

Vergaderjaar 2013–2014

33 756

Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014)

Nr. 30

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 19 december 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 28 oktober 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over **het wetsvoorstel Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014) (Kamerstukken 33 756)**.

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

Voorzitter: Monasch
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: De Rouwe, Paulus Jansen, Visser, Van Klaveren, Monasch, Omtzigt, Verhoeven, Schouten, Voortman en Dijkgraaf,

en minister Blok voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 17.00 uur.

De **voorzitter**: Ik heet welkom de collega's, de minister en de ambtenaren die met hem zijn meegekomen, en de mensen op de publieke tribune en thuis. U bent beland bij het wetgevingsoverleg onder de titel Wet maatregelen woningmarkt 2014. Omdat dit een wetgevingsoverleg is, zullen de sprekers in een van tevoren bepaalde volgorde aan het woord komen. We beginnen met de SP, dan volgen de VVD, de Partij van de Arbeid, het CDA, D66, de ChristenUnie, GroenLinks en tot slot de SGP. We hopen de eerste termijn rond 19.00 uur te beëindigen. Ik zeg dat aan het begin van de vergadering om alvast wat lichte druk op het geheel te leggen. Daarna zal de dinerpauze volgen, en rond 20.00 uur of al naar gelang we geëindigd zijn met de eerste termijn, krijgen we de eerste termijn van de zijde van het kabinet. Ik kijk het aantal interrupties even aan. Mocht het te gortig worden, dan gaan we spelregels opstellen. Gaat het in enige collegiale soepelheid met het oog op de klok, dan maken we er een mooi levendig debat van.

Als eerste is het woord aan de heer Paulus Jansen van de SP.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik begin met een vraag aan de minister, de twee coalitiewoordvoerders en de woordvoerders van de gedoogpartijen. Is er vandaag überhaupt nog ruimte om iets substantieels te veranderen aan dit belangrijke wetsvoorstel? Of heeft het debat al achter de schermen plaatsgevonden, buiten het zicht van de kiezers en de media? Dat zou erg jammer zijn, want het gaat wel ergens over.

De definitieve vormgeving van de verhuurderheffing, die onderdeel is van deze wet, is een van de meest ontluisterende staaltjes wetgeving die de afgelopen zeven jaar onder mijn ogen zijn gekomen. Het is droevig dat de woordvoerders van de twee coalitie- en de drie oppositiepartijen – laat ik ze maar «de bende van vijf» noemen – niet de politieke ruimte hebben om het wetsvoorstel echt op zijn merites te beoordelen. Misschien dat enkelen zich daar ongemakkelijk bij voelen – ik hoop erg ongemakkelijk – maar hun fractievoorzitters hebben al bij het kruisje getekend. Met de blik op oneindig en met het verstand op nul geven ze de sociale huursector, die het resultaat is van 100 jaar opbouwen, de keuze tussen failliet gaan of huissjesmelker worden.

Twee weken terug was ik op een verhuurdersmanifestatie in de Amsterdamse Bloemstraat. Ik heet overigens de heer Van Klaveren, die net binnenkomt, welkom. Hij heeft tussen de drukke sinterklaasactiviteiten nog tijd gevonden; dat is altijd mooi.

De verhuurderheffing is een huurderheffing, zo vatte de woordvoerder van deze Ymere-huurders het wetsvoorstel kernachtig samen. Als je 700 euro per betaalbare huurwoning per jaar ophaalt bij de verhuurders, schuiven die de rekening rechtstreeks of indirect door naar de huurders. Rechtstreeks door de huur te verhogen – dat vindt deze minister overigens geweldig – of indirect door minder te investeren in betaalbare nieuwbouw, in renovatie of in energiebesparing.

In het jaar waarin het kabinet-Rutte II structureel 1,2 miljard euro extra naar de koopsector sluist, waartegenover een opbrengst van zegge en schrijve 2 miljoen euro staat ten gevolge van het verplicht annuïtair aflossen bij nieuwe hypotheek, wordt er ongegeneerd een belasting van

1,7 miljard voor hurend Nederland ingevoerd. Zie ook het schema op pagina 3 van de nota naar aanleiding van het verslag: het budgettair beslag van de eigen woning groeit tussen 2012 en 2018 van 11,7 miljard naar 11,9 miljard, inclusief het effect van de annuïtaire aftrek.

Kan de minister mij uitleggen waarom hij de koopsector zo fors steunt en blijft steunen, terwijl hij zo veel geld weghaalt bij de huurders? Huishoudens die huren, verdienen gemiddeld de helft van huishoudens die een eigen woning hebben. Wat heeft dit te maken met eerlijk delen, zo vraag ik mijn geachte sociaaldemocratische collega van de Partij van de Arbeid. Het klinkt de SP asociaal in de oren. Ja, maar die woningcorporaties kunnen veel efficiënter worden, zo zal de minister straks antwoorden. Zeker kan de corporatiesector efficiënter worden. Dat zegt deze woordvoerder al sinds december 2006, zolang als ik in deze Kamer zit. Maar sinds wanneer moeten organisaties efficiënter werken om de zakken van de staatssecretaris van Financiën te vullen? Als Albert Heijn of Shell efficiënter gaan werken, dan gaat de financiële opbrengst naar investeringen of naar de aandeelhouders. Woningbouwcorporaties mogen niet eens winst maken en toch gaat de opbrengst bij hen linea recta naar de schatkist.

Daarmee kom ik op een aantal vragen over de effecten van de verhuurderheffing. Allereerst het strategisch gedrag dat verhuurders met gezwinde spoed de huur van zo veel mogelijk van hun woningen zullen verhogen tot boven de liberaliseringsgrens. De minister schrijft daarover op pagina 12 van de nota naar aanleiding van het verslag: «Op voorhand verwacht het kabinet niet een zodanige toename van woningen die worden geliberaliseerd dat dit een substantieel effect zal hebben op de heffing». Geeft de minister daarvoor garanties af? Hoeveel sociale woningen mogen van de minister worden geliberaliseerd? Is er een grens waarboven de minister en bijvoorbeeld ook de PvdA-fractie zeggen: sorry, dit was niet de bedoeling? De SP-fractie voorspelt dat alle verhuurders, en als eersten de particuliere verhuurders, alle woningen gaan liberaliseren waarbij dat mag, namelijk recent gebouwde woningen, woningen in aantrekkelijke wijken en vrijwel alle eengezinswoningen. Hoe voorkomt de minister dit?

Als je als verhuurder niet liberaliseert, heb je twee megaproblemen. Je hebt minder huuropbrengsten ter compensatie van de verhuurderheffing en de heffing die je wordt opgelegd, loopt jaarlijks op. De minister zegt namelijk dat de totale opbrengst een hard gegeven is. Dat impliceert dat, als er minder sociale huurwoningen overblijven, de heffing voor de resterende woningen omhoog moet. Sociaal gedrag wordt in dit systeem keihard bestraft. Dat de VVD en D66 dat willen, is logisch. Die partijen willen de sociale huursector zo snel mogelijk om zeep helpen. De Partij van de Arbeid, de ChristenUnie en de SGP zouden dit echter niet moeten willen, ook al hebben ze getekend bij het kruisje. Ook deze woordvoerders zouden een plafond in euro's per woning moeten leggen in de verhuurderheffing. Ik zal op dit punt in tweede termijn, zo nodig, een motie indienen.

Ik kom op mijn volgende vraag. De minister zegt dat hij erop rekent dat de investeringen van de corporaties, die de laatste jaren 9 miljard tot 10 miljard euro per jaar bedroegen, door de sector als geheel op een ten minste gelijk niveau gehandhaafd worden. Wat gebeurt er als het investeringsniveau tegen de verwachting van de minister in, terugloopt? Heeft hij niet gehoord uit de corporatiesector dat de investeringen dit jaar verlaagd zijn? De minister stelt: «in het wetsvoorstel is geen normering opgenomen aangaande een gewenst investeringsniveau. Hier zal dus ook niet op getoetst worden.» De SP-fractie kan goed begrijpen dat de minister dat niet wil, want hij ziet de bui al hangen, maar ik neem aan dat de Kamer, de collega-woordvoerders, wel geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van de investeringen, al is het maar om te monitoren hoeveel btw-deriving en andere uitverdieneffecten de minister op zijn

conto heeft staan. Als de minister niet met een toezegging komt, zal ik in tweede termijn ook op dit punt een motie indienen. Ik neem aan dat het beeld over 2013 rond 1 april volgend jaar bekend moet kunnen zijn. Mijn volgende punt zijn de extra saneringssteunaanvragen als gevolg van de verhuurderheffing. De minister zegt dat de gevolgen voor de corporaties gelijk zijn aan wat in de brieven van 28 februari en 20 juni is gepresenteerd. Volgens hem is het dus helemaal niet zeker dat er extra saneringsaanvragen komen door de verhuurderheffing. Ik neem aan dat de woordvoerders van de vijf partijen onderschrijven dat de politieke houdbaarheidsdatum van de minister is verstreken als er wel corporaties omvallen door zijn beleid. De minister doet ook erg laconiek over de groei van het aantal corporaties dat onder de 15% solvabiliteit zakt. Het ging volgens de brief van 28 februari om 21 stuks. Het klopt toch dat deze corporaties helemaal niets meer gefinancierd kunnen krijgen en dus bijvoorbeeld geen nieuwbouw of renovaties meer kunnen uitvoeren? Daarmee kunnen zij toch niet meer voldoen aan hun kerntaak?

De heffingsgrens van tien woningen is mijn volgende punt. De minister zegt dat hij deze gebaseerd heeft op twee criteria, namelijk doelmatigheid en bedrijfsmatige verhuur. Het lijkt me dat hij de heffingsgrens in ieder geval niet gebaseerd heeft op dezelfde criteria als bij de inkomstenbelasting. Tien woningen zouden krap € 7.000 aan verhuurderheffing opbrengen. Bij zo'n vrijstellingsgrens zou bij de inkomstenbelasting alleen de achterban van de VVD nog belasting betalen. Waarom wordt hier opeens een andere meetlat gebruikt? De uitvoeringskosten bij de Belastingdienst bedragen volgens opgave van de minister ruim € 600 per aanslag. Op een opbrengst van € 7.000 liggen de marginale perceptiekosten dan op krap 10%. Dat is niet niks, maar de marginale perceptiekosten bij de inkomstenbelasting liggen volgens mij veel hoger. Ik stel deze vraag aan de minister, maar ik had hem wellicht beter kunnen stellen aan de staatssecretaris van Financiën, maar die is hier vandaag niet.

De heffingsvermindering is een aansluitingsvariant op het investeringsvoorstel van de SP, gesteund door de Woonbond, Aedes, FNV Bouw, CNV Vakmensen, het Nederlands verbond van bouwbedrijven en de Aannemersfederatie. Het is een klassiek staaltje mooi weer spelen met andermans geld. Het heeft bovendien dezelfde nadelen als de vormgeving van de wijkaanpak van minister Vogelaar zes jaar geleden. Ook toen probeerde iedereen de minister uit te leggen dat het verschil tussen wijk 40 en wijk 41 vrijwel nihil was. Toch moest de corporatie met bezit in wijk 41 bloeden voor de corporatie met bezit in wijk 40.

Waar ik «corporatie» zei, moet ik eigenlijk «huurders» zeggen. Ook nu zullen de huurders uit Emmen en Coevorden of uit Noord-Friesland extra moeten bloeden voor extra investeringen in Rotterdam en Limburg. Dat is het schaamlapje van de heer Monasch en de ChristenUnie. Zou de minister nog eens kunnen uitleggen welke kwantitatieve grens hoort bij de volgende omschrijving? «Het betreft gebieden waar de bevolkingsdaling zich nu reeds voordoet, zich op regionale schaal ook uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met een daling van het aantal huishoudens.»

Het wetsvoorstel bevat acht reparatiemaatregelen voor de nieuwe regeling van de hypotheekrenteaf trek. Blijkens de nota naar aanleiding van het verslag zijn de budgettaire effecten van die maatregelen beperkt. De SP-fractie kan dat deel van het wetsvoorstel steunen. Onze bezwaren met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning richten zich op de enorme onbalans tussen de behandeling van enerzijds oude en anderzijds nieuwe gevallen en tussen de behandeling van enerzijds huurders en anderzijds eigenwoningbezitters. Dat gaat niet over 1 miljoen euro, maar over miljarden euro's. Het is veelzeggend dat de minister in de nota naar aanleiding van het verslag geen steekhoudende argumenten kan inbrengen tegen de kritiek van professor Priemus dat met het

kabinetsbeleid geen sprake is van eigendomsneutraliteit. De minister mag, als hij daar behoefte aan heeft, alsnog een poging wagen. Ik rond af met de inkomenseffecten. Daarbij is iets heel merkwaardigs aan de hand. Terwijl de minister met droge ogen blijft herhalen dat 90% van de huurders met een huurtoeslag minder dan 0,1% inkomenseffect ondervindt van de aan deze verhuurderheffing gekoppelde huurverhoging, blijkt uit RIGO-onderzoek dat 28% van de huurders na betaling van de woonlasten onvoldoende inkomen overhoudt om de minimaal noodzakelijke kosten van levensonderhoud te kunnen betalen. Als gevolg van het kabinetsbeleid zal dit percentage nog stijgen naar 35. Wie heeft er gelijk en wie belazert de kluit? Donderdag gaan wij hier nog apart over debatteren, maar ik krijg hier nu al een wrange smaak van in mijn mond.

De voorzitter: Ik heet ook de heer Van Klaveren van de PVV welkom. Als punt van orde zeg ik ook dat ik hier tijdelijk zit. Wij zijn in afwachting van de heer De Rouwe, die vanuit Bolsward probeert om de Afsluitdijk over te steken om hier het voorzitterschap te gaan vervullen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. De woningmarkt kent veel onevenwichtigheden die door de huidige crisis in volle hevigheid naar voren zijn gekomen. Vandaar de noodzaak van hervorming op de koop- en de huurmarkt. De afgelopen jaren zijn ook diverse maatregelen genomen om de woningmarkt uit het dal te trekken. Dat is gebeurd door het Lente-, het regeer- en ook het woonakkoord. Daardoor zijn meerdere structuurwijzigingen doorgevoerd die zijn gericht op een betere doorstroming op de woningmarkt, het tegengaan van macro-economische onevenwichtigheden en het bevorderen van een duidelijk level playing field op de woningmarkt door de koop- en de huursector in samenhang met elkaar te bezien. Daar zijn talrijke voorbeelden van. Gelukkig zien we ook de eerste lichtpunten, zoals de door het Kadaster geregistreerde toename van het aantal verkopen, ook in de afgelopen maand september, maar ook de toename van verschillende vertrouwensindexen, zoals die van de Vereniging Eigen Huis of van ING.

We zijn er echter nog niet. Vandaar dat wij de noodzaak van verlenging van de crisismaatregelen inzien. Daarvoor heeft de VVD vorig jaar bij de behandeling van het Belastingplan aandacht gevraagd. Wij zijn dan ook blij dat het kabinet heeft besloten om de regeling voor verlenging van de herleving van de hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur en van de termijn van de verhuisregeling nog een jaar te continueren. We gaan er van uit dat de woningmarkt zich verder ontwikkelt in de positieve zin van het woord, maar als het herstel minder snel gaat, wat zijn dan de mogelijkheden voor nog een jaar verlenging van deze maatregelen, dus tot 2015? Is de minister bereid om in de voorbereiding van het volgende Belastingplan dit direct mee te nemen om te bekijken wat daarvan de financiële consequenties zijn?

Dit wetsvoorstel bestaat eigenlijk uit twee grote blokken: de verhuurderheffing en de hypotheekrenteaftrek of eigenlijk de behandeling van het eigenwoningbezit. Ik begin met het laatste punt, want daar liggen voor de VVD de grote vraagstukken bij de behandeling van dit wetsvoorstel en daarmee ook bij ons eindoordeel over dit wetsvoorstel. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek is een uitwerking van het regeerakkoord. Voor ons is dat verdedigbaar als onderdeel van de hervorming van de woningmarkt en ook omdat de opbrengst door de verlenging van de derde schijf helemaal terugvloeit naar de doelgroep die hierdoor wordt geraakt en niet naar het begrotingstekort vloeit. Daarmee wordt ook een lastenverlichting bewerkstelligd. Dat vinden wij een belangrijk uitgangspunt.

In dat kader hebben wij ook een ander voornemen in dit wetsvoorstel beoordeeld, namelijk de terugsluis van de verplichte annuïtaire aflossing. Voor de VVD is het een wezenlijke vraag hoe de opbrengst van de

invoering van die in het Lenteakkoord van vorig jaar afgesproken aflossingseis terugvloeit naar de belastingbetaler. Dat was voor ons het uitgangspunt. De afspraak was om dit tot 2018 terug te laten vloeien in een saldoverbetering. Nu ligt een ander voorstel voor, namelijk om na 2018 de inzet van deze middelen terug te laten vloeien via een lastenverlichting.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vind het heel knap dat mevrouw Visser, gelet op het feit dat de VVD de hoofdprijs en alle troostprijzen heeft binnengehaald, toch nog het lef heeft om de overtreffende trap te claimen. De begrote opbrengst van het verplicht annuïtair aflossen – dat was de grote concessie die de VVD heeft moeten doen – is 2 miljoen euro in 2013, welk bedrag via 7 miljoen, 22 miljoen en 44 miljoen oploopt naar 76 miljoen in 2017, het moment waarop de huurders in Nederland 1,7 miljard moeten ophoesten. Vindt mevrouw Visser dat in balans? Is hier sprake van een eigendomsneutrale behandeling van de woningmarkt?

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat zijn drie verschillende typering en vragen in één interruptie. Ik was nog bezig met mijn beantwoording over de terugsluis. De heer Jansen heeft gelijk dat er tot 2018 bepaalde bedragen zijn opgenomen, maar er ligt een voorstel waarin de totale opbrengst van 5,1 miljard wordt teruggesluisd via een verlaging van de inkomstenbelasting.

De heer Jansen verwijt mij dat de VVD geen eigendomsneutrale aanpak voorstaat. Ik wijs in dit verband op het verkiezingsprogramma van de SP, waaruit duidelijk wordt dat de SP geen enkele stap wenst te zetten op de huurmarkt, maar de rekening volledig bij de eigenwoningbezitter neerlegt, waarbij zij doet alsof eigenwoningbezitters alleen maar mensen met hoge inkomens zijn. Als wij echter kijken naar de inkomensverdeling in Nederland, zien wij dat heel veel mensen met de kleinste beurs een eigen woning bewonen. De heer Jansen verwijt mij dat de VVD daar geen oog voor heeft, maar misschien moet hij eens in de spiegel kijken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Daartoe ben ik altijd bereid. Het is zeker waar dat de SP-fractie de laatste jaren veel energie heeft gestoken in hurend Nederland. Daartoe werden wij gedwongen omdat een aantal partijen – de VVD was daarbij de trekker – volledig naar de andere kant ging hangen. Als ingenieur ga ik altijd uit van de materiële werkelijkheid. Ik constateer dat op het vlak van de verlaging van de woonlasten de balans in de afgelopen vijftien jaar volledig naar de kant van de eigenwoningbezitter is doorgeslagen. Ik herhaal mijn vraag aan mevrouw Visser of zij vindt dat het regeerakkoord dat evenwicht herstelt, dan wel dat het evenwicht nog verder verstoord is, bijvoorbeeld door midden in de crisis 1,2 miljard euro lastenverlaging voor de eigenwoningbezitter te realiseren, in de vorm van het structureel maken van de verlaging van de overdrachtsbelasting via de algemene middelen.

Mevrouw **Visser** (VVD): De heer Jansen vergeet in deze discussie dat op basis van dit regeerakkoord het uitgangspunt voor het eerst niet meer «de inflatie volgt het huurbeleid» is, maar dat daar nog iets bovenop komt. Dat is jarenlang niet gebeurd. Daarbij komt dat de laagste inkomens, de inkomens tot de huurtoeslaggrens, daarvoor worden gecompenseerd. Daarmee wordt in het regeerakkoord dus volledig recht gedaan aan het uitgangspunt dat sociale woningbouw er is voor degenen die het echt nodig hebben, waarbij het scheefwonen wordt aangepakt en wij de mensen die iets meer hebben, iets meer huur vragen. Inderdaad zijn wij van mening dat de huren in de afgelopen tien jaar niet naar een marktconform niveau zijn gegaan. Wij vinden dat daarvoor in het regeerakkoord, in het onderhavige voorstel en in de uitwerking in het woonak-

koord, dat ook wordt gesteund door andere partijen, een goede aanzet gegeven is.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser vervolgt haar betoog.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil nog een aanvullende opmerking maken, want de heer Jansen spreekt alleen over de inzet van algemene middelen. Ik wijs hem erop dat juist ook binnen het huurbeleid veel sprake is van impliciete subsidies, waarbij niet de marktconforme huur gevraagd wordt. Die subsidies lopen alleen niet via de rijksbegroting, maar via de corporaties. Graag roep ik de SP op om daar in haar pleidooi rekening mee te houden. De heer Jansen spreekt over een evenwichtig beleid. Als het gaat om het aanpakken van eigenwoningbezitters kiest de SP ervoor om de oude en de nieuwe gevallen met elkaar in evenwicht te brengen, zoals ook blijkt uit haar verkiezingsprogramma. Als het echter gaat om huurders, kiest de SP er altijd voor om de oude rechten te beschermen en kijkt zij niet naar het creëren van ruimte voor nieuwe instroom, om daarmee ruimte te geven aan de doelgroep die het echt nodig heeft.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Nogmaals, in het debat probeer ik altijd uit te gaan van de materiële werkelijkheid. Ik constateer dat die in de afgelopen vijftien jaar in extreme mate is verschoven in de richting van relatieve verlichting van de woonlasten van eigenwoningbezitters ten opzichte van de woonlasten van hurend Nederland. In die situatie lijkt het mij heel logisch om wat tegenwicht te bieden in de richting van de VVD, die daarachter zit.

Mevrouw Visser herhaalt ook met grote regelmaat het punt van de impliciete subsidies. Op dit moment is toch per saldo sprake van een nettokasstroom van de corporaties in de richting van de portemonnee van de staatssecretaris van Financiën? Er is toch totaal geen sprake van enige vorm van rijksmiddelen richting de corporaties? En dat corporaties betaalbare woningen willen bouwen: ik dacht dat we dat in de wet hadden vastgelegd.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser, tot slot.

Mevrouw **Visser** (VVD): Er is absoluut sprake van impliciete ondersteuning vanuit het Rijk, bijvoorbeeld via de WSW-garantie. Ook het feit dat men niet failliet kan gaan is een voorbeeld; kijk maar eens hoeveel miljarden zijn verspeeld in de Vestia-affaire en naar het feit dat het hele stelsel daar niet eens ...

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is geld van de huurders zelf.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser heeft het woord.

Mevrouw **Visser** (VVD): Gelukkig hebben corporaties ook een verdienmodel kunnen creëren met de 100 miljard aan subsidies die zij in de afgelopen 40 jaar hebben gekregen. Daardoor kon men dat bewerkstelligen. Dat gebeurde met impliciete en expliciete steun van de overheid. Ik wijs de heer Jansen ook nog eens op de doorberekening van het CPB. Wie profiteren qua besteedbaar inkomen het meest van bijvoorbeeld de verlaging van de overdrachtsbelasting? Dat zijn juist de laagste inkomens. De heer Jansen zegt steeds dat hogere inkomens het meeste voordeel hebben van bepaalde belastingen, maar als hij nu eens kijkt naar de cijfers daarachter, zal hij zien dat de overdrachtsbelasting juist in het voordeel werkt van de laagste inkomens. Er staat dus geen straf meer op verhuizen, en volgens mij is het de opdracht voor de woningmarkt dat mensen geen belemmering meer voelen en dat hun de toegang tot de woningmarkt niet ontzegd wordt. Dat doen we deels door sociale woningbouw voor mensen

die het echt nodig hebben. Vervolgens is het een vrije keuze voor mensen of zij in een huurwoning of in een eigen woning willen zitten. Laten we de lasten echter netjes met elkaar verdelen.

Ik kom weer terug op mijn punt van het terugsluizen van de verplichte annuïtaire aflossing. Wij hebben moeite met het voorstel dat nu voorligt. Eigenlijk wordt nu een verlaging van de inkomstenbelasting voorgesteld. Daar zijn wij voor, maar er wordt alleen gekeken naar de tweede en de derde schijf. Daarbij geldt dat inkomens vanaf € 55.000, die eigenlijk het meest inleveren bij de verplichte annuïtaire aflossing, daar niets van terugzien. Wij zouden daar een andere verdeling in willen zien. Wij willen dat ook het belastingtarief in de vierde schijf wordt verlaagd, net als dat in de tweede en de derde schijf. Wij vragen de minister dus of daarvoor mogelijkheden zijn. Wat zijn de opties en welke financiële consequenties hebben die?

De heer **Van Klaveren** (PVV): Ik kom even terug op de illusie die de VVD schetst dat er voor iedereen een keuze is tussen kopen en huren. Wat moeten straks gepensioneerden gaan doen die net boven de € 43.000 zitten? Zij krijgen natuurlijk nooit meer een hypotheek en zij kunnen hun inkomen niet meer verbeteren. Intussen zorgt dit kabinet met de steun van de VVD-fractie wel voor een huurverhoging van 6,5% per jaar. Is er dan een keuze voor deze mensen?

Mevrouw **Visser** (VVD): De heer Van Klaveren heeft, net als ik, de cijfers van het Nibud gezien. Hij heeft ook gezien wat de koopkrachteffecten van dit beleid zijn. Wij vragen inderdaad meer huur aan deze mensen. Zij hoefden ook jarenlang minder huur te betalen en zij hebben gebruik kunnen maken van een sociale voorziening die eigenlijk niet voor hen bedoeld was. Ik gun iedereen een hoog inkomen, maar sociale huurwoningen stellen we beschikbaar aan mensen met de laagste inkomens, die niet zelfstandig een woning kunnen bemachtigen op de woningmarkt. Voor hen betekent scheefwonen een absoluut voordeel. Mensen zullen een eigen afweging moeten maken of zij blijven wonen in hun huurwoning en daarvoor dan meer geld moeten betalen.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Het komt er dus op neer dat oudere mensen hun huis uitgejaagd worden. We hebben het onderzoek gezien van RIGO over Den Bosch. Naar de normen van het Nibud is het onverantwoord als deze hele riedel van VVD en PvdA in de praktijk gebracht wordt. Wat mensen kwijt zijn aan woonlasten kan straks oplopen tot 50% van het inkomen. Ik hoor mijn VVD-collega zeggen dat dit een keuze is. Ik neem echter aan dat ook de VVD van mening is dat het afdragen van 50% van het inkomen aan woonlasten een beetje veel van het goede is.

Mevrouw **Visser** (VVD): Allereerst: niemand wordt zijn huis uitgejaagd, of hij nu jong of oud is. Als iemand echter gebruikmaakt van een voorziening van de overheid, bijvoorbeeld sociale woningbouw, en hij een bepaald inkomen heeft, is het niet meer dan redelijk dat we aan deze persoon een extra huurverhoging vragen. Dat doen we juist omdat we de sociale woningbouw beschikbaar willen stellen aan mensen die echt niet anders kunnen. Het is dan aan mensen zelf om te bepalen of zij in hun woning willen blijven zitten. Dat is hun keuze en hun afweging. Ik kan niet in de portemonnee van mensen kijken.

Over het RIGO-onderzoek zullen we aanstaande donderdag uitgebreid spreken, maar de heer Van Klaveren weet net als ik dat daar een aantal aannames in staan die verder zijn geëxtrapoleerd. Hij heeft ook de Analyse Scheefwonen van de minister gezien. Daarin staan echt andere cijfers over de woonquota en wat die betekenen voor de laagste inkomens en voor de hogere inkomens.

Ik stel voor dat wij de discussie over het huurbeleid en de woonquota aankomende donderdag voeren. Dan hebben wij daar drie uur de tijd voor.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser vervolgt haar betoog na de interrupties van mevrouw Voortman en de heer Dijkgraaf. Wij gaan het aantal interrupties vanaf nu bijhouden. Ik zal u in deze ronde de gelegenheid tot twee of drie interrupties geven, want hoewel het een boeiend thema is, moeten wij het een beetje binnen de perken houden. Nu is eerst het woord aan mevrouw Voortman.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Mevrouw Visser gaf net aan dat zij mensen in de vierde schijf graag wat meer wil ontzien. Ik neem aan dat zij dat dan binnen dit voorstel wil doen. Kan zij aangeven van welke inkomensgroepen dit vandaan zou moeten komen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat komt uit de opbrengst van de verplichte annuïtaire aflossing, zoals opgenomen in dit voorstel. Dat is 5,1 miljard. Dat geld wordt in dit voorstel volledig teruggesluisd naar de tweede en derde schijf. Wij vragen of er een andere verdeling mogelijk is, zodat ook de inkomens vanaf € 55.000, die het hardst worden geraakt door deze maatregel, daarvan kunnen profiteren. Daarmee zou bijvoorbeeld ook de marginale belastingdruk omlaag kunnen gaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat is interessant. Mevrouw Visser had net een debatje met de heer Jansen over de manier waarop de VVD haar beleid voor ogen ziet en dat het beleid echt wel heel eerlijk is. Nu blijkt dus dat zij de mensen met inkomens van boven de € 55.000 wil ontzien door de mensen met inkomens daaronder extra te belasten. Dat kan toch geen goed voorbeeld van eerlijk delen zijn?

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat is de vertaling van mevrouw Voortman. Ik heb gevraagd naar een andere verdeling van de opbrengst die ingeboekt staat richting 2040. Die komt in ieder geval tegemoet aan de tweede en derde schijf, dus niet alleen vanuit het woondossier maar juist ook vanuit de belastingtarieven. Daarmee bereik je niet alleen eigenwoningbezitters, maar ook huurders. Zij kunnen hiervan profiteren, want de belastingtarieven gaan omlaag. Ik vraag alleen of de verdeling van de 5,1 miljard op een andere manier gedaan kan worden, zodat de mensen die dat geld eigenlijk opbrengen meer daarvan kunnen profiteren. De mensen met inkomens die vallen in de hoogste belastingtarieven leveren immers het merendeel van de inkomstenbelasting in dit land op. Ik vind dat een redelijke vraag.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Ik vind het ook een redelijke vraag. Ik had een vergelijkbaar voorstel in mijn tekst. Om tijd te besparen, zal ik dat niet uitspreken. Dan doe ik dit wel per interruptie. Dat kost mij een interruptie, maar in ieder geval geen tijd. Begrijp ik het goed? Zegt mevrouw Visser dat zij zo veel mogelijk een-op-een wil terugsluizen? In ons verkiezingsprogramma stond ook dat het prima is als de hypotheekrenteaftrek beperkt wordt, maar dan moet het geld wel een-op-een teruggesluisd worden naar waar het vandaan komt. Hoe kijkt mevrouw Visser aan tegen de temporisering daarvan? Je kunt natuurlijk allerlei dingen doen qua tijdspad. Eigenlijk zou de een-op-een terugsluis niet alleen in het eindplaatje zo veel mogelijk gerealiseerd moeten zijn, maar ook in de tussenliggende jaren.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik probeer de vraag van de heer Dijkgraaf goed te begrijpen. Als zijn vraag is of de tariefverlaging niet alleen voor de tweede

en derde schijf, maar ook voor de vierde schijf geldt en dat dit dan gelijktijdig zou moeten lopen, is mijn antwoord daarop «ja».

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Dat is mooi. Dan sluit ik mijn vragen graag aan bij de vragen die mevrouw Visser aan de minister heeft gesteld.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dit brengt mij op het andere onderdeel van dit wetsvoorstel waarover wij al veel hebben gesproken, namelijk de verhuurderheffing. Tot mijn grote verbazing hebben wij geen rapport gekregen over de consequenties daarvan voor corporaties of huurders. Dat valt direct op vandaag. Er zijn verschillende onderzoeken verricht om de haalbaarheid aan te tonen. Ik begrijp van mijn collega's dat zij die onderzoeken graag in twijfel willen trekken, maar wij zijn ervan overtuigd dat de verhuurderheffing op te brengen is, niet alleen in de toekomst, maar juist ook ...

De **voorzitter**: Sorry, mevrouw Visser, ik onderbreek u heel even. Het is de heer De Rouwe gelukt om te arriveren. Ik wil zijn barre tocht belonen met de voorzitterszetel.

Voorzitter: De Rouwe

De **voorzitter**: Ik dank de heer Monasch voor het feit dat hij mij als voorzitter heeft vervangen. Ik meende dat ik zou kunnen zeggen dat ik later ben doordat in mijn gemeente veel bomen zijn omgewaaid en dakpannen naar beneden zijn gekomen, maar hij komt uit dezelfde gemeente, dus dat zou geen goed excuus zijn. Ik ga ervan uit dat alle spelregels voor spreektijden, dinerpauze enzovoort zijn afgesproken. Ik geef het woord weer aan mevrouw Visser van de VVD voor het vervolg van haar eerste termijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Het hangt er misschien van af of u met de auto of met het openbaar vervoer bent gekomen. Ik ga terug naar de verhuurderheffing. Naar aanleiding van het voorliggende voorstel vraag ik nog een keer aandacht voor het niet gemaakte onderscheid tussen particuliere verhuurders, commerciële verhuurders en niet-commerciële verhuurders. In antwoord op een vraag die mijn fractie daarover heeft gesteld, wordt aangegeven dat op grond van het beginsel van gelijkheid en vrije mededinging dat onderscheid alleen gerechtvaardigd kan worden door bijvoorbeeld de wettelijke taak van een bepaald type verhuurder of een algemeen belang. In dit licht vraag ik de minister om een beschouwing op deze elementen, juist omdat de taken van corporaties wettelijk zijn omschreven en het toegelaten instellingen zijn met een wettelijke taak. Daarmee zou naar onze mening dat onderscheid kunnen worden gemaakt, ook als wij kijken naar de voordelen die corporaties in het verleden hebben gehad. De minister schrijft dat het onderscheid van 100 miljard moeilijk weer te geven is anders dan door het uitpluizen van 40 jaar begrotingen. De brutering is zowel op de commerciële als niet-commerciële verhuurders toegepast. Als wij dan nu zien waarvan de corporaties gebruik kunnen maken zoals de WSW-borging, achtervangregeling, geen faillissementen, goedkope grondafspraken en projectsubsidies in het kader van de leefbaarheid, dan zijn er toch verschillen tussen beide partijen en de voordelen die men heeft. Ik vraag de minister om een nadere beschouwing op dit onderwerp, ook in relatie tot de klacht die meermalen aan het adres van de Kamerleden is geuit over het feit dat de huurverhogingen in deze sector kleiner zijn dan in de corporatiesector. Dan de uitvoering van de WOZ die ook relevant is in het kader van de verhuurderheffing.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Het is een beetje prematuur want de heer Monasch is nog niet aan het woord geweest, maar wij krijgen net twee amendementen van de heer Monasch aangereikt. Die hebben onder andere te maken met het punt van de particuliere verhuurders of liever gezegd de niet-corporatie zijnde verhuurders. Hij stelt voor dat een huurder die een woning huurt van een verhuurder die tussen de vijf en tien zelfstandige gereguleerde wooneenheden bezit, wordt vrijgesteld van de huurverhoging. Wat vindt mevrouw Visser van dit voorstel?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb de amendementen nog niet gelezen. Ik wil dat eerst doen voordat ik een inhoudelijk antwoord kan geven. Ik stel voor dat wij de heer Monasch daar nog op kunnen bevragen na zijn inbreng en dat er dan misschien wat extra interrupties worden toegestaan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik stel mijn vraag dan wat algemener en niet in relatie tot het amendement van de heer Monasch. Wat vindt mevrouw Visser van een onderscheid tussen mensen die wel te maken krijgen met een huurverhoging en mensen voor wie dat niet geldt? Vindt zij dat gerechtvaardigd?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik begrijp de context van de vraag niet, maar dat komt doordat ik het amendement niet heb gelezen. Ik weet niet in welke context de heer Monasch voorstelt om geen huurverhogingen door te voeren voor bepaalde typen huurders of verhuurders. Dat begrijp ik uit de vraag. Misschien kan de heer Monasch dat toelichten?

De **voorzitter**: Dat komt straks wel. Mevrouw Schouten stelt u een algemene vraag naar aanleiding van een amendement. Zij krijgt nog de gelegenheid voor een poging om te duiden wat in haar ogen het politieke punt is waarop zij een antwoord wil hebben van mevrouw Visser.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Mevrouw Visser pleit ervoor dat op de huurmarkt maatregelen worden genomen om een einde te maken aan scheefwonen. Daarvoor zijn onder andere die huurverhogingen doorgevoerd. Wat nu als er een voorstel wordt gedaan om dat voor specifieke categorieën niet meer te doen, waardoor op het moment dat er geen verhuurderheffing wordt betaald – wat de heer Monasch voorstelt – er ook geen huurverhoging kan worden opgelegd? Dat is een vrij fundamentele kwestie. Ik ben benieuwd wat mevrouw Visser daarvan vindt.

De **voorzitter**: Ten slotte, mevrouw Visser.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat zouden dan gevallen zijn waarbij sprake is van geliberaliseerde huur. Daarvoor geldt gewoon dat er afspraken worden gemaakt tussen verhuurder en huurder. Of dit moet een andere casus zijn?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Niet geliberaliseerd.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik kan mij daar even niks bij voorstellen. Het kader voor de aanpak van scheefwonen is volgens mij heel helder afgesproken in het woonakkoord. Daar staat de VVD nog steeds achter. Ik hoor straks graag de toelichting van de heer Monasch op dit voorstel met de achtergronden. Dan kan ik hier iets beter op reageren. Ik ga ervan uit dat de verhuurderheffing geldt voor sociale woningbouw, niet geliberaliseerd. In het kader van de aanpak van scheefwonen is afgesproken dat bepaalde inkomens daar meer voor moeten betalen. Daar staat de VVD nog steeds achter.

De **voorzitter**: Dank u wel, mevrouw Visser. U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Visser** (VVD): De WOZ-waarde is een belangrijke grondslag voor de verhuurderheffing en mogelijk ook voor een aantal andere elementen uit het huurbeleid. Uit de brief van staatssecretaris Weekers over de uitvoering van de WOZ blijkt dat 70 gemeenten een slechte beoordeling hebben gekregen. Wij zijn benieuwd naar de waarborgen die gesteld zijn dan wel welke maatregelen er genomen worden zodat gemeenten deze taak wel goed kunnen uitvoeren en wij straks bij de uitvoering van deze verhuurderheffing niet te maken krijgen met een stortvloed aan bezwaren.

In dit kader geldt dat in het wetsvoorstel wordt uitgegaan van de WOZ-waarde in 2014, met een licht herstel vanaf 2015 van 2% van de gemiddelde WOZ-waarde per jaar. Hoe verhoudt zich dit met de huidige vooruitzichten en het feit dat de WOZ eigenlijk altijd achterloopt op de marktontwikkeling? Ik kan mij voorstellen dat een prijsstijging in 2015 pas merkbaar wordt in een beschikking in 2017 met als prijspeildatum 1 januari 2016. Wat betekent dit voor de tariefbepalingen? Welke garantie hebben wij dat de beoogde ingeboekte opbrengsten daadwerkelijk worden opgebracht door de partijen die hieronder vallen?

Over de investeringsaftrek heeft mijn fractie een aantal vragen. Stel dat partijen op 1 januari om 00:01 uur al hun plannen indienen, net nadat het vuurwerk is afgestoken, en dat men gezamenlijk uitkomt op 280 miljoen. De minister zegt dat de 70 miljoen eigenlijk geen sturingselement is. Dat is zo wel in het wetsvoorstel opgenomen, maar uit nadere beantwoording blijkt dat het eigenlijk gaat om de genoemde 280 miljoen. De minister geeft aan dat hij dan niet meer kan bijsturen. Welke garantie kan hij geven dat wanneer mensen al hun investeringsplannen die zij op de plank hebben liggen indienen, het geld op 1 januari vlak nadat het vuurwerk is afgestoken niet is weggegeven omdat hij weinig sturingsmogelijkheden meer heeft in het wetsvoorstel?

Kan de minister alsnog toezeggen dat de bouwleges worden gemonitord voor de uitzonderingsgebieden in dit wetsvoorstel? Kan hij ook toezeggen dat hij als blijkt dat deze uit de pas lopen, de gemeenten hierop aanspreekt en eventueel de normbedragen alsnog aanpast? Kan hij wat de uitvoeringskosten voor de verhuurderheffing betreft aangeven of er nog alternatieven beschikbaar zijn met het oog op de verhouding tussen kleine en grote verhuurders? Nu ligt de belasting van 1,6 miljoen bij de kleinere verhuurders en de € 600.000 bij de grotere verhuurders. Kan daar een ander voorstel voor gedaan worden?

Een ander punt waarvoor mijn fractie aandacht vraagt betreft artikel 1.3 over het versturen van de WOZ-beschikking. Deze beschikking wordt gestuurd aan de oudste genothebbende. Zowel de ChristenUnie als de VVD heeft daar vragen over gesteld. Ons valt op dat de oudste zo min mogelijk woningen op zijn naam zou moeten hebben en dat de jongste alle woningen op zijn naam zou moeten zetten om op deze manier de volledige verhuurderheffing te ontlopen. Dat is volgens mij niet de gewenste bedoeling van dit wetsvoorstel. De ChristenUnie heeft dit goed verwoord in haar vragen en voorbeelden. Daar blijkt het heel duidelijk uit. Kan de minister antwoord geven op de vraag of dit de bedoeling is? Zo nee, op welke wijze kan hij dit repareren? Als er eenmaal een democratisch gekozen heffing over je uitgestort wordt, moet je daar netjes aan voldoen. Dan moeten er geen wettelijke mogelijkheden zijn om die heffing te ontlopen.

Ik heb nog twee specifieke vragen, waarmee ik wil afronden. Ze hebben te maken met voorstellen bij het Belastingplan van vorig jaar ten behoeve van de toegankelijkheid van de woningmarkt. Wij zullen er op een ander moment op terugkomen, maar de discussie over restschulden en de aftrekbaarheid van financieringskosten en de renteaftrek vinden wij belangrijk. We hebben gekozen voor een verruiming voor de aftrek van tien jaar, maar we zien dat banken nog steeds moeilijk doen. De afgelopen week is daar een uitzending van Radar over geweest. We zien verder dat

consumptief krediet wordt aangeboden in het kader van financieringskosten voor de restschuld. Volgens ons is dat niet de bedoeling; we zeggen juist dat de renteaftrek mag worden meegenomen voor tien jaar. Dit betekent dat wij het consumptief krediet met z'n allen meebetalen via de hypotheekrenteaftrek. Ik vraag de minister of er geen aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld, zodat banken primair kijken naar hun eigen voorwaarden en niet te snel de overstap maken naar het consumptief krediet.

Verder wil ik een punt maken van de toegankelijkheid van de woningmarkt, waarmee ik ook begon. Er is een noodzaak tot hervorming. Het heeft te maken met de mogelijkheden om de inkomensperspectieven van starters mee te laten tellen bij de hypotheekverstrekking. Nu wordt een secretaresse van 42 jaar die in haar eindschaal zit hetzelfde behandeld als een tandarts van 27 die twee jaar werkervaring heeft. Hierbij hebben we te maken met de discussie over de vrije huursector en de aanpak van het scheefwonen. Starters moeten stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Door deze voorwaarden wordt hun eigenlijk de toegang tot de woningmarkt ontzegd. Wij merken dat de banken de bestaande mogelijkheid om de explainregeling toe te passen, niet benutten. Wij vragen hier bij de minister nogmaals aandacht voor. Is hij bereid om daarover met de banken in gesprek te gaan?

De heer **Van Klaveren** (PVV): Voorzitter. Allereerst excuses voor mijn late entree. Het weer zat wat tegen, maar daarmee heb ik een goed excuus. Er staan twee zaken centraal in dit overleg: de verhuurderheffing over 2014 en de volgende jaren, en de beperking van de hypotheekrenteaftrek in stappen van 0,5-procentpunt per jaar vanaf 2014. Het zal geen verrassing zijn dat de PVV minder dan niets ziet in deze kabinetsmaatregelen. Een ander woord dan «desastreus» kwam niet bij ons op.

De verhuurderheffing van 1,7 miljard euro, die VVD-PvdA-belasting voor corporaties op elke verhuurde wooneenheid, wordt opgehoest door de huurders door middel van een jaarlijkse extra huurverhoging boven op de inflatie. Inclusief de inflatie loopt een en ander op tot maar liefst 6,5% per jaar. Dat is niet alleen een enorme aantasting van de koopkracht van huurders, maar sommige groepen komen daardoor ook in een onmogelijke situatie. Ik stelde mijn collega van de VVD al de vraag wat gepensioneerden die net boven die € 43.000 zitten, straks moeten doen. Zij krijgen nooit meer een hypotheek en kunnen hun inkomen niet meer verbeteren, maar dit kabinet zorgt ondertussen wel voor een jaarlijkse huurstijging van 6,5%. Graag een reactie van de minister hierop.

Onlangs kwam al even ter sprake dat we uit onderzoek van bureau RIGO in Den Bosch weten dat inmiddels meer dan 25% van de huurders veel meer geld kwijt is aan woonlasten dan volgens Nibud-normen verantwoord is. Het kan straks oplopen tot wel 50% van het inkomen; een enorme lastenverzwaring voor de burger. Vindt de minister dit nog een normale verhouding? Ik wil de VVD en de PvdA wijzen op de reactie van de minister op dit onderzoek, waarin ook nog wordt gesteld dat het schulden- en armoedebeleid wordt geïntensiveerd. Dat is blijkbaar nodig als gevolg van dit lastenverzwarende beleid. Dat is een zeer trieste constatering.

Een ander gevolg van de verhuurderheffing is dat corporaties vrijwel geen ruimte meer hebben om te investeren, te renoveren en te bouwen. Dat is een grote klap voor de bouwsector en dus zeer schadelijk voor de toch al zeer zwakke economie. Verder wordt vanaf 2014 de aantasting van de hypotheekrenteaftrek voelbaar.

Mevrouw **Visser** (VVD): Naar aanleiding van deze inbreng van de PVV ben ik benieuwd naar het volgende. Ik hoor de PVV altijd, en terecht, te hoop lopen tegen corporaties die investeren in niet-rendabele projecten; of dat nu boten, schepen of andere dingen zijn. Volgens mij deelt de heer

Van Klaveren de mening van ons allen hierover. Vindt de PVV niet dat er zo'n prikkel moet zijn om die opbrengsten terug te geven, juist voor een sector die in de afgelopen tien jaar gemiddeld ongeveer 1 miljard per jaar overhield, na al die onrendabele investeringen? Bovendien heeft deze sector heel veel ruimte in zijn bedrijfslasten; zelf geeft hij aan dat die 800 ton per jaar is. Moet er niet zo'n prikkel zijn in een tijd waarin wij allemaal een bijdrage moeten leveren om de overheidsfinanciën op orde te krijgen?

Ik ben verbaasd dat de PVV-fractie daartegen ageert als het misgaat en vindt dat die sector meer verantwoordelijkheid moet nemen, maar zegt dat dit niet hoeft via de verhuurderheffing.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Het punt is dat wij niet willen dat de huurders hiervoor opdraaien. Dat is wel wat er gebeurt. De VVD belast de burger al kapot met dit achterlijke beleid. Met dit punt wordt de huurder nog een keer extra gepakt. Daar zijn wij niet voor. Absoluut niet. Het kan ook anders. Dat hebben wij laten zien in de doorrekening van ons programma. Wat corporaties betreft die een prikkel verdienen: bij corporaties waar misbruik wordt gemaakt van de middelen en mogelijkheden om op een normale manier te investeren, moet men degenen die daarvoor verantwoordelijk zijn laten vertrekken.

Mevrouw **Visser** (VVD): De PVV heeft in haar verkiezingsprogramma alle voorstellen die ze wel had gesteund onder Rutte I weer ingetrokken. Ook zaken als verlaging van de overdrachtsbelasting trekt ze terug. Ze brengt die terug naar 6%. Daarmee schuift ze de rekening door naar de toekomst. Na 2017 is er een tekort op de woningmarkt door de maatregelen van 5 miljard die de PVV-fractie juist niet neemt. Alle onevenwichtigheden blijven bestaan.

Nogmaals, corporaties hebben zelf de keus op welke wijze ze de verhuurderheffing willen opbrengen. Ze kunnen ervoor kiezen om de huren te verhogen. Die ruimte zit erin, maar ze kunnen er ook voor kiezen om allereerst naar zichzelf te kijken. Volgens mij is dat een prima insteek om de corporaties te dwingen terug te keren naar hun kerntaken en ervoor te zorgen dat ze efficiënter gaan werken. Iedere fractie aan deze tafel heeft in haar verkiezingsprogramma wel een verhuurderheffing opgenomen. Ik ben echter verbaasd dat de PVV-fractie juist financiële mogelijkheden om corporaties erop aan te spreken om efficiënter te gaan werken, gewoon niet gebruikt. U laat mogelijkheden liggen en hebt hier een grote mond over de manier waarop corporaties geld weggooien, maar als u de mogelijkheden krijgt aangereikt, pakt u ze niet.

De **voorzitter**: Ik verzoek u het liefst via de voorzitter te spreken en verder uw vragen, zeker in de tweede ronde, te beperken tot een vraag. De inbreng kan ieder voor zichzelf bepalen.

De heer **Van Klaveren** (PVV): De mogelijkheden die worden aangereikt? Hier wordt gewoon de burger kapot belast. Wij hadden dit niet van de VVD-fractie verwacht. Dat ze daarmee wel doorgaat en het zelfs verdedigt, is een bizarre constatering, maar het is helaas niet anders. De mensen weten de volgende keer, net als bij de VVD-beloofte dat de hypotheekrenteaftrek zou staan als een huis, dat de woorden van de VVD helaas niet zo veel waard zijn.

Een ander gevolg van de verhuurderheffing waarop ik net al even wees, is dat corporaties vrijwel geen ruimte meer hebben om te investeren, te renoveren en te bouwen. Dat is, zoals ik net al aangaf, een grote klap voor de bouwsector.

De aantasting van de hypotheekrenteaftrek wordt vanaf 2014 voelbaar, wanneer de eerste verlaging plaatsvindt. Door te morrelen aan de hypotheekrenteaftrek, ook voor bestaande gevallen, heeft dit kabinet

gezorgd voor structurele onrust op de woningmarkt. Door tussentijds de spelregels te wijzigen, is de overheid ook onbetrouwbaar gebleken. Niemand kan garanderen dat er niet opnieuw zal worden getornd aan de hypotheekrenteaftrek. De consument weet niet waaraan hij toe is en blijft angstig en onzeker. Dat de woningmarkt op iets anders zit te wachten dan onzekerheid en lastenverzwaringen door dit kabinet, mag ook blijken uit de belabberde staat van die woningmarkt. Er staan 1,3 miljoen huishoudens onder water. Er is sprake van 65 miljard aan onderwaarde. Liefst 92.000 huishoudens hebben al een betalingsachterstand op de hypotheek van meer dan vier maanden. De huizenprijzen zijn sinds het begin van de crisis met 20% gedaald en zowel het CPB als de Nederlandsche Bank verwacht ook in 2014 een verdere daling van de waarde van huizen. Kortom, een desastreuze situatie.

Ik rond af en kom nog even terug op wat de VVD-fractie ons net vroeg. Dat het ook anders kan, blijkt ook uit de doorrekening van het PVV-verkiezingsprogramma, zoals ik net aangaf. Bij handhaving van de hypotheekrenteaftrek zou de waarde van huizen op korte termijn met 2,4% stijgen en op de lange termijn zelfs met 7,5%. Ook de verkoop zou toenemen, met 5%. Aangezien de woningmarkt de helft van de totale consumptie beslaat, is dat een enorme boost voor de economie. Naast het herstellen van de hypotheekrenteaftrek en het verlagen van de belastingen in plaats van ze te verhogen, bepleit de PVV-fractie ook om totaal af te zien van de verhuurderheffing. Hiermee zijn ook de extra huurverhogingen niet nodig. Uit de doorrekening van ons programma blijkt dat de huren dan zelfs structureel dalen. Dat is goed voor de portemonnee van de huurders en de koopkracht en dus ook goed voor de economie. In de tweede termijn zullen wij hierover moties indienen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Vandaag bespreken wij twee belangrijke wetsvoorstellen. Er is vele malen gesproken over de verhuurderheffing. Het is goed dat er nu een akkoord bestaat met Aedes om het debat in een rustiger vaarwater te brengen. Investeren in de relatie met corporaties is belangrijk. Ze zijn nu eenmaal de belangrijkste aanbieders van broodnodige sociale huurwoningen in Nederland.

Tegelijkertijd leggen we in die andere wet een historische doorbraak vast. De onbeperkte aftrek van de hypotheekrente wordt aan banden gelegd. Voor nieuwe gevallen werd dat al duidelijk middels de aftrek voor de annuïtaire hypotheek. Je eigen woning wordt niet langer gezien als een object waarmee je schulden maakt om maximaal te kunnen aftrekken van de fiscus en evenmin is het een artikel dat je welhaast natuurlijk met winst doorverkoopt aan de volgende generatie. Je eigen huis is bezit. Dat bouw je op en wordt meer en meer van jou in plaats van de bank. Het is ook goed dat de bestaande bezitters van een huis in hun aftrek worden beperkt. En deze wet zet dat in gang. De politiek doorbreekt daarmee een belangrijk taboe dat Nederland en Nederlanders met een veel te hoge hypotheekschuld en te hoge belastinguitgaven heeft geconfronteerd. Veel van de vragen van ons en andere fracties zijn al schriftelijk beantwoord, waarvoor dank. Op basis van de antwoorden van de minister en de opmerkingen van de Raad van State heeft de PvdA-fractie een aantal vragen en opmerkingen.

De Raad van State adviseert om de heffingsvermindering gericht op de investeringen in de krimpgebieden, het omzetten van kantoren en de investeringen in Rotterdam-Zuid opnieuw te bezien. Het is aldus de Raad van State een aanzienlijke inbreuk op de eenvoud van de wetgeving die we allen voorstaan. Die kritiek moeten we ons aantrekken en daarom nogmaals de vraag aan de minister of hij andere wegen ziet om dit in te zetten.

De Raad van State adviseert ook om het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw te laten vervallen. De minister stelt in zijn nota van wijziging zelfs een andere verdeelsleutel voor om tot een toedeling

van de beschikbare gelden te komen. Maar zouden we wellicht deze gelden niet anders moeten inzetten, juist door ze alleen maar te richten op grote verbouwingen? Te vaak horen wij in het veld dat, waar iedereen zegt dat verduurzaming noodzakelijk is, kleine renovaties de vijand zijn van de echte grote noodzakelijke aanpak om tot energiezuinige woningen te komen, waardoor energierekeningen naar beneden kunnen gaan. Dus zouden we ons juist niet moeten richten op de grote verbouwingen, temeer daar wij het gevoel hebben dat kleine ingrepen gemakkelijk te financieren zijn uit de budgetten van verhuurders, gemeentelijke begrotingen of leningen via banken of corporaties? In zijn schriftelijke beantwoording gaat de minister in op de bezwaren die wij hebben tegen de kosten die er worden gemaakt aan bouwleges en andere gemeentelijke heffingen. Rotterdam staat erom bekend dat ze haar bouwleges behoorlijk heeft geprijsd in de afgelopen jaren. Is het niet verstandig om dat soort gemeentelijk lasten en kosten uit te zonderen van deze investeringsaftrek en dat die door de gemeenten zelf worden opgehoest? Het is toch niet erg wenselijk dat verhuurders elders in het land daar ook nog eens voor gaan opdraaien?

De heer **Jansen** (SP): De heer Monasch heeft technisch getinte kritiek op de investeringsaftrek. Ik had in mijn bijdrage meer fundamentele kritiek erop. Eigenlijk had ik gehoopt dat andere woordvoerders die ook zouden hebben op grond van de lessen die we geleerd hebben van de vogelaarheffing van zes jaar geleden. Kan de heer Monasch op die kritiek ingaan?

De heer **Monasch** (PvdA): Dit gaat om een bescheiden herverdeling voor een afgebakende periode. Ware er op een andere manier middelen vrij te maken hiervoor, dan was dat ons een lief ding waard, maar die is er op dit moment niet. Daarom zijn de woonakkoordpartijen waarvan wij deel uitmaken, tot de conclusie gekomen om het geld in te zetten voor de desbetreffende drie prioriteitsgebieden voor een afgebakende periode. Dat is dus een geheel andere versie dan het beleid waarop de heer Jansen wijst.

De heer **Jansen** (SP): Toevallig ligt het bedrag in dezelfde orde van grootte. Volgens mij ging het bij de vogelaarheffing om 75 miljoen euro per jaar. Ik heb het voorbeeld van de 40ste en de 41ste wijk genoemd. Laat ik in dit geval de regio's noemen, dus dat de regio Emmen en Coevorden straks gaan betalen aan die solidariteitsregeling voor Oost-Groningen. Het is een beetje «de lamme helpt de blinde». Heeft de heer Monasch ook niet het wat ongemakkelijke gevoel dat hij de rekening schuift naar huurders die eigenlijk min of meer in hetzelfde schuitje zitten als de mensen die hier ietsje mee zouden opschieten?

De heer **Monasch** (PvdA): Elk gericht beleid kenmerkt zich door het stellen van grenzen. Of je het nu hebt over de huurtoeslag of schijven in de belastingen, alles zit vol met grenzen. Vanzelfsprekend is er dan altijd de opmerking te maken over dat eerste geval net na die grens. Dat kan voor velen een ongemakkelijk gevoel opleveren en tegelijkertijd weten we dat we moeten werken met die grenzen. In dat licht zie ik deze aanpak.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het bijzondere van dit geval is dat de regeling wordt betaald door andere huurders. Dat is een verschil met bijvoorbeeld zaken die uit de algemene middelen worden gefinancierd. Dan zou ik mij wat minder ongemakkelijk gevoeld hebben. Kan de heer Monasch daar nog op ingaan?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is maar ten dele het geval. Wij zullen deze week spreken over de uitvoering van het huurbeleid. Er zijn ook veel corporaties die juist niet hebben gekozen voor het doortrekken van de

volledig inkomensafhankelijke huurheffing. Zij hebben ervoor gekozen om dat voor hun eigen organisatie veel efficiënter op poten te zetten, waardoor zij middelen vrijspelen. Wij denken, mede omdat het een afgebakend budget voor een afgebakende periode is, dat dit verantwoord is, maar nogmaals, wij hadden liever gezien dat op een andere plek de middelen wel vrijgemaakt hadden kunnen worden om deze investeringen mogelijk te maken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Je kunt discussiëren over de vraag of zo'n investeringsaftrek wel of niet eerlijk is. Het is echter wel raar dat de uitvoering vrij duur is. In 2014 kost die 2,8 miljoen, dan gedurende drie jaar 2,2 miljoen en dan gedurende vijf jaar 1,2 miljoen. Dat is geld dat niet naar huurders gaat en niet aan de woonsector ten goede komt. Vindt de heer Monasch niet dat zou moeten worden nagegaan of dit op een simpelere en creatievere manier kan?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat zijn precies de twee punten die ik in mijn betoog naar voren heb gebracht. Ten eerste: moeten wij, de kritiek van de Raad van State gehoord hebbend, niet naar een eenvoudiger uitvoering toe? Ten tweede – dat heb ik ook gezegd toen wij hierover de eerste keer spraken in een debat – heb ik niet zoveel behoefte om de rekening van de bouwleges uit de investeringsaftrek te betalen. Ik geloof dus dat mevrouw Voortman en ik elkaar goed verstaan. Wij moeten dat soort kosten zo minimaal mogelijk maken.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Ik wees net al op het onderzoek van RIGO in Den Bosch waaruit blijkt dat de woonlasten voor de normale huurder extreem zullen stijgen. In zijn reactie op dat onderzoek stelt het kabinet dat het armoede- en schuldenbeleid de komende jaren wordt geïntensiveerd. Hoe duidt de PvdA deze maatregel, als het blijkbaar nodig is om het armoede- en schuldenbeleid te intensiveren?

De heer **Monasch** (PvdA): Daarover komen wij donderdag nog uitvoerig te spreken, maar de voorzitter gaat over de vergaderorde, dus ik zal de vraag netjes beantwoorden. De stijging van de woonlasten proberen wij, voor wat het huurbeleid betreft, zo goed mogelijk op te vangen door een royale uitbreiding van het budget voor de huurtoeslag. Daarvoor is in het regeerakkoord al 425 miljoen geraamd. Dit jaar is daar nog eens 110 miljoen bijgekomen om de tegenvallers bij de huurtoeslag op te vangen. Daarnaast stijgt, hoe triest dat ook is, automatisch de quote van je woonlasten als je je baan verliest en je inkomen achteruitgaat. Dat is een vrij wiskundig gegeven. Dat is heel vervelend, maar dat heeft niet zo veel te maken met het huurbeleid, als wel met het feit dat iemand, helaas, zijn baan is kwijtgeraakt. Uit het onderzoek blijkt ook dat het vaak te maken heeft met een echtscheiding. Daarom is het goed dat er, naast de huurtoeslag voor de woonlasten, ook wordt gekeken naar aanpalende budgetten, zoals het budget voor het armoedebeleid, om mensen bij te staan tijdens de economische crisis.

De heer **Van Klaveren** (PVV): Het is een heel trieste constatering dat de PvdA bevestigt dat het armoede- en schuldenbeleid geïntensiveerd moet worden als gevolg van dit beleid. De heer Monasch noemde baanverlies. Dit kabinet zorgt er natuurlijk ook niet echt voor dat de werkgelegenheid wordt gestimuleerd. Misschien kunt u eens in de spiegel kijken, want het beleid is niet echt bevorderlijk voor de economische groei van Nederland en dus ook niet voor de koopkracht van mensen. Als het armoede- en schuldenbeleid moet worden geïntensiveerd, kunnen wij slechts concluderen dat dit beleid Nederland afbreekt en niet opbouwt.

De **voorzitter**: Dat is een constatering, maar het staat de heer Monasch vrij om daarop te reageren.

De heer **Monasch** (PvdA): Laat ik dan een vraagteken achter die constatering plaatsen. Dat Nederland nu een economische crisis doormaakt, is voor iedereen wel duidelijk, maar je moet ook de blik richten op wat er volgend jaar al zou kunnen gebeuren. Wat schetst onze verbazing? Vorige week stond in een artikel in Cobouw, gebaseerd op onderzoek van de EIB, dat men in de bouw volgend jaar al een tekort aan werknemers verwacht. Laten wij onszelf dus niet de put in praten, zoals de PVV graag wil omdat dit haar electoraal goed uitkomt. Wij zijn bezig met een hervorming van de woningmarkt en in de bouw wordt volgend jaar al een tekort aan arbeidsplaatsen verwacht. Wie dat drie maanden geleden had durven beweren, was waarschijnlijk uitgemaakt voor van alles en nog wat. Gerenommeerde onderzoeksinstituten geven nu al aan welke ontwikkelingen er in de bouw gaan plaatsvinden. Laten wij ons daaraan vasthouden, dan kan Nederland vooruit, mijnheer Van Klaveren. De Partij van de Arbeid heeft vanaf het begin van de behandeling van deze wetgeving problemen met de vrijstelling van de verhuurderheffing voor verhuurders met een bezit van minder dan tien woningen. Dat geldt ook voor de vrijstelling voor de groep die daarboven zit, maar vooral voor de groep die vrijgesteld wordt en dus helemaal niets bijdraagt. De minister beweert in zijn beantwoording dat het niet doelmatig is om deze groep te betrekken in de heffing. Wij vragen ons tegelijkertijd af of het redelijk is dat deze verhuurders wel een huurverhoging mogen doorvoeren zonder dat daar een prestatie tegenover staat, temeer omdat de minister in zijn beantwoording aangeeft dat deze verhuurderheffing wordt gezien als een belastingheffing die zo min mogelijk verstorend werkt op o.a. de arbeidsmarkt. Wij vragen ons af of het redelijk is dat deze verhuurders wel een huurverhoging mogen doorvoeren zonder tegenprestatie, temeer omdat zij op deze wijze wel het beslag op de huurtoeslag door de betreffende huurders kunnen doen toenemen. Die huurtoeslag moet weer uit de algemene middelen worden gevoed, o.a. door opbrengsten uit de verhuurderheffing, maar daaraan draagt de groep verhuurders helemaal niet bij. Wij hebben daarom een amendement klaarliggen, dat ertoe strekt dat de verhuurder die nu niet meebetaalt aan de verhuurderheffing geen inkomensafhankelijke huurverhoging mag doorvoeren die boven de inflatie uitgaat. Vanzelfsprekend wachten wij de reactie van de minister af.

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij gaat de heer Monasch afronden. Het lijkt mij daarom goed even aan te sluiten bij zijn opmerking over en zijn toelichting op het amendement. Ik heb even de tijd gehad om dat amendement te kunnen lezen. Neemt de PvdA hiermee afstand van de aanpak van scheefwonen? Even los van de verhuurderheffing, het is een belangrijk beleidsuitgangspunt zowel in het regeerakkoord als in het woonakkoord dat scheefwonen dient te worden aangepakt. Ik hoor de PvdA echter zowel in het amendement als in de toelichting eigenlijk zeggen dat het volledig gekoppeld wordt aan de verhuurderheffing en dat zij dus afstand neemt van scheefwonen. Misschien kan de heer Monasch mij hierin geruststellen?

De heer **Monasch** (PvdA): Vanzelfsprekend blijven wij dat doel steunen, maar tegelijkertijd moeten de verhuurders er een prestatie tegenoverstellen. Wij zeggen dit ook omdat wij volgend jaar overgaan op een ander stelsel waarin de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meer doorgaat maar overgestapt wordt op een huursombenadering. Het is dus maar van zeer beperkte duur. Wij zijn nu bezig met wetgeving voor de lange termijn. Wij hebben dit vorig jaar aan de orde gesteld en het daarna maar even gelaten. De minister schrijft expliciet in de memorie van toelichting dat dit

een vorm van belastingheffing is waarvoor hij kiest, ook omdat die door de OESO wordt aanbevolen. Daarom vinden wij het terecht om de vraag te stellen of verhuurders voor een dubbeltje op de eerste rang mogen zitten, temeer omdat hun huurders vervolgens wel een beslag moeten doen op rijksmiddelen, namelijk de huurtoeslag, die door anderen moeten worden opgebracht.

Mevrouw **Visser** (VVD): Misschien begrijp ik dan het amendement en de toelichting niet. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat het om groepen die niet onder de huurtoeslag vallen, maar wel in een sociale woning wonen. Juist om die reden krijgen zij een inkomensafhankelijke huurverhoging. Die huizen zijn namelijk niet voor die groepen bestemd. Daarbij zijn er ook verhuurders die gewoon een verhuurderheffing moeten betalen omdat het niet geliberaliseerde woningen zijn. Ik herken de situatie die de heer Monasch kenschetst, namelijk dat verhuurders voor een dubbeltje op de eerste rang zitten niet. Ik heb ook geen duidelijk antwoord gehoord op mijn vraag over de aanpak van scheefwonen in relatie tot het amendement. Ik vind een vraag stellen prima maar de heer Monasch dient al direct een amendement in. Hij vindt dus dat dit gewijzigd moet worden en dat verbaast mij.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij hebben twee amendementen ingediend omdat de discussie volgens ons twee kanten op kan gaan. De andere kant is dat men gewoon bijdraagt aan de verhuurderheffing zoals iedereen dat doet. De minister is daarop ingegaan in zijn beantwoording, maar wij zijn nog niet overtuigd. Wij houden op dit moment beide amendementen aan om te kunnen kijken wat wijsheid is in het licht van een verhuurderheffing en een wetgeving die voor lange termijn gaat gelden.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb een procedurele vraag, want ik hoor nu de heer Monasch zeggen dat hij de amendementen aanhoudt.

De heer **Monasch** (PvdA): Nee, sorry. Ik dien twee amendementen in omdat er twee discussies mogelijk zijn. Ik heb vandaag de mogelijkheid om amendementen in te dienen en ik wacht de beantwoording af. Met het ene amendement wordt beoogd dat men betaalt en als men dat niet doet, zal men moeten bijdragen, want dat geld is nodig voor de huurtoeslag.

De **voorzitter**: De amendementen zijn inderdaad ingediend op de stukken nrs. 8 en 9. Er zal straks een reactie op komen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mij is nog niet helemaal duidelijk of het een of-ofconstructie is of dat de amendementen complementair zijn. Volgens mij kunnen ze naast elkaar gelden. Wil de heer Monasch óf het een óf het ander en gaat hij straks een van de amendementen intrekken? Of vindt hij dat ze allebei kunnen worden aangenomen?

De heer **Monasch** (PvdA): Het wordt of-of.
In de nota naar aanleiding van het verslag wordt uitvoerig ingegaan op de discussie rond het woningwaarderingstelsel. Omdat deze beraadslagingen onderdeel uitmaken van de Handelingen, lijkt het mij goed om erop te wijzen dat de PvdA hier anders over denkt. In een eerder gehouden AO is dat naar voren gebracht. Wij gaan die discussie op een andere plek voortzetten. Voor de Handelingen van dit wetgevingsoverleg verwijs ik naar de opmerkingen van de PvdA in het AO. Tot slot de hypotheekrenteaftrek. De collega's Visser en Dijkgraaf hebben er al opmerkingen over gemaakt en vragen over gesteld. Wij wachten de beantwoording af.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik kom toch nog even terug op die twee amendementen van de heer Monasch. Het is dus of-of. Het is óf het amendement op stuk nr. 8 – dan wordt het aantal van tien vervangen door vijf – óf het amendement op stuk nr. 9: geen verhuurderheffing en geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Welke van de twee heeft de voorkeur van de heer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA): Wij sluiten bij voorkeur aan bij de systematiek van de wet: gewoon meebetalen. Mocht dat om allerlei redenen niet mogelijk zijn, dan hebben wij grote bezwaren tegen het idee dat verhuurders, zeker omdat zij straks overgaan op een huursombenadering, wel de opbrengst krijgen, maar niet meefinancieren in de huurtoeslag, waar deze wet ook voor bedoeld is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Monasch geeft dus de voorkeur aan het amendement op stuk nr. 9. Zou hij dan de wet zelf niet moeten aanpassen en ervoor moeten zorgen dat er meer woningen worden aangeslagen voor de verhuurderheffing in plaats van te zeggen: als je niet wordt aangeslagen, dan kun je ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging vragen?

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij is de kern van een amendement dat je de wet aanpast. Het voorstel van mevrouw Voortman is dus precies wat ik met een van deze amendementen beoog.

De heer **Omtzigt** (CDA): Voorzitter. Ik dank de commissieleden dat zij mij vandaag in deze commissie toelaten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Tolereren!

De heer **Omtzigt** (CDA): Dank u wel. Het is waarschijnlijk eenmalig, want ik vervang collega Knops, die op dit moment in het buitenland is. De woningmarkt kent op dit moment grote problemen. Die problemen zijn voornamelijk veroorzaakt door de crisis en de wat opgeblazen woningmarkt. De problemen hebben zich jarenlang opgestapeld. Bij een wetsvoorstel zoals dat vandaag voorligt, is het dan de vraag of het de rust op de woningmarkt gaat terugbrengen en ertoe gaat leiden dat er weer een normaal niveau van investeringen komt, dat huurders tegen een juiste prijs kunnen huren en dat gewekte verwachtingen bij mensen met een hypotheek min of meer nagekomen worden, zodat er geen onredelijke situaties ontstaan. Op die punten wil de CDA-fractie bekijken of deze wet in orde is.

Ik begin met de verhuurderheffing. In principe hebben wij niets tegen een verhuurderheffing. Het is een manier om ervoor te zorgen dat er geld binnenkomt. Dat kan door een wat hogere huurverhoging. De voorgestelde verhuurderheffing heeft echter een aantal uiterst negatieve consequenties, die vooral worden veroorzaakt doordat zij wat hoger is dan wij haar hadden voorgesteld. Feitelijk is de bouwproductie op dit moment stil komen te liggen. Dat heeft geleid tot een behoorlijke werkloosheid in de bouwsector. Dat kan onzes inziens op termijn, als de markt weer gaat functioneren, leiden tot een acuut tekort aan woningen en zelfs een tekort aan bouwvakkers. Ik hoop van harte dat de economie gaat aantrekken, dankzij of ondanks het kabinetsbeleid. Die discussie wil ik hier niet voeren, maar het zou heel prettig zijn als dit gebeurt, zeker voor de vele mensen die op dit moment werkloos zijn. Wij vinden die heffing dus wat te hoog.

Verder denken wij dat de huidige plannen, zeker op het gebied van de hypotheekrenteaftrek, leiden tot een vrij ingewikkelde systematiek. Daarop kom ik zo dadelijk nog terug.

Het eerste gedeelte van de wet bestaat uit de verhuurderheffing met de heffingsvermindering. In 2013 was de verhuurderheffing tijdelijk en overigens van zeer geringe omvang. Deze heffing zou in onze ogen eigenlijk gewoon «verhuurdersbelasting» moeten heten, want het is een nieuwe belasting, hoe je het ook wendt of keert.

Onze vragen hierover, gaan ten eerste over de grens van tien gereguleerde huurwoningen. De beantwoording onder 2.3 in de nota naar aanleiding van het verslag overtuigt ons niet. Waarom ligt die grens op tien en niet op vijf woningen? Ik sluit mij wat dit betreft aan bij de heer Monasch. Ten tweede krijgen wij ook signalen dat een aantal commerciële verhuurders erin slaagt om de woningen in blokjes van tien of negen onder te brengen in aparte bv's. Dat is een heel slimme manier om onder deze verhuurderheffing uit te komen, maar dat was toch volstrekt niet de bedoeling. Als je de verhuurderheffing invoert – die in mijn ogen wat te hoog is – dan moet je er vooral voor zorgen dat er geen manieren zijn om daar onderuit te komen, waarbij uiteindelijk alleen de woningcorporaties die hierover ook een convenant hebben afgesloten betalen. Bereiken deze signalen ook de minister? Wat gaat hij eraan doen om te voorkomen dat commerciële verhuurders naar de notaris gaan, een aantal splitsingsakten opmaken voor bv's, in elk daarvan negen of tien woningen droppen en hier op die manier onderuit komen? Dit is voor ons wel behoorlijk essentieel punt. Als woordvoerder belasting kan ik u verzekeren dat belastingadviseurs in dit soort zaken een mateloze creativiteit aan de dag weten te leggen. Ook in dit dossier, dat is voorafgegaan aan allerlei Vpb-heffingen voor woningcorporaties, is het tot nu toe binnen de sector heel goed gelukt om onder elke vorm van belastingbetaling die hier in Den Haag bedoeld was uit te komen, zoals de vogelaarheffing en allerlei andere heffingen. Dus hoe zorgen we ervoor dat dit niet een kat- en muisspel wordt waarbij uiteindelijk alleen de corporaties die te goeder trouw handelen betalen?

De grens van de huurtoeslag kan enorm gaan knellen omdat dit een landelijke norm wordt, die dus zowel in de krimpgebieden geldt als in hartje Amsterdam. Is ook overwogen om deze grens enigszins te differentiëren?

Bij de heffingsvermindering hebben wij nog steeds de vraag of die niet zou moeten worden aangemeld als staatssteun onder de werking van artikel 7 van het EU-verdrag. Het antwoord daarop vonden wij niet geheel overtuigend. Gezien de eerdere bemoeienis van de Europese Commissie met het Nederlandse huurbeleid lijkt het ons beter om dit vooraf te doen dan achteraf en dan tegen vervelende verrassingen aan te lopen. Is de regering daartoe bereid?

Waarom is deze heffingsvermindering tijdelijk? Met alle respect, maar wij denken dat de problemen in de krimpgebieden en ook de problemen in Rotterdam-Zuid niet per se zijn opgelost aan het einde van 2017. Is er overigens een evaluatiemoment afgesproken voor deze heffingsvermindering? Het is goed mogelijk dat wij van de verschillende categorieën na twee of drie jaar zeggen dat we voor de ene categorie wat minder nodig hebben maar voor de andere wat meer, of dat deze of gene regeling niet goed werkt. Het lijkt me goed om na twee of drie jaar daarvoor een moment te nemen.

Waarom wordt de ombouw van niet-woningen, zoals kantoren en bedrijven, in woningen niet gekoppeld aan huurwoningen en waarom geldt dit voor heel Nederland? Wat gebeurt er met het geld dat overblijft en wat wanneer er geld tekort is? Gaan we kijken wie er op 1 januari als eerste voor of na het vuurwerk weet te mailen om die subsidie te krijgen, of vindt er dan op andere wijze een toedeling plaats?

Ik kom bij de onduidelijkheden en omissies in de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Ook wij hebben vorig jaar ingestemd met die wet, waarbij wij over twee of drie punten daaruit overigens vragen

hadden gesteld. Het is goed dat een aantal beleidsbesluiten is genomen met terugwerkende kracht, waardoor het allemaal netjes gebeurt is. Daar zitten echter nog wel een aantal vragen bij, want hierdoor wordt de hypotheekrenteaftrek namelijk iedere keer een stuk gecompliceerder. Op mijn vraag om eens een overzicht te geven van welke regimes er zijn voor hypotheekrenteaftrek en hoe men daarmee moet omgaan, is het antwoord dat mensen goed zullen worden geïnformeerd. Het is toch het minste dat ergens een document beschikbaar is dat stelt hoe je om moet gaan met verschillende vragen over de hypotheekrenteaftrek. Postbus 51 heeft zo ongeveer voor alles een foldertje, maar voor de grootste belastinguitgave hebben we die folder niet. Laat ik het zo zeggen: het is behoorlijk gecompliceerd als er ook maar iets niet standaard gebeurt. Als twee mensen een woning inbrengen in een huwelijk en er een echtscheiding volgt, kan dat al heel snel tot heel gecompliceerde regels leiden. Echt wenselijk zou het volgende zijn, zo stel ik met nadruk. Kan de regering de komende maanden een document opstellen waarin precies staat wat er wanneer gebeurt met de hypotheekrenteaftrek? Dit is nodig om verrassingen te vermijden. Vergeet immers niet dat de keerzijde vrij strak is: als u zich niet houdt aan de hypotheekrenteaftrek, en u hem ten onrechte in mindering brengt op uw inkomen, dan leidt dat ertoe dat u de hele aftrekpost verliest. Voor een aantal mensen is dat gelijk aan huisuitzetting. Het zich niet houden aan de regels heeft dus heel strakke gevolgen.

Op de vraag of de Belastingdienst het bijhoudt, krijgen wij als antwoord dat ze dat vanaf nu gaan doen. Dat hadden ze al tien jaar moeten doen. Vooral die termijn van 30 jaar gaat op een gegeven moment enorm knellen. We hebben straks te maken met mensen die gescheiden zijn. Betekent dit dat zij inzage moeten hebben in bijvoorbeeld de akte waarbij de voormalige huwelijkspartner vóór het huwelijk een woning koopt? Daar hangt namelijk ook de lengte en de hoogte van de hypotheekrenteaftrek van af. Het antwoord daarop is: ja. De minister kan zich voorstellen dat het hebben van toegang tot aktes van de voorhuwelijkse periode van de voormalige partner voor de meeste mensen, zeker als zij enigszins gebrouilleerd uit elkaar zijn gegaan, een buitengewoon grote opgave zou kunnen zijn. Hoe gaan we daar nu dus met zijn allen mee om? Gaan we dat een keer tijdig oplossen of wachten we gewoon totdat we die termijn van 30 jaar hebben bereikt? De belastingplichtige moet dat aantonen, want bij hem ligt op dit moment de plicht daartoe.

We hebben allerlei dingen gedaan, zoals de Blokhypotheek. Ik ben dus benieuwd hoeveel Blokhypotheeken er op dit moment zijn afgesloten. Is het nog steeds mogelijk, zoals de CDA-fractie in de Eerste Kamer eerder voorstelde, om over te gaan op een forfaitaire aftrek die zich niet bezighoudt met de precieze hypotheekvorm die is gekozen?

Ik spreek mijn dank uit voor de staatjes die aangeven hoe precies het belastingtarief in de derde schijf daalt. Op zich vinden wij dat prima vormgegeven. Daarnaast zou ik echter een gelijksoortig staatje willen zien dat aangeeft hoeveel de derde schijf elk jaar wordt verlengd. In welke stapjes gebeurt dat? Ik weet alleen dat de derde schijf na 30 jaar met naar ik meen 23.000 euro wordt verlengd. Ik merk overigens op dat er weer geen coördinatie is tussen het Belastingplan en dit wetsvoorstel. Het einde van de derde schijf en de afbouw van de arbeidskorting worden geïndexeerd in het Belastingplan, terwijl een en ander in het wetsvoorstel overgeïndexeerd wordt, zodat die twee punten straks niet meer samen vallen. Is het mogelijk om daarover een overleg met de staatssecretaris van Financiën te voeren, zodat zij wel samen blijven vallen? Anders ontstaan er allerlei verschillende grenzen in de inkomstenbelasting. Ik zie dat ik mijn allerbelangrijkste vragen heb gesteld.

De **voorzitter**: Ik dank u wel. Fijn dat u in onze commissie te gast bent.

De heer **Omtzigt** (CDA): Als laatste merk ik op dat ik mij wil aansluiten bij de opmerking van de ChristenUnie en de VVD over geboortedata en dat het op naam hebben van de woning niet van invloed zou moeten zijn. We hebben ook Kamervragen gesteld over het feit dat de totale budgettaire derving als gevolg van de afschaffing van de integratieheffing voor 35 miljoen is toe te rekenen aan de corporatiesector, terwijl de afspraak tussen Aedes en het kabinet is dat het om 60 miljoen gaat. Wij zouden graag weten waar dat verschil vandaan komt.

De **voorzitter**: Uw kennis over belastingen is hier zeer welkom. Dat bleek wel tijdens uw inbreng. Ik zag iedereen geboeid luisteren. Dan is het woord aan de heer Verhoeven van D66.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ook ik ben blij dat de heer Omtzigt er is, en niet alleen vanwege zijn belastingkennis. Dat zeg ik uit collegiale vriendelijkheid; het is misschien wel eens aardig om dat in deze commissie te zeggen.

Na jaren stilstand op de woningmarkt, die in de greep was van allerlei dogma's, politieke taboes en getouwtrek tussen verschillende partijen, zijn de afgelopen jaren eindelijk de nodige stappen gezet. Ik heb mijn blijdschap er al vaak over uitgesproken dat de woningmarkt nu eindelijk integraal wordt aangepakt en zowel de huurmarkt als de koopmarkt wordt aangepakt en hervormd. De aftrap was al gegeven in het Lenteakkoord. In het regeerakkoord en daarna het woonakkoord zijn de stappen vervolmaakt. Je zou bijna kunnen zeggen: het duurt even, maar dan heb je ook wat. Ook al had D66 het liever iets eerder en hier en daar verdergaand gezien, laat het zien dat er toch politieke stappen gezet kunnen worden op een belangrijke markt, een belangrijk onderdeel van onze economie, namelijk de woningmarkt.

De politieke duidelijkheid die er nu is, heeft al haar vruchten afgeworpen. Laat ik niet te optimistisch zijn. Die begint voorzichtig haar vruchten af te werpen. De woningverkoop stijgen, de prijzen stabiliseren en mensen beginnen weer het vertrouwen te krijgen dat nodig is op het moment dat je een huis wilt kopen. Vandaag leggen wij een en ander, die twee belangrijke blokken, namelijk de verhuurderheffing en de verlaging van de hypotheekrenteaftrek, wetstechnisch vast. Ik ga eerst even in op de koopmarktkant en vervolgens zal ik ingaan op de huurmarkt.

De veranderingen op de koopmarkt zijn revolutionair. Het zogenaamde h-woord is lange tijd een taboe geweest. Sommige partijen hadden zich ingegraven en weigerden de noodzakelijke hervormingen te accepteren. Nu gaan wij de hypotheekrenteaftrek echter eindelijk afbouwen. Het is bekend dat het langzamer gaat dan D66 had gewild. Wat ons betreft had het sneller en ook iets verder kunnen gaan, maar het is gewoon goed dat de politieke impasse doorbroken is en dat er concrete keuzes zijn gemaakt over de beperking van het tarief. Daarover ben ik dus, nogmaals, heel positief. De lange onzekerheid was schadelijk voor de woningmarkt, terwijl eigenlijk iedereen wist dat er een ingreep aan zat te komen. Dat zag je ook echt in het maatschappelijk veld. Zelfs partijen die jarenlang verstokt tegenstander van het aanpakken van de aftrek waren, zeiden op een gegeven moment dat het gewoon een keer zou gaan gebeuren. De vraag was alleen nog wanneer. Alle economen waren het erover eens dat het moest gebeuren. Dat is vrij bijzonder, want economen zijn het niet zo vaak met elkaar eens. In dit geval waren zij dat wel. Daarom is het ook goed dat dit gebeurt. Mijn fractie vindt het belangrijk dat de ingrepen in de hypotheekrenteaftrek geen verkapte lastenverzwaring blijken te zijn en dat de opbrengsten via de inkomstenbelasting terug worden gegeven aan de belastingbetalers.

Door zowel de maatregelen uit het Lenteakkoord als uit het regeerakkoord stijgen de belastinginkomsten de komende jaren. In totaal gaat het op langere termijn om 5,1 miljard op basis van de annuïtaire hypotheek uit

het Lenteakkoord en 770 miljoen voor het beperken van de aftrekmogelijkheden voor het hypotheekrenteaftrekpercentage. Mijn partij was ook betrokken bij het Lenteakkoord. Wij zijn dan ook zeer benieuwd naar de manier waarop de teruggave van 5,1 miljard is vormgegeven. De minister stelt nu voor om deze extra belastinginkomsten via lagere belastingtarieven terug te sluisen. Daarvan is mijn fractie een groot voorstander, want de maatregelen bij de hypotheekrenteaftrek zullen dan ook echt leiden tot lagere belastingtarieven.

Mijn fractie heeft net als het kabinet de voorkeur om de tarieven in de tweede en de derde schijf gelijk te trekken naar het niveau van 38%. Dat stelt de minister ook voor. Dit percentage sluit goed aan bij het maximale aftrekpercentage waar we uiteindelijk naar toewerken volgens de plannen uit het regeerakkoord. Voor mensen met een inkomen in de tweede en de derde schijf is de hypotheekrenteaftrek dan ook gelijk aan het marginale belastingtarief. Het is goed om even te noemen dat veel huurders daarvan natuurlijk ook profiteren, want dit geldt voor iedereen, ook voor degenen die nooit iets met de hypotheekrenteaftrek te maken hebben gehad.

Mijn fractie heeft echter ook het gevoel dat de voorgestelde teruggave niet helemaal evenwichtig over de inkomensgroepen is verdeeld. Daarmee sluit ik aan bij de opmerkingen van onder anderen mevrouw Visser. Ook hoge inkomens worden immers met zowel de annuïtaire aflossing als met de beperking van het aftrektarief geconfronteerd. Zij moeten door deze maatregelen relatief veel afdragen. Ik sluit mij dus aan bij de vragen van mevrouw Visser. Zij vroeg naar een andere vormgeving van de vierde schijf.

Om het iets concreter te maken, eigenlijk ben ik benieuwd naar de mogelijkheden van een alternatieve terugsluis van de opbrengsten van de 5,1 miljard, als wordt besloten om de tweede en de derde schijf inderdaad naar 38% te laten dalen maar de vierde schijf, het toptarief dus, te verlagen naar het niveau van 49%. Daarop krijg ik graag een reactie van de minister, ook omdat bijvoorbeeld het CPB heeft gezegd dat 49% het optimale tarief is voor belastingheffing en minder verstorend dan de huidige 52%. Kan de minister deze alternatieve vierde schijf, deze som, inzichtelijk maken?

Wat mij betreft, moeten we dat doen voor de plenaire afronding van dit wetsvoorstel. Kan de minister ook laten zien wat dit betekent voor de verhouding tussen enerzijds de bijdrage die bepaalde groepen leveren als gevolg van de maatregelen ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek en anderzijds de teruggave in de verschillende varianten? We zijn met name benieuwd naar de reactie van de minister omdat wij nadenken over het indienen van een amendement hierover. Tot zover mijn inbreng over de koopmarkt.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Volgens het CPB en de commissie-Van Dijkhuizen is 49% inderdaad het ideale toptarief. Het zou mooi zijn als dat van 52% naar 49% gaat, want de marginale lasten zijn al hoog genoeg. De vraag is natuurlijk of er genoeg geld is. We willen volgens mij nu immers drie dingen: die 38%, een langere derde schijf en ook nog die 49%. Volgens mij ligt er nog 200 miljoen van de beperking van de «loan to value»-ratio. Dat geld is nog niet belegd. Zou D66 er een probleem mee hebben om dat geld aan dit potje toe te voegen, zodat er meer mogelijk is? Ik hoop immers dat er genoeg geld is om dit te realiseren.

De heer **Verhoeven** (D66): Die «loan to value»-ratio gaat terug van 106 naar 100. Ik weet zo goed als zeker dat dat in het Lenteakkoord is afgesproken. Wat ons betreft, zou je de opbrengsten daarvan dus zeker kunnen benutten voor het aanpassen van het toptarief in de vierde schijf. De huurmarkt is de andere, minstens net zo belangrijke helft van de woningmarkt. We hebben daarover in de afgelopen jaren al heel vaak gesproken in de Kamer. In de afgelopen tijd ging dat met name over de

verhuurderheffing die wordt ingevoerd. Daar hebben we al menig debat over gevoerd, maar de wettelijke invoering daarvan wordt vandaag besproken. In het regeerakkoord stond een heffing van 2,1 miljard op basis van de WOZ-waarde. Dat zou de woningcorporaties in grote problemen brengen. Daarom hebben we via het woonakkoord een heffing opgenomen waarmee corporaties voldoende mogelijkheden houden om te investeren. De heffing komt nu uit op 1,7 miljard. De corporaties hebben mogelijkheden om dat geld op een andere manier binnen te krijgen, zodat zij die heffing kunnen betalen. Onlangs hebben de woningcorporaties die heffing en die aanpak geaccepteerd; daar hebben we voor het reces op verzoek van het CDA een voor de liefhebber interessant debat over gevoerd. Aedes heeft immers een akkoord gesloten met de minister, waarmee Aedes eigenlijk ook akkoord ging met de heffing van 1,7 miljard voor de periode tot en met dit regeerakkoord. De corporaties hebben dit dus eigenlijk geaccepteerd en zijn daarmee over hun eigen schaduw heen gestapt, zoals ook een heleboel andere partijen in de politiek en op het maatschappelijk middenveld hebben gedaan om te zorgen voor een bestendige woningmarkt. Het spreekt voor zich dat wij daar positief over zijn, met name omdat ook het maatschappelijk middenveld nu inziet dat dit een goed plan is.

Mijn fractie vindt het goed dat voor Rotterdam-Zuid en de transformatie van kantoren een investeringsaftrek wordt opgenomen in de wet, zodat de maatschappelijke opgave op die punten overeind kan blijven. Kan de minister daarbij aangeven waarom het niet mogelijk is om ook onzelfstandige eenheden, zoals studentenkamers, op te nemen in de heffingsvermindering?

Deze wet bevat veel belangrijke maatregelen. Het lijkt mijn fractie van belang dat alle prognoses in deze wet op een later moment worden geëvalueerd. Mijn laatste vraag is dus of de minister een evaluatiebepaling zou kunnen en willen opnemen in deze wet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb een correctie en een vraag. Naar mijn mening doet de heer Verhoeven aan geschiedvervalsing door te stellen dat de corporaties akkoord zijn gegaan met de verhuurderheffing. Zij hebben het door hun strot geduwd gekregen. Ook de tekst van de motie maakt duidelijk dat de corporaties massaal zeggen dat dit beleid niet deugt, maar dat zij met het pistool op hun borst moeilijk iets anders kunnen doen dan overgaan tot de orde van de dag. Dat is een correctie. Heeft de heer Verhoeven, als vertegenwoordiger van een sociaalliberale partij, geen ongemakkelijk gevoel nu RIGO, toch een gerenommeerd onderzoeksinstituut, zegt dat op dit moment al 28% van de huurders na aftrek van de woonlasten onder de armoedegrens terechtkomt en dat dit na afloop van de looptijd van dit door de heer Verhoeven zo bejubelde akkoord is opgelopen tot 35%? Een op de drie huurders is straks aan de bedelstaf. Is D66 daar trots op?

De heer **Verhoeven** (D66): De SP maakt een nummer van geschiedvervalsing van mijn kant. De SP heeft zojuist in haar inbreng ook gezegd – de heer Jansen zei dat letterlijk – dat D66 de sociale huursector om zeep wil helpen. Als dat geen geschiedvervalsing is, dan weet ik het niet meer. Eigenlijk hoef ik dat niet serieus te weerleggen, want de heer Jansen doet elke week aan geschiedvervalsing, gelet op de manier waarop hij tekeergaat tegen partijen die afgewogen en verantwoordelijke plannen willen maken. Ik doe het toch even kort, omdat de heer Jansen ook een gewaardeerde collega is op de momenten dat hij niet zo heftig tekeergaat. Die momenten heeft hij en dat is ook heel plezierig. Daarmee wil ik alleen maar aangeven dat het geen geschiedvervalsing, maar gewoon een feit is dat Aedes met de minister een akkoord heeft gesloten, waarvan wij kennis hebben genomen en waarover wij hebben gedebatteerd.

Het is natuurlijk nooit prettig om te zien dat meer mensen in de problemen komen. De heer Jansen gebruikt de term «bedelstaf», maar daar is geen sprake van. Wel moesten er, zeker in de afgelopen jaren, maatregelen worden genomen om het land weer gezond te maken. Iedereen heeft daaraan een bijdrage geleverd. Die maatregelen zijn voor een deel ook terechtgekomen bij de bij de lagere-inkomensgroepen, maar door het woonakkoord is dat deel kleiner geworden ten opzichte van de oorspronkelijke maatregelen in het regeerakkoord. Daar ben ik heel trots op.

De **voorzitter**: Ten slotte, bij voorkeur kort, de heer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De kwalificatie «bedelstaf» hanteer ik op basis van de door het Sociaal en Cultureel Planbureau gehanteerde grens voor «armoede». Dat is een algemeen geaccepteerde maatlat om te bepalen of mensen nog een beetje normaal kunnen leven in dit land. Het SCP zegt dat aan het eind van deze kabinetsperiode 35% van de huurders onder die grens is gekomen. Ik noem dat de bedelstaf. Dat klinkt hard, dat geef ik toe, maar ik denk dat de mensen dat ook als hard ervaren. Mijn vraag aan de heer Verhoeven is of D66 als sociaalliberale partij niet een klein beetje vindt dat wij die groep in de komende tijd misschien op andere manieren moeten compenseren voor het feit dat zij zo hard getroffen wordt.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij hebben er als sociaalliberale partij bijvoorbeeld via het loonakkoord aan meegewerkt dat de huurverhogingen minder scherp werden in vergelijking met de verhogingen in de oorspronkelijke plannen in het regeerakkoord. D66 heeft er dus als sociaalliberale partij voor gezorgd dat de huurstijgingen voor de lagere-inkomensgroepen minder hoog zijn. Wij hebben ook op een aantal andere aspecten de scherpe kantjes van de huurverhogingen afgehaald, om ervoor te zorgen dat de mensen die het hardst geraakt worden en het meest in de problemen komen, ontzien worden. Ik ben er heel trots op dat wij dat hebben gedaan, hoewel het geen malse maatregelen zijn. Er zijn zelfs economen die zeggen dat de huurverhogingen nu niet hoog genoeg zijn door dat softe gedoe van de heer Verhoeven met zijn sociaalliberale nadenken over lagere-inkomensgroepen, waardoor het scheefwonen niet wordt aangepakt en andere partijen nog langer op een woning moeten wachten. Op die manier kun je altijd zeggen dat het niet goed is. Wij zijn echter trots op de maatregelen. Wij hebben volgens mij een redelijk goede balans gevonden, waarmee tegemoetgekomen wordt aan zo veel mogelijk mensen in Nederland.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De D66-fractie maakt zich zorgen over de gevolgen voor de mensen in de vierde schijf, de hogere inkomens. Dat wil zij graag anders verdeeld zien. Tegelijkertijd geeft de D66-fractie aan dat het erg is dat steeds meer mensen te weinig geld overhouden om te kunnen voorzien in hun levensonderhoud en dat er steeds meer huurders zijn voor wie dat geldt. Zou het dan niet veel logischer zijn dat wij de verdeling zo maken dat de huurders, van wie een steeds groter percentage niet kan voorzien in het levensonderhoud, ontzien worden? Zou dat niet de eerste prioriteit moeten zijn van een sociaalliberale partij?

De heer **Verhoeven** (D66): Volgens mij is het vrij simpel. Wij spreken over een teruggave van meer dan 5 miljard, op basis van minder belastingkosten voor de overheid. Het gros van dat geld, zoals ook in de toelichting van de minister wordt gezegd, gaat naar de groepen in de laagste belastingschijven. Dat zijn de groepen die mevrouw Voortman van GroenLinks bedoelt, dus ik denk dat daarin gewoon wordt voorzien.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Nee, want uit het onderzoek blijkt juist dat een derde van de huurders na het betalen van de huur te weinig geld overhoudt om te kunnen voorzien in het levensonderhoud. Dat is het gevolg van het kabinetsbeleid, dat door D66 wordt gesteund. Als je dat een probleem ... Nee, laat ik eerst beginnen met: vindt de D66-fractie dat een probleem? Zo ja, zou de prioriteit dan niet hierbij moeten liggen?

De **voorzitter**: Ten slotte, de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Om die twee vragen op een elegante en korte manier te combineren, zal ik algemeen antwoorden. Als je inkomensverschillen veel kleiner gaat maken op een manier die door GroenLinks als sociaal wordt gezien, gaat dat ten koste van bijvoorbeeld de werkgelegenheid en het creëren van banen. Dan worden namelijk de mensen die werken, niet voldoende beloond voor het werk dat zij doen. Dan heb je daar weer een probleem. Volgens mij geldt dus ook hierbij dat je iets moet doen voor de lage inkomensgroepen, maar dat je er ook voor moet zorgen dat werken aantrekkelijk en lonend blijft voor zo veel mogelijk mensen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dit onderwerp staat ook geagendeerd voor het AO van aanstaande donderdag. Wie weet wordt deze discussie dus op een ander moment voortgezet.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Het is een lange dag – eerst het Belastingplan en nu de woningmarkt – maar dit zijn onderwerpen die veel mensen raken, dus het is van belang dat we er goed over spreken. Over de onderwerpen die vandaag op de agenda staan, namelijk de verhuurderheffing, de afbouw van de hypotheekrenteaftrek en de terugsluis, is al heel veel gezegd, maar daar is altijd nog niets aan toe te voegen. Ik heb dus nog een paar vragen en opmerkingen voor de minister.

Het geleidelijk beperken van de hypotheekrenteaftrek is een wens die wij al jaren hebben. Eigenlijk had dit al veel eerder moeten gebeuren. Er was uiteindelijk na een kabinetscrisis nogal wat actie nodig om het voor elkaar te krijgen, maar het is goed dat er eindelijk stappen worden gezet op de koopmarkt om het systeem van de hypotheekrenteaftrek aan te pakken. In de laatste maanden hebben we gezien welke impact de koopmarkt heeft op vele mensen. Ik ben blij dat er een voorzichtig herstel waarneembaar is, maar ik constateer ook dat veel mensen te maken hebben met de problematiek van restschulden. Daarvoor wordt door het kabinet nu een aantal maatregelen genomen; die hebben we vanochtend besproken. Wij kunnen daarmee instemmen.

Ik ben blij dat de minister met Aedes tot overeenstemming is gekomen over de verhuurderheffing. Daarmee komt ook de rust in de sector terug en kunnen we gaan werken aan herstel in de bouw en herstel van vertrouwen. Ik vraag de minister nog wel hoe het zit met de 400 miljoen voor energiebesparing, de SDE. Dat geld komt er pas in 2018 en 2019, maar in het energieakkoord wordt gesproken over het inzetten van het geld vanaf 2014. Dat lijkt ons bijzonder goed voor de bouw. Zijn er al afspraken gemaakt over de voorfinanciering?

Wat ik ook mis in het akkoord met Aedes zijn de afspraken over de bedrijfslasten. Als verhuurders efficiënter gaan werken, hoeft de verhuurderheffing immers niet volledig te worden betaald uit de huurstijging. Dat was ook een van de opmerkingen bij het woonakkoord. Daarin moest ook efficiency worden bereikt. De minister is daarover in gesprek, maar ik heb nog steeds niet het toegezegde plan van aanpak van Aedes gezien.

Wanneer kunnen wij dat tegemoet zien? Het is goed dat aan de huurders inzichtelijk wordt gemaakt dat de corporaties het niet alleen in huurverhoging zoeken, maar ook in het efficiënter werken. Ik hoop dus dat de minister iets concreter kan zeggen wat er precies gaat gebeuren.

We spreken nu vooral over deze kabinetsperiode, dus de periode tot en met 2017, maar de verhuurderheffing zal daarna doorlopen. Over de lange termijn zullen we dus nog discussies gaan voeren. Hoewel het wetsvoorstel van vandaag niet over het systeem van huurverhogingen gaat, dank ik de minister nog wel voor het toesturen van de doorrekening van de inkomenseffecten. Dat die beperkt zijn, heeft vooral te maken met de compensatie die wordt geboden door de huurtoeslag. Daarvoor hebben wij ook zeer gepleit bij het woonakkoord.

Deze compensatie is boven de aftoppingsgrens niet volledig en dat is terecht, want huurders mogen bijdragen aan de extra kwaliteit van de woning. Als op den duur te veel woningen boven de aftoppingsgrens komen of geliberaliseerd worden, kan toch een probleem ontstaan voor de betaalbaarheid van huurwoningen. De netto-inkomenseffecten voor de laagste inkomens worden dan hoger dan nu te zien is in de doorrekening van de minister. Het is natuurlijk koffiedik kijken, want het gaat over een veel langere periode dan dit kabinet zal zitten. Kan de vinger wat dat betreft aan de pols gehouden worden? Voor ons is het van belang dat de voorraad betaalbare huurwoningen op orde blijft. Ik hoop dat de minister hier wat meer inzicht in kan geven.

In het zogenaamde «Aedesakkoord» staan maatregelen over de energiebesparing die ook van invloed zijn op de betaalbaarheid van huurwoningen. De energielasten worden immers een steeds belangrijker onderdeel van de woonlasten. Tegenover de energiebesparing staat ook de mogelijkheid om de huur extra te verhogen. De totale koopkrachtplaatjes zijn zaak van de minister van SZW, maar de energielasten zijn zaak van minister Blok. Mijn fractie vraagt daarom meer helderheid over wat de grootschalige verduurzaming van de huurwoningvoorraad betekent voor de maximale huur en de betaalbaarheid op de langere termijn. Ik hoop dat de minister wat meer inzicht in die effecten kan geven, ook in relatie tot het woningwaarderingstelsel.

Soms hebben huurwoningen meerdere eigenaren. De minister heeft gelijk dat bij gedeeld eigenaarschap een privaatrechtelijke verhouding geldt. De eigenaren kunnen onderling de betaling van de verhuurderheffing regelen. Het maakt niet uit wie de WOZ-beschikking en dus ook de aanslag van de verhuurderheffing krijgt. Ik dank de minister dat hij naar aanleiding van vragen meer duidelijkheid heeft gegeven over de wijze waarop in specifieke gevallen wordt bepaald wie belastingplichtig is en wie niet. Wij waren echter wel erg verbaasd over de systematiek die daarvoor gekozen is. Mevrouw Visser refereerde daar ook al aan. Wie de geadresseerde is, wie dus die aanslag krijgt, wordt namelijk bepaald door de leeftijd van de oudste verhuurder. Ik ken veel regelingen, maar deze is wel heel bijzonder. De leeftijd van de verhuurder bepaalt straks namelijk of er voldaan wordt aan de tienhuurwoningengrens en of er al dan niet sprake moet zijn van een verhuurderheffing. Ik vraag mij werkelijk af of deze regel standhoudt als men een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel en of dit niet tot heel rare situaties per gemeente kan leiden. Ik voorzie toch wel wat problemen hier en daar. Ik hoop dat de minister hier iets nader op wil ingaan dan tot nu toe in de schriftelijke beantwoording. Wij vragen ons af of dit zo houdbaar is.

Ik ga nu in op de hypotheekrenteaf trek. Mijn collega's hebben hier ook al een aantal woorden aan gewijd. De minister heeft nu een voorstel gedaan voor de teruggaaf. Het lijkt mij heel redelijk dat wij in de tweede en derde schijf op 38% uitkomen, ook omdat straks het maximale aftrektarief daarop uitkomt. Het is tamelijk overzichtelijk als wij het daar ook bij houden. Dan is het natuurlijk de vraag wat dit voor de vierde schijf betekent. Wij spraken bij het Lenteakkoord af om een terugsluis te regelen. Wij hebben die toen niet nader ingevuld, maar wel is altijd gezegd dat dit niet bedoeld is om een lastenverzwaring te regelen, maar dat wij naar een andere systematiek gaan waarin de terugsluis goed geregeld moet worden. Ik ben eigenlijk wel benieuwd naar de precieze

verdeling. Wie loopt de hypotheekrenteaftrek nu mis? In welke tarieven is dat? Als je de verdeling hebt, waar zou dit dan precies moeten terechtkomen als je dit gelijk wilt trekken? Ik hoor hier 49%. Ik ben benieuwd of het inderdaad daarop uitkomt. Ik hoop dat de minister daar wat meer inzicht in kan geven. Kan hij ook inzicht geven in wat bijvoorbeeld 38% voor de tweede en de derde schijf en 49% voor de vierde schijf betekent voor de schijflengte in de derde schijf? Dit is allemaal heel technisch, maar ik denk dat het goed is dat wij daar iets meer inzicht in krijgen. Dan kunnen wij op basis daarvan een goede afweging maken over een neutrale vormgeving van de terugsluis.

Ik rond af. De verhuurderheffing heeft een grote impact op de sector. Die heffing stimuleert de doorstroming en geeft gezonde prikkels om de bedrijfslasten te verminderen. Er zijn echter ook vragen over de manier waarop dit allemaal precies uitwerkt. Ik sluit mij ook aan bij de vraag van mijn geachte collega Verhoeven. Het lijkt ons namelijk ook wel goed om een evaluatiebepaling op te nemen. Kunnen wij gewoon na vier jaar bekijken hoe deze wet heeft uitgewerkt? Wij hadden ideeën bij deze wet; zijn die allemaal gerealiseerd? Wat mij betreft komt die evaluatiebepaling er, maar ik hoor graag hoe de minister hiertegen aankijkt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. De afgelopen tijd wisselen de berichten over de woningmarkt elkaar af, vooral in toongeving natuurlijk. Er is positieve berichtgeving. Nieuwsuur op 5 oktober: «Eindelijk herstel van de woningmarkt?». De NVM op 10 oktober: «Woningmarkt herstelt zich verder». De Vereniging Eigen Huis: «Vertrouwen woningmarkt trekt verder aan». Er zijn echter ook negatieve geluiden. «Sentiment starters woningmarkt historisch hoog», Nu.nl. «Gemeenten niet voorbereid op goede woningmarkt», Binnenlands Bestuur. «Student kwetsbaar op woningmarkt», Universiteit van Tilburg. «Koopwoning in oppervlakte goedkoper dan sociale huur», de Volkskrant. Dit onderstreept naar mijn mening een groot probleem, namelijk het verschil, de scheefheid, tussen huur en koop.

Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat bijna een derde van de huurders na het betalen van de huur te weinig geld overhoudt om te kunnen voorzien in levensonderhoud. Als gevolg van politieke beslissingen zal dit nog erger worden, want als gevolg van het kabinetsbeleid zal het percentage stijgen tot 35 in 2017. Volgens de Woonbond is de huur in 2013 in twintig jaar niet zo hoog geweest. In tijden van crisis en werkloosheid zijn dit soort data extra cru.

De inkomensafhankelijke huurverhoging is voor de lage inkomens inflatie plus 1,5%, voor middeninkomens inflatie plus 2% en voor hoge inkomens inflatie plus 4%. De inflatie is 2,5% dus wie weinig verdient, gaat 4% meer huur betalen. Het kabinet probeert dit wat te repareren door het huurders-toeslagbudget te verhogen, gefinancierd uit de koopkrachtenveloppe. Die reparatie is sympathiek, maar ook niet meer dan een lapmiddel. Dit is ook niet voldoende voor de langere termijn, want steeds meer huurders zullen er een beroep op doen.

Ik wil hier graag ingaan op drie punten. Ten eerste dat de rekening van het woonakkoord niet zo eenzijdig bij de huursector zou moeten worden neergelegd. Ten tweede een woontoeslag à la Wonen 4.0. Ten derde het stimuleren van energiebesparing.

De heer **Verhoeven** (D66): Door een aantal woordvoerders wordt nu zo gemakkelijk in tussenzinnen gezegd dat de rekening eenzijdig bij de huurder wordt neergelegd. Dat is toch niet het geval als je de hypotheekrenteaftrek afbouwt en allerlei andere maatregelen neemt om juist huurders en de lagere inkomensgroepen zo veel mogelijk te ontzien? Dat kun je dan toch niet steeds blijven zeggen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik heb gezegd dat de rekening niet zo eenzijdig bij huurders hoeft te worden neergelegd. Het is waar dat er een maatregel wordt genomen in de koopsector, maar ik denk dat je de verdeling tussen huur en koop nog veel gelijkjer zou kunnen maken. Het kabinet, de SGP, ChristenUnie en D66 sloten het woonakkoord. Het was eigenlijk een huurakkoord, omdat de rekening vooral – inderdaad niet helemaal, mijnheer Verhoeven – bij de huursector wordt neergelegd via de verhuurderheffing van 1,7 miljard in 2017. Er gebeurt wel wat in de koopsector. Het maximale tarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, gaat in 2014 met 0,5% omlaag. Vreemd is wel dat de opbrengst wordt gebruikt om de derde schijf van de inkomstenbelasting te verlengen. Met andere woorden: voor een groter deel van het inkomen geldt dan niet meer het hoogste tarief, maar het belastingtarief daaronder. Wie veel verdient maar een lage hypotheek heeft, gaat er dus op vooruit. Ziet de minister dit ongewenste neveneffect? Zou dit kunnen worden gerepareerd?

De verhuurderheffing wordt nog hoger: 1,77 miljard.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Mevrouw Voortman vindt het onwenselijk dat de derde schijf wordt verlengd. Ik kan mij herinneren dat GroenLinks er ooit voor heeft gepleit om dat te doen. Waarom is dit nu niet meer wenselijk? Wat zou volgens mevrouw Voortman dan een alternatief zijn?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het gaat mij niet specifiek om die verlenging. Het gaat mij om het neveneffect dat je erop vooruitgaat als je een hoog inkomen hebt en een lage hypotheek. Dat is niet nodig.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Wat is dan het alternatief? Ik zit een beetje te zoeken. Dit is nog een onderdeel van het Lenteakkoord en daar was GroenLinks bij. Volgens mij stond in het verkiezingsprogramma van GroenLinks dat de derde schijf moet worden verlengd. Ik verkeerde in de veronderstelling dat wij hiermee in ieder geval dat deel van het GroenLinks-programma uitvoeren. Ik hoor nu echter iets anders van mevrouw Voortman. Ik wil graag weten wat haar alternatief is, want ik raak nu een beetje in verwarring.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het gaat mij niet specifiek om die verlenging; het gaat mij om het neveneffect, dat je een hoog inkomen hebt en een lage hypotheek en dat je er dan op vooruit zou gaan. Dat vind ik niet nodig.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Wat is dan het alternatief? Dit was onderdeel van het Lenteakkoord; daar was GroenLinks zelf bij. Volgens mij stond er in het verkiezingsprogramma van GroenLinks dat juist de derde schijf verlengd zou moeten worden. Dus ik was in de veronderstelling dat wij hiermee in ieder geval dat deel van het programma van GroenLinks aan het uitvoeren waren. Maar ik hoor nu iets anders van mevrouw Voortman. Dan wil ik graag weten wat haar alternatief is, want ik raak een beetje in verwarring.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het gaat niet alleen om het verlengen van een belastingschijf; het gaat er ook om dat je meer kunt doen aan de hypotheekrenteaftrek. In het verkiezingsprogramma van GroenLinks staat dat je daar grotere stappen in kunt nemen. Dan zou het neveneffect niet hoeven te zijn dat iemand met een lage hypotheek en een hoog inkomen er zo juist op vooruitgaat. Dus het gaat mij specifiek om het neveneffect.

De heer **Omtzigt** (CDA): Nu breekt mij toch een beetje de klomp. Mevrouw Voortman heeft het over de mensen die gedaan hebben wat wij

altijd wilden, namelijk een hypotheek aflossen of met eigen geld financieren; mensen die geen gebruikmaken van de hypotheekrenteaftrek. Over die hypotheekrenteaftrek zegt een aantal mensen aan de linkerkant dat die uit de hand gelopen is met 12 miljard. Dat is een fors bedrag. Begrijp ik het goed dat zij er juist voor wil zorgen dat die mensen geen belastingverlaging krijgen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): In tijden van crisis moet je de rekening eerlijk verdelen. Dit is een voordeel waarvan ik zeg dat het niet per se hoeft.

De heer **Omtzigt** (CDA): Dus het is GroenLinks er alles aan gelegen om ervoor te zorgen dat de belastingen op geen enkele wijze omlaaggaan. Mag ik dat concluderen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voor GroenLinks is belangrijk dat zo veel mogelijk wordt bekeken hoe we de lage inkomens kunnen ontzien. Ik weet wel dat veel partijen daar moeite mee hebben tegenwoordig, maar daar blijft GroenLinks voor staan.

De **voorzitter**: Mevrouw Voortman vervolgt haar betoog.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De verhuurderheffing wordt nog hoger, 1,71 miljard, doordat er een investeringsaftrek van 70 miljoen bovenop komt voor verhuurders die investeren in krimpgebieden en leegstaande kantoren. De uitvoering van deze maatregel is een dure grap. Alle verhuurders betalen via een hogere heffing en daarna vloeit dat weer terug naar de verhuurders in krimpgebieden die investeren in leegstaande kantoren. Dat kost in 2014 2,8 miljoen, dan drie jaar 2,2 miljoen en dan nog vijf jaar 1,2 miljoen. Waarom zo duur? In crisistijd kan dit geld wel beter worden besteed. Kan de minister kijken naar een simpeler of goedkopere constructie?

De huurverhoging valt extra hoog uit doordat in de berekening van de inflatie de btw is meegerekend, terwijl verhuurders geen btw betalen over hun huurinkomsten. Dat is inconsequent. Wanneer btw niet wordt meegerekend, komt de huurverhoging voor mensen met lage inkomens neer op 3%. Dat is dan de afgeleide consumentenprijsindex. Is de minister bereid om te rekenen met de afgeleide consumentenprijsindex?

Het woonakkoord zou dusdanig moeten worden gerepareerd dat de hypotheekrenteaftrek voor bestaande gevallen verder wordt uitgebouwd. Hoog tijd dus om dat taboe meer aan te pakken.

Zoals gezegd is het huurtoeslagbudget geen structurele compensatie voor de lage inkomens. Dat staat in schril contrast met de structurele compensatie die huizenbezitters jaarlijks krijgen middels de hypotheekrenteaftrek. Wij willen dat die kloof tussen huurders en kopers verdwijnt. Dat zorgt voor een betere doorstroming op de woningmarkt.

In het vorig jaar bereikte Wonen 4.0 stond wat dat betreft een inspirerend punt, want daarin stond de zogenoemde woontoeslag in plaats van de huurtoeslag of de hypotheekrenteaftrek, waar zowel huurders als kopers een beroep op zouden kunnen doen. Is dit voor minister Blok ook op de langere termijn een stip aan de horizon? Zo ja, welke stappen zou hij daartoe willen zetten?

Dan de energiebesparing. Complimenten voor het Nationaal Energiebesparingfonds uit het energieakkoord. Rabobank, ASN en Rijk leggen samen 300 miljoen in. Het goede aan dit fonds is dat het structureel is, omdat de rente steeds wordt teruggestort. De sector en eigenaren hebben een langetermijnperspectief nodig om te durven investeren. Ook positief in het energieakkoord is de handhaving van het verlaagde btw-tarief op renovatie. Bij de begrotingsbehandeling komen wij nog uitgebreid te spreken over energiebesparing. Er is nog veel meer mogelijk en nodig.

Deze keer is het de koopsector die extra aandacht kan gebruiken. De maatregelen daar zijn te vrijblijvend. Er zijn geen verplichte labels en het is te beperkt van omvang. Het fonds van 300 miljoen bevat genoeg om slechts 75 van de 1,4 miljoen koopwoningen te realiseren. GroenLinks stopt in haar tegenbegroting 385 miljoen in het revolverend fonds. Is de minister het met mij eens dat er in het energieakkoord relatief weinig aandacht is voor de mogelijkheden in de koopsector? Zo ja, wat zijn dan zijn eigen plannen?

De minister kondigt een extra potje aan van 35 miljoen, maar het is nog niet duidelijk waar dat aan wordt uitgegeven. Wat is zijn idee daarbij? Ik wil bij dezen een suggestie doen: zou het Rijk niet zelf het goede voorbeeld kunnen geven en dit geld kunnen aanwenden om overheidsgebouwen te verduurzamen, te renoveren en van zonnepanelen te voorzien waarvan omwonende huurders weer energie mogen tappen? Op die manier kunnen ook zij profiteren van verduurzaming. Graag een reactie hierop.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Voorzitter. Wij zijn blij met de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verschillende collega's hebben al aangegeven wat daar gebeurt. De historici moeten maar bepalen wat de precieze oorzakelijke relatie is geweest met het woonakkoord. Ik heb op de universiteit zelf weleens evaluatiestudies gedaan en die vallen niet altijd erg positief uit. Maar aan de andere kant zijn stabiliteit, zekerheid en duidelijkheid essentiële dingen voor de woningmarkt; ik geloof dat mevrouw Visser dat al zei.

Wij waren niet zo blij toen wij het wetsvoorstel van de minister kregen. In het woonakkoord was afgesproken dat er een verhuurderheffing zou komen. Wij wisten na de discussie dat wij die zouden steunen. Ineens constateerden wij echter dat er een terugsluis van de 5,1 miljard in zat. Waarom waren wij daar niet blij mee? Niet zozeer omdat wij erop tegen zijn dat de hypotheekrenteaf trek wordt beperkt, want in ons verkiezingsprogramma staan ook dergelijke dingen. Wij willen het bedrag echter wel een-op-een terugsluizen naar de mensen die het opbrengen. In het wetsvoorstel gebeurt dat niet, omdat het alleen naar de tweede en derde schijf gaat. Vandaar dat ik aanhaak bij de suggesties van mevrouw Visser en van de heer Verhoeven van D66. Kun je dit niet teruggeven via de vierde schijf, wat mij betreft rekening houdend met die 200 miljoen extra van de beperking van de loan to value? Op die manier zouden we een soort sociale vlaktaks krijgen, en die staat ook in ons verkiezingsprogramma. Kan de minister hierin inzicht geven? Ik moet de mensen hierbij wel even vertellen dat dit nog heel lang gaat duren. Het is prachtig nieuws, maar het duurt wel erg lang voordat dit is gerealiseerd: het begint pas in 2018 en is volgens mij pas klaar in 2041 of zo. De SGP zou er dus graag voor gaan om dit te versnellen, maar daarvoor zijn er weer andere debatten. Graag een reactie van de minister op dat punt. Laat ik er eerlijk bij zeggen dat het voor ons, om dit wetsvoorstel te kunnen steunen, essentieel is dat dit geld meer een-op-een wordt teruggesluisd naar de groep waar het vandaan komt.

Vanwege de tijd slechts een paar korte punten over de verhuurderheffing. Voor de uitzonderlijke problematiek die speelt in Rotterdam-Zuid geldt een landelijk actieprogramma. Wij steunen dit, maar wij vragen de minister wel om de vinger aan de pols te houden bij de uitvoering, zodat daar daadwerkelijk de dingen gebeuren die ook moeten gebeuren en er geen oneigenlijke verdringing ontstaat. Hoe gaat de minister dat doen? Welke instrumenten heeft hij daarvoor?

Op de afbakening van de krimp zitten wij nog wel een beetje te kauwen, en vooral op de juridische onderbouwing daarvan. Laat ik als voorbeeld Zuidoost-Drenthe nemen. Volgens de Barometer krimpt het daar al jaren; het is zelfs het tweede krimpgebied van Nederland. Het valt echter niet onder het actieplan van de overheid voor een top drie van krimpgebieden.

Dat komt doordat er met andere kengetallen wordt gewerkt. Maar is dit juridisch wel koosjer, is dit wel voldoende onderbouwd? Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan het gelijkheidsbeginsel. Krijgen we dan niet allerlei juridische procedures? Is het afdoende als de overheid zegt dat bepaalde gemeenten afwijkend worden behandeld omdat ze nu eenmaal in een actieplan staan? Daarmee is de vraag verbonden of de vaststelling van die gebieden niet via een nadere regeling zou moeten geschieden. Als deze niet in de wet in beton gegoten is, kun je flexibiliteit creëren, kun je inspelen op veranderende omstandigheden. Misschien is er dan ook sprake van een andere juridische werkelijkheid.

Mijn laatste vraag gaat over de financiering van de verhuurderheffing. In ons verhaal van destijds zeiden wij dat het behalen van efficiencyvoordelen voor corporaties een belangrijke weg is om niet in investeringsvolume achteruit te hoeven gaan. Kan de minister aangeven hoe het daarmee staat? Heeft hij er nog steeds voldoende vertrouwen in dat de corporaties dat ook gaan doen, zodat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van de investeringsruimte en de efficiencyvoordelen gewoon worden benut?

De voorzitter: Dit is het einde van de eerste termijn van de commissie. Ik stel voor dat we nu drie kwartier, tot 20.00 uur, gaan schorsen. De minister heeft aangegeven dat dit voldoende is voor de voorbereiding van zijn antwoorden.

De vergadering wordt van 19.13 uur tot 20.00 uur geschorst.

De voorzitter: Ik heropen de vergadering van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. Aan de orde is het wetgevingsoverleg met als onderwerp Wet maatregelen woningmarkt 2014. Ik geef zo dadelijk de minister het woord voor zijn eerste termijn. Hij zal aanvangen met blokjes waarin de onderwerpen zijn verdeeld. Ik stel maximaal drie interrupties per lid voor.

Minister Blok: Voorzitter. De indeling in blokjes is belangrijk, want ik heb twee hoofdblokken: de verhuurderheffing en de koopsector, en daarbinnen weer subblokken. Dat maakt voor het aantal interrupties niet uit, heb ik begrepen. Dan laat ik het toch zo. Allereerst spreek ik mijn waardering uit voor de inbreng van de Kamer. Ik realiseer mij dat dit sowieso een groot en complex wetsvoorstel is en dat een groot aantal Kamerleden vandaag ook nog een heel belastingplan achter de kiezen heeft. Tegelijkertijd constateren echter ook velen dat het hier gaat om een zeer wezenlijke hervorming van de woningmarkt en dat het van belang is dat wij dit met ons allen zorgvuldig behandelen. Ik zal eerst ingaan op de vragen die zijn gesteld over de verhuurderheffing en daarna op de vragen die zijn gesteld in verband met de koopsector. Bij de verhuurderheffing bespreek ik ten eerste de onderdelen effecten op de woningmarkt en betaalbaarheid, ten tweede de vragen rond de uitvoering, ten derde de vragen rond de investeringsaftrek en ten vierde een aantal verschillende vragen.

Allereerst beantwoord ik de vragen die de heren Jansen, Omtzigt en Van Klaveren stelden over de gevolgen van de verhuurderheffing voor de investeringen door verhuurders. De Kamer heeft afgelopen voorjaar van mij berekeningen ontvangen van zowel ABF als het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de toezichthouder, die beide aangeven dat een heffing consequenties heeft, maar dat daardoor investeringen niet onmogelijk worden. Er valt weleens de term «investeringsstop». Daartoe bestaat geen enkele aanleiding. Daarbij komt dat er voldoende ruimte overblijft voor de broodnodige investeringen als gevolg van de afspraken in het woonakkoord en de afspraken die ik later met Aedes heb kunnen maken over extra ruimte voor investeringen in energiebesparing en over

het vervallen van de integratieheffing, dus het totaalpakket dat is samengesteld nadat ik de Kamer de berekeningen heb gestuurd. De heer Jansen vroeg mij ook hoeveel woningen er geliberaliseerd mogen worden of hoe ik zou willen voorkomen dat te veel wordt geliberaliseerd. Ik deel niet de zorg van de heer Jansen dat deze maatregelen zullen leiden tot een massale liberalisatie. Op grond van het woningwaarderingstelsel mogen op dit moment ongeveer 1 miljoen sociale huurwoningen worden geliberaliseerd. Als de woningcorporaties puur zouden worden gedreven door de jacht op een maximaal financieel rendement, dan hadden zij er allang toe kunnen overgaan om in hoge mate te liberaliseren. Dat doen zij niet. Dat past ook niet in hun taakstelling. Over het woningwaarderingstelsel voer ik een aparte discussie met de Kamer, maar dat blijft gehandhaafd. Het gaat hier puur om het afromen van inkomsten uit huurverhogingen, uit efficiëncymaatregelen en mogelijk uit verkopen. Die zullen op zich niet leiden tot meer liberalisatie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het zou wel fijn zijn als de minister inging op de argumenten die ik heb aangevoerd. Het hoofdargument is dat particuliere verhuurders zullen beginnen met liberaliseren, wat de minister impliciet ook erkent. Dat betreft dan 300.000 woningen waarvan ongeveer twee derde of iets meer onder deze wet valt. Dus er zijn 200.000 woningen die geliberaliseerd gaan worden. Dat betekent vervolgens dat de heffing voor de rest omhooggaat. Corporaties worden, of ze het nu leuk vinden of niet, daardoor gedwongen om een groot deel van hun bezit dat ze mogen liberaliseren, vroeg of laat te liberaliseren. Dat was het hoofdargument dat ik heb aangevoerd en daar gaat de minister niet op in.

Minister **Blok**: De berekening die ik de Kamer heb gestuurd, laat een combinatie van maatregelen zien. Ik noem de ruimte die er is voor huurverhoging en op zichzelf is huurverhoging geen liberalisatie. Verder noem ik de mogelijkheden van kostenbesparingen waarvoor we ramingen hebben die oplopen tot 1 miljard. Dat is toch meer dan de helft van de uiteindelijke hoogte van de verhuurderheffing. Daarnaast is er de mogelijkheid tot verkoop in bezit dat al geliberaliseerd is. Door dat hele palet aan maatregelen is het naar mijn oordeel dan ook heel goed mogelijk om die verhuurderheffing structureel op te brengen zonder dat het noodzakelijk is om massaal te liberaliseren.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb in mijn termijn aangegeven dat het effect van de verhuurderheffing zoals de minister die vormgegeven heeft met toestemming van de Bende van Vijf, is dat de heffing voor de corporaties die niet liberaliseren steeds hoger gaat worden. De spoeling wordt namelijk dunner, hetgeen betekent dat er per woning meer opgehoest zal moeten worden. Vroeg of laten moeten al die corporaties een deel van het bezit waarvan dat mag, liberaliseren, of ze dat nu leuk vinden of niet. Waarom gaat de minister niet op dat argument in?

Minister **Blok**: Het gaat om het woord «moeten». Wat ik mis in de bijdrage van de heer Jansen is de analyse dat de combinatie van ruimte voor huurverhogingen, verkopen van bezit buiten het sociale segment en efficiëncymaatregelen, mogelijk oplopend tot 1 miljard euro, de heffing kan opbrengen. De heer Jansen blijft maar spreken over «moeten» liberaliseren. In de drie componenten die ik noem zit liberaliseren niet. Corporaties kunnen, als ze dat zouden willen, op dit moment al meer dan een derde van hun bezit liberaliseren. Dat doen ze niet omdat ze voor zichzelf een taak zien als sociaal huisvester. Terecht. Het is niet zo dat ze door deze maatregelen ineens genoodzaakt worden om dat massaal wel te gaan doen.

De heer Jansen is verder opnieuw ingegaan op de uitkomsten van het RIGO-onderzoek. In het mondelinge vragenuur ben ik er zelf ook al op ingegaan. Verder zal ik er in een brief ook nog apart op ingaan, maar de strekking van mijn antwoorden zal steeds zijn dat door de verhoging van de huurtoeslag die ook onderdeel is van het regeerakkoord en het woonakkoord, de laagste inkomens in hoge mate worden ontzien, dat 90% van de mensen met recht op huurtoeslag een inkomenseffect van minder dan 0,1% per jaar zal ondervinden, en dat ook het RIGO-onderzoek voor deze meest kwetsbare groep niet tot een andere conclusie komt. Het onderzoek in Den Bosch gaf helder aan dat een deel van de mensen met lage inkomens in relatief dure huurwoningen woont. Een van de conclusies die ook de gemeente Den Bosch daaruit zelf terecht trok, was dat er een hoop financiële ruimte voor mensen met lage inkomens gecreëerd zou kunnen worden door een verstandiger toewijzingsbeleid. Dan ligt de oplossing daar ook voor de hand.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Kijkt deze minister of kijken zijn medewerkers ooit weleens naar de aangeboden sociale huurwoningen in bijvoorbeeld Den Bosch maar ook in andere plaatsen?

Minister **Blok**: Het is misschien beter dat de heer Jansen zijn vraag toelicht, want het zal hem duidelijk zijn dat ik niet in alle 400 gemeenten in Nederland ga kijken wat het aanbod van sociale huurwoningen is. Ik heb het RIGO-onderzoek over Den Bosch wel heel goed gelezen en dat geeft heel duidelijk aan dat ook in de gemeente Den Bosch, net als in de rest van Nederland, sprake is van fors scheefhuren, dus het wonen van mensen boven bepaalde inkomensgrenzen in sociale huurwoningen, en er tevens sprake van is dat voor mensen die wel degelijk tot de doelgroep behoren qua inkomen, door een beter toewijzingsbeleid – lagere huren voor mensen met een lager inkomen – een heleboel financiële ruimte geschapen zou kunnen worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Van mij hoeft de minister niet alle woonkranten uit te spellen of alle internetsites te volgen, maar het zou toch wel fijn zijn als hij de ontwikkeling op hoofdlijnen volgt. De ontwikkeling is dat er bij iedere vrijkomende woning € 100 tot € 200 bovenop de oude huur gezet wordt. Dat heet de huurorganisatie. Als iemand in een te duur huis zit en wil verhuizen, heeft hij in het algemeen dus de keuze tussen een duurder huis en een nog duurder huis. De oplossingsrichting die de minister schetst, is dus irreal. Bovendien constateert RIGO dat in Den Bosch nu 28% van de huurders – dat zijn er dus niet een paar – feitelijk onder de armoedegrens zit als zij hun woonlasten aftrekken. Met het beleid van de minister wordt dat 35%. Dat is een derde. Denkt de minister serieus dat je een probleem van deze giga-afmetingen kunt oplossen door individueel maatwerk, zoals een naïeve PvdA-wethouder in Den Bosch suggereerde?

Minister **Blok**: Ik vind het jammer dat de heer Jansen zulke hyperbolen gebruikt in zijn betoog, want ik ken hem als een deskundige woordvoerder. De stelling dat standaard € 100 tot € 200 bij de huur wordt opgeteld, spoort niet met de feiten. De Kamer krijgt van mij de jaarlijkse huurdersenquête, waarin ook wordt ingegaan op de vraag hoe wordt omgegaan met de huur bij het vrijkomen van de woning. Die laat niet het beeld zien dat er standaard € 100 tot € 200 bij wordt opgeteld. Ik vind het van belang dat wij deze discussie voeren op basis van de cijfers die wij beiden ter beschikking hebben. Ik heb serieus gekeken naar het onderzoek in Den Bosch. Vandaar dat ik er kanttekeningen bij plaats. Ik realiseer mij dat veel mensen het in deze lastige tijd financieel zwaar hebben. Vandaar dat wij extra geld uittrekken voor de huurtoeslag. De discussie is er echter

niet mee geholpen als er karikaturen worden geschetst van wat er aan de hand is.

De heer Omtzigt vroeg naar de financiële effecten van het afschaffen van de integratieheffing. Daarbij ging hij in op vragen die hij ook schriftelijk heeft gesteld. Mijn antwoord zal dus hetzelfde zijn. Wij hebben aangegeven dat conform de begrotingsregels 35 miljoen toegerekend kan worden aan corporaties. Corporaties hebben zowel in het verleden als nu aangegeven dat zij een veel groter effect verwachten van het vervallen van de integratieheffing. Dat lijkt mij plausibel, omdat het veel aantrekkelijker wordt om vrijkomende kantoren om te bouwen tot sociale huurwoningen, juist door deze maatregel. Bij begrotingen reken je volgens het voorzichtigheidsprincipe, maar ik vind het logisch dat wij, nu wij zo'n stimulerende maatregel nemen, waarvan ook de corporatiewereld zelf grote effecten verwacht, elkaar gevonden hebben op het bedrag van 60 miljoen.

Mevrouw Voortman vroeg waarom wij niet gekozen hebben voor een objectonafhankelijke woontoeslag. Zij vroeg of ik daar op langere termijn toe wil overgaan. Ik heb al eerder gezegd dat ik Wonen 4.0 een dapper voorstel vind omdat heel veel partijen in de woningmarkt daarvoor over hun eigen schaduw zijn heengestapt en hebben geprobeerd om tot een integraal plan te komen. Er is echter geen enkele politieke partij die het plan integraal heeft overgenomen in haar verkiezingsprogramma of in andere documenten, omdat het ook nadelen met zich brengt. Een van de meest zichtbare nadelen is dat werd uitgegaan van een vervanging van het puntenstelsel voor huurwoningen door de 4,5%-WOZ-norm. Dat deel hadden wij toevallig wel overgenomen in het regeerakkoord, maar dat bleek in de praktijk tot totale chaos te leiden. Het is dus verstandig dat Wonen 4.0 niet integraal is overgenomen. De woontoeslag zou ook een zeer ingrijpende maatregel zijn, terwijl wij op korte termijn helderheid willen creëren op de woningmarkt.

Een aantal woordvoerders heeft er terecht op gewezen dat het feit dat wij begin dit jaar met de woonakkoordpartijen over onze schaduw heen zijn gestapt en duidelijkheid hebben gegeven, al tot de eerste groene sprietjes op de woningmarkt leidt. Daarom vind ik het verstandig om nu de suggestie te wekken dat er een woontoeslag gaat komen. De maatregelen die wij hebben genomen, gecombineerd met het voorliggende wetsvoorstel vormen wat de regering betreft een langetermijnvisie die ook de benodigde helderheid geeft aan die woningmarkt.

Ik dank mevrouw Voortman voor de complimenten die zij gaf voor het beschikbaar komen van geld voor energiebesparing. Ik ben inderdaad erg blij dat de Rabobank en de ASN Bank zich bereid hebben getoond om met ons het fonds te vullen. De politiek had die inzet maar in de praktijk moest nog getest worden of de markt dat geld inderdaad wilde oplussen. Gelukkig is dat gelukt.

Ik kom nog met voorstellen voor de huursector en voor de aanvullende 35 miljoen. Ik heb daarmee evenveel haast als met het stuk dat nu voor de koopwoningen voorligt. Het stuk voor de huurwoningen is echter ingewikkelder omdat de sociale huursector al financieringsvoordelen heeft via het waarborgfonds. Het vraagt echt wat meer slagen om daarvoor een aantrekkelijk pakket te maken. Ook dat deel van de afspraak over de inzet van geld voor energiebesparing zal ik nakomen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik heb ook een concrete suggestie gedaan, namelijk om bijvoorbeeld zonnepanelen te plaatsen op overheidsgebouwen waarvan omwonenden energie zouden mogen tappen. Komt de minister dan ook daarop terug?

Minister **Blok**: In het kader van het energieakkoord is al afgesproken dat er ook voor huurders bij woningcorporaties mogelijkheden worden uitgewerkt in het kader van een postcoderoos. Ik begrijp dat de heer

Omtzigt daarvan geen voorstander is. Ik zou niet goed weten waarom je het voor overheidsgebouwen anders zou moeten regelen. Het lijkt mij verstandig om daarop terug te komen bij de uitwerking van dat onderdeel. Dat is het moment waarop wij terugkomen op de techniek, maar waarom zou je een uitzondering maken voor overheidsgebouwen ten opzichte van andere locaties in de buurt van sociale huurwoningen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het is geen uitzondering, het is een begin. Het kabinet heeft 35 miljoen. Die miljoenen kun je op een aantal manieren uitgeven. Ik heb deze suggestie gedaan, maar dat betekent niet dat je je moet beperken tot overheidsgebouwen. Ik wil niet dat de minister zich beperkt voelt door mijn voorstel.

Minister **Blok**: Ik dank mevrouw Voortman hiervoor. Het lijkt mij toch verstandig om hierop terug te komen als wij dat onderdeel van het energieakkoord uitwerken.

De **voorzitter**: Op 5 december vindt het AO over energiebesparing plaats, dus wellicht wordt dit dan vervolgd.

Minister **Blok**: Dit zorgt voor enige hilariteit!

Mevrouw Schouten vroeg hoe wij de vinger aan de pols houden bij de betaalbaarheid als gevolg van de huurverhogingen. De Kamer krijgt van mij in ieder geval periodiek overzichten. Het woononderzoek vindt driejaarlijks plaats. De resultaten daarvan heeft de Kamer zeer recent ontvangen. De jaarlijkse huurenquête is net naar de Kamer gestuurd. Zoals de naam al zegt, die wordt jaarlijks gehouden. Daarnaast doen gelukkig allerlei belanghebbende partijen, zoals de Woonbond en de gemeente Den Bosch, regelmatig onderzoek naar de betaalbaarheid. Die onderzoeken bereiken ons altijd en worden door mij van commentaar voorzien.

De combinatie van wat het kabinet doet – ik had ook de jaarlijkse koopkrachtcijfers moeten noemen die collega Asscher aanlevert – en van wat organisaties in een goed functionerende open samenleving zelf doen, leidt er volgens mij toe dat de Kamer voldoende geïnformeerd blijft over de betaalbaarheid.

Mevrouw Schouten vroeg hoe wij ervoor kunnen zorgen dat de 400 miljoen die beschikbaar komt op grond van het energieakkoord en de afspraken met Aedes over energiebesparing in de sociale huursector, vóór 2018 gebruikt kan worden. Ik ben van plan om per 1 december de subsidieregeling te publiceren. Dat betekent dat vanaf die datum de verhuurders subsidieaanvragen kunnen indienen. Zij krijgen dan een beschikking op die aanvraag. Het geld komt pas in 2018 beschikbaar, maar op grond van die beschikking kunnen zij wel voorfinanciering aanvragen. Dat is de manier waarop ik dat in het kader van het akkoord met Aedes besproken heb.

Daarmee heb ik het onderwerp van de betaalbaarheid behandeld.

De **voorzitter**: Dan kan de minister overgaan naar zijn tweede onderwerp: de uitvoering.

Minister **Blok**: De heren Jansen en Monasch hebben gevraagd waarom de grens voor de verhuurderheffing getrokken is bij tien woningen. Wat mij betreft liggen daar twee redenen aan ten grondslag: doelmatigheid en de vraag of sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Er zijn in Nederland heel veel mensen, bijvoorbeeld zelfstandigen, die als onderdeel van hun pensioenvoorziening een beperkt aantal huurwoningen bezitten. Deze groep is naar mijn overtuiging echt van een andere orde dan bedrijfsmatige verhuurders. Dat is een reden om de grens op tien woningen te bepalen.

Daarnaast is er de doelmatigheidsafweging. De Kamer zit mij terecht regelmatig achter de broek met als inzet de zorg voor beperking van de bureaucratie, de zorg dat de overheid lean and mean blijft. Dat heeft natuurlijk ook consequenties voor de manier waarop wij regelingen als deze uitvoeren. Stel dat je de grens omlaag brengt naar vijf woningen. Dan neemt het aantal belastingplichtigen toe van ongeveer 7.000 naar 11.500. Dat is dus een toename met meer dan de helft. De toename van de opbrengst is veel minder, namelijk ongeveer 40 miljoen, ruim 2%. Terwijl je het aantal belastingplichtigen met ruim de helft laat toenemen, neemt de opbrengst toe met 2%. Er komt dus een enorme hoeveelheid extra bureaucratie en administratieve lasten bij de verhuurders en de Belastingdienst terecht voor heel weinig extra opbrengst. Een heel groot deel van die extra opbrengst komt dan overigens ook nog van de grote verhuurders, want ook voor hen gaat die grens natuurlijk omlaag. Het extra deel dat echt komt van die kleinere verhuurders die dan ook onder de heffing vallen, bedraagt maar zo'n 10 miljoen. Dat allemaal afwegend, ben ik ervan overtuigd dat het verstandig is om die grens niet lager te leggen. Dan creëer je echt heel veel gedoe voor heel weinig opbrengst.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister gaat wederom niet in op mijn argumenten. Ik heb hem voorgerekend en ik heb in de schorsing bij de echte specialisten nog even nagevraagd of die inschatting reëel was, dat de marginale perceptiekosten bij een grens van vijf verhuurde woningen zo'n 10% en zelfs nog ietsje minder zijn. Bij de inkomstenbelasting, laat staan allerlei lokale belastingen, is dat hoger. Waarom wordt hier met twee maten gemeten?

Minister **Blok**: De cijfers die de heer Jansen nu noemt kan ik niet herleiden, dus daarop kan ik moeilijk commentaar leveren. Ik geef aan hoeveel extra verhuurders bij een grens van vijf woningen onder de heffing zouden vallen en hoe relatief weinig opbrengsten dat oplevert. Naar mijn smaak is dat disproportioneel.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De perceptiekosten zijn € 600 per aanslag volgens de eigen opgave van de minister, dus het lijkt mij dat wij dat maar als vaststaand moeten beschouwen. Op de achterkant van een sigarendoosje bereken ik dat de opbrengst van tien woningen € 7.000 is. Die verhouding lijkt me dus eerlijk gezegd nog zo slecht niet als ik dat vergelijk met de marginale perceptiekosten van andere belastingen. Het is toch niet zo moeilijk om dat uit te rekenen? Dat vraag ik aan deze econoom.

Minister **Blok**: Dat doet toch niets af aan wat ik u net heb geschetst, dat je het aantal belastingplichtigen met meer dan de helft laat toenemen voor een toename van de belastingopbrengst met 2%? Dat is toch ook een sommetje dat laat zien dat dit een buitenproportionele ingreep is?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dit is uitlokking, maar bovendien geeft de minister wederom geen antwoord op de vraag die ik heb gesteld. Ik heb gewoon de vergelijking gemaakt met andere heffingen. Jammer dat de staatssecretaris hier nu niet is; die had vanuit zijn deskundigheid en verantwoordelijkheid hierop nog veel nauwkeuriger kunnen ingaan. Het is toch zo dat de overheid enigszins consistent moet zijn in de criteria die zij aanhoudt ten aanzien van bijvoorbeeld de marginale perceptiekosten? Of ben ik nu gek geworden?

Minister **Blok**: De laatste vraag kan de heer Jansen zelf beter beantwoorden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vind zelf voorlopig van niet!

Minister **Blok**: De heer Jansen is er al uit, begrijp ik! Voor de marginale perceptiekosten is geen norm beschikbaar, maar ik schets volgens mij met heel heldere getallen waarom ik vind dat de extra inspanningen niet opwegen tegen de extra kosten.

De **voorzitter**: De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Blok**: Mevrouw Visser vroeg of wij de uitvoeringskosten mogelijk nog omlaag kunnen brengen, juist voor kleinere verhuurders. De vormgeving van de verhuurderheffing is zo gekozen dat de administratieve lasten echt zo beperkt mogelijk zijn. Er wordt zo veel mogelijk gebruikgemaakt van basisadministraties. Dit jaar hebben wij natuurlijk voor het eerst een verhuurderheffing opgelegd. De signalen zijn dat dat behoorlijk loopt. Kleine verhuurders kunnen desgewenst nog steeds aangifte op papier doen, dus ook in die zin wordt er rekening gehouden met hun positie. Maar de huidige vormgeving is de reden dat ik zo halsstarrig moet zijn tegenover de heer Jansen. Dit brengt mij ertoe om te zeggen dat dit eigenlijk wel een efficiënte manier van belasting heffen is. Mevrouw Visser vroeg ook hoe de raming van de WOZ-waarde zich verhoudt tot de actuele marktsituatie en of wij de opbrengst van de heffing dus wel kunnen binnenhalen. Bij de ramingen voor dit wetsvoorstel hebben wij gebruikgemaakt van de laatste CBS-ramingen van de WOZ-waarde en van de ramingen van het Centraal Planbureau van de ontwikkeling voor de komende jaren. Daarin wordt ook uitgegaan van eerst nog een kleine daling en vanaf 2015 van een stabilisatie. Ik heb natuurlijk geen garanties dat dat zo uitkomt maar dit lijkt mij wel een plausibele aanname. De tarieven voor de komende jaren staan gewoon in de wet, dus het is niet zo dat zij nog gaan mee schommelen met de actuele WOZ-waarde.

Mevrouw **Visser** (VVD): In het wetsvoorstel gaat u uit van een stijging van 2% per jaar. Dat staat in de beantwoording. Het tweede element is dat er een gat zit tussen de daadwerkelijke stijging en vervolgens het opnemen in een beschikking. Daar zit een tijdstermijn van twee jaar tussen. Daar was mijn vraag ook op gericht. Als u uitgaat van 2% stijging en als u al verwerkt in 2015, ziet u de opbrengst pas in de WOZ-beschikking van 2017. In hoeverre is dit verwerkt in de tariefbepaling die u ook in de wet hebt opgenomen en welke waarborgen zijn er dan dat de opbrengsten die zijn ingeboekt voor de verhuurderheffing, ook daadwerkelijk worden gerealiseerd?

Minister **Blok**: We moeten natuurlijk uitgaan van een zo reëel mogelijke raming van de WOZ-waarden. Door de bronnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Centraal Planbureau te gebruiken, die ook nog uitgaan van een mogelijke daling in het komende jaar, hanteren we volgens mij professionele bronnen. Tegelijk moet je zekerheid kunnen bieden aan de belastingbetaler. Om die reden hebben we de tarieven voor de komende vier jaar gewoon helder gemaakt en hebben we niet de mogelijkheid ingebouwd dat die opeens mee gaan schommelen als de WOZ-waarden toch anders uitpakken. Volgens mij is dit dus een juiste balans tussen het bieden van zekerheid en het moeten leven met de onzekerheid hoe de WOZ-waarden zich in de praktijk zullen ontwikkelen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb nog een vraag ter verduidelijking. Is er bij de tarieven die zijn opgenomen in het wetsvoorstel, rekening gehouden met de vertraging in een WOZ-beschikking? Een stijging in 2015 wordt dus pas vertaald in een WOZ-beschikking in 2017, met als prijspeildatum 1 januari 2016. Is die vertragingssystematiek verwerkt in de nu gehanteerde tariefbepaling? In de nota naar aanleiding van het verslag wordt de suggestie gewekt alsof in de tariefbepaling al rekening wordt gehouden

met een stijging van 2% in 2015. In de beantwoording zie ik de vertraging in de WOZ-waarden en in de beschikkingen niet verwerkt.

Minister **Blok**: Omdat de schriftelijke beantwoording mogelijk verwarring scheidt, wil ik daar graag nog even naar kijken. Ik kom in een eventuele tweede termijn of anders schriftelijk terug op dit punt.

De **voorzitter**: Dat noteren we. De heer Monasch heeft ook nog een woordmelding.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kom nog even terug op de vraag hoe reëel de stijging van 2% van de WOZ-waarde is. De discussie over de stijging van de WOZ-waarde was een van de basisgeschilpunten als gevolg van foutieve aannames in de raming van het Centraal Planbureau rond het regeerakkoord. Het CPB ging daarbij uit van een structurele stijging van 1%. Die kon het CPB staven op basis van 40-jarige ramingen. Dat zou structureel best kunnen. Maar als het CPB daarvan uitging, waarom wordt er dan nu uitgegaan van een stijging van 2%? Het ging mis in de berekeningen in het kader van het regeerakkoord, omdat het CPB uitging van die stijging, terwijl het Centraal Fonds en alle anderen overtuigend aantoonde dat de ramingen juist een neerwaartse ontwikkeling lieten zien. Het gat werd dus alleen maar groter en groter. Hoezeer is dit gebaseerd op de eigen aannames van het CPB enerzijds en de WOZ-ontwikkelingen in de komende jaren anderzijds? Is die stijging van 2% niet veel te positief en zijn wij ons niet rijk aan het rekenen?

Minister **Blok**: Net als bij de vraag van mevrouw Visser wil ik hier nog even induiken. Dit gaat namelijk over de manier waarop het CPB heeft geraamd. Daar wil ik even ruggenspraak over houden. Voor de afronding van de wetsbehandeling krijgt u daar dus antwoord op.

De heer **Monasch** (PvdA): Prima, maar ik vraag de minister om daarbij het verschil met de ramingen door het Centraal Fonds te betrekken, op basis waarvan we uiteindelijk tot afspraken zijn gekomen in het woonakkoord.

De **voorzitter**: Ik zie de minister ja knikken. Hij bevestigt het ook, akkoord. De minister vervolgt zijn beantwoording.

Minister **Blok**: Met betrekking tot de WOZ heeft mevrouw Visser ook een vraag gesteld over de constatering van collega Weekers dat de uitvoering van de WOZ niet altijd goed gaat; heeft dat consequenties voor de verhuurderheffing? Er wordt door de Waarderingskamer toezicht gehouden op de uitvoering van de WOZ. In het jaarverslag van de Waarderingskamer is inderdaad geconstateerd dat er vorig jaar een toename – hoe klein ook, het was een toename – was van gemeenten die onder toezicht zijn geplaatst. Dat betekent nog niet dat in zijn algemeenheid de WOZ-waardering niet zou functioneren. Het is een basisregistratie die cruciaal is voor een heel aantal toepassingen. De verhuurderheffing is maar een van de doelen waarvoor zij wordt gebruikt. Natuurlijk is het slecht dat er geconstateerd moest worden dat de kwaliteit in het afgelopen jaar is afgenomen, maar in het overgrote deel van de gemeenten loopt het nog steeds goed. Wat mij betreft is het dus een kwestie van de vinger aan de pols houden via de Waarderingskamer. Het is echter geen reden om te zeggen dat het hele systeem van de WOZ-waardering niet werkt.

De heer Monasch vroeg naar het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouwingen en hij vroeg of dat uitvoerbaar is. De keuze om dat onderscheid te maken voor Rotterdam-Zuid is gelegen in het overleg dat wij hebben gevoerd met Rotterdam over de behoeften daar.

Die hebben wel degelijk ook betrekking op wat we kleinschalige verbouw noemen. Het gaat dan nog steeds om verbouwingen van ten minste € 25.000. Als je het hebt over grootschalige verbouw, heb je het eigenlijk al bijna over nieuwbouw. Ik kom met een AMvB waarin ik exacter zal uitwerken hoe het onderscheid gemaakt zal worden, maar de ondergrens van € 25.000 geeft aan dat het meer is dan een likje verf.

De heer Monasch vroeg ook waarom verhuurders die minder dan tien huurwoningen hebben en dus vrijgesteld worden van de verhuurderheffing, toch een hogere huurverhoging in rekening mogen brengen. Hij diende daarover ook een amendement in. Het doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is tweërlei. Ten eerste is het doel om de huren in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Ten tweede is het doel om daarmee bij scheefwonen een prikkel te geven aan mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning. Die prikkel kan ertoe leiden dat mensen gaan verhuizen. Het is geen verplichting. Als mensen niet verhuizen, betalen ze een huur die in ieder geval overeenstemt met de kwaliteit van de woning. Die doelstellingen blijven staan los van de verhuurderheffing. Zelfs als er geen verhuurderheffing zou zijn, zou ik het nog verstandig vinden om zo'n prikkel tegen scheefwonen te hebben. Daarom vind ik het dus ook logisch om de ruimte voor huurverhoging ook te bieden aan verhuurders die om een praktische reden vrijgesteld worden van de verhuurderheffing maar bij wie het argument van scheefwonen nog evenzeer van kracht is.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat begrijp ik, maar de minister gaat wel voorbij aan het punt dat een deel van de verhuurderheffing opgebracht moet worden ter compensatie van de uitgaven die we voor de huurtoeslag hebben. Dat staat ook expliciet in allerlei beleidsstukken. We zouden dan nader moeten kijken naar het bestand van huurders die een woning hebben van een particuliere verhuurder, maar het kan zomaar zijn dat dit bijvoorbeeld bestaat uit heel veel mensen die huurtoeslag krijgen. Die huurtoeslag zal toenemen door die stijging, terwijl men via de verhuurderheffing geen bijdrage levert aan de algemene middelen. Wellicht kan de minister ons vertellen hoe dat verhuurdersbestand eruitziet, want het kan zomaar zijn dat het scheefwonen daar heel beperkt is, terwijl de aanslag op het rijksbudget voor de huurtoeslag veel groter is.

Minister **Blok**: Ik zal bekijken of wij inzicht hebben in het aandeel scheefwoners bij particuliere verhuurders. Als wij dat hebben, zal ik dat met de Kamer delen. Ook met dat inzicht wordt de redenering niet anders. De heer Monasch zal het met mij eens zijn dat mensen met een laag inkomen natuurlijk recht hebben op huurtoeslag, ongeacht van wie zij huren. Aan dat deel zullen wij beiden niets willen veranderen. Ik houd de praktische afweging die ik net ook in het debat met de heer Jansen deelde, namelijk dat ik het onverstandig vind om heel kleine verhuurders ook onder de verhuurderheffing te laten vallen. Als ik gegevens heb over de verdeling van scheefhuurders, zal ik die aan de Kamer doen toekomen. De heer Omtzigt wees op de mogelijkheid dat verhuurders, specifiek commerciële verhuurders, de woningen in partijen van tien kunnen gaan onderverdelen om op die manier verhuurderheffing te ontduiken. Het opknippen van woningen in verschillende bv's kan technisch, maar het is niet gratis. Je hebt natuurlijk te maken met de notariskosten die daarmee gepaard gaan, maar je moet ook overdrachtsbelasting betalen. Als het gaat om pakketten van tien, zijn de kosten per pakket aanzienlijk. Als je de pakketten groter zou maken – dat gaat dus een andere kant op dan wat de heer Jansen wilde – zou dit aantrekkelijk kunnen worden, maar bij deze omvang is het financieel niet heel aantrekkelijk om die knip te maken. Ik zal straks nog ingaan op de evaluatievraag van mevrouw Schouten en anderen. We zullen hier bij de evaluatie natuurlijk specifiek

naar kijken, maar kostentechnisch lijkt het niet heel aantrekkelijk om te splitsen.

De heer **Omtzigt** (CDA): Splitsen is inderdaad niet gratis. In bepaalde gevallen ben je overdrachtsbelasting en notariskosten verschuldigd, hoewel de notariskosten snel terugverdiend zijn. Die kosten zijn echter eenmalig. Zeker als je verwacht dat deze verhuurderheffing een aantal jaren in stand blijft – ten aanzien van belastingen bestaat altijd de vurige wens om ze af te schaffen, maar dat lukt altijd moeilijk; dit is op zich dus een redelijke verwachting – bestaat het risico dus wel degelijk. Ziet de minister dat? En heeft ook hij deze signalen uit de markt ontvangen of zijn wij de enigen die deze signalen ontvangen?

Minister **Blok**: Ik heb het signaal nog niet van anderen dan de heer Omtzigt ontvangen. Het kan natuurlijk zijn dat de heer Omtzigt en ik in andere kringen verkeren, maar ik vind dit wel een serieus signaal. Ik hoop dat ik dat in mijn antwoorden heb aangegeven, want we hebben wel degelijk een som gemaakt op grond waarvan wij zeggen dat dit niet heel aantrekkelijk is. De heer Omtzigt heeft natuurlijk een punt als hij zegt dat het aantrekkelijk zou kunnen zijn als je dit op een langere termijn berekent, maar dat is precies de reden waarom ik bij de evaluatie ook naar dit punt wil kijken. Daarmee licht ik al een tipje van de sluier op met betrekking tot de vraag van mevrouw Schouten over de evaluatie; mevrouw Schouten gaat al vrolijk kijken!

Over de investeringsaftrek zijn enkele uitvoeringsvragen gesteld. De heer Jansen vroeg hoe we «krimpgebieden» definiëren. De heer Dijkgraaf vroeg of de afbakening juridisch voldoende hard is. We hebben gebruikgemaakt van de regionale bevolkingsprognoses. Vervolgens hebben we – dat heeft mijn ambtsvoorganger al gedaan – in samenspraak met gemeenten en provincies aangewezen welke regio's we het predicaat «krimpregio» geven. Die procedure geeft mij de overtuiging dat we dit juridisch op deze manier kunnen inkleden. Natuurlijk hebben ook andere gebieden te maken met bevolkingskrimp. De heer Dijkgraaf ging daarop in en noemde als voorbeeld Oost-Drenthe. De verwachting is echter dat daar veel later sprake zal zijn van krimp, namelijk vanaf 2020. Daar is dus echt sprake van een andere situatie dan in de gebieden waar nu al sprake is van krimp. De heffingskorting die wij nu voorstellen, geldt voor de nu komende jaren.

De heer Monasch vroeg waarom bij de aftrek van de heffingen niet is gekozen voor grootschalige investering in energiebesparing. We hebben een heel pakket maatregelen om energiebesparing te stimuleren: de 400 miljoen waarvan wij zojuist bespraken hoe die ook vóór 2018 ingezet kan worden, en het revolverend fonds, waarvan ook een deel beschikbaar zal komen voor de huursector. Wetend dat we voor energiebesparing al maatregelen hebben en dat geld schaars is, vind ik het verstandig om ons bij de heffingsbeperking nu te concentreren op de drie onderwerpen die ik in het wetsvoorstel heb opgenomen.

De heer Monasch vroeg of ik naar aanleiding van de kritiek van de Raad van State nog andere mogelijkheden zie om de investeringsaftrek vorm te geven. Ik realiseer mij dat het ingewikkelder is om te werken met een investeringsaftrek dan met een platte heffing. Tegelijkertijd constateer ik dat in de discussie met de Kamer werd aangegeven dat het goed zou zijn om een aantal maatschappelijk gewenste doelen te kunnen bevorderen. Ook in de doorrekening van de effecten van een dergelijke investeringsaftrek, die ik met de Kamer gedeeld heb, wordt aangegeven dat er positieve effecten te verwachten zijn.

Alles afwegend, vind ik de maatschappelijke baten duidelijk opwegen tegen de kosten. Onderdeel daarvan is de tijdelijkheid van de regeling. De heer Omtzigt wees daarop. Als je een regeling zonder einddatum zou aankondigen, zouden wij, zoals de economen het noemen, een

deadweight loss krijgen, waarbij ook investeringen worden gesubsidieerd die toch wel gedaan worden. Wij constateren dat de bouwsector nu een moeilijke periode doormaakt, dus dat is een extra reden om investeringen naar voren te trekken. Die beide overwegingen samen hebben geleid tot het kiezen voor een tijdelijke impuls die, zoals ook blijkt uit de doorrekeningen, echt positieve effecten zal opleveren.

De heer Omtzigt vroeg wat er gebeurt als er geld overblijft. In het wetsvoorstel is een delegatiebepaling opgenomen. Als dus in de loop van het jaar mocht blijken dat er minder wordt uitgegeven dan verwacht, kunnen de bedragen worden aangepast, zodat het beschikbare geld toch kan worden uitgegeven.

Mevrouw Voortman heeft gevraagd of wij niet een alternatieve, eenvoudigere regeling kunnen bedenken. Als dat mogelijk was geweest, had ik dat gedaan. Het aantal betrokken partijen is overzichtelijk: de Belastingdienst en het Agentschap NL. Nogmaals, ook de doorrekeningen geven aan dat er echt maatschappelijk positieve effecten zijn. Ik ben ervan overtuigd dat wij een verstandige keuze maken door op deze manier ontheffingen op te nemen in de verhuurderheffing.

Over de verhuurderheffing zijn verschillende vragen gesteld. De heer Omtzigt vraagt waarom wij de heffingsverminderingen niet aangemeld hebben als staatssteun. Dat hebben wij niet gedaan omdat wij de maatregel zien als een niet-meldingsplichtige staatssteunmaatregel. De maatregel is immers zo vormgegeven dat die een ondersteuning vormt voor activiteiten van algemeen economisch belang, welk criterium door de Europese Unie erkend wordt. Zolang maar binnen die randvoorwaarde wordt gebleven – dit is mogelijk door administratief binnen de verhuurdersactiviteiten te splitsen tussen de activiteiten van algemeen economisch belang en de overige activiteiten – valt deze maatregel naar mijn overtuiging binnen de regels die Europa daarvoor hanteert.

Mevrouw Schouten en ook anderen vroegen of een evaluatiebepaling kan worden opgenomen in de wet. Mevrouw Schouten noemde in dit verband een evaluatie na vier jaar. 2017 lijkt mij een logisch moment voor een evaluatie. Ik heb daar geen enkel bezwaar tegen. Het lijkt mij zelfs verstandig. Ik kan dat bij nota van wijziging aan de Kamer toesturen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik had al een amendement klaarliggen. Ook de heer Verhoeven heeft zich er heel positief over uitgelaten, dus ik denk dat wij dit samen zullen regelen.

Minister **Blok**: Ik verheug mij op het amendement-Schouten/Verhoeven.

De **voorzitter**: Het amendement is aangekondigd. De minister vervolgt zijn beantwoording.

Minister **Blok**: Mevrouw Schouten en de heer Dijkgraaf vroegen hoe wij ervoor zullen zorgen dat de vermindering van de bedrijfslasten bij woningcorporaties, waarvan in brede kring wordt aangegeven dat die haalbaar is, ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Op dit moment ben ik in overleg met Aedes, en werkt Aedes samen met onder meer het Centraal Fonds aan een benchmark voor de kosten. Hierdoor kunnen we corporaties onderling vergelijken en kan de toezichthouder dat ook doen. Ik verwacht de Kamer in december te kunnen vertellen hoe dat er precies gaat uitzien. Ik heb de Kamer al eerder laten weten dat ik het van groot belang vind dat de kostenbesparing gerealiseerd wordt. Wat dat betreft trekken we aan dezelfde kant van het touw. In de novelle op de herzieningswet wil ik dus de mogelijkheid opnemen voor de minister om zo nodig ook wettelijk in te grijpen. Ik vind het echter netjes om eerst de sector zelf de mogelijkheid te bieden om met een voorstel te komen en ons ervan te overtuigen dat de kostenbesparing ook

langs die route wordt bereikt. Ik wil een wettelijke maatregel dus als stok achter de deur houden.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Het is prima om daarop te wachten, mits de sector ook jaarlijks inzicht kan geven in de efficiencyverbetering. Ik ken namelijk veel benchmarks, maar er is een verschil tussen de ene benchmark en de andere. Sommige sectoren slagen erin om een benchmark zo vorm te geven dat je als lezer na een jaar niet meer weet wat er veranderd is ten opzichte van het jaar ervoor. Kan de minister dit dus vragen aan de sector en ons erover berichten? Uit de benchmark moet in ieder geval duidelijk worden wat de verbetering is ten opzichte van het jaar ervoor.

Minister **Blok**: Ja, het lijkt mij logisch dat ik dan in de brief van december ook inga op de manier waarop de voortgang in die verbetering met de Kamer en met mijzelf wordt gedeeld.

De **voorzitter**: Was dat ook de vraag van mevrouw Schouten?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Mijn concrete vraag ging niet alleen over de benchmark, maar ook over het plan van aanpak dat Aedes zou leveren. De sector zou zelf ook met een soort plan van aanpak komen. Krijgen wij daar ook inzicht in? Of misschien is dat de benchmark en heb ik dat niet helemaal scherp.

Minister **Blok**: Dat laatste heb ik niet verstaan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik kreeg de indruk dat de benchmark meer vanuit de minister komt, terwijl Aedes zelf ook heeft aangegeven met een plan van aanpak te zullen komen. Ik was vooral benieuwd welke stappen de sector zelf zou gaan zetten.

Minister **Blok**: De sector is zelf bezig met een benchmark, in overleg met de toezichthouder, dus het Centraal Fonds, en met mij. Daarover wil ik in december een brief sturen. Ik ben het met de Kamer eens dat die benchmark ook echt tot verbetering moet leiden, vandaar dat ik in de wet wil opnemen dat de minister, mochten we die verbeteringen niet zien, alsnog kan ingrijpen.

Dan is er de intrigerende vraag van mevrouw Schouten en anderen over de oudste rechthebbende, die in de meeste gemeentes de WOZ-beschikking krijgt. Is daarbij sprake van een juridisch gelijke behandeling? Verreweg de meeste gemeentes hebben er, op heel praktische gronden, voor gekozen om de WOZ-beschikking toe te sturen aan de oudste rechthebbende, vaak de oudste eigenaar van een woning. Wetende dat dit zo is, sluiten we in de systematiek van deze wet aan bij de praktijk die gegroeid is. Ook dat gebeurt vanuit het oogpunt dat we de administratieve lasten zo beperkt mogelijk willen houden, ook wanneer we met een nieuwe maatregel komen. Dat is de reden waarom ik geen nieuwe regel zou willen introduceren voor een praktijk die al bestaat, in een wet die gewoon aanhaakt bij de manier waarop op dit moment WOZ-beschikkingen worden afgegeven.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik snap wel dat het een bestaande praktijk is, maar het verschil is dat het nu kan uitmaken of er al dan niet een heffing betaald gaat worden. Dat is natuurlijk een nieuwe praktijk. Mijn vraag, en volgens mij ook die van mevrouw Visser, was heel concreet: hoe wenselijk is dat? Ik voorzie allerlei effecten. Iemand die twaalf woningen heeft, gaat opeens drie woningen overdoen aan iemand anders die er zes heeft en voilà: er is helemaal geen heffing meer mogelijk.

Wij kunnen wel makkelijk aansluiten bij de bestaande praktijk, maar los van de praktische invulling was mijn vraag hoe houdbaar dit is, juridisch gezien. Ik heb daar mijn vragen over, maar ik heb nog geen overtuigend antwoord gekregen van de minister, behalve dan dat hij aansluit bij een bestaande praktijk.

Minister **Blok**: Ik probeer voor ogen te krijgen waarom het juridisch niet houdbaar zou zijn. Je sluit aan bij een bestaande praktijk. Als de rechthebbers onderling vervolgens die lasten anders willen verdelen, kan dat. Dat is een onderlinge afspraak. Ik kan moeilijk voor mevrouw Schouten interpreteren waarom het juridisch niet houdbaar zou zijn.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Omdat de leeftijd bepalend is voor de vraag of er een heffing wordt opgelegd. Dat is voor mij een heel nieuw criterium. Als ik een aantal huurwoningen zou bezitten en ik op grond van mijn leeftijd wel zou moeten betalen, zou ik dat aanvechten als het bij een ander niet zo zou zijn omdat hij ouder is en hij er daardoor voordelig uitkomt. Ik geef een voorbeeld. Stel, mevrouw Visser en ik hebben een aantal panden samen. Ik moet eerlijkheidshalve zeggen dat ik niet weet hoe oud mevrouw Visser is. Ik weet dus ook niet wie van ons twee ouder is.

De heer **Omtzigt** (CDA): Daar komen wij nu achter.

De heer **Verhoeven** (D66): Even oud; even jong!

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Laten wij ervan uitgaan dat ik ouder ben. Omdat ik de beschikking krijg en ik zes panden in bezit heb en mevrouw Visser twaalf en wij samen dus achttien, ontkomen wij aan die heffing. Als de heer Verhoeven en de heer Omtzigt echter samen een aantal panden bezitten, moeten zij opeens wel betalen op grond van hun leeftijd, omdat de heer Omtzigt wat ouder is en wat meer woningen in zijn bezit zou hebben. Ik vind het een heel raar criterium. Als je dit aanvecht, kan ik mij voorstellen dat bij de rechter ook wel wat twijfels zullen rijzen. Dat is mijn vraag over de juridische houdbaarheid. Ik heb het niet helemaal uitgevlooid, maar ik kan mij voorstellen dat de ambtenaren dit wel hebben gedaan. Ik wil hier graag een serieus antwoord op.

Minister **Blok**: Ik stel voor dat ik hier schriftelijk op zal ingaan. Dit gaat eigenlijk om de vraag van het gelijkheidsprincipe. Het gaat niet om de leeftijd op zichzelf, maar om de vraag of het feit dat de een ouder is dan de ander een belemmering zou opleveren. Ik zie die belemmering niet onmiddellijk, maar ik vind het wel de moeite waard om dit nog eens zorgvuldig te controleren. Ik kom hier schriftelijk op terug.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ja, graag. Kan de minister ook de fraudegevoeligheid hierbij betrekken? Dat was de reden waarom ik hier nog specifiek bij heb stilgestaan in mijn bijdrage. Er wordt aangesloten bij de bestaande praktijk om de uitvoeringslasten zo beperkt mogelijk te houden. Dat kan een overweging zijn. Als je kijkt naar de situaties en de beantwoording van de vragen daarover, is het heel gemakkelijk om de verhuurderheffing te ontlopen. Dat is onwenselijk. Wij hebben hier meerdere discussies gevoerd over de fraudegevoeligheid van wetgeving en met name van belastingwetgeving. Ik wil voorkomen dat wij hier over een jaar zitten en het raar vinden dat wij de inkomsten niet binnenhalen, omdat iedereen dit op een andere manier is gaan invullen. Kan de minister het punt van de fraudegevoeligheid ook betrekken bij de beantwoording in de brief?

Minister **Blok**: Dat gaan wij doen.

De heer **Omtzigt** (CDA): De achilleshiel zou het gelijkheidsbeginsel kunnen zijn. Het hangt inderdaad van de leeftijd af of je in een keer belastingplichtig wordt. Je kunt inderdaad combinaties verzinnen van leeftijden. Deze zaken zijn niet fictief. Die doen zich vaak voor in erfsituaties. Ouders laten hun woning na die door hun drie kinderen geërfd wordt. Je moet dit in dat soort verhoudingen zien. Dan krijgt één van die personen een belastingheffing voor zijn kiezen, terwijl het misschien veel profijtelijker zou zijn als iedereen een derde van de WOZ-waarde zou hebben. Het zou prettig zijn als dit van tevoren juridisch goed gecheckt wordt, want dit zijn typische dingen. Wij hebben nu ook het probleem met de erfbelasting. De vrijstelling voor ondernemingen leidt nu tot een derving van 1 miljard euro, omdat daarna iedereen zich er ook onderuit mag wurmen. Dat is precies hetgeen mevrouw Visser zegt. Als je hier afsprekt dat je er belasting over heft – nogmaals, wat ons betreft is die wat te hoog – dan moet die heffing niet na twee of drie jaar sneuvelen en tot nul gereduceerd worden.

Dat hebben wij in dit dossier net te vaak gezien. Kom voor het splitsen van woningen vooral met een antimisbruikbepaling in een nota van wijziging waardoor bijvoorbeeld fiscale eenheden kunnen worden aangewezen. Als de minister een fiscale eenheid kan aanwijzen door te zeggen: het ziet eruit als een fiscale eenheid en dus is het ook een fiscale eenheid, wat vaker wordt gedaan als antimisbruikbepaling in fiscale wetgeving, wordt het splitsen op voorhand onmogelijk gemaakt. Zo zorg je ervoor dat er een redelijk robuuste maatregel komt en ik heb liever dat die maatregel tevoren wordt genomen dan achteraf.

Minister **Blok**: Ik ben het met de heer Omtzigt eens dat het niet om een fictieve situatie gaat. Daarom heb ik toegezegd dat ik hier nog eens juridisch naar zal kijken. Dat zal ik ook doen voor een specifieke antimisbruikmaatregel voor de splitsing in tien huurwoningen. Nogmaals, ik schat dat risico niet zo hoog in, maar als dit eenvoudig met een antimisbruikbepaling is te voorkomen, kan die ervoor zorgen dat dit helemaal waterdicht is. Ook daar kom ik op terug.

Dan was er nog een vraag van mevrouw Voortman over de prijsindex waarmee is gerekend bij huurverhogingen. Zij heeft gevraagd of er niet met een afgeleide consumentenprijsindex kan worden gewerkt, dus de prijsindex zonder de indirecte belastingen. In het algemeen werken wij bij inkomensbeleid met de gewone prijsindex bij het bepalen van de koopkracht. Dat is logisch want daar hebben mensen nu eenmaal mee te maken. Dan is het logisch dat wij dat in het kader van het huurbeleid ook zo doen. Het afgelopen jaar zat daar een btw-verhoging in die inderdaad zorgde voor een uitslag. Ik heb geen reden om aan te nemen dat er volgend jaar weer een aan komt, maar in het algemeen vind ik het logisch om de gewone prijsindex mee te nemen in inkomensbeleid, dus ook hier. Daarmee ben ik aan het einde gekomen van de vragen over de verhuurderheffing.

De **voorzitter**: Ik kijk even rond of er nog vragen onbeantwoord zijn gebleven.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb nog geen antwoord gekregen op mijn vragen over de investeringsaftrek, de situatie als er vuurwerk afgaat en welke sturingsmogelijkheden er nog zijn. Ik heb verder nog geen antwoord gekregen op mijn vraag om een beschouwing op het onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële verhuurders in het kader van de wettelijke taak en de huuropbrengsten die zij kunnen genereren. In dat kader heb ik verder om een evaluatie gevraagd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb in mijn blokje over solvabiliteit een specifieke vraag gesteld over de corporaties die onder een solvabiliteit

van 15% zakken. Volgens de brief van 18 januari zijn dat 21 corporaties. Ik krijg graag de bevestiging dat dit niet veranderd is. Ik maakte dit op uit de nota naar aanleiding van het verslag. Klopt het dat de corporaties niet verder kunnen investeren, dat zij geen ruimte meer krijgen van het WSW, laat staan van de bank, om nog iets aan renovatie of nieuwbouw te doen? Ik heb in mijn termijn een berekening gemaakt van de ongelijke behandeling tussen de koop- en de huursector. Mevrouw Voortman werd daarover in haar termijn geïnterrupteerd door de heer Verhoeven. Ik vind dat zij buitengewoon genereus was.

De **voorzitter**: Ik wil nu alleen de vragen inventariseren die nog niet zijn beantwoord om het blokje over de verhuurderheffing af te ronden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik probeer duidelijk te maken, waarom ik graag antwoord krijg op die vraag. Ik krijg graag een reactie op mijn berekening dat in 2013 netto ongeveer 1,2 miljard euro meer naar de koopsector is gegaan terwijl met de verhuurderheffing straks een greep van 1,7 miljard in de kas van de huurders wordt gedaan.

Minister **Blok**: De laatste vraag van de heer Jansen betreft mijn eerste antwoord voor het stuk over koop. Dus dat antwoord krijgt hij zo meteen. Mevrouw Visser heeft het over de mogelijkheid dat op 1 januari alles wordt aangevraagd. Het antwoord op die vraag is hetzelfde als op de situatie dat er te weinig wordt aangevraagd: de wet bevat de mogelijkheid om tussentijds bij te sturen.

Dan de positie van commerciële verhuurders. In de AFB-doorrekening die ik de Kamer dit voorjaar gestuurd heb, zit ook voor de commerciële verhuurders de berekening van de verwachte extra opbrengsten tegenover de heffing die betaald moet worden. Ook voor commerciële verhuurders is het beeld dat de heffing goed te betalen is uit de extra opbrengsten.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb twee vragen aan de minister. De minister stelt dat het wetsvoorstel de mogelijkheid biedt om achteraf bij te sturen. Hij geeft aan dat de normbedragen kunnen worden aangepast voor situaties die zich voordoen nadat de minister heeft besloten tot aanpassing. Maar als eenmaal al het geld op 1 januari klokslag twaalf uur uitgegeven is, omdat iedereen al zijn plannen indient, heb je geen bijsturingsmogelijkheden meer de daaropvolgende vier jaar. De minister gaat uit van de normbedragen die dan gehanteerd worden. De vraag is – misschien wel heel hypothetisch – hoe voorkomen kan worden dat alle plannen die al op de plank lagen massaal worden ingediend, waarmee de 280 miljoen volledig moet worden toegekend op grond van de maatregelen die er nu liggen en de normbedragen die nu gelden. De normbedragen kunnen namelijk alleen later voor nieuwe aanvragen worden aangepast.

Minister **Blok**: Wat is nu precies het probleem? Er is een maximumbedrag beschikbaar en dat wordt volledig aangevraagd. Dat is op zichzelf nog geen probleem, want daarvoor is de vrijstelling bedoeld. Het moet namelijk binnen de criteria van de vrijstelling vallen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Het gaat mij erom dat men alle plannen die men op de plank heeft liggen opspaat om die massaal op 1 januari klokslag twaalf uur in te dienen, waarbij alle reguliere zaken ook in één keer worden ingediend, zodat die 280 miljoen volledig is bezet en er geen ruimte meer is voor alle aanvragen die daarna komen. Het principe is dat wie het eerst komt, het eerst maalt. Dat is dus vrij eenvoudig. Dat nodigt ook uit om alle plannen direct op 1 januari 2014 in te dienen, want dan weet je zeker dat je bij de eerste aanvragers zit. Wellicht loopt het geen

storm, maar mijn vraag is of het wenselijk is dat dit de consequentie zou kunnen zijn. Heeft de minister bijsturingmogelijkheden? Op grond van dit wetsvoorstel in ieder geval niet. Daar vraag ik aandacht voor. Stel je voor dat dit wel gebeurt, dan is er geen enkele bewegingsruimte meer.

Minister **Blok**: Het probleem dat mevrouw Visser schetst, is dat dan één of twee aanvragers een claim kunnen doen op het hele bedrag. In de brief aan de Kamer van vlak voor de zomer heb ik de Kamer geschetst hoe je een heffingsvermindering vorm zou kunnen geven. Daarin heb ik een aantal opties genoemd met daarbij de bedragen die gebaseerd zijn op wat je redelijkerwijs kunt investeren in Rotterdam-Zuid, krimpgebieden of ombouw. Zo zijn wij gekomen op dit totaalbedrag van 280 miljoen. Ik vind de optie van mevrouw Visser wel wat theoretisch. De bedragen zijn niet zo maar geprikt, maar zijn gebaseerd op wat er daadwerkelijk redelijkerwijs geïnvesteerd kan worden in deze gebieden. Ik zou het inderdaad zorgelijk vinden wanneer men door aanvragen heel snel in te dienen een onbeperkt bedrag zou kunnen claimen. Maar die ruimte biedt de wet niet.

Mevrouw **Visser** (VVD): Misschien nog ter verduidelijking een vraag. Het zijn normbedragen per activiteit. Het kan zijn dat partijen nu geen investeringen doen, wetende dat dit eraan komt. Dan wacht men het wetsvoorstel af en dan zal men de activiteiten die men toch van plan was uit te voeren en die allemaal in dit wetsvoorstel genoemd worden – dat zijn er nogal wat en daar zijn ook flink wat normbedragen aan gekoppeld – opsparen en massaal op 1 januari indienen.

Het is misschien een heel hypothetische vraag, maar moet er niet iets van een mogelijkheid tot bijsturing in zitten? Nu kan men alleen maar achteraf bijsturen. We kunnen constateren dat dit zich niet voordoet, maar stel je voor dat dit wel het geval is. Ik vraag daar nogmaals aandacht voor. Ik hoop dat ik hiermee heb verduidelijkt wat ik bedoel. Ik wil voorkomen dat partijen dingen opsparen en dat men reguliere werkzaamheden, die men al van plan was te doen, eigenlijk drie maanden vooruitschuift, waardoor men alle voordelen van dit wetsvoorstel kan incasseren. Dat is de strekking van mijn opmerking.

Nu het tweede punt: het onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële verhuurders. In de beantwoording van de vragen staat dat dit onderscheid niet is te maken op grond van de objectsubsidies die in het verleden zijn verstrekt. Daarbij wordt ook gesteld dat dit niet anders is te achterhalen dan door alle begrotingen en jaarverslagen van de afgelopen 40 jaar door te spitten. Ook zou een dergelijk onderscheid alleen maar kunnen worden gemaakt als er sprake is van een algemeen belang, derhalve van een specifieke wettelijke taak. Hoe verhoudt dit zich met de instellingen die corporaties zijn, met hun specifieke wettelijke taak, in het kader van alle voordelen die gelden voor corporaties na de brutering, zoals de borgstelling, zoals de achternavigovereenkomst, zoals het feit dat de partijen niet failliet kunnen gaan? Ik heb gevraagd om een nadere beschouwing van de minister hierover in het kader van de verhuurderheffing en het onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële verhuurders.

Minister **Blok**: De eerste vraag betrof het mogelijke uitstelgedrag. Zoiets speelt bij een regeling als deze, maar bijvoorbeeld ook bij het energiebesparingsfonds: de aankondiging dat er zo'n maatregel zal komen, betekent voor een deel van de partijen, of de woningcorporaties, dat al geplande investeringen wat naar achteren worden geschoven. In de analyse van het EIB zit nadrukkelijk de vraag in hoeverre je er extra investeringen mee uitlokt. Zijn inschatting, die ik ook plausibel vind, is dat de extra investeringen die worden uitgelokt, de – daar heb je hem weer – deadweight loss zullen overtreffen, omdat je er wel degelijk investeringen rendabel mee maakt die anders niet rendabel zouden zijn en ermee investeringen naar

voren trekt die anders misschien pas over vijf jaar zouden zijn gedaan, maar die nu gedaan gunstig voor de economie zouden zijn. Dit aspect zit dus eigenlijk al in de doorrekening.

Nu de vraag over de mogelijkheid om toch onderscheid te maken tussen commerciële verhuurders en woningcorporaties bij de toepassing van de heffing. Inderdaad kennen woningcorporaties, met name via het waarborgfonds maar in veel gevallen ook vanwege goedkopere grondprijzen, nu voordelen die commerciële verhuurders niet kennen. Toch is het niet zo dat commerciële verhuurders helemaal geen voordelen hebben of hebben gehad. In het verleden, tot ver in de jaren tachtig, toen er nog rechtstreekse subsidies waren voor woningbouw, waren deze ook beschikbaar voor commerciële verhuurders. Ik heb inderdaad al aangegeven dat je daarvoor tot decennia terug moet gaan uitpluizen wie welke subsidie heeft gehad. Dat lijkt me ondoenlijk. De huurtoeslag is beschikbaar voor huurders, ongeacht waar zij huren. Er zijn dus wel degelijk ook voordelen voor commerciële verhuurders. Daarnaast hebben woningcorporaties inderdaad wel extra voordelen, maar in het algemeen is hun wijze van opereren anders dan die van commerciële verhuurders. We hadden het net nadrukkelijk over de vraag of er massaal wordt geliberaliseerd. Ik weet dat corporaties dat niet massaal hebben gedaan, ook al hebben zij de mogelijkheid daartoe. Met hun gedrag acteren zij dus anders dan commerciële verhuurders. Zij vallen ook onder een strenger toezicht. Volgens mij is er dus wel degelijk een grondslag voor de stelling dat commerciële verhuurders voordelen hebben van overheidsbeleid. Het is juridisch dan ook niet logisch om commerciële verhuurders uit te sluiten van een heffing. Ik realiseer mij dat commerciële verhuurders dit geen leuk bericht vinden, maar volgens mij is dit wel de zuivere benadering.

De heer Jansen stelde een vraag naar aanleiding van de doorrekening door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting afgelopen voorjaar over corporaties die onder de 15% solvabiliteit komen. Ik wijs de heer Jansen erop dat ook op dit moment corporaties beneden de 15% solvabiliteit vallen. Een heel aantal corporaties valt onder toezicht. Er is daarvoor ook toezicht. Wanneer het aan de orde is, is er ook de saneringsfunctie van het Centraal Fonds. Ook in de situatie zonder heffing komen corporaties dus weleens in de problemen. Kunnen ze dan helemaal niet meer investeren? Dat is niet zo, maar ze vallen wel onder een zwaar toezicht. Twee weken geleden verscheen er overigens een analyse door de ING van de corporatiesector die een geruststellend beeld schetste van de financiële situatie. Overigens vond ik dat ook de analyse van het Centraal Fonds, die ik met de Kamer heb gedeeld, niet aangaf dat er massaal financiële problemen ontstaan. Beide rapporten geven volgens mij aan dat de heffing niet tot onaanvaardbare gevolgen zal leiden voor de financiële positie van corporaties.

Ik ga over naar de koopsector. Ik kom op de vraag van de heer Jansen over de verhouding tussen de ondersteuning van huurders en verhuurders. Allereerst vind ik dat je niet een-op-een de positie van huurders en verhuurders kunt vergelijken omdat de risico's die ze lopen en hun verplichtingen heel anders zijn. De huurders hebben bijvoorbeeld de bescherming die te maken heeft met de maximale wettelijke huurverhoging en het puntenstelsel. Ze hebben zelf geen onderhoudsverplichtingen, maar hebben ook niet het voordeel dat een koper heeft van het eigenaar worden, met prijsstijgingen in goede tijden. De afgelopen jaren liepen zij echter juist het negatieve risico. Daarmee kom ik meteen op een ander aspect van het eigenaar zijn. Daarbij horen negatieve risico's. Je kunt te maken hebben met waardedaling. Je kunt te maken hebben met een stijgende rente aan het einde van de rentevaste periode van je hypotheek. Je hebt te maken met onderhoudslasten. Dus een een-op-eenvergelijking tussen kopers en huurders is sowieso niet goed mogelijk.

Vervolgens maakte de heer Jansen de financiële vergelijking van de bijdragen van huurders en verhuurders. Het pakket aan maatregelen voor de woningmarkt heeft gevolgen voor beide sectoren. Het EIB heeft eerder berekend dat de bijdrage van de koopsector juist veel groter is, doordat het een langere periode kiest, waarin het de hele afbouw door het verplicht annuïtair aflossen meeneemt. Het EIB zegt dat men dan op ruim 5 miljard uitkomt, dezelfde 5 miljard waarover wij dadelijk nog zullen spreken. Als je iets terugreken in de tijd, is het logisch om er wat de huurders betreft op te wijzen dat sinds 2007 de huren inflatievolgend zijn geweest, terwijl de eerste jaren na 2007 de inkomensontwikkeling in Nederland zeer positief is geweest. Welk bedrag de heer Jansen eraan kan hangen, hangt dus sterk af van welk moment hij prikt. In totaal ligt hier een pakket voor – het ligt ook als één pakket voor – dat zowel aan de koop- als de huurkant broodnodige hervormingen met zich meebrengt, die mensen natuurlijk zullen ondervinden, maar die wel nodig zijn om de woningmarkt weer gezond te maken.

De **voorzitter**: Ik heb u op drie interrupties staan, mijnheer Jansen. Ik wil één keer de hand over het hart strijken, maar daarna lukt het niet meer.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil mijn reactie ook best in de tweede termijn meenemen, maar dan heb ik wat meer tijd in de tweede termijn nodig.

De **voorzitter**: Dan vervolgt de minister zijn termijn.

Minister **Blok**: Ik kom op de terugsluis, waarover veel vragen zijn gesteld. De heer Verhoeven overweegt een amendement hierover. Mevrouw Visser, de heer Dijkgraaf, mevrouw Schouten en de heer Monasch gingen erop in. Eigenlijk vroegen zij allen of de terugsluis van het verplichte annuïtair aflossen anders kan worden vormgegeven.

Ik begreep uit de vragen dat er daarbij op zich steun was voor de lijn om ervoor te zorgen dat in de derde schijf het belastingtarief en het aftrektarief parallel lopen, maar dat het geld dat nu beschikbaar wordt gesteld om die derde schijf nog eens extra te verlengen in plaats daarvan beschikbaar komt voor een tariefsverlaging. Voor mij is het wezenlijk dat we in dit wetsvoorstel helder aangeven dat we die terugsluis doen. Dat stond inderdaad in het Lenteakkoord als uitgangspunt aangegeven. Op het moment dat we met wetgeving komen die de afronding is van het hele pakket maatregelen voor de woningmarkt, lijkt het mij zuiver dat ook dat deel van de terugsluis daarin is opgenomen. Ik kan mij heel goed voorstellen dat de terugsluis niet of minder in verlenging van de derde schijf terecht komt en voor een groter deel in een verlaging van de vierde schijf, als dat maar is binnen de financiële afspraken, dus dat het niet per saldo extra geld gaat kosten, maar dat het komt uit het geld dat beschikbaar komt uit die verplichte annuïtaire aflossing, dus de 5,1 miljard. De heer Dijkgraaf vroeg expliciet of daaraan ook de 200 miljoen toegevoegd zou kunnen worden die beschikbaar komt omdat de loan to value wordt afgebouwd. Budgettair heb ik daar geen bezwaar tegen. Ik denk dat het goed is dat ik hiervoor de Kamer schriftelijk schets welke ruimte er is. Zo over de duim heb je niet genoeg geld om helemaal naar de ideale 49% te gaan en zou je op ongeveer 49,5% kunnen uitkomen bij een volledige inzet van dat beschikbare bedrag. Ik stel voor dat ik de Kamer daarvan schriftelijk een overzicht stuur. Dan kan de heer Verhoeven, waarschijnlijk met anderen als ik zo de Kamer hoorde, overwegen om op basis daarvan een amendement te maken. Nogmaals, als dat binnen de budgettaire randvoorwaarden blijft, kan ik daarmee leven.

De **voorzitter**: Kunt u daar een termijn bij noemen, juist omdat er ook amendementen gemaakt moeten worden?

Minister **Blok**: Nou, dat moet zeker deze week lukken.

De **voorzitter**: Dan noteren we «deze week».

De heer **Omtzigt** (CDA): Bij de laatste ramingen in het Belastingplan bleek de hypotheekrenteaftrek in een keer 2 miljard duurder te zijn dan daarvoor geschat. Dat betekent dat de schattingen waarop dit gebaseerd is, eigenlijk op de nieuwste ramingen gebaseerd zouden moeten worden. Is de minister bereid dat mee te nemen in wat er nu naar de Kamer gestuurd wordt? Hoofdstuk 5 als bijlage bij de Miljoenennota en hoofdstuk 9A, uit mijn hoofd tabel 5.2.4, laten dik 2 miljard verschil zien tussen het afgelopen jaar en dit jaar. Dat is de grootste afwijking die ik ooit gevonden heb in een schattinkje, maar die kan wel behoorlijke invloed hebben. Dus vandaar mijn verzoek om daarnaar te kijken bij de berekeningen.

Minister **Blok**: Het bedrag van 2 miljard is zeker de moeite waard om naar te kijken. Dus ik zal in de schriftelijke schets van de mogelijkheden ook even naar deze tabel kijken.

Dat geldt overigens ook voor de vraag van de heer Omtzigt over de ruimte die er is voor verlenging van de derde schijf. Die zal ik dan in dezelfde brief toelichten.

Mevrouw Voortman vond het juist niet helemaal terecht dat door verlenging van de derde schijf mensen met een hoog inkomen en een lage schuld er op vooruit zouden gaan. Het lijkt mij juist een logisch gevolg van de maatregel die we nu nemen dat een hoge schuld niet fiscaal beloond wordt, maar dat een lage schuld fiscaal wel beloond wordt. Dat lijkt mij ook wel passen in de manier waarop GroenLinks naar de materie kijkt. Het is dus eigenlijk een beoogd effect.

De heer Omtzigt vroeg ook naar de manier waarop de algemene heffingskorting wordt afgebouwd. Het antwoord op die vraag wil ik graag aan collega Weekers laten, want ik weet dat die vraag onderdeel van het debat met hem was.

Ik ga verder met de vragen die gesteld zijn over de veegwetonderdelen. Mevrouw Visser vroeg naar de financierbaarheid van restschulden. Zij had signalen gekregen dat het financieren daarvan nog steeds moeilijk zou zijn. Ik heb de Kamer voor de zomer in een brief laten weten hoe banken nu omgaan met restschulden. Het blijkt dat banken daarin vrij recentelijk soepeler zijn geworden. Zo zijn zij steeds vaker bereid om restschulden bij andere financiers mee te nemen. Ik heb in de Prinsjesdagstukken aangegeven dat ik wil nagaan of het mogelijk is voor mensen die al een NHG hebben en die door een restschuld belemmerd worden bij verhuizen, op een verantwoorde manier de restschuld onder de NHG mee te nemen. Ik herinner mij dat mevrouw Schouten daar in het verleden ook naar gevraagd heeft. Ik heb goede hoop dat ik de Kamer op korte termijn kan laten weten hoe wij dat op een verantwoorde manier kunnen regelen. Dat is meteen een antwoord op de vraag van mevrouw Visser hoe wij kunnen voorkomen dat mensen dit via consumptief krediet doen. Op zich is het niet verboden, maar ik ben het wel met mevrouw Visser eens dat het vooral voor de mensen zelf, maar ook voor de schatkist verkieslijk is om dat via gewone hypotheeklen te doen. Ik hoop de Kamer daarover op korte termijn nader te kunnen berichten, maar dat vraagt natuurlijk afstemming met het waarborgfonds en de banken die het moeten uitvoeren.

De heer Omtzigt stelde opnieuw, zo zou ik willen zeggen, de vraag of we niet naar een annuïtair in plaats van een feitelijk aflossingsschema kunnen. Ik herinner mij dat wij die discussie vorig jaar uitgebreid gevoerd hebben en dat die ook bij het Lenteakkoord uitgebreid gevoerd is. Vorig

jaar hebben wij dit idee op grond van zeer praktische overwegingen laten varen. Forfaitair betekent dat je een rentepercentage moet prikken, dus dat is echt een ingewikkeld systeem. Ik heb ook weleens met banken overlegd en gevraagd of zij dit makkelijker werken zouden vinden. Het antwoord was: eigenlijk niet. Dat, gevoegd bij het feit dat wij met ons allen constateren dat het wezenlijk is om de woningmarkt helderheid te geven, brengt mij ertoe om evenals vorig jaar te zeggen: laten wij hier nu niet aan sleutelen. Ik heb aangegeven welke wettelijke mogelijkheden ik zie om op een verantwoorde manier bij te lenen. De heer Omtzigt vroeg of daarvan nu veel gebruik wordt gemaakt. Dat houd ik niet bij. Het is aan de markt om daar wel of geen gebruik van te maken. Ik vind het echter niet verstandig om nu weer een andere methode te introduceren die vervolgens weer veel vragen oproept. Bovendien hebben banken aangegeven dat het hen niet erg zal helpen om dat product vaker aan te bieden.

De heer Omtzigt vroeg ook of de situatie op de hypotheekmarkt niet te onoverzichtelijk is geworden en of wij een alomvattend document kunnen bieden. In het kader van de broodnodige maatregelen op de woningmarkt is het onvermijdelijk dat je in een overgangssituatie ook te maken krijgt met vragen die je niet helemaal had kunnen voorzien. Ik vond het sportief dat de heer Omtzigt aangaf dat de Kamer niet alles heeft kunnen voorzien, maar ik ben als minister verantwoordelijk, dus ik ben degene die mij dat het meeste moet aantrekken. Als ik de omvang van de maatregel die wij hebben genomen – het was een zeer ingrijpende maatregel – vergelijk met eerdere grotere maatregelen, zoals de Belastingherziening 2001, kan ik niet zeggen dat wij nu heel veel reparaties hebben moeten doen.

Dat blijkt ook uit het bedrag dat er mee gemoeid is, naar schatting 1 miljoen. Dat geeft niet aan dat er ontzettend veel gerepareerd moest worden. Het ging vaak om logische vragen uit de samenleving die wij ook in de Kamer breed deelden. Ik denk bijvoorbeeld aan een iets langere overgangperiode voor de kapitaalverzekering eigen woning. Ik heb niet het beeld dat de overgang tot heel veel opvolgende maatregelen heeft geleid. De nieuwe vormgeving van de hypotheekrenteaftrek heeft tot vereenvoudiging geleid. Ik denk niet dat iemand zou willen volhouden dat de kapitaalverzekering eigen woning een product was dat uitblonk door eenvoud, alleen werd daarover toen wat minder gemopperd. Dat ingewikkelde product gaat in ieder geval tot het verleden behoren.

Er is gevraagd of er een overzicht gegeven kan worden van alle mogelijkheden. Formeel is dat natuurlijk de wet. Daarnaast zorgt de overheid voor voorlichtingsbijeenkomsten voor direct betrokkenen. Verder worden particulieren, belastingadviseurs en bemiddelaars via websites en de BelastingTelefoon van informatie voorzien. Alles bij elkaar is dit volgens mij een informatievoorziening die aansluit bij de behoefte van de markt. Het lijkt mij niet zinvol om daaraan een apart document toe te voegen.

De heer **Omtzigt** (CDA): Er komt nog wel een correctie op deze wet, al was het alleen maar omdat je straks tegen 38% in de vierde schijf en tegen 42% in de derde schijf kunt aftrekken en omdat de grensoverschrijdende situaties nog uitgewerkt moeten worden. Dat gaat allemaal wel gebeuren en dat stelt zich wel als die zaken zich voordoen.

Mijn tweede vraag was wel heel serieus bedoeld. Wij hebben niet voor niets bij de belastingen een overzicht toelagen, wanneer je wel of niet fiscaal partner bent en wanneer je toeslagpartner bent. Het is een ingewikkelde regelgeving. Die is uitgewerkt in tien pagina's en mensen kunnen daaraan rechtszekerheid ontlenuen. Dat kunnen zij niet als zij bijvoorbeeld de BelastingTelefoon bellen. Het is helaas een bekend feit dat je bij drie keer bellen drie verschillende antwoorden krijgt. Dat krijg je ook als je het aan drie politici vraagt en dat is ook niet zo erg.

De heer **Monasch** (PvdA): Drie politici van dezelfde partij!

De heer **Omtzigt** (CDA): Zeker. Mevrouw Visser en mijnheer Monasch, u bent echt een coalitie.

Ik meen het echter wel degelijk serieus. Wij geven hier per jaar meer dan 12 miljard uit. Er moet ergens centraal komen te staan wat de regels zijn, wat men moet doen in het geval van een echtscheiding, wat men moet doen als men een huis verkoopt dat onder water staat en hoe lang men dat nog mag aftrekken en wat men moet doen als men in die en die situatie terechtkomt. Het ontbreken daarvan is wel degelijk een behoorlijk gemis. Dat kan de minister niet individueel aan elke Nederlander uitleggen. Het is ook een realitycheck voor hoe die wetgeving eruitziet. Ik doe echt het klemmende verzoek om de grootste aftrekpost na de pensioenaf trek op die manier inzichtelijk te maken. Die ambitie moeten wij toch met elkaar delen?

Minister **Blok**: Ik deel zeker de ambitie van de heer Omtzigt om het helder te communiceren met het publiek. Ik haal mij de aangiftewebsite voor ogen met uitgebreide doorvraagmogelijkheden bij iedere invulpost. Dat is de logische plaats voor de bulk van de vragen. Ik zeg graag toe dat wij nog eens kritisch zullen kijken of daar de antwoorden te vinden zijn op de meeste vragen die iemand zou willen stellen, ook in het geval van een echtscheiding. Daarnaast zijn er zeer specifieke vragen, bijvoorbeeld over een vruchtgebruiksituatie. Die zijn echter weer zo specifiek dat ik mij niet kan voorstellen dat je voor dit soort situaties een algemeen handboek kunt maken. Je kunt het naslaan in de wetsbehandeling. Dat zal een fiscalist ook doen in zo'n geval.

De heer **Omtzigt** (CDA): Ik doe toch nog een poging. Het hoeft niet voor de ingewikkeldste situatie van vruchtgebruik. Daarop komt het antwoord zo wel. Maar zelfs voor standaardsituaties kom ik experts tegen die er niet uitkomen wat er bij een echtscheiding gebeurt als je een gedeelte van je hypotheek onder het oude regime hebt en een ander gedeelte, na woningverbetering, onder het nieuwe regime. Dat zijn standaardsituaties. Het kan ook gaan om een trouwerij of om de verkoop van een oude woning met verlies. Bij dat laatste is het dan de vraag welk gedeelte van het verlies onder het overgangsrecht valt en welk gedeelte niet. Dergelijke situaties komen dagelijks voor. Heel veel experts geven daarop verschillende antwoorden. De minister geeft aan dat de Belastingdienst het zelf niet bijhoudt, want hij zegt dat de dienst het vanaf nu gaat bijhouden. Dat betekent dat de dienst dat de afgelopen tien jaar niet gedaan heeft. Om straks geen problemen te krijgen met 30 jaarsregelingen moet het voor het huishouden van onze eigen Nederlandse Staat de ambitie zijn om dit op een rij te zetten. Daarom vraag ik met klem om te onderzoeken of dit mogelijk is. Wat mij betreft komt de minister er over een paar weken op terug om aan te geven wat hij wel en niet kan doen. Het gaat om het helder houden van de regeling. Iedereen moet zonder het erbij vragen van een fiscalist begrijpen wanneer hij aftrek mag claimen.

Minister **Blok**: Het belang van die heldere communicatie delen de heer Omtzigt en ik. Ik zeg toe dat ik nog eens met die blik ga kijken naar met name de website. Immers, dat is de plaats waar de meeste belastingplichtigen deze vragen zullen invullen. Ik zal dat delen, maar dat vraagt wel wat meer tijd dan de behandeling van dit deel van de wet. Het vraagstuk van de 30 jaarstermijn is iets anders. Dat gaat over de vraag sinds wanneer de Belastingdienst zelf de termijn bijhoudt. Voor het publiek is van belang hoe iemand kan en moet aantonen welk deel van de 30 jaarstermijn hij gebruikt heeft. Ook dat zou via de website gecommuniceerd kunnen worden. Ik zeg toe dat ik de Kamer over de communicatie, over de manier waarop in redelijk frequent voorkomende gevallen moet worden omgegaan met hypotheekrenteaftrek, in ieder geval dit jaar nog een brief stuur.

Mevrouw Visser vroeg hoe wordt omgegaan met inkomensperspectieven. Zij noemde het voorbeeld van de jonge tandarts tegenover de secretaresse op leeftijd. Wij bieden sinds 1 januari de mogelijkheid om rekening te houden met inkomensperspectieven. Ik heb daar eerlijk gezegd ook positieve reacties op gekregen van banken en bemiddelaars in hypotheeken. Ik heb geen signalen dat het nu niet goed zou werken. Als die signalen er wel zijn, dan hou ik mij daarvoor aanbevolen. De wet biedt echt meer ruimte dan vorig jaar.

Mevrouw Visser sprak haar waardering uit voor het opnieuw verlengen van de knelpuntenregeling rond mensen die een dubbele hypotheekrente-aftrek hebben omdat het huis nog niet verkocht is. Moeten wij dat niet ook voor 2015 regelen? Zij gaf daarbij zelf aan dat zij met mij hoopt dat in 2015 de woningmarkt verder is aangetrokken. Dat vormt voor mij de aanleiding om te zeggen: laten wij in 2014 gewoon weer de thermometer in de woningmarkt steken en op dat moment beslissen of de maatregelen nog nodig zijn. Ik denk dat wij beiden hopen dat dat niet het geval zal zijn. Hiermee hoop ik de vragen over de koopmarkt beantwoord te hebben.

De voorzitter: Ik denk dat dat het geval is. Daarmee hebt u ook uw eerste termijn afgerond. Ik kijk naar de leden. Er zijn namelijk verschillende opties die ik aan u wil voorleggen om met u te bespreken hoe wij verdergaan. We kunnen hier uiteraard een tweede termijn houden. Wellicht zijn er moties voorbereid. Er zijn echter ook verschillende amendementen aangekondigd die nog in de maak zijn. U kunt dus ook in overweging nemen om dit debat plenair af te ronden, zodat u dan in één keer de amendementen ter sprake kunt brengen en ook moties kunt indienen. Dat is aan u. Dit zijn in grote lijnen de twee opties die ik aan u voorleg. Ik zie de meeste leden knikken bij de tweede optie, die ik dan ook als voorzitter aan u voorleg: plenaire afronding, waarbij wij dan wel het ritme van het Belastingplan moeten aanhouden in verband met verschillende zaken die in dat kader verband met elkaar houden en ook in het kader van een goede afronding in de Eerste Kamer.

De heer Paulus Jansen (SP): Voorzitter. Ik ben hierover niet op voorhand enthousiast omdat ik vrees dat wij dan met de spreektijd in het gedrang komen met het plenaire schema voor alle begrotingsbehandelingen waarvoor wij ook al veel tijd nodig hebben. We hebben nu nog een uur en een kwartier staan. Ik zou zeggen: laten wij onze tijd vanavond goed gebruiken, dan kunnen we in ieder geval zo veel mogelijk zaken nu al afhandelen. Als er nog amendementen komen, gaan we daar natuurlijk met belangstelling naar kijken, maar laten we in ieder geval de tijd die we plenair gaan opsouperen zo kort mogelijk houden. Dat zal de Kamervoorzitter volgens mij ook heel fijn vinden!

De voorzitter: Ik wijs u erop dat ook dit wetgeving is, dus u mag als individueel lid ook in de plenaire zaal natuurlijk tijd claimen. Ik vind dat we dat als commissie ook mogen doen. Ik maak even een rondje voor degenen die een mening hebben die afwijkt van mijn voorstel.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie): De minister heeft ons een tweetal brieven toegezegd met schriftelijke antwoorden die voor ons cruciaal zijn voor onze totale beoordeling, los van de amendementen die wellicht nog zullen worden ingediend. Die brieven willen wij dus graag betrekken bij onze tweede termijn. Dat kan ik nu nog niet doen.

De heer Monasch (PvdA): Dat geldt ook voor de berekening van de verwachte WOZ-ontwikkeling rond de verhuurderheffing. Daarop zijn ook toezeggingen gedaan. Het lijkt me alleen maar goed voor het debat dat we eerst die stukken krijgen en dan verdergaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap de zorg van de heer Jansen heel goed en de anderen gelukkig ook, maar mijn zorg is omgekeerd. Mijn zorg is dat wij nu de tijd gaan benutten die er nog staat, waardoor wij de tijd die we echt nodig hebben voor de behandeling op basis van allerlei cijfers en feiten die nog moeten komen, weer korter maken omdat er dan wordt gezegd: jullie hebben een hele tweede termijn gehad. Dat lijkt mij een kwestie van kip en ei. Dan kies ik liever voor het voorstel van de voorzitter.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik snap ook de opmerking van de heer Jansen, maar ik vraag via de griffie om voldoende tijd in te plannen voor het plenaire debat, wat volgens mij breed wordt gedragen, juist ook omdat op verschillende punten de minister heeft toegezegd met nadere informatie te komen. Ik sluit me erbij aan dat dat bepalend is voor eventuele moties, dan wel amendementen die wij willen gaan indienen. Voorzitter, ik doe dus graag via u het verzoek om voldoende tijd in te ruimen. Daarmee komen we tegemoet aan de wens van ons allemaal, maar ook aan de wens die net expliciet door de heer Jansen is uitgesproken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het hoeft trouwens niet per se in de plenaire zaal. Wij kunnen dat ook weer op een maandagavond doen als dat gemakkelijker is.

De heer **Omtzigt** (CDA): Dat kan ook op locatie in het land worden gepland. Dan heb ik nog wel wat voorkeuren!

De **voorzitter**: Ik denk dat een maandag al moeilijk wordt. Ik heb niet willen sturen, mijnheer Jansen, maar ik heb ook in de pauze geprobeerd dat er wat meer gevoel voor is om het debat op deze manier af te ronden. Ik heb wel een lijst met toezeggingen, die ik juist hierom met u wil doornemen. Ik zal de minister ook expliciet vragen op welke termijn bepaalde zaken naar de Kamer kunnen worden gezonden, zodat er een goede plenaire afronding kan plaatsvinden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kan op zich met het compromis leven, mits ik in de gelegenheid wordt gesteld om nog even een rapportje aan de minister aan te bieden naar aanleiding van zijn nogal zware beschuldiging dat ik een karikatuur zou maken van het huurorganisatiebeleid door te stellen dat dat 100 euro tot 200 euro aan huurverhoging veroorzaakt. Er is de afgelopen jaren één goed onderzoek gedaan, namelijk door de SP-gemeenteraadsfractie Utrecht. Het gaat daarbij om een steekproef van 100%; 100% is onderzocht. Die bevestigt mijn analyse.

De **voorzitter**: Ik zag het rapport al de hele tijd liggen. Ik was al benieuwd wanneer de heer Jansen ermee zou komen, maar dan overhandig ik het bij dezen aan de minister.

Ik neem de toezeggingen door. De eerste toezegging luidt dat er nadere informatie volgt over de WOZ-waarde in relatie tot de raming, de actuele marktsituatie en de vertraging daarin. Ook de verschillen tussen de CPB- en de CFV-raming worden daarin meegenomen. Wanneer kan deze informatie naar de Kamer komen?

Minister **Blok**: Ik wil alle gevraagde informatie donderdag aan de Kamer leveren.

De **voorzitter**: Prima, duidelijk.

Als de minister bij een van de volgende toezeggingen zegt dat het anders is, dan hoor ik dat van hem. Dan zal ik niet bij elke toezegging vragen wanneer het komt.

De tweede toezegging is dat er nog informatie komt over het aandeel scheefwoners bij de particuliere verhuurders. Volgens mij heeft mevrouw Visser daar expliciet naar gevraagd.

Minister **Blok**: Als die informatie beschikbaar is, zal ik die delen.

De **voorzitter**: Het was overigens een vraag van de heer Monasch, sorry. De derde toezegging is dat de Kamer in december wordt geïnformeerd over de benchmark bedrijfslasten van woningcorporaties en de voortgang van de efficiencyverbetering.

De vierde toezegging is dat de Kamer nader wordt geïnformeerd over het gelijkheidsbeginsel, in de situatie van de rechthebbende die de WOZ-beschikking krijgt. De fraudegevoeligheid is daaraan toegevoegd door de Kamer. Ook die informatie zal donderdag komen. Later is door de heer Omtzigt gevraagd, en de minister heeft dat bevestigd, om ook de splitsing van het woningbezit aan deze informatie toe te voegen. Het ging om het aantal wooneenheden, tien meer of minder.

De vijfde toezegging is dat de Kamer wordt geïnformeerd over de terugsluis binnen de budgettaire randvoorwaarden in het kader van de suggesties over de vierde schijf en de consequenties daarvan. Een overzicht daarvan komt ook deze week. Ik meen dat tabel 11 uit de Miljoenennota daarin wordt meegenomen.

De heer **Omtzigt** (CDA): Tabel 5.3.1.

De **voorzitter**: Dank u wel, 5.3.1.

De zesde toezegging is dat de Kamer op korte termijn nader wordt geïnformeerd over de financiering van de restschulden. Ook dat zal donderdag ...

Minister **Blok**: Nee, dat wordt niet voor donderdag.

De **voorzitter**: Dat wordt niet voor donderdag, maar zoals toegezegd op korte termijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb een suggestie. In de week daarna staat een AO Financiering woningmarkt gepland. We zouden de brief daar graag bij betrekken.

Minister **Blok**: De laatste brief over de restschulden?

De **voorzitter**: Ja.

Minister **Blok**: Ja, dat haal ik wel.

De **voorzitter**: Prima.

De zevende en laatste toezegging is dat de minister de Kamer informeert over de communicatie, over hoe om te gaan met de hypotheekrenteaftrek in voorkomende gevallen. Ook dat zal dit jaar nog zijn.

Minister **Blok**: Ja.

De **voorzitter**: Prima. Ik constateer dat ik daarmee de toezeggingen heb genoemd die de Kamerleden ook hebben gehoord. Hierbij sluit ik de vergadering. Er volgt een plenaire afronding. Ik dank de minister, ik dank alle hier aanwezigen en de mensen die het op een andere manier hebben gevolgd. Ik dank ook zeker de leden, in het bijzonder de leden die al de hele dag moesten vergaderen. U mag naar huis, als het aan mij ligt.

Sluiting 21.53 uur