen en de woningmarkt. Uit de evaluatie blijkt dat de corporaties er steeds beter in slagen om zich te richten op de doelgroep. Het aantal scheefwoners – ik moet zeggen: het aantal goedkope scheefwoners – is fors gedaald, er zijn forse besparingen doorgevoerd op de kosten van de corporaties en de financiële situatie van de corporaties is gewoon goed. Dat zijn positieve ontwikkelingen. Natuurlijk moeten we de vinger aan de pols houden. Ik vind de door de Minister voorgestelde wijzigingen om meer investeringen uit te lokken ook verstandig, maar ik zie geen reden om de verhuurderheffing nu te beperken.

Dat de financiële positie van de corporaties goed is, laat volgens D66 zien dat er in de komende jaren veel ruimte is om te investeren. Er zijn inderdaad regionale verschillen en die 37 miljard is inderdaad volgend jaar niet volledig beschikbaar – die kanttkening moeten we wel maken – maar het is noodzakelijk dat er wordt geïnvesteerd, want er zijn meer woningen nodig om aan de grote vraag te voldoen, zoals we gisteren uitgebreid hebben besproken. Als de corporaties alle energie die zij in het verzet tegen de verhuurderheffing hebben gestopt, hadden ingezet voor de bouw van betaalbare woningen, waren we nu al een stuk verder geweest.

Mensen met een laag inkomen hebben te veel moeite om een betaalbaar huis te vinden. D66 wil daarom dat er tot 2020 100.000 betaalbare sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Kan de Minister bevestigen dat corporaties daar ruimte voor hebben? Wat gaat hij doen om deze investeringen weer aan te jagen?

Het bijbouwen van sociale huurwoningen is echter niet genoeg. Er is ook een groot tekort aan woningen in het middensegment. Het gaat dan om woningen met een huur tussen € 700 en € 1.000. Daardoor kunnen mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, nauwelijks een betaalbare woning vinden. Zeker mensen die geen hypotheek kunnen krijgen, omdat ze bijvoorbeeld nog geen vast contract op de arbeidsmarkt hebben of omdat zij als zzp'er een onzekere positie hebben, komen niet aan de bak op de koopmarkt. Zij zijn gedwongen om in dat heel dure middensegment te huren. De Minister legt de bal steeds bij de gemeenten, maar gaan zij dit wel uit zichzelf doen? Hebben zij niet meer belang bij het ontwikkelen van koopwoningen omdat zij daar via de grondpolitiek meer mee verdienen? Waarom worden gemeenten niet meer gestimuleerd om bij nieuwbouwprojecten ook een bepaald percentage huurwoningen in het middensegment te laten bouwen? In het verleden was het heel gebruikelijk dat een nieuwbouwproject voor 70% uit koopwoningen bestond en voor 30% uit sociale huurwoningen. Waarom

doen we niet 60% koop, 25% sociale huur en 15% huurwoningen in het middensegment? Kan de Minister daarop reageren?

De Minister zou kijken naar mogelijkheden om gebieden in een bestemmingsplan de bestemming «vrije huur» te geven. Dat kan alleen voor de sociale huur. Dit lijkt mij een goede stap, maar wat is de analyse van de Minister?

Ik ben positief over de voorstellen met betrekking tot Rotterdam-Zuid en over de investeringscapaciteit die wordt vrijgemaakt om daar echt een stap te zetten. Ik ben ook positief over de voorstellen om de kleine verhuurders, ook die van hofjes, tegemoet te komen door een groter aantal woningen van de verhuurderheffing vrij te stellen. Dat zijn positieve ontwikkelingen. Ik ben wel benieuwd naar de antwoorden op mijn vragen over de investeringen en de 100.000 betaalbare sociale huurwoningen die gerealiseerd moeten worden.

Ik rond af. Laten we de discussie over de verhuurderheffing staken en zorgen voor voldoende woningen. Die ruimte is en blijft er; laten we ervoor zorgen dat die benut wordt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik heb met interesse geluisterd naar het betoog van de heer Koolmees. Er zijn veel dingen die wij delen. De vraag die ik hem wil stellen, staat even los van de vraag wat je van de verhuurderheffing vindt. Wat de Minister voorstelt, is allemaal budgettair neutraal. Op zich is dat een koud kunstje, want iedereen kan binnen een bepaald bedrag schuiven zonder dat het eindbedrag verandert. Is de heer Koolmees het met mij eens dat je wel moet oppassen dat er door de verhuurderheffing – los van de vraag wat je daarvan vindt, want het is een feit dat die er is – geen extra afcoming plaatsvindt via de vennootschapsbelasting, in de fiscale winstfeer? We weten allemaal dat je de verhuurderheffing niet kunt verrekenen. Het gaat om een aftrekbare last in de fiscale winstfeer. Als je een vermindering krijgt, valt er minder te verrekenen, maar per saldo is de verhuurderheffing budgettair neutraal. Via de achterdeur gaat Wiebes een feestje vieren. Is de heer Koolmees het met mij eens dat we daar heel erg voor moeten oppassen?

De heer **Koolmees** (D66):

Zeker. Ik ben blij dat er een fiscaal woordvoerder in deze commissie zit, want dit is een terecht punt. Er zit eigenlijk een soort dubbele heffing in, omdat de corporaties ook via de Vpb worden aangeslagen. Het lijkt mij terecht om dit punt bij de Staatssecretaris van Financiën aan te kaarten. Dit is echter niet de bedoeling van deze wet, maar een bijkomstigheid. Als we er daarmee voor kunnen zorgen dat er meer capaciteit beschikbaar blijft om te investeren, ben ik daar natuurlijk voor. Ik ben zeer benieuwd naar het antwoord van de Minister voor Wonen en Rijksdienst op deze vraag, die ik ook had doorgekregen.

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

Voorzitter. Niemand houdt ervan om belasting te betalen. Dat geldt ook voor woningcorporaties en dat hebben we gemerkt. De verhuurderheffing loopt op tot 2 miljard in 2018. Corporaties doen er echt alles aan om de indruk te wekken dat de huurder daar het slachtoffer van wordt. Het zou een-op-een leiden tot hogere huren, het zou een rem zetten op nieuwbouw en voor verduurzaming zou er al helemaal geen geld zijn. Ik wil toch nog even terug naar de feiten: waarom hadden we ook alweer die verhuurderheffing? Er klotst simpelweg te veel geld rond in de corporatiesector.

De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft dat nog eens bevestigd in 2014. Efficiencyprikkel ontbraken, overtollige middelen werden gebruikt voor commerciële avonturen en er was altijd geld voor leefbaarheid. De enquêtecommissie heeft ook geconstateerd dat er een

wat kleffe relatie was – ik zeg dat maar even in mijn eigen woorden, voordat de heer Van Vliet mij interrompeert – tussen de wethouder en de corporatie. Had de wethouder even geen geld voor een wipkip, een zwembad of een sporthal, dan sprong de corporatie wel bij en dan werd dat later wel weer goedge maakt. Het verbaast mij dus ook niks dat de VNG, de G32, de Woonbond en Aedes gezamenlijk optrekken tegen de verhuurderheffing.

Uiteindelijk heeft de huurder hier niets van teruggezien in de kale huur, want al het geld ging op aan de verkeerde dingen en de huurder kreeg jaarlijks te maken met een huurverhoging. Wij hebben daarom in de afgelopen jaren met een grote meerderheid in de Kamer een samenhangend pakket maatregelen genomen. Corporaties doen weer waar ze goed in zijn: zij zorgen gewoon voor nette huizen voor mensen met een kleine portemonnee. Daar hebben we ook een passendheidstoets op gezet. We hebben de huurstijging, met een handtekening van de Woonbond erop, beperkt tot net iets boven de inflatie. De huurtoeslag wordt natuurlijk ook gewoon toegepast. Daarnaast hebben we de overvloedige middelen van de corporaties, het geld waarmee ze op avontuur gingen, weer teruggestuurd naar de schatkist, want uiteindelijk gaat het hier om belastingcenten en die kunnen wij beter inzetten. Net als de Minister constateer ik dat de achtergebleven productie in de corporatiesector niets te maken heeft met verhuurderheffing. De Minister heeft het corporatie voor corporatie, gemeente voor gemeente laten uitrekenen: corporaties kunnen 37 miljard investeren; het gaat dan om 250.000 huizen. Het resultaat voor de huurder telt. Corporaties zijn efficiënter gaan werken en met minder mensen wordt dezelfde kwaliteit geleverd. Is het dan allemaal hosanna? Nee, want ook de VVD wil dat bepaalde onderdelen worden bijgesteld. Er zijn rijke en arme corporaties. In Rotterdam-Zuid was sprake van een impasse. De Minister doet nu een slim voorstel met die heffingsverminderingen. Wie betaalbare huizen bouwt, krijgt korting en die korting wordt uiteindelijk opgebracht door corporaties die niet bouwen. Hierdoor worden corporaties gestimuleerd om te produceren en worden middelen van rijke naar arme corporaties overgeheveld. Voor Rotterdam-Zuid ligt er een plan dat het gebied ook aantrekkelijk maakt voor commerciële investeerders. Als je met publiek geld gericht inzet op enkele locaties, weten investeerders die ook te vinden. Die heffingsvermindering wordt nu dus gestapeld tot € 35.000 per nieuwbouwwoning; dat helpt echt.

De VVD ziet ook dat de verkoop van geliberaliseerde woningen op gang komt, al is het maar heel langzaam. Een aantal gemeenten blokkeren die verkoop op dit moment. We zijn blij met de aankondiging van de Minister dat het goedkeuringsvereiste komt te vervallen. Kan de Minister zeggen hoe hij dat gaat regelen en wanneer we dat voorstel tegemoet kunnen zien?

Ik kom op het grootste pijnpunt van de verhuurderheffing. We hadden de heffing bedoeld voor grote corporaties die ook profiteren van de overheidsgaranties, maar om allerlei andere redenen slaat die ook neer bij anderen. Ik heb het dan over de grote investeerders die we nu juist zo graag over de streep willen trekken, zoals onze eigen pensioenfondsen. Ik heb het ook over de hofjes door heel Nederland. Vorig jaar zomer ben ik nog meegenomen op een fietstocht door Haarlem langs eeuwenoude hofjes. Daar is nooit een cent vanuit de overheid naartoe gegaan, maar die worden toch aangeslagen voor de verhuurderheffing. Ik heb het ook over instellingen die per ongeluk geen toegelaten instelling zijn, zoals de Serviceflat Driehoorne in Alphen aan den Rijn, waar ik eerder dit jaar was. Ik denk ook aan een woningbouwvereniging in Ridderkerk, waar ik twee weken gelegen was. Die vereniging heeft 55 woningen. Zij wordt bestuurd voor en door de eigen bewoners en heeft een keurige reserve en geen enkele schuld. Ik ben blij dat we die groepen in ieder geval gedeeltelijk

tegemoet kunnen komen door de vrijstelling op te trekken van 10 naar 25 woningen.

Ik kom nog even terug op die heel kleine woningbouwvereniging in Ridderkerk. Die wordt nu al iets geholpen, maar ik zag gisteren ook een brief binnenkomen over de overdracht aan corporaties. Zou deze kleine toegelaten instelling simpelweg al haar 55 huizen kunnen overdragen aan een corporatie om te ontkomen aan de verhuurderheffing? Of kan een kleine corporatie, als dat niet lukt, door middel van een opt-out uit het systeem stappen? Ik kan mij voorstellen dat de Minister dat niet meteen weet; hij mag daar ook op terugkomen in een brief.

Verhuurderheffing of niet, er moet gewoon gebouwd worden in Nederland. Dat was ook de achtergrond van de motie-Van der Linde/Monasch. Die heeft een wat andere uitwerking gekregen, maar ik ben er niet minder blij mee. We stimuleren de bouw van betaalbare woningen. In de regio's Amsterdam en Utrecht passen we het woningwaarderingssysteem aan, waarmee we de bouw van kleine appartementen aanjagen. Ik dank de Minister voor zijn schriftelijke antwoorden. Ik heb goed geluisterd naar de bezwaren van Amsterdam, maar ik wil graag door. Wanneer kan een nieuwe regeling van kracht worden?

Wat de VVD betreft doet iedere partij waar zij het beste in is. Laat de corporaties hun overvloedige balansen inzetten voor goedkope en betaalbare woningen. Als ze klagen over de verhuurderheffing en hun investeringscapaciteit, laat ze dan op grote schaal hun duurdere woningen afstoten aan pensioenfondsen. Die staan in de rij.

U begrijpt dat de VVD geen aanleiding ziet om de verhuurderheffing te schrappen. Het instrument werkt en het werkt goed, zoals het CPB vorige week ook constateerde: de huurder heeft zekerheid over de huurstijging en de middelen die we krijgen, kunnen we prima ergens anders voor inzetten.

De voorzitter:

Mijnheer Madlener, we hadden twee interrupties per fractie afgesproken, en die hebt u al gehad. Ik geef het woord aan de heer Houwers.

De heer Houwers (Houwers):

Voorzitter. Er is veel gezegd over de verhuurderheffing, maar we kunnen constateren dat alle negatieve verhalen en alle doemscenario's die in het begin de ronde deden, niet zijn uitgekomen. Uit onderzoek blijkt dat de corporaties in de afgelopen periode wel degelijk voldoende middelen hadden om de noodzakelijke investeringen te doen. Er zijn een aantal positieve dingen te noemen met betrekking tot de verhuurderheffing. De corporaties hebben bezuinigd, zijn efficiënter gaan werken en zijn zich beter gaan richten op de doelgroep. Dat zijn allemaal dingen waar wij voor staan en die alleen maar goed zijn.

Zoals de heer Van der Linde al zei: als iedereen doet waar hij goed in is, dan komen we wel een stukje verder. Dat betekent ook dat we af en toe duidelijk moeten zijn. Ik merk dat er hier in de commissie wat mensen zijn die toch twijfel laten bestaan over de toekomst van de verhuurderheffing. Ik denk dat je gewoon duidelijk moet zijn. We moeten niet bezwijken voor de corporatielobby en gewoon aangeven dat we verder gaan met de verhuurderheffing. Punt. Mijn advies aan de woningcorporaties is: stop met actievoeren, ga uit de actiestand, zoals de heer De Vries zojuist zei, en ga datgene doen waar je goed in bent, ga gewoon weer bouwen voor de doelgroep. Daarnaast moet er weer worden geïnvesteerd in de duurzaamheid van de woonvoorraad. Als de woningcorporaties dat gaan doen, kunnen zij veel meer voor de huurders doen dan met de acties die we in de afgelopen tijd hebben gezien.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Dit is een heel duidelijk betoog. Daar houd ik van, maar ik heb toch een vraag. Er zijn ook directeuren van woningcorporaties die zeggen: ik moet een bak contanten naar de Minister schuiven – dat is de verhuurderheffing – en daarna is de bankrekening leeg en moet ik naar de bank om geld te lenen. Er zijn ook corporaties die bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw tegen hun plafond aanlopen. Zij krijgen dan geen borging meer om een lening bij de bank af te sluiten, waardoor zij te maken krijgen met een strengere toetsing door de bank en een hogere rente. Het effect kan dus zijn dat een woningcorporatie geen of een heel dure lening krijgt, terwijl zij wel investeringen in duurzaamheid en weet ik het allemaal moet doen. Hoe ziet de heer Houwers dat? Kun je alle corporaties over één kam scheren en zeggen dat het geld daar overal tegen de plinten klotst?

De heer **Houwers** (Houwers):

Nee, dat kun je zeker niet doen. Als die situatie zich voordoet, moet er gezocht worden naar een oplossing. Uit de stukken krijg ik echter de indruk dat de door de heer Van Vliet geschetste situatie niet de grote gemene deler is, want er zijn wel degelijk middelen. Er is ook getoetst op basis van de WSW-normen. In tegenstelling tot wat de heer Bashir zei, is er wel rekening gehouden met een redelijke reserve. Er zijn inderdaad plafonds. Als de unieke situatie die de heer Van Vliet schetst, zich zou voordoen, gaan we op zoek naar een oplossing daarvoor, maar je moet niet de uitzondering tot regel verheffen.

De **voorzitter**:

Wil de heer Van Vliet hier nog op reageren? Dat is niet het geval.

De heer **Houwers** (Houwers):

Dan ben ik blijkbaar duidelijk geweest. Ik kom op de aanpassingen. De Minister stelt een aantal verminderingen voor. Ik ben blij met het feit dat de krimpregio's Noordoost-Friesland en de Achterhoek ook op zo'n vermindering kunnen rekenen. Ik denk dat het verstandig is om de mogelijkheid om die heffing te verminderen, in te zetten om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren, zoals het bouwen voor de doelgroep en de renovatie van woningen met het oog op duurzaamheid en energiebesparing. Misschien is dat wel het antwoord op de vraag van de heer De Vries over het stads- en dorpsvernieuwingsfonds. In plaats daarvan zou je een aantal verminderingen kunnen inzetten om die doelen te bereiken. Het voorbeeld uit Rotterdam laat zien dat dit helpt. Daaruit blijkt ook dat je de markt daarvoor kunt interesseren, wat volgens mij een goede zaak is. Ik heb nog wel een paar vragen. Heeft de Minister zicht op het vastgoed dat door de corporaties wordt afgestoten omdat het niet door de doelgroep wordt gebruikt? Dat is misschien een stokpaardje. Er is in het verleden afgesproken dat corporaties allerlei plinten in gebouwen, kantoren en investeringen die niet voor de doelgroep waren, zouden afstoten. Daardoor kunnen zij weer wat contanten krijgen – dat is in lijn met wat de heer Van Vliet zei – waarmee ze weer wat meer voor de doelgroep kunnen doen. Heeft de Minister zicht op de voortgang daarmee? Kan hij daar wat meer over zeggen? Heeft de Minister ook zicht op de reële huurprijs die wordt betaald door mensen die wonen in een woning waarvoor huurtoeslag wordt gegeven? Er is een zekere controlesystematiek; misschien zijn sommige huurders zich door die huurtoeslag toch minder bewust van de kosten. Zolang de huur maar onder de grens van, uit mijn hoofd gezegd, € 710,86 zit, krijg je immers huurtoeslag, of de huur nu € 670, € 650 of € 630 bedraagt. Heeft de Minister daar voldoende zicht op? Sluit dat allemaal wel aan op de feitelijke marktsituatie?

Is het mogelijk om de procedure voor het afstoten van het bezit van woningcorporaties nog wat te versoepelen? De heer Van der Linde sprak

al over de woningen die verkocht kunnen worden. Heeft de Minister ook signalen gekregen over zaken daaromheen die het wellicht wat moeilijker maken? Kun je bijvoorbeeld tegen een woningcorporatie zeggen: u kunt gewoon altijd verkopen voor de WOZ-waarde? Ik heb de indruk dat er af en toe wat beletselen zijn.

Tot slot kom ik op de passendheidseisen. Ik heb een praktijkvoorbeeld uit de Achterhoek – anderen kennen dat verhaal ook – waarvan ik denk: dat zou toch niet moeten. Het ging om iemand die een boerderij had verkocht, die daar vermogen uit had gekregen en die daardoor niet meer in aanmerking kwam voor huurtoeslag. Die persoon, een voormalig agrariër, wilde een woning huren die boven zijn inkomensniveau lag, maar die kon vervolgens niet aan hem worden verhuurd. Volgens mij is dat niet de bedoeling. Kunnen we daar een oplossing voor bedenken? Als iemand de huur makkelijk kan betalen uit zijn eigen vermogen, zouden we bijvoorbeeld zijn fictieve vermogen kunnen berekenen en dat bij het inkomen kunnen optellen. We zouden iemand daar ook zelf voor kunnen laten kiezen. Ik weet niet precies hoe we het moeten doen, maar naar mijn idee kunnen we de passendheidseisen wel wat versoepelen.

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. De verhuurderheffing is inderdaad door Rutte I ingevoerd. Het is eigenlijk een heel klein heffinkje. Daarna zijn er in het woonakkoord afspraken gemaakt om die heffing gigantisch op te blazen. Er is ook afgesproken hoe de corporaties de heffing kunnen terughalen. De heffing wordt vooral bij de huurders neergelegd. Wij hebben in de hoorzitting dan ook kunnen horen dat de verhuurderheffing eigenlijk gewoon een huurdersheffing is. De corporaties worden volgend jaar belast met een heffing van 1,7 miljard en de huurders betalen dat bedrag grotendeels door alle huurverhogingen die in de afgelopen jaren zijn toegestaan. De huurders betalen die heffing dus grotendeels. Als die verlaagd wordt – voor de duidelijkheid: wij zijn geen fan van deze hoge heffing – is het belangrijk dat het geld teruggaat naar degenen die de heffing betalen: de huurders.

De heer **Bashir** (SP):

Ik hoor de heer Madlener min of meer toegeven dat hij er een enorme bende van heeft gemaakt. Door Rutte I, waar de PVV ook in zat, is de verhuurderheffing ingevoerd. We zien nu de gevolgen daarvan. Huurders worden geconfronteerd met gigantische huurverhogingen, er is een gebrek aan investeringen en het hele land komt ertegen in protest. Hebt u er spijt van, mijnheer Madlener?

De heer **Madlener** (PVV):

De SP is er goed in om de mensen een beetje voor te liegen. Het is weliswaar juist dat onder Rutte I een begin is gemaakt met een kleine verhuurderheffing, maar we hebben toen ook de huurstijging voor de meeste mensen op 0% gezet en het was een heel kleine heffing. Juist Rutte II, dit kabinet, heeft de heffing enorm verhoogd. Toen zijn de huren ook zo gestegen, zoals is te zien in het overzicht van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 2014 zijn de huren het sterkst gestegen. Die huurstijgingen waren bedoeld om de enorm opgeblazen verhuurderheffing te kunnen financieren. De huurders betalen die heffing. Daar zijn wij geen voorstander van.

De heer **Bashir** (SP):

Ik vind dit echt enorm laf, ontzettend laf. Als je iets doet of invoert, neem daar dan ook verantwoordelijkheid voor. Het was geen kleine heffing; het ging om 800 miljoen euro. Als de PVV dat «een kleine heffing» noemt, dan weet ik niet meer wat een grote heffing is. 800 miljoen euro is uit de

portemonnee van de huurders gehaald en nu beschuldigt u anderen ervan dat zij liegen. U moet zich schamen, mijnheer Madlener!

De heer **Madlener** (PVV):

Dit is toch niet helemaal juist, maar laat ik hier het volgende op zeggen. Als je de verhuurderheffing, die inderdaad door de huurders wordt betaald, verlaagt, moet je die wel teruggeven aan de huurders. Ik ben er bang voor dat dit niet gebeurt. De SP wil dat de verhuurderheffing wordt verlaagd of afgeschaft, maar zij wil dat geld niet teruggeven aan de huurders. Dat willen wij wel. Ik vraag me af wat de SP de huurders die nog steeds die hoge huren betalen, te bieden heeft.

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

De heer Madlener zegt dat de verhuurderheffing een-op-een door de huurders is betaald. Hoeveel onderzoek heeft de heer Madlener daarnaar gedaan? Uit mijn cijfers blijkt dat de verhuurderheffing ongeveer € 597 per woning heeft bedragen, dat er per woning € 275 aan bezuinigingen op de organisatie is doorgevoerd en dat er ongeveer € 110 per woning is terugverdiend met de verkoop van woningen. Per saldo is er dus € 300 – dat is ongeveer de helft van de verhuurderheffing – aan huurverhogingen uitgegeven. Het is dus niet zo dat alle huurverhogingen kunnen worden teruggevoerd op de verhuurderheffing. Is het de heer Madlener ontgaan dat de huurtoeslag enorm is opgeplust, vooral door de inzet van de Partij van de Arbeid? Kan hij echt volhouden dat de verhuurderheffing voor honderd procent is afgewenteld op de huurder?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik herhaal hier de opmerking die de vertegenwoordiger van het COELO tijdens de hoorzitting heeft uitgesproken: we kunnen beter spreken van een huurdersheffing, want de heffing wordt grotendeels door huurders betaald. In 2013 en 2014 stegen de huren gemiddeld met zo'n 4%. Als je dat vermenigvuldigt met het aantal woningen, dan gaat het om een enorm bedrag; het gaat om miljarden.

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

Ik constateer echt dat de PVV de feiten niet kent en ontkent, wat desastreus is als je een behoorlijke discussie wilt voeren. Er is inderdaad een huurverhoging van € 300 per woning doorgevoerd. Die heeft consequenties gehad, met name voor de doelgroepen die ik in mijn betoog heb genoemd. Ik vind dat er aanpassingen moeten komen, maar die € 300 aan huurverhogingen ziet maar op de helft van het bedrag en daarnaast is er een enorme verhoging van de huurtoeslag tot stand gekomen. Het gaat om 500 tot 600 miljoen in deze kabinetsperiode. Hoe is het mogelijk dat de heer Madlener deze feiten totaal negeert? Hoe kan hij nu zeggen dat de verhuurderheffing voor honderd procent bij de huurders terecht is gekomen?

De heer **Madlener** (PVV):

Wij hebben een hoorzitting gehad. Ik herhaal de opmerking van het COELO dat de verhuurderheffing grotendeels wordt opgebracht door die huurstijgingen en dat je dus beter kunt spreken van een huurdersheffing. Dat zijn niet mijn woorden, maar woorden van het COELO. U was ook bij de hoorzitting. Het gaat mij niet om de vraag wie het precies betaalt; daarover kunnen we van mening verschillen. Het gaat mij erom dat het geld dat vrijkomt bij een mogelijke verlaging van de heffing – wij willen dat dit gebeurt – terug moet gaan naar degenen die het hebben betaald. De PVV wil dat de verhuurderheffing omlaaggaat. Dat zullen we in ons verkiezingsprogramma straks ook vermelden. Het geld moet in de vorm van huurverlagingen terug naar de huurders, want het is leuk voor de corporaties als je die heffing afschaft, maar de huurders schieten er geen

bal mee op. Het geld moet terug naar de huurders, want die betalen dit, niet volledig maar wel grotendeels.

We hebben al gehoord dat je 23.000 huurwoningen zou kunnen bouwen als je de heffing afschaft. Dat weegt natuurlijk niet op tegen de 44.000 asielzoekers die via een taakstelling aan de gemeenten dit jaar een huurwoning moeten krijgen. Ze moeten niet alleen een huurwoning krijgen; ze krijgen ook een uitkering, in veel gevallen een inboedel en het recht om hun gezin hiernaartoe te halen. Zo zijn we de fouten uit de jaren negentig aan het herhalen. Daar schieten we niets mee op. Als je de grens openzet, terwijl er geen woningen zijn, dan zien we daar in deze commissie natuurlijk de problemen van terug. We hebben die woningen immers niet. Als je meer gaat bouwen voor asielzoekers, krijgen de mensen in die wijken niet alleen een hoge huur, maar ook nog eens asielzoekers om de hoek.

Rotterdam is bezig met het opwaarderen van Rotterdam-Zuid. Het probeert iets te doen aan de samenklontering van kansarme allochtonen. Dat is hard nodig, maar het is natuurlijk dweilen met de kraan open. Dit kabinet heeft de kraan vol opengezet en opnieuw tienduizenden kansarme allochtonen naar Nederland gehaald. We zitten de komende jaren met de brokken. Het is goed voor Rotterdam dat dit wordt gedaan, maar het heeft geen enkele zin, want als je de grenzen wagenwijd openhoudt, herhaal je de fout van Paars.

Dit kabinet heeft het zelfs voor elkaar gekregen om het immigratierecord van Paars I te verbreken. Zo zijn we het paard achter de wagen aan het spannen. We moeten dat in deze commissie bespreken. We kunnen wel allemaal met onze vingers in de oren gaan zitten en doen alsof het niet bestaat, maar de ellende op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het immigratiebeleid van dit kabinet. De mensen in de achterstands-wijken worden daar als eerste het slachtoffer van, want daar komen kansarme allochtonen vaak terecht, inclusief alle problemen die ze meenemen. De mensen die in die wijken wonen worden opnieuw in de steek gelaten, door dit kabinet van PvdA en VVD. Bij elk overleg hier wil ik mensen eraan helpen herinneren dat dit al in de jaren negentig is begonnen. Toen is Pim Fortuyn begonnen aan zijn boek *De puinhopen* van acht jaar Paars. Die puinhopen zien we nu weer. Zij zijn onder dit kabinet nog groter geworden. We moeten ons ervoor schamen dat we daar geen lessen uit hebben getrokken.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik vind dat het betoog van de heer Madlener, zoals de heer De Vries al zei, elke referentie aan feiten ontbeert. De PVV heeft de verhuurderheffing onder Rutte I ingevoerd. De PVV heeft de huurverhoging voor mensen met een inkomen boven € 40.000 gesteund. De heer Madlener spreekt daar nu allerlei grote woorden over uit, maar de heffing die de PVV in 2011 heeft ingevoerd, bedroeg 800 miljoen euro per jaar. De heer Madlener valt de heer Bashir nu aan met de stelling dat de huurverhogingen moeten worden teruggegeven aan de verhuurders, maar dat gebeurde onder Rutte I ook niet. We hebben al ervaring met verkiezingsbeloften van de PVV, want de heer Wilders zei de dag voor de verkiezingen dat de AOW-leeftijd 65 jaar zou blijven, maar de volgende ochtend was die belofte al gebroken. Wordt het geen tijd dat de heer Madlener zijn toon een beetje matigt en verantwoordelijkheid neemt voor wat zijn partij in 2011 heeft gedaan?

De heer **Madlener** (PVV):

Als je het in dit debat van dit soort oude koeien moet hebben, wordt het wel heel treurig. Zoals ik zojuist heb gezegd, worden de fouten uit de jaren negentig op het gebied van massa-immigratie herhaald. Er komen allemaal kansarme mensen, allochtonen, hiernaartoe en zij nemen achterstanden, islamisering en alle daarbij behorende problemen inclusief

terrorisme mee. De fouten uit de jaren negentig worden herhaald. D66 is daar verantwoordelijk voor, maar haar woordvoerder haalt in dit debat nu dit soort oude koeien uit de sloot. Dan is het toch treurig gesteld met D66 tegenwoordig. De heer Koolmees woont waarschijnlijk niet in een achterstandswijk maar in een keurig aangeharkte D66-wijk, dus ik begrijp dat hij wereldvreemd is.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik vind het grappig dat de heer Madlener mij verwijt dat ik oude koeien uit de sloot haal, terwijl hij op de proppen komt met de jaren negentig en Paars. Het is de schuld van iedereen, van Paars, van de vluchtelingen, maar nooit van de PVV. Als de PVV aan de macht komt, wordt alles teruggedraaid en wordt iedereen gecompenseerd, maar we weten uit het afgelopen jaar dat dit gewoon niet waar is. De PVV heeft ook 18 miljard aan bezuinigingen gesteund en de PVV heeft ook de verhuurderheffing ingevoerd en huurverhogingen doorgevoerd. Om dan nu met schone handen vanaf de zijlijn te gaan roepen dat het allemaal zo verschrikkelijk is, dat vind ik laf.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik weet niet of ik hier nog op in moet gaan. Dit riedeltje horen we constant van D66, maar zij is er verantwoordelijk voor dat de grenzen wagenwijd openstaan en dat mensen in achterstandswijken opnieuw achterstanden tegemoet kunnen zien. Ik laat het verder maar aan de heer Koolmees. We weten allemaal wat er in de jaren negentig gebeurd is met immigratie en het importeren van armoede en achterlijkheid. Dat wordt nu in volle vaart nog eens overgedaan, met steun van D66. De heer Koolmees kan de feiten hier nu wel verdraaien en oude koeien uit de sloot halen, maar het blijft een feit dat D66 hier medeverantwoordelijk voor is. Daar is die partij kennelijk doof voor.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

De heer Madlener sprak zojuist over die achterstandswijken. Ik weet heel goed hoe die eruitzien, want ik woon er zelf.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik woonde er zelf.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Nee, ik woon er nog steeds. Ik woon er zelf en ik ken de situatie in Rotterdam-Zuid ook heel goed. De heer Madlener zegt dat het de schuld van iedereen is dat die situatie daar is ontstaan, maar met hoeveel is de immigratie afgenomen in de tijd dat de PVV het kabinet gedoogde?

De heer **Madlener** (PVV):

Wij hebben maar heel kort gedoogd en dit soort maatregelen heeft iets meer nodig dan een jaar. Het waren er toen inderdaad een stuk minder. Het record uit de jaren negentig van Paars I is verbroken door dit kabinet. Het aantal asielzoekers is gigantisch gestegen. Vorig jaar is een record-aantal asielzoekers naar Nederland gekomen. Dat weet u toch ook. Pim Fortuyn is de discussie daarover gestart en de conclusie daarvan was dat we dat niet meer moesten doen. Het is dan toch treurig om te zien dat de politiek, de partijen die hier nu aan tafel zitten, dezelfde fouten maken en dat er opnieuw achterstanden ontstaan. In deze commissie worden we geconfronteerd met de gevolgen die dat heeft voor de mensen die in die wijken wonen, want zij hebben daar vooral last van.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Nogmaals: ik weet heel goed wat er in die wijken gebeurt. Ik heb geprobeerd om dat aan te geven. Ik weet hoe lastig en zwaar het daar is

met al die verschillende groepen op de woningmarkt. Er is vaak ook sprake van huisjesmelkers. De problematiek is heel divers. Het is niet alleen de schuld van degenen die daar komen. Een heel scala aan zaken ligt daaraan ten grondslag. De heer Madlener geeft echter geen antwoord op mijn vraag. Met hoeveel is de immigratie afgenomen in de tijd dat de PVV het kabinet gedoogde? De PVV roept nu de hele tijd: meteen de grenzen sluiten; dan is het voorbij. Ik zou bijna zeggen: die kans heeft de PVV gehad en zij heeft dat toen ook niet gedaan, dus zo makkelijk is het allemaal niet. Wat dat betreft heeft de PVV gewoon boter op het hoofd.

De heer **Madlener** (PVV):

Wij hebben een jaar gedoogd; niet geregeerd, maar gedoogd. Toen zijn er heel veel immigratiebeperkende maatregelen afgesproken die daarna helaas meteen van tafel zijn gehaald door de andere partijen. Dat was ook voor uw partij het belangrijkste, mevrouw Schouten. U staat voor het beleid «open de grenzen en kom allemaal naar Nederland», maar u zou toch beter moeten weten. Het zijn juist de mensen in de achterstandswijken die last hebben van het importeren van nieuwe achterstanden en islamitische achterlijkheid, nu er weer een recordaantal asielzoekers naar Nederland is gekomen. Nu zitten we met de brokken. De mensen moeten woningen krijgen die we niet hebben en ze krijgen ook nog eens het recht om hun hele gezin in de komende jaren te laten overkomen. Er komt dus weer een nieuwe golf aan. Het is dweilen met de kraan open, mevrouw Schouten. Als u de achterstandswijken kent en weet dat Rotterdam juist probeert om daar tot een betere bevolkingssamenstelling te komen, dan weet u toch dat u die kraan moet dichtdraaien en niet alleen moet dweilen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voorzitter. Dank voor het feit dat ik later mocht aanschuiven. Het is een beetje puzzelen met alle debatten die er op dit moment zijn. Het belangrijkste onderwerp van vandaag is natuurlijk de evaluatie van de verhuurderheffing. Het feit dat daar bijna gelijktijdig twee evaluaties over zijn verschenen, eentje van de Minister en eentje van de «woonpartij», is kenmerkend voor de discussie die wij daar in de afgelopen jaren over hebben gevoerd. Beide evaluaties lijken vanuit het eigen oogpunt te zijn geschreven. In de ene evaluatie staat: er zitten goede kanten aan; we kunnen tot wat verbeteringen komen. In de andere staat: we hebben hiermee weer aangetoond dat het een slechte maatregel is. Dat is eigenlijk ook wel de samenvatting van de discussie die wij in de afgelopen jaren hebben gevoerd.

Voor de ChristenUnie is de verhuurderheffing nooit een doel op zich geweest; dat zal zij ook nooit zijn. We hebben de verhuurderheffing ingevoerd om te bekijken hoe we de begroting op orde konden krijgen – daar moeten we ook eerlijk over zijn – maar ook vanuit de gedachte dat de efficiency bij de woningcorporaties verbeterd moest worden, en in samenhang met ander beleid om de sociale huursector terug te brengen bij de mensen voor wie die bedoeld was: de mensen met de laagste inkomens. We moeten die mensen weer meer kans geven op een huurwoning. In die context is de verhuurderheffing ingevoerd. Dankzij de ChristenUnie is die nog wel substantieel verlaagd; dat wil ik nog wel even noemen. Het kabinet had een wat hogere verhuurderheffing in gedachte en wij hebben daar nog een deel van kunnen afhalen.

Is het daarmee een succes? Ik blijf een beetje tussen de twee rapporten in hangen, want mijn conclusie is dat er goede en slechte kanten aan zitten. De goede kant is dat er echt een efficiëncyslag is gemaakt en dat door deze maatregel in combinatie met het beleid met betrekking tot het scheefwonen, een betere doorstroming op gang is gekomen. De mindere kant is dat de investeringen erg verschillen. Bij sommige corporaties zijn de investeringen behoorlijk op orde gebleven, terwijl er bij andere

corporaties sprake lijkt te zijn van een substantiële vermindering van het aantal investeringen. Hoe verklaart de Minister dat er met dezelfde verhuurderheffing toch zo veel verschillen lijken te zitten in de investeringscapaciteit van corporaties?

Dan ga je bijna denken dat het ook wel aan het gebied zal liggen waarin een woningcorporatie actief is, want we doen nu net alsof Nederland één woningmarktregio is, maar dat is het natuurlijk niet. We zien bijvoorbeeld dat er in Utrecht veel meer investeringsruimte is dan in Amsterdam, terwijl dat allebei schaarstegebieden zijn. Daar krijg ik niet goed de vinger achter. Heeft de Minister een betere verklaring voor die verschillen?

Ik lees in de stukken dat de Minister aan het bekijken is of hij door middel van heffingsverlagingen tot wat meer maatwerk kan komen. Op zich zijn wij daar voorstander van. Ik vind dat goed, omdat je daarmee iets kunt doen aantal geconstateerde knelpunten. Maar wat betekent het wetsvoorstel dat de Minister kennelijk naar de Kamer gaat sturen voor de verhuurderheffing op de lange termijn?

Er lijkt toch een soort koppelverkoop te ontstaan tussen de heffingsverlagingen die worden geïntroduceerd en de hoogte van de verhuurderheffing na 2017. Ik vind dat wie die discussie ook echt nog met een nieuw kabinet moeten gaan voeren. Het lijkt een beetje prematuur om die twee zaken aan elkaar te koppelen. Voor ons staat het niet vast dat de verhuurderheffing op dat bedrag van ruim 2 miljard moet blijven dat nu in het regeerakkoord is opgenomen. We moeten dat echt naar bevind van zaken gaan bekijken, op basis van de begroting op dat moment en de keuzes die in het woonbeleid van een nieuw kabinet worden gemaakt. De Minister kan gerust een wetsvoorstel naar de Kamer sturen, maar wij zullen het met die ogen beoordelen.

Ik sluit mij gemakshalve aan bij wat de sprekers voor mij over de hofjes, de WOZ-waarde en de werking daarvan op de verhuurderheffing hebben gezegd. Het woonwaarderingsstelsel, de Blokhokken – dat is wat oneerbiedig gezegd – staan ook op de agenda vandaag. Volgens ons zitten daar toch wat haken en ogen aan. Wij hebben het altijd over een race to the bottom, maar het risico bestaat dat er nu een race to the top ontstaat, vanwege een mogelijk prijsopdrijvend effect bij geliberaliseerde huurwoningen die groter zijn dan 40 m². Het is ons niet helemaal duidelijk of er alternatieven zijn overwogen om iets te doen aan het probleem in het middensegment. Dat probleem is er – ik zie dat ook – maar dit wordt nu gepresenteerd als de enige optie. Is er ook gekeken naar een wat gedifferentieerdere liberalisatiegrens of regionaal maatwerk bij het passend toewijzen? Ik heb niets gelezen over dit soort alternatieven waarmee daar ook aan tegemoet kan worden gekomen.

De voorzitter:

Kunt u afronden?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ja, dat zal ik doen.

Dit staat nog los van de vraag hoe het praktisch allemaal gaat uitwerken. Volgens mij bepaalt het bouwjaar van de woning straks onder welk huurregime je komt te vallen. Ik vraag mij af of dat standhoudt bij de rechter. Als twee woningen van 40 m², een van voor 2010 en een van daarna, verschillende prijzen hebben, dan kan dat wel vragen oproepen. Wat betekent dit alles voor de toekomst van de verhuurderheffing? Daar hebben we echt meer informatie voor nodig. Ik denk daarbij bijvoorbeeld aan het interdepartementaal beleidsonderzoek (ibo) over de sociale huur. We moeten een en ander gaan beoordelen in het licht van wat er straks nodig is op de woningmarkt.

De voorzitter:

Daarmee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de Kamer. Na de schorsing gaan we verder met de beantwoording door de Minister.

De vergadering wordt van 13.30 uur tot 13.40 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de Minister.

Minister Blok:

Voorzitter. Mijn beantwoording in eerste termijn is ingedeeld in een aantal hoofdstukken. Allereerst zal ik ingaan op de verhuurderheffing zelf, daarna op de voorgestelde aftrekposten en dan op de bestaande investeringsruimte in het sociale segment en het middensegment. Ik zal afsluiten met het onvermijdelijke laatste hoofdstukje Diverse vragen.

Ik begin met de verhuurderheffing. De heer Van Vliet en ook de meeste andere sprekers vroegen mij om nog eens te reflecteren op de heffing en op het beeld dat naar voren is gekomen in de door de Kamer georganiseerde hoorzitting. Ik was daar niet bij, maar ik heb wel een verslag gekregen van een bijeenkomst van een groot aantal ongelukkige vertegenwoordigers van belangenorganisaties en een vertegenwoordiger van het Centraal Planbureau die daar zijn eigen kanttekeningen bij plaatste.

Het zal niemand verrassen dat de mensen die getroffen worden door de invoering van een heffing, een belasting, een btw of een accijns, daar niet gelukkig mee zijn. Ik denk dat wij in het algemeen, door politieke stromingen heen, van mening zijn dat de overheid terughoudend gebruik moet maken van het recht om heffingen op te leggen. De heer Koolmees beschreef het meest omstandig onder welke omstandigheden het woonakkoord is gesloten. Met hem constateer ik nog steeds dat het een goed voorbeeld is waarin Nederlandse politieke partijen in een crisis uit hun schuttersputje zijn gekomen en lastige maatregelen hebben genomen en dat het op dat moment echt nodig was om deze maatregel te nemen. Uit de evaluatie concludeer ik ook dat het een verantwoorde maatregel was, maar ik realiseer me dat de partijen die daar het meeste mee te maken hebben, die vervelend vinden.

De heer Van Vliet gaf daar zelf meteen bij aan dat een politicus die zegt dat hij ergens niet helemaal gelukkig mee is, ook verplicht is om aan te geven wat hij dan wel wil. Ik begrijp dat de heer Van Vliet dit najaar met een tegenbegroting komt. Die gaan we met belangstelling bekijken. Een aantal sprekers na hem hadden daar ook gedachten over. Ik zal daar nog op ingaan. Ik ben het met de heer Van Vliet eens dat het bij een democratie hoort dat je een voorstel op tafel legt als je iets anders wilt. Vervolgens moet je de reacties daarop op waarde schatten en bekijken of je je voorstel via een verkiezingsprogramma, regeerakkoorden, moties en amendementen de status van wet kunt geven.

Ik heb voorgesteld om de al bestaande vermindering nog wat aan te passen. De heer Van Vliet vroeg of het wel terecht is dat je, als je gebruikmaakt van de vermindering van de heffing, per saldo ietsje meer vennootschapsbelasting betaalt. Dat is onvermijdelijk, want het verhaal begint nog iets eerder. Die heffing, die begrijpelijkerwijs niet erg populair is, leidt eerst tot een vermindering van de vennootschapsbelasting. Zij leidt namelijk tot minder inkomsten. Als die vermindering van de vennootschapsbelasting wat minder wordt, betaal je per saldo weer ietsje meer, maar het is echt begonnen met het feit dat die heffing zelf de grondslag voor de vennootschapsbelasting vermindert. Ik denk dus dat dit onvermijdelijk is in deze systematiek.

Ik zie dat ik de fiscalist in de heer Van Vliet heb aangesproken.

De voorzitter:

Er is inderdaad een interruptie van de heer Van Vliet. Ik spreek met de leden af dat zij in deze termijn twee interrupties krijgen, met het risico dat we geen tijd meer hebben voor een tweede termijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

De door de Minister voorgestelde wijziging binnen de verhuurderheffing wordt budgettair neutraal vormgegeven. Dat betekent dat de een wat meer en de ander wat minder betaalt, want het tarief en de verhuurderheffing gaan omlaag. Iemand die profiteert van verminderingen, die juist mogelijk worden gemaakt om meer maatwerk te leveren, gaat via de achterdeur wel wat meer vennootschapsbelasting betalen, terwijl een ander die met het hogere tarief wordt geconfronteerd, een iets hogere aftrekpost heeft. De herverdeling binnen de verhuurderheffing waar de Minister gestalte aan wil geven, wordt op die manier weer een beetje afgebroken. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Er moet toch iets van overleg met Financiën mogelijk zijn om daar een achterdeurtje voor te vinden?

Minister **Blok**:

Ik begin op landelijk niveau. Er wordt een heffing van 1,7 miljard betaald door woningcorporaties die vennootschapsplichtig zijn. Dat betekent dat je de heffingsgrondslag van de vennootschapsbelasting voor alle woningcorporaties gezamenlijk vermindert met 1,7 miljard. De Minister van Financiën heeft dus al ingeleverd op zijn inkomsten uit de vennootschapsbelasting. Vervolgens gaan wij binnen die vermindering van 1,7 miljard weer een soort toewijzingsmechanisme instellen. We hebben dat drie jaar geleden gedaan en we gaan dat nu wat aanpassen. De totale landelijke optelsom blijft nog steeds die 1,7 miljard, maar de onderlinge verdeling tussen corporaties zal gaan verschuiven, althans als we het eens worden over het wetsvoorstel over een andere indeling van de heffingsvermindering dat ik aan de Kamer zal voorleggen. De basissystematiek blijft echter dezelfde.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Volgens mij is door de heer Bashir al een VAO aangekondigd. Ik zal dit punt daarin oppakken.

Minister **Blok**:

De heer De Vries vroeg of we de grondslag van de verhuurderheffing, die nu gebaseerd is op de WOZ-waarde van het bezit van de verhuurder, niet beter kunnen baseren op de bedrijfswaarde. Dat is moeilijk om uit te voeren. Als het om de WOZ-waarde gaat, is er een centrale administratie. We kunnen die geautomatiseerd op een objectieve manier vaststellen. De bedrijfswaarde is echter het gevolg van de door de verhuurder zelf bepaalde hoogte van de huur. Als je het voornemen hebt om in de komende jaren huurverhogingen door te voeren, dan heeft dat gevolgen voor de bedrijfswaarde, want die is de netto contante waarde daarvan. Daar hebben we geen centrale registratie van. Ik kan me ook niet voorstellen hoe je dat ooit zou kunnen doen. Dat loopt dus vast in de uitvoering.

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

Ik begrijp dat er praktische uitvoeringsproblemen zijn, maar het gaat mij om het principe dat we een heffing instellen die de corporaties die de zwaarste opdracht hebben en er financieel gezien gemiddeld het minst goed voor staan, het zwaarst belast. Dat kan toch aanleiding zijn om nog eens goed te bekijken of je de pijn kunt neerleggen bij de corporaties die die wel kunnen dragen. Ik vind het helemaal niet gek om corporaties die hun bedrijfswaarde verlagen door de huren te beperken, daarvoor te belonen. Dat argument onderschrijf ik niet.

Minister Blok:

De stelling van de heer De Vries dat de corporaties die financieel het minst sterk zijn, het zwaarst aangeslagen worden in de verhuurderheffing, vind ik niet terug in de evaluaties. Dat staat ook niet in het COELO-rapport. Zijn tweede vraag was of je met elkaar kunt discussiëren over een andere methodiek. Dat kan altijd, maar de uitvoering is toch echt een groot vraagstuk. Die les hebben we in de afgelopen jaren bij een groot aantal grote systeemwijzigingen geleerd. Ook bij de invoering van de verhuurderheffing hebben we het eerste jaar nog even geworsteld met het koppelen van bestanden waarvan we dachten dat die goed op orde waren. In dit geval wordt gevraagd om informatie die niet beschikbaar is in de bestanden van de overheid. De bedrijfswaarde is de eigen waardering, of het nu gaat om woningcorporaties of particuliere verhuurders. Helemaal los van de voors en tegens van dit systeem, moet ik constateren dat we dit niet kunnen uitvoeren. Ik zie dat ook niet snel gebeuren.

De heer Ronnes toonde zich zeer kritisch over de verhuurderheffing. Laat ik de feitelijke politieke situatie nog even schetsen. Het CDA heeft de begroting 2016 gesteund, wat ik waardeer. De verhuurderheffing voor dit jaar maakt daar gewoon deel van uit. Nogmaals, ik waardeer dat dus. Het CDA mag zeggen dat het in de toekomst van de verhuurderheffing af wil. Dan is het nog steeds «tot je dienst», want politieke partijen zijn er om hun eigen voorstellen voor maatschappelijke problemen te ontwikkelen. Ik vind echter wel dat het CDA dan moet aangeven hoe het dat wil doen, want dat hoort bij het politieke debat. De heer De Vries heeft aangegeven dat hij dat wil doen door de heffing te spreiden over alle woningeigenaren. Dat heeft natuurlijk gevolgen, ook voor de woningmarkt als geheel. Ik zou het winst vinden voor het debat als het CDA aangeeft hoe het dat wil financieren. Iedereen wordt daarbij geholpen door de lijst die het Ministerie van Financiën een paar weken geleden nog heeft gepubliceerd. Zelf tijdens dit debat moet het mogelijk zijn om daar 1,7 miljard uit te prikken.

De heer Ronnes (CDA):

Ik ben geprikkeld door de opmerking van de Minister. In eerdere debatten met de Minister heb ik aangegeven dat wij er nadrukkelijk voor gekozen hebben om die optie niet in de begroting 2016 te zetten, omdat wij zien dat daar gewoon geen draagvlak voor is. Je kunt beter andere onderdelen daarvoor inzetten dan de verhuurderheffing. Het is nog steeds niet uitgesloten dat we dat in de toekomst alsnog zullen voorstellen. Ik wil de Minister ertoe oproepen om dit moment te gebruiken om de verhuurderheffing te evalueren. Hoe gaat het daarmee? Hij zegt nu dat je zelf moet zorgen voor de bekostiging als je een alternatief wilt, maar volgens mij gaat het vandaag om de vraag wat er goed en wat er slecht is aan de verhuurderheffing en op welke punten die verbeterd zou moeten worden. Ik roep de Minister ertoe op om het vooral daarover te hebben.

Minister Blok:

Ik ga graag in op de uitnodiging van de heer Ronnes om te bekijken of er draagvlak is, maar ik moet dan weten aan welk voorstel ik steun kan verlenen en ik heb geen voorstel waarover ik een oordeel kan uitspreken. Vandaar mijn verzoek om in het politieke debat dan ook een voorstel op tafel te leggen.

Ik kom nu bij de andere vragen van de heer Ronnes, want ik was nog lang niet klaar met zijn vragen. Hoe kijk ik aan tegen de werking van de verhuurderheffing? De heer Ronnes vroeg allereerst of ik met deze evaluatie recht doe aan het verzoek van onder anderen de heer Duivestein om de verhuurderheffing te evalueren. Absoluut. Dit is een transparante evaluatie.

De heer Bashir vroeg waarom die door ambtenaren van het ministerie is uitgevoerd. Ik ken de SP als een partij die mij helemaal over tafel trekt wanneer ik een externe adviseur inhuur. Zij wil dan altijd weten wat dat gekost heeft en hoeveel ze daaraan verdienen. Ik heb nu gewoon mijn ambtenaren gevraagd om hun werk in alle transparantie te doen, zodat u en alle belanghebbenden daarnaar kunnen kijken. Dat is gebeurd. Ook aan het COELO is gevraagd om een onderzoek te doen. Dat is niet door mij gevraagd, maar door belanghebbenden. De Autoriteit woningcorporaties kijkt mee. Die heeft ook een brief gestuurd. Het Waarborgfonds kijkt ook mee. Een en ander is gewoon transparant. We staan open voor kritiek. Ik was eigenlijk bij de vragen van de heer Ronnes, maar ik kwam vanzelf op de vraag van de heer Bashir. Ik hoop dat de heer Bashir het mij vergeeft dat ik even verrast ben dat ik nu ook op mijn kop krijg, terwijl ik geen externe adviseurs inhuur. Dat is toch ook weer een soort bestendige lijn.

Ik kom terug op de vragen van de heer Ronnes. Gaat er geen verkeerde prikkel van de verhuurderheffing uit? Dat is inderdaad een wezenlijke vraag. Alle heffingen, belastingen, accijnzen en btw-maatregelen van de overheid hebben in eerste instantie hetzelfde effect: de overheid haalt koopkracht uit de samenleving, waardoor Nederlanders of de organisaties waarin zij verenigd zijn, zoals corporaties of bedrijven, daar zelf minder over kunnen beslissen. Dat is altijd waar. Als ze het zelf hadden uitgegeven, hadden zij het misschien uitgegeven aan dingen waarover btw had kunnen worden geheven, maar dat is altijd waar. Een beetje afhankelijk van uw politieke kleur leidt dit tot een terughoudendheid bij de heffing van belasting. Als je dan toch moet heffen, ga je bekijken hoe je dat zo kunt doen dat er zo min mogelijk ongewenste neveneffecten optreden. De sociale huursector kwam om een aantal redenen in beeld; sommige sprekers schetsten die al. We komen uit een periode waarin woningcorporaties het toch wel breed lieten hangen, de goeden niet te na gesproken. Los van de incidenten rond de schepen en de andere wilde dingen, zagen we dat corporaties toen op heel grote schaal actief werden in de vrije markt, dus echt op het gebied van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Ik vind het niet gek dat een flink aantal partijen dan zeggen: daar zit geld, terwijl wij grote moeite hebben om de begroting sluitend te krijgen, kortom, om de agenten, de AOW en de leraren te betalen. Er waren aanhoudende signalen dat de sector zelf in die rijke jaren nogal vet geworden was, in de zin van bureaucratie. Vanuit de sector zelf hoorde je ook geluiden daarover. Gelet op de signalen van verschillende kanten dat daar echt wat vet zat, vind ik het logisch dat er naar die sector is gekeken. Uit de evaluatie blijkt dat er inderdaad efficiënter wordt gewerkt. De investeringsplannen worden inderdaad helemaal omgebogen naar betaalbare huurwoningen. Daarmee wordt gevolg gegeven aan een wens die hier heel breed leeft en die ik ook heb. Zo loopt dat dus.

En ja, het heeft ook gevolgen voor de huren. Daar hebben we bewust ruimte voor geboden, maar daarbij is wel het uitgangspunt gehanteerd dat er budget is voor extra huurtoeslag voor mensen met de laagste inkomens. Bij de mensen met de hoogste inkomens, die eigenlijk qua inkomen niet aangewezen zijn op de sociale huursector, is heel bewust extra ruimte gegeven voor huurverhoging: enerzijds als een prikkel, anderzijds omdat daardoor geld beschikbaar komt om te investeren in de sector.

Ik hoor zelf niet bij de stroming die zegt dat het per definitie goed is om huren inflatievolgend te laten zijn, want dan creëer je wachtlijsten. De kosten van de grond en van het bouwen stijgen vaak met meer dan de inflatie. In schaarstegebieden zal dat zeker het geval zijn, maar normaal gesproken is dat ook zo. Het is mij niet opgevallen dat de cao in de bouw ieder jaar met de inflatie stijgt; die stijgt met meer. Als je zegt dat huren altijd met de inflatie moeten stijgen, zeg je ook dat er langere wachtlijsten moeten komen. Ik vind het rationeel om daar op een gedifferentieerde

manier mee om te gaan, zoals wij doen door de combinatie van inkomensafhankelijkheid en extra budget voor de huurtoeslag. Dat was volgens mij ook de analyse van het CPB.

Is er dan sprake van het rondpompen van geld? Nee, dat is niet zo. We zetten geld gericht in. Sociale huurwoningen zijn noodzakelijk. Die zijn een groot goed voor mensen met een kleine portemonnee. We creëren daarom ruimte voor huurverhogingen voor mensen met een wat hoger inkomen en we compenseren de mensen met de allerkleinste portemonnees door middel van huurtoeslag. Dat is rationeel beleid. Volgens mij moeten wij dat voortzetten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik stel voorop dat dit een herkenbaar verhaal is van de Minister, maar hij doet de generieke uitspraak dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben, terwijl het voor corporaties in de gebieden waarin de nood het hoogste is, wel moeilijk is om te investeren. Als je in de details duikt, kun je dat duidelijk zien. Dat er te weinig gebouwd wordt en dat er te weinig sociale huurwoningen zijn, heeft de nodige effecten op die regio's. Gelet op de vergrijzing zijn er bijvoorbeeld ook meer zorgwoningen nodig, maar er komt te weinig van de grond. Ik constateer dat dit schadelijke effecten zijn van een gebrek aan investeringscapaciteit bij die corporaties. Hoe moet ik dat rijmen met de toezegging die de Minister heeft gedaan tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer? Hij heeft toen gezegd: als uit de evaluatie blijkt dat er schadelijke effecten zijn, dan ... Ik constateer dat een van de schadelijke effecten is dat er door een gebrek aan investeringscapaciteit te weinig sociale huurwoningen worden gebouwd door corporaties. Moet je dan toch niet aan de knoppen gaan draaien bij die corporaties en zorgen voor een bijstelling van de verhuurderheffing?

Minister **Blok**:

Dat ben ik met de heer Ronnes eens. Vandaar dat ik het voorstel doe om een forse verlichting te introduceren. De heer De Vries is daarover begonnen in zijn motie. Het gaat om een forse verlichting ten behoeve van de bouw van goedkope sociale huurwoningen – dus niet meer die dure woningen, maar goedkope – die gericht is op de gebieden waarin er echt tekorten zijn. De heer Ronnes heeft gelijk als hij zegt dat er grote verschillen zijn tussen corporaties en regio's, maar in sommige delen van het land is er helemaal geen tekort. Sterker nog: daar geven we een premie als er gesloopt wordt. Door die verlichting te koppelen aan goedkope sociale huurwoningen en de schaarstegebieden, gaan we volgens mij precies doen waar de heer Ronnes om vraagt. In mijn brief wordt dit al geschetst, maar het wetsvoorstel komt nog naar de Kamer toe.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb zo mijn twijfels of de koppeling aan de schaarstegebieden de problematiek oplost op alle plekken waar dat nodig is. Dat het om een schaarstegebied gaat, zegt niets over de investeringscapaciteit van de corporatie aldaar. Er kunnen ook gebieden zijn die niet onder de noemer «schaarstegebied» vallen, maar waarin er toch te weinig gebouwd is. De schaarstegebieden zijn ooit een keer aangewezen, maar ik heb er vraagtekens bij of een en ander nog actueel is. Wellicht zijn er toch gebieden in Nederland die buiten de boot vallen.

Minister **Blok**:

Ook hiervoor geldt dat ik opensta voor voorstellen. Er komt een wetsbehandeling aan. Laten we dan bekijken hoe het uitpakt. De heer Ronnes moet dan wel wat duidelijker zijn. Hij geeft aan dat er gebieden kunnen zijn waarin geen schaarste is, maar waarin er toch behoefte aan extra

investeringen is. Dat is een ingewikkelde. Wellicht kunnen we die discussie later voortzetten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik zal het even toelichten. Ik doel op gebieden die niet onder de door het ministerie gehanteerde definitie van schaarstegebieden vallen, maar waarin er in de praktijk wel sprake van schaarste is.

Minister **Blok**:

Ik voer het vervolgdebat graag bij de wetsbehandeling. We hebben inmiddels een onderzoek waarin redelijk goed per regio te zien is hoe groot de schaarste is. De basis voor het vervolgdebat is dus al gelegd. De heer Ronnes vroeg: is het door de heffing niet onmogelijk geworden voor corporaties om anticyclisch te investeren? Ik zou niet zomaar durven zeggen dat corporaties heel gericht anticyclisch investeren. Bouwplannen hebben een doorlooptijd van vijf jaar en ik vrees dat het dan snel is gegaan. Je maakt nu plannen omdat je die op grond van je inschatting van de woningmarkt nodig vindt, waarbij je hoopt dat de conjunctuur over vijf jaar nog steeds goed is. In het verleden zag je dat eigenlijk de hele bouwsector, waaronder de corporaties, achter de cyclus aan liep. De crisis brak uit in 2008. Je zag dat corporaties in de eerste jaren daarna nog veel bleven bouwen, maar dat waren de plannen die ze vijf jaar daarvoor gemaakt hadden. Het is niet zo dat ze in 2009 zeiden: de crisis barst nu uit; zullen we in 2009 extra huizen gaan bouwen? Zo snel kunnen zij dat ook niet. Die koppeling zie ik dus niet onmiddellijk.

De heer Bashir vroeg wat ik ervan vind dat particuliere verhuurders hun sociale voorraad verkleinen, ook als reactie op de heffing, en dat corporaties daardoor per saldo meer betalen. De heffing grijpt aan op de sociale huurwoning, dus bij de huurgrens. Een heel belangrijke reden daarvoor is dat huurders van sociale huurwoningen, of zij nu huren bij een corporatie of bij een particulier, een beroep kunnen doen op huurtoeslag als zij aan de criteria voldoen. Die huurtoeslag komt gewoon bij de verhuurder terecht. Ook de beleidsdoorlichting die wij vorig jaar hebben uitgevoerd, laat zien dat verhuurders heel goed weten wanneer er recht is op huurtoeslag en daar ook naartoe bouwen. Het is wat mij betreft rechtvaardig om langs het aangrijpingspunt van de sociale huurwoning te heffen, ongeacht of het om een corporatie of om een particuliere verhuurder gaat. Dat leidt her en der tot gedragseffecten. Dat kan. Dat is ook niet verboden. Voor mij is de cruciale vraag of die gedragseffecten per saldo redelijk en in lijn met de verwachting zijn. Volgens mij geeft de evaluatie aan dat dit het geval is.

Ik kom nog op de vragen van de heer Koolmees, maar ik deel zijn analyse waarom de hele operatie nodig was.

De heer Van der Linde vroeg naar de gevolgen van het opheffen van de drempel in de verhuurderheffing van 10 naar 25 woningen. Uit de evaluatie kwam naar voren dat het voor kleine verhuurders lastig is om efficiëncymaatregelen te treffen. Mevrouw Schouten en de heer Ronnes noemden de eigenaren van hofjes in dat kader. Voor hen is het ook niet makkelijk om efficiëncymaatregelen te nemen. Zij beheren bovendien vaak monumentaal vastgoed. Zij zouden kunnen worden geholpen met een verlichting. Daarom willen wij die drempel optrekken.

De heer Van der Linde vroeg vervolgens specifiek naar een woningbouwvereniging in Ridderwerk, waar ik ook geweest ben. Dat is echt een mooie woningbouwvereniging waarin de leden nog zelf het beheer doen. De heer Van der Linde vroeg of die een coöperatie kan worden. Toen ik er was, heb ik hun dat ook gesuggereerd, want ze vroegen aan mij: hoe kunnen wij ontkomen aan de ingewikkelde regels voor woningcorporaties? Zij moeten daar gewoon een aanvraag voor indienen bij de Autoriteit. Het is niet zo – dat vroeg de heer Van der Linde ook – dat dit ertoe leidt dat er geen verhuurderheffing hoeft te worden betaald, want

die drukt op sociale huurwoningen. Die is afhankelijk van de hoogte van de huur. Ik heb zojuist al voor de heer Bashir geschetst langs welke lijnen dat gaat.

Mevrouw Schouten vroeg met een blik op de toekomst hoe het kabinet na 2017 wil omgaan met de verhuurderheffing. In het woonakkoord heeft de ChristenUnie inderdaad om een verlaging van de heffing ten opzichte van het regeerakkoord gevraagd; daar heeft mevrouw Schouten gelijk in. De ChristenUnie heeft toen ook gezegd dat zij voor de periode na 2018 nog geen afspraken wilde maken. Het wetsvoorstel dat ik voor ogen heb, bevat de hoogte van de heffing over 2017. Voor 2018 zal er bij een formatie een beslissing moeten worden genomen. In de meerjarige ramingen, die het kabinet nu eenmaal moet maken om de boedel netjes achter te laten voor de volgende onderhandelaars, staat wel de verhoging die het kabinet zelf voor ogen heeft. Als een volgend kabinet die niet wil, zal voor dat deel een dekking moeten worden gevonden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dat had ik ook gezien. Ik snap de systematiek, maar mijn vraag was of de heffingsvermindering ook gerelateerd is aan de ruim 2 miljard aan verhuurderheffing die vanaf 2018 in de boeken staat.

Minister **Blok**:

In het wetsvoorstel dat ik naar de Kamer wil sturen, staan de heffingsverminderingen, maar staat nog geen verhoging voor 2018. Volgens mij is dat de kern van die vraag.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Die twee zijn dus los verkrijgbaar?

Minister **Blok**:

Zeker. Ik hoop natuurlijk dat de formatie snel gaat, want als u mij gewoon laat zitten, dan kom ik toch een keer met een voorstel voor 2018 bij u langs. Maar dat is de handen van anderen. Zolang er geen kabinet is, kunnen wij immers niet weg. U kunt daar jarenlang misbruik van gaan maken! Wij zeggen weleens tegen elkaar in de Trêveszaal: zou er eigenlijk wel iemand anders zijn die het wil doen? Soms zeggen we er ook bij: als ze zouden weten wat wij weten, dan weten we het antwoord wel.

Dat waren mijn antwoorden op de vragen die over de verhuurderheffing in het algemeen gingen. Ik kom op de vragen over de voorgestelde heffingsaftrek. De heer Van Vliet vroeg hoe we de voorgestelde verruiming gaan compenseren. Deels stel ik een verlenging in de tijd voor. Dat heeft ermee te maken dat de 280 miljoen die in totaal beschikbaar is, in het huidige tempo niet gebruikt wordt. Ik vind het zuiver om te zeggen: we hebben dat bedrag beschikbaar gesteld, dus we geven iets meer tijd daarvoor. Ik weet dat dit een nadrukkelijke wens van met name de krimpregio's is. Daarnaast zijn er voorstellen die geld kosten. Daarom stel ik voor om het tarief ietsje te verhogen, waardoor het totaalbedrag van de heffing landelijk gelijk blijft, maar de verdeling tussen de verschillende corporaties anders wordt. Dat zorgt weer voor een prikkel om goedkoop te bouwen of om in een aantal regio's aan sloop en nieuwbouw te gaan doen.

De precieze definitie daarvan krijgt de Kamer zodra het wetsvoorstel beschikbaar is. Ik wil dat op korte termijn naar de Raad van State sturen, dus ik hoop dat ik het na de zomer in de Kamer kan behandelen, want het is altijd fijn als dit soort wetten per 1 januari kan ingaan. Verder wil ik u niet opjagen!

De heer De Vries gaf te kennen dat hij betere voorstellen wil voor een stads- en dorpsvernieuwingfonds. Ik heb een aantal mogelijkheden geschetst, maar als je het fonds wilt vullen, moet je de heffing verhogen.

Dat is niet het voorstel dat ik nu voor ogen heb. Dat lijkt mij meer iets voor een verkiezingsprogramma en een volgend regeerakkoord.

De heer Ronnes vroeg specifiek naar de hofjes, maar die vraag hoop ik beantwoord te hebben.

De heer Bashir vroeg naar Rotterdam-Zuid en om een preciezere verdeling van de kosten. De afspraak die ik met de gemeente Rotterdam heb gemaakt en die is vastgelegd in deze brief, is dat de bedragen die door het Rijk beschikbaar worden gesteld, optellen tot hetzelfde bedrag als de gemeente Rotterdam beschikbaar stelt. De komende jaren telt dat op tot 50 miljoen. De bijdrage van het Rijk is de optelsom van de voorgestelde heffingsvermindering en de verruiming van de STEP. Die 50 miljoen komt terecht bij woningcorporaties, althans voor het overgrote deel. Zij kunnen dat gebruiken om te investeren in Rotterdam-Zuid. Daarover hebben zij afspraken met de gemeente. Dat geld zal voor een belangrijk deel gebruikt worden voor het genereren van betere huurwoningen daar.

Het is niet zo dat ikzelf een rol heb bij het aankopen van particuliere woningen. Ik weet dat de corporaties daar zelf kritisch in zijn. De heer De Vries zei: als je nu aankondigt dat je massaal particuliere woningen gaat opkopen, dan gaan die eigenaren achteroverleunen en zeggen: dat lijkt me een goed idee, maar ik hoef niet te verkopen. De precieze invulling moet echt het resultaat zijn van de afspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente Rotterdam. Ik zorg er met deze regeling voor dat die woningcorporaties flink wat extra financiële ruimte hebben.

Ik kom op de vragen over de investeringscapaciteit. Daarbij zal ook het woningwaarderingssysteem aan de orde komen. De heer Van Vliet wees op de brief en het rapport van de Autoriteit woningcorporaties, die vraagtekens heeft geplaatst bij de investeringscapaciteit. Ik doe één stapje terug: waarom berekenen we die investeringscapaciteit? Toen we in de Woningwet aangaven dat gemeenten prestatieafspraken zouden gaan maken met corporaties, bracht de VNG naar voren dat heel veel gemeenten niet in staat zijn om in te schatten wat een corporatie kan investeren. Ik heb beloofd dat ik daar handvatten voor zou bieden. We hebben die uitgewerkt, dit keer in samenwerking met een extern bureau. Dat moest dan toch weer; ze kunnen ook niet alles! Het gaat eigenlijk om het toepassen van klassieke financiële waarden over rentedekking en kasstromen.

De Autoriteit zegt nu: dan zijn dit per corporatie per gemeente de juiste uitkomsten, maar pas op, er kunnen zich een heel aantal ontwikkelingen voordoen. Die kanttekening maak ik zelf ook in de brief aan de Kamer. In ieder geval moet iedere corporatie zelf nog borging aanvragen bij het Waarborgfonds. Dat is terecht. Die criteria zijn bekend, maar het Waarborgfonds moet wel goedkeuring geven. Ook allerlei politieke beslissingen rond huurhoogtes en andere zaken zijn van invloed. De Autoriteit zegt ook: als alle corporaties tegelijk alles gaan doen, moeten wij op systeemniveau gaan ingrijpen, omdat het systeem dan als geheel te zwaar gefinancierd wordt. Dat lijken mij allemaal terechte opmerkingen, die ook horen bij de onafhankelijke rol van een toezichthouder, zoals de heer Van Vliet die voor ogen heeft. Tegelijkertijd vind ik de meerwaarde van die investeringsindicator, ook als je een en ander optelt en landelijk bekijkt, dat die helderheid biedt over de vraag of er nog wel investeringsruimte is. Die vraag is vandaag ook aan de orde gekomen.

Voor de goede orde: dit is ruimte boven op de al bestaande plannen. Op grond van de prognose informatie wisten we welke plannen er al zijn. Deze ruimte komt daarbovenop. Ook met de kanttekeningen van de Autoriteit, die terecht zijn en waarnaar serieus moet worden gekeken, kan de conclusie alleen maar zijn dat er ruimte is, of dat nu voor nieuwbouw, voor de isolatie of de verbetering van woningen of desgewenst voor huurmatiging is. Die ruimte is niet onbegrensd en niet alles kan tegelijkertijd, maar er is ruimte. Gemeenten hebben nu de handvatten om die onderhandelingen in te gaan.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Komt de Minister nog terug op de ondertekening van die ILT-brief?

Minister **Blok**:

Ja, maar ik kan het ook nu meteen zeggen. De heer Van Vliet heeft er gelijk in dat de directeur van de Autoriteit woningcorporaties onafhankelijk is en direct toegang tot mij heeft. Die onafhankelijkheid blijkt wel uit het rapport dat wij toegestuurd hebben gekregen. Ik zal de vraag over de ondertekening van de brief nog eens aan hen voorleggen. Ik was er niet onmiddellijk over gevallen, maar ik begrijp heel goed wat de heer Van Vliet zegt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Zeker, want ik heb vernomen dat er zelfs binnen de ILT onmin over is. Dat moeten we niet hebben; dat is slecht voor de uitstraling van die toezichthouder.

Minister **Blok**:

Dan ga ik daar met nog meer interesse naar informeren. De heer Ronnes vroeg of er voldaan kan worden aan de behoefte aan goedkope woningen. Dat sluit een beetje aan op het betoog dat ik net hield. Het knelpunt zit hem niet in de financiële positie van de woningcorporaties. De afgelopen jaren hebben wel geleerd dat er kennelijk een natuurlijke neiging was om duur te bouwen. Daarom hebben we langs een aantal routes al prikkels ingebouwd om goedkoper te bouwen of om goedkoper toe te wijzen. Denk aan het passend toewijzen. Via de aanpassing van de aftrek verhuurderheffing voegen we nog een extra prikkel toe om goedkoop te bouwen. Dat betekent per saldo dat er landelijk een heel palet aan instrumenten is om corporaties de goede kant op te wijzen en om hen ertoe te bewegen om hun investeringscapaciteit in te zetten voor goedkoop bouwen. Een en ander moet vervolgens in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden ingevuld. In de ene plaats zal er dan fors worden bijgebouwd, terwijl er in een andere plaats juist zal worden geïnvesteerd in de bestaande voorraad, maar die financiële ruimte is er.

De heer Ronnes vroeg of de investeringen van woningcorporaties blijvend zijn gedaald. De Kamer krijgt van mij ieder jaar de prognose informatie met de investeringsplannen. Laat ik eerst teruggaan naar de resultaten in 2015. Het ging toen om ruim 16.000 nieuwbouwwoningen. Voor 2016 is de prognose 23.000. Voor 2017 is de prognose 27.000. Die cijfers geven niet aan dat er sprake is van een blijvende daling. We zien wel duidelijk een verschuiving van duurdere woningen en koopwoningen naar goedkopere woningen, maar dat vind ik goed nieuws.

De heer Bashir vroeg specifiek naar de algemene maatregel van bestuur die voorligt met betrekking tot het woningwaarderingsstelsel. Zouden daar negatieve prikkels van kunnen uitgaan? Mevrouw Schouten ging daar ook op in. De aanleiding voor deze aanpassing zijn de aanhoudende signalen dat er juist in het middensegment, net boven de sociale huurgrens, tekorten zijn, met name in de aantrekkelijke steden. Voor PvdA en VVD was dat indertijd reden om een motie in te dienen waarin de regering wordt gevraagd om maatregelen te nemen om het middensegment te stimuleren. Ik heb het dan over de motie-Van der Linde/Monasch. Een van de maatregelen is om het woningwaarderingsstelsel aan te passen voor de steden waarin de krapte het sterkst is en waarin het door het woningwaarderingsstelsel niet snel rendabel is om kleine appartementen aan te bieden, terwijl daar wel veel vraag naar is. We krijgen nog altijd signalen dat dit probleem speelt. Gisteren was in het nieuws dat het in die grote steden voor alleenstaanden die net boven de sociale huurgrens zitten, niet goed mogelijk is om een huis te kopen, omdat je eigenlijk twee inkomens nodig hebt om daar een huis te kopen.

Juist de mensen uit deze groep zouden enorm geholpen zijn met woningen in de vrije sector, want zij kunnen niet in de sociale huursector terecht. Zij zouden geholpen zijn met appartementen die weliswaar beperkt van omvang zijn – het gaat om woningen voor alleenstaanden – maar die zich wel in de regio Amsterdam of Utrecht bevinden, waarin zij zo graag willen wonen.

Mevrouw Schouten vroeg of er alternatieven zijn overwogen. Toen die motie is ingediend, ben ik met een heel aantal partijen in gesprek gegaan over de vraag hoe we het middenhuursegment kunnen invullen. Wij hebben deze optie laten doorrekenen door het Economisch Instituut voor de Bouw. Die doorrekening, die ook aan de Kamer is gestuurd, laat zien dat als gevolg hiervan een bouwimpuls van naar ik meen zo'n 6.000 woningen verwacht wordt. De heer Bashir heeft er gelijk in dat er altijd ook wel een beetje laaghangend fruit gepikt kan worden door bouwers die toch al van plan waren om dit te bouwen. Die hebben dit voordeel. Het rapport van het EIB geeft echter aan dat er per saldo een positief effect is, ook als je dat effect meeneemt.

Ik vind dat ook niet vreemd, omdat er een reëel achterliggend probleem was. Als je een appartement van minder dan 40 m² in Amsterdam of Utrecht of in de buurt van die steden bouwt, kom je op grond van de oppervlaktecriteria onder de sociale huurgrens uit. Voor heel veel beleggers is dat een reden om te zeggen: dan toch liever Londen of Berlijn, want ik wil mijn geld niet vastleggen in dit segment. Ik verwacht daar dus wel degelijk positieve effecten van. De regeling geldt ook niet alleen voor dit jaar. Het is waar dat je altijd een beetje overloopeffect hebt, maar ik verwacht dat deze regeling echt een impuls gaat geven.

Mevrouw Schouten vroeg nog naar andere maatregelen zoals het variëren van de sociale huurgrens. Een paar effecten daarvan kun je wel voorspellen. Als je die grens in Amsterdam of Utrecht, waar dit het meeste speelt, omhoogtrekt, jaag je die investeerders weg, want juist daar waar de meeste vraag is, maak je de criteria dan onaantrekkelijk voor hen. Als je die grens omlaag brengt, zijn de investeerders blij, maar bied je weer minder bescherming voor mensen die die nu nog hebben. Die route vind ik niet voor de hand liggen. Deze route is uitgebreid verkend en doorgerekend. Daarom maak ik deze keuze, die we na vijf jaar ook weer zullen evalueren.

De heer **Bashir** (SP):

Deze discussie hebben we al eerder gevoerd. De Minister en de SP verschillen hierover van mening. Wij vinden dat wonen gewoon betaalbaar moet zijn. De Minister vindt dat het duurder mag worden. De verwachtingen van de Minister zijn heel anders dan die van mij. Ik verwacht niet dat er op dit moment veel meer stimuleringen nodig zijn om beleggers over te halen, want ze staan al in de rij om te investeren, maar daarover worden we het niet eens. We kunnen het misschien wel eens worden over de wijze waarop we deze maatregel gaan inrichten, niet zozeer voor bestaande gevallen als wel voor toekomstige gevallen. Beleggers die nu al hebben besloten dat ze willen investeren, hebben die impuls toch niet nodig? Kunnen we niet afspreken dat deze maatregel alleen wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften? Op die manier kunnen de al gemaakte afspraken over de hoogte van de huur in stand blijven.

Minister **Blok**:

De afspraak gaat over nieuwbouw. Dat is al een op de toekomst gerichte sector. Het begrip «gronduitgifte» leidt tot een woest ingewikkelde definitiekwestie, want wanneer is grond precies uitgegeven? Je kunt objectief vaststellen wanneer een woning beschikbaar is voor bewoning, maar gronduitgifte is niet iets wat je juridisch heel hard kunt definiëren. Ik zou de heer Bashir dus toch willen vragen om te kijken naar de voordelen van de regeling. We constateren allemaal dat er een probleem is in de

regio Amsterdam en Utrecht. De oplossing die nu voorligt, is uitgebreid gewogen en doorgerekend. Ik weet dat de wethouders van Amsterdam en Utrecht – partijgenoten van de heer Bashir – niet zo enthousiast zijn. Dat mag, maar ik heb eerlijk gezegd geen concrete andere voorstellen gehoord om die middeldure huur daar dan wel een impuls te geven.

De heer **Bashir** (SP):

De Minister zegt dat hij de maatregel neemt om iets gedaan te krijgen, maar dan begrijp ik niet waarom hij die maatregel niet wil instellen voor toekomstige gevallen. Als er al gronduitgifte gedaan is en projectontwikkelaars er al op hebben ingeschreven, is alles toch al binnen? Waarom moeten ze dan nog een flinke stimulans krijgen, een zak met geld, die ze niet nodig hebben? Ik vraag de Minister nogmaals waarom we niet op zijn minst kunnen afspreken dat we dit alleen gaan instellen voor die gevallen waarin er nog gronduitgifte gedaan moet worden. Dan beperk je het en zorg je voor wat de Minister wil, namelijk dat toekomstige gevallen gestimuleerd worden en niet de mensen die er al op hebben ingeschreven en die al bereid zijn om investeringen te doen.

Minister **Blok**:

De heer Bashir stelt dezelfde vraag. Ik zal hem dus bedienen met hetzelfde antwoord. Het begrip «gronduitgifte» is niet goed juridisch af te bakenen. Het begrip «verhuren» is wel goed juridisch af te bakenen; het pand is op dat moment klaar. Er zit een kleine overlap, maar dit is uitvoerbaar en het andere voorstel is niet uitvoerbaar. Dat is de reden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik constateer dat in het college waarin een partijgenoot van de heer Bashir zit, ook een partijgenoot van de Minister zit. En ook van de heer Koolmees. Ik denk dat een wethouder namens een heel college spreekt, maar goed, dat terzijde.

Ik heb een vraag over de rechtsgelijkheid. Stel, ik ben een verhuurder. Ik heb een huis uit 2010 van 35 m². Ik moet een huur rekenen die lager is dan € 700. En dan mag mijn buurman een woning gaan verhuren die precies hetzelfde is als de mijne voor een prijs boven de € 700 en ook nog eens zonder verhuurderheffing. Dan denk ik toch: sjonge, waarom hij wel en ik niet? Ik ga dus naar de rechter en zeg dat het precies dezelfde huizen betreft, maar dat de buurman een hogere huur mag heffen en geen verhuurderheffing hoeft te betalen. Is dat houdbaar? Als het niet juridisch houdbaar is, wat betekent dat dan voor ons gehele stelsel?

Minister **Blok**:

Het is houdbaar. Als het niet houdbaar zou zijn, was het hele stelsel immers al ontploft, want de situatie die mevrouw Schouten beschrijft, is de dagelijkse situatie in heel Nederland. Het komt immers voor dat mensen 40 jaar geleden in een woning zijn gaan wonen, jarenlang inflatievolgend huurbeleid hebben gehad en nu nog geen € 400 betalen voor hun eengezinswoning, terwijl de buurman vorige week in een vergelijkbare woning is getrokken en daar het dubbele voor betaalt. Er is steeds geconcludeerd dat een systeem van huurregulering met zich meebrengt dat je daarvoor criteria nodig hebt, ook in de tijd, en dat dat weleens leidt tot een behandeling waarbij mensen zeggen: dat had ik ook wel willen hebben. Dit is geen geheel nieuwe systematiek.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik heb dit dan ook vanuit het perspectief van de verhuurder aangevlogen. Dat is wel een verschil. Als die nieuwe huurders krijgt, wil hij ook meteen naar het hoge segment. Dat is veel lucratiever. Bij harmonisatie wil je direct onder de nieuwe situatie vallen. Is dat juridisch gecheckt? Mijn punt is dat dit de prijzen enorm zal opdrijven, zowel bij de kleinere woningen

als bij het segment net daarboven. Er zit als het ware een opduwend effect in. Is het juridisch vastgesteld dat dat niet gaat gebeuren? Heeft de Minister ook goed doorgerekend wat deze maatregel precies voor prijsopdrijvend effect kan hebben op de totale huurmarkt?

Minister Blok:

Ook voor de verhuurder is er nu al die lang bestaande ongelijkheid. Niet alleen de huurder constateert dat de buurman voor hetzelfde huis soms wel € 1.000 minder per maand betaalt, ook de verhuurder constateert dat hetzelfde appartement hem € 1.000 minder oplevert doordat de huurder er op een later moment in komt. Of je het nou vanuit huurders- of vanuit verhuurdersperspectief bekijkt, deze situatie zit al heel erg lang ingebakken in ons systeem.

Dan de vraag over het prijsopdrijvend effect. De feitelijke situatie is dat er nauwelijks aanbod is vlak boven de sociale huurgrens. Het probleem is dus niet zozeer dat er een prijsopdrijvend effect is, maar dat er überhaupt geen aanbod is. De aanpassing van het WWS geldt voor nieuwbouw, dus bestaande appartementen worden er niet mee geconfronteerd. Het heeft dus geen prijsopdrijvend effect voor de bestaande voorraad. Het heeft wel een stimulerend effect naar investeerders, wat ook door de EIB is doorgerekend.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De Partij van de Arbeid is het erg eens met de SP dat je bij nieuwe maatregelen die beogen nieuwe dingen in gang te zetten, het subsidiebeleid daarop moet richten. Als het niet lukt om de subsidie te koppelen aan nieuwe gronduitgiften, is het dan niet te overwegen om het pas te laten ingaan voor opleveringen vanaf 2018? Het is nu vanaf 2017. De Minister zei zelf zojuist dat er vijf jaar nodig is om tot realisering van een woning te komen. Het lijkt me dus alleszins redelijk, als je het wilt stimuleren, dat je dat daadwerkelijk tot stand brengt met die regeling.

Minister Blok:

Tja. Als je een maatregel klaar hebt staan, kun je die nog een keer in de vertraging doen, maar dat vind ik niet zo aantrekkelijk.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Dat snap ik. Natuurlijk wil een Minister zo snel mogelijk resultaat zien van de maatregelen die hij afkondigt, maar hij wil ook het beoogde effect zien. En het beoogde effect is dat er extra woningen worden ontwikkeld. Als je het al openstelt bij verhuring vanaf 2017, betreft het dus woningen die allemaal al zijn voorbereid en waarover de besluitvorming is afgerond. Mijn pleidooi is daarom om het vanaf 2018 vijf jaar lang te doen. Dat is ook arbitrair; dat geef ik toe.

Minister Blok:

In het kader van «arbitrair» ben ik meer van de school «nu ik hier toch zit, laat ik het dan ook maar regelen» dan van de school «laten we het doorschuiven». Je ziet in de praktijk overigens ook dat zodra de bouwvergunning er is, een bouwer vaak binnen een bestaand gebouw aan de slag gaat met de omvang van de appartementen, op grond van de gebleken vraag. Ik bezocht twee jaar geleden in Rotterdam een groot verbouwproject waar de bouwer mij zei dat ze tijdens de bouw hadden besloten om van grote appartementen naar een- en tweepersoonshuishoudens te gaan, omdat ze merkten hoe enorm de vraag daarnaar toenam. Het gaat in zo'n geval om het verzetten van wanden binnen een casco dat je toch al gepland had. Dat gaat een stuk sneller dan het hele bouwproject.

De voorzitter:

Ik sta geen interrupties meer toe, want we zitten bijna aan de eindtijd. We moeten zo meteen stemmen en om 15.00 uur uit de zaal zijn. Ik verzoek de Minister om met gezwinde spoed de beantwoording af te ronden.

Minister Blok:

De heer Koolmees vroeg of ik van mening ben dat er ruimte is voor 100.000 nieuwbouwwoningen. Dat blijkt volgens mij zonneklaar uit de investeringsindicator.

De heer Koolmees vroeg ook hoe we dat dan gaan aanjagen. Het aanjagen van de nieuwbouw doen we deels via de prikkels in de verhuurderheffing. Verder ligt er een belangrijke taak voor de gemeenten en blijven wij gewoon jaarlijks monitoren in welke mate daar gebruik van wordt gemaakt. We zullen daarbij goed de vinger aan de pols houden, ook rond de thema's betaalbaarheid, langer zelfstandig wonen en energiebesparing, omdat dat prioritaire thema's zijn.

De heer Koolmees vroeg verder wat we boven op deze maatregelen nog doen met betrekking tot de stimulering van het middensegment. Ik heb beloofd dat ik nog zal komen met een uitgebreidere reactie op het rapport van Stek. Kortom, ik ben nog aan het broeden boven op de aanpassing van het WWS die we nu hebben besproken.

De heer Koolmees (D66):
Wanneer komt dat?

De voorzitter:

Nee, mijnheer Koolmees, ik sta geen interrupties meer toe. We moeten zo meteen stemmen en om 15 uur moeten we de zaal verlaten.

Minister Blok:

Dat zal kort na de zomer zijn.

De heer Koolmees wees erop dat er twee categorieën zijn met betrekking tot ruimte in bestemmingsplannen, namelijk sociale huur en particulier opdrachtgeverschap. Als je een derde categorie wilt toevoegen, zul je die moeten opnemen in de nieuwe Omgevingswet.

De heer Van der Linde vroeg wanneer het nieuwe WWS van kracht wordt. De normale procedure is dat het na deze voorhang naar de Raad van State gaat, dus dat na ommekomst van de Raad van State dit najaar de regeling van kracht kan worden.

De heer Houwers vroeg of ik een beeld heb van het afstoten van niet-DAEB-bezit, dus het niet-sociale bezit van woningcorporaties. Ik heb daar een gedeeltelijk beeld van, maar ik denk dat het het handigste is om te verwijzen naar de jaarlijkse verslagen van de Woonautoriteit, die ook een beeld geven van de omvang van het DAEB-bezit. Er is de afgelopen jaren het nodige afgestoten.

Is het mogelijk om die verkopen nog te vergroten? Een corporatie gaat over het eigen bezit; er is recht van eigendom. In de brief kondig ik echter wel aan dat we bekijken of het mogelijk is om het makkelijker te maken om juist het dure bezit te verkopen om de opbrengst te kunnen investeren in het goedkopere bezit, het segment waarvoor de corporatie eigenlijk bedoeld is en waar ook de vraag is. Ik kom hier nog op terug.

Mevrouw Schouten vroeg waarom er zulke grote verschillen in investeringscapaciteit zijn tussen corporaties. Zo hebben de corporaties in Utrecht gemiddeld een grotere investeringscapaciteit dan die in Amsterdam en Den Haag. Dit is een gevolg van het investeringsbeleid van de afgelopen jaren. Als corporaties al heel veel hebben gebouwd, ook vaak grote stadsvernieuwingsprojecten, hebben ze daarmee al een groot deel van hun investeringscapaciteit vastgelegd. De keerzijde daarvan is dat er dan ook behoorlijk gebouwd is. In Amsterdam is al meer dan de helft sociale huurwoning, dus het is niet alleen theorie, het is ook zichtbaar. Als er in een gemeente minder van gebruikt is, is die ruimte nu

nog beschikbaar. Voor een deel bieden we natuurlijk wel die extra ruimte via de aanpassing van de verhuurderheffing, die extra ruimte biedt in de schaarstegebieden.

Ik kom toe aan mijn laatste stapeltje antwoorden, over diverse onderwerpen. De heer de Vries vroeg mij te reageren op zijn wens om huren te kunnen verlagen bij dalende inkomsten. Wettelijk is daar geen belemmering voor. Een verhuurder is naar de onderkant vrij, dus vrij om te verlagen. Maar aan de bovenkant zijn er wettelijke belemmeringen in de vorm van de maximale huurverhoging.

De heer Houwers vroeg of er gedragseffecten zijn als gevolg van de huurtoeslag. Ja, die zijn er. Ze zijn in kaart gebracht in de beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt, die ik een paar maanden geleden aan de Kamer heb gestuurd. Zowel verhuurders als huurders stemmen hun gedrag af op de wetenschap dat er huurtoeslag beschikbaar is.

De heer Houwers vroeg ook hoe er wordt omgegaan met iemand die een boerderij heeft verkocht maar toch in een sociale huurwoning wilde. Gisteren was deze discussie ook aan de orde. Toen gaf ik als voorbeeld dat een groot deel van de ouderen in Nederland ooit zijn eengezinswoning goedkoop heeft kunnen kopen, terwijl de gemiddelde prijs nu € 240.000 is. Mijn vraag was: als er al schaarste is aan sociale huurwoningen, is het dan logisch om met zo'n vermogen op zak daar een beroep op te doen? Ik weet niet helemaal wat een boerderij in de Achterhoek doet, maar meer dan € 240.000 zal het wel zijn, dus ik wil hier nog nadrukkelijker de vraag stellen: is dit nou echt het meest dringende probleem?

Voorzitter. Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even rond of de leden zeer dringende vragen hebben. Ik wil het niet op mijn geweten hebben dat ze vannacht niet kunnen slapen als ze die niet gesteld hebben.

De heer Madlener (PVV):

We hebben hier een debat over het verdelen van schaarste. Er is een tekort aan betaalbare huurwoningen voor een heleboel Nederlanders. Dit jaar is er echter een taakstelling van dit kabinet van 44.000 woningen die aan asielzoekers moeten worden uitgedeeld. Hoeveel van die 44.000 woningen die nog dit jaar worden uitgedeeld, komen terecht in de sociale huurwoningen van corporaties?

Minister Blok:

De heer Madlener en ik hebben dit debat gisteren ook gevoerd. Aedes heeft zojuist bekendgemaakt dat 14% van hun toewijzingen statushouders betreft. Zoals de heer Madlener weet, is er een subsidieregeling in het leven geroepen die behoorlijk gebruikt wordt en echt leidt tot extra toevoeging van woningen, zo'n 14.000. Ik heb gisteren al aangegeven dat ik niet op landelijk niveau precies kan natellen wie waar terecht komt. Maar met deze twee cijfers, dat van Aedes van de 14% en dat van het gebruik van de subsidie, heb ik goede redenen om aan te nemen dat het huisvesten gaat lukken. Natuurlijk levert dat spanningen op in de schaarstegebieden. Dat is de reden dat we middels subsidie ruimte bieden voor die extra toevoegingen.

De voorzitter:

Ik zie dat er nog een dringende vraag is van de heer Van Vliet.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Wanneer verwacht de Minister dat het wetsvoorstel naar de Kamer komt? «Na de zomer» is een ruim begrip. Ik weet het: de Raad van State, zus en

zo. Maar we willen heel graag amenderen. Dus wanneer kunnen het verwachten?

Minister **Blok**:

Ik wil die wet voor de zomer, dus op zeer korte termijn, aan de Raad van State sturen. Ik heb goede ervaringen met de Raad van State, dus ik heb goede hoop dat we kort na het reces met elkaar kunnen spreken over deze wet. We hebben vaker dit soort wetten in zo'n tempo kunnen behandelen. Ik heb niet onmiddellijk voor ogen dat een amendement nodig zou zijn, maar mocht de Kamer dat toch willen, dan is daar ongetwijfeld tijd voor.

De **voorzitter**:

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van dit algemeen overleg. Er is door de heer Bashir een VAO aangevraagd. Dat zal nog deze week worden gehouden. Tenminste, de heer Bashir heeft een vooraankondiging gedaan, dus ik zou het schema in de gaten houden.

De heer **Bashir** (SP):

De Minister heeft aangegeven dat hij op korte termijn met een wetsvoorstel komt. Daarom is er haast bij, opdat we alvast kunnen laten weten wat in dat wetsvoorstel moet komen te staan.

De **voorzitter**:

Ik dank de Minister voor zijn beantwoording en de aanwezigen voor hun komst.

Sluiting 14.48 uur.