

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 63**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 6 mei 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 13 maart 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over **afspraken woningmarkt**.

(De volledige agenda is opgenomen aan het einde van het verslag.)

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: Lodders**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn elf leden der Kamer, te weten: Paulus Jansen, Monasch, Verhoeven, Visser, Knops, Klein, Schouten, Dijkgraaf, Fritsma, Voortman en Lodders,

en minister Blok van Wonen en Rijksdienst die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 14.02 uur

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg over afspraken woningmarkt en woonakkoord. Ik heet de minister, de Kamerleden en degenen die gezeten zijn op de publieke tribune van harte welkom.

Ik zou voor de eerste termijn willen uitgaan van een spreektijd van acht minuten per fractie plus twee interrupties.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het is tijd om in de bouw te investeren. Ook zo kan de door minister Blok gewenste 1,65 miljard worden opgehaald voor de staatskas. De oplossing voor de bouw- en woningcrisis die de SP al op 20 november jongstleden presenteerde, wordt steeds breder gezien als een werkbaar alternatief voor de verhuurderheffing. Allerwegen was er de roep om die te vervangen door een investeringsprogramma. De heer Duivesteijn was gisteren in de Eerste Kamer lyrisch over het Groningse bod dat een uitwerking is van het investeringsplan van de SP, waarover wij op 28 november jongstleden voor het eerst met de minister debatteerden. In essentie komt het neer op investeringen, zorgen voor btw-inkomsten en lagere werkloosheidsuitgaven. Als je ervoor zorgt dat de fiscale opbrengsten uit deze investeringen gelijk zijn aan de verhuurderheffing, slaat deze switch geen gat in de begroting.

Inmiddels zijn zo'n beetje alle maatschappelijke partijen in het land voorstander van deze aanpak. Is het kwartje bij deze minister inmiddels ook gevallen? Ik was eergisteren op bezoek bij de corporatie Openbaar Belang in Zwolle waar de minister op 28 januari zelf ook was. Bij die gelegenheid vroeg de directeur hem naar zijn mening over de investeringsagenda als alternatief voor de verhuurderheffing. De minister zei: die ken ik niet. Twee maanden nadat dit voorstel al uitgebreid met de Kamer besproken was en op het moment dat het al gesteund werd door de Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra, MKB-Nederland, de Woonbond, Aedes en de bouwbonden weet de minister nog steeds van niets. Hoe moeten wij dit gedrag van de minister duiden en vooral wat gaat hij nu aan zijn opstelling veranderen? De SP-fractie wil vandaag de harde toezegging dat hij het investeringsalternatief gaat uitwerken voordat hij met het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing naar de Kamer komt. Zo nodig zal ik hierover een uitspraak van de Kamer vragen. Want hoe ging het gisteren in de Eerste Kamer? Allereerst een citaat. «Wij begrijpen niet waarom de regering niet heeft gekozen voor de toepassing van de huursombenadering. Per saldo functioneert de woningcorporatie hier als belastingdienst voor de rijksoverheid. Indirect gevolg daarvan zal zijn dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet kunnen worden gedaan, wat negatieve consequenties heeft voor de samenleving als geheel. Nu lijkt het erop dat het primair ophalen is bij huurders en verhuurders. Dat is geen aantrekkelijk verhaal. Feitelijk worden de gemeenten nu al geconfronteerd met een investeringsstop van afzonderlijke woningcorporaties». De SP-fractie deelt deze analyse maar ze is wel afkomstig van PvdA-senator Adri Duivesteijn, gisteren uitgesproken bij de behandeling van het wetsvoorstel over de inkomensafhankelijke huren. Natuurlijk kan ik nu de PvdA gaan bashen dat ze vervolgens voor de

inkomensafhankelijke huren gestemd heeft, maar politiek interessanter is vandaag de vraag: wat betekent dit voor het totale huurmarktbeleid van deze minister? Ik neem toch aan dat de minister zijn brief van 28 februari compleet gaat herschrijven, nadat zijn oorspronkelijke voorstel tot de grond toe is afgebrand door een coalitiepartij? Overigens waren er ook andere senaatsfracties die het wetsvoorstel uiteindelijk wel gesteund hebben maar die kritisch tot uitgesproken negatief waren over de samenhangende, of moet ik zeggen, onsamenhangende visie van minister Blok.

Gezien de tijd schakel ik over op de staccatostand. Allereerst kom ik dan op de geraamde opbrengst van de huurverhogingen. Kan de minister in detail ingaan op de tien kritiekpunten van Ortec op de rekensom van ABF Research?

1. De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot een daling van het aantal huurders met bovenmodaal inkomen bij de woningcorporaties en dat drukt de huuropbrengst. Overigens noemt Ortec nog niet eens dat ook het huurplafond voor de doelgroep lager is dan voor overige huurders, hetgeen ook een substantieel effect heeft. Graag ook een reactie hierop.
2. De extra huuropbrengsten van juli 2013 tot juli 2014 worden in hun geheel toegerekend aan 2013. Dat is vals spelen.
3. Het actuele huurniveau van de particuliere verhuurders wordt verondersteld 75% van het wettelijk maximum te zijn terwijl dat in werkelijkheid 82% is.
4. Er wordt uitgegaan van het oprekken van lopende huurovereenkomsten tot 100% van het wettelijk maximum terwijl in de meeste regio's de markthuurlager tot veel lager ligt. En dat veroorzaakt volgens Ortec vraaguitval.
5. De minister overschat de extra inkomsten uit huurharmonisatie omdat hij er geen rekening mee houdt dat de harmonisatie nu al meer wordt benut dan in het verleden en dat de verdien capaciteit voor de toekomst daarom terugloopt.
6. Het meetellen van extra huurinkomsten in het geliberaliseerde deel is onjuist, zoals niet alleen Ortec maar ook de IVBN concludeert.
7. De geschatte verdeling van de huurinkomsten over de typen verhuurders klopt niet.
8. ABF Research veronderstelt een WOZ-waardestijging van 2% per jaar, terwijl NVM, ING en Rabo een verdere daling van de huizenprijzen verwachten.
9. Regionale doorrekeningen worden uitsluitend gepresenteerd voor 2017, terwijl de onbalans het grootste is in de jaren daarvoor. Overigens zou ik graag een nieuwe, serieuze reactie krijgen van de minister op het rekenmodel van Het Vitale Noorden. In de beantwoording van mijn schriftelijke vragen gisteren stelde hij dat dit rekenmodel uitgaat van een huurplafond van 4,5% WOZ-waarde, maar dat klopt niet.
10. De werkelijke mutatiegraad is lager dan de 8% per jaar die ABF aanhoudt. Dat leidt tot een lagere harmonisatieopbrengst.

Voorzitter. Is mijn conclusie gerechtvaardigd dat het onderzoek van ABF Research waar de minister zijn standpunt op baseert, broddelwerk is? En à propos, hoe verklaart de minister dat van de twintig woningmarktonderzoeken die hij het afgelopen jaar liet uitvoeren, er tien werden gegund aan ABF? Kan hij iets nadere informatie geven over zijn aanbestedingsbeleid voor onderzoek?

Daarmee kom ik op de verdeling van de heffing over corporaties en commerciële verhuurders. Graag krijg ik een reactie van de minister op de rekensom van Ortec die zonneklaar aantoont dat de kleine particuliere verhuurders vrijwel integraal vrijgesteld zullen worden van de verhuurderheffing waardoor het corporatieaandeel stijgt naar 90%. De SP wil

overigens dat als de heffing doorgaat, de verhuurders met minder dan tien woningen ook de heffing gaan betalen. Dat is allereerst in lijn met het gelijkheidsbeginsel en verder valt te verwachten dat de vrijstelling onder tien woningen gaat leiden tot strategisch gedrag. Met andere woorden: huisbazen zullen hun bezit gaan opknippen. Ook op dit punt overweeg ik een motie.

Kan de minister ook bevestigen dat hij het vrijstellen van de commerciële verhuurders van de heffing, zoals de VVD gisteren in de Eerste Kamer voorstelde, niet alleen onwenselijk vindt maar dat het simpelweg ook in strijd is met de EU-concurrentierichtlijn? Wat vindt de minister van de conclusie van de IVBN dat met deze heffing de commerciële beleggers geen cent meer gaan steken in de huursector?

Ter afronding nog enkele vragen over de brief van 28 februari. Op pagina 3 staat het volgende: «Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde van de overheidsfinanciën brengen als het regeerakkoord». Betekent dit dat de verhuurderheffing na 2017 doorstijgt en, zo ja, hoe ziet het groeischema er dan verder uit?

De minister gaat per 2015 overstappen op de huursombenadering. Met welk opslagpercentage wil hij dan geen rekenen? Als hij dat nog niet weet, op grond van welke criteria gaat hij straks dat opslagpercentage bepalen? Kan de minister bevestigen dat hij de corporaties niet tot investeringen kan dwingen? Hoe is de suggestie van de minister om extra huurwoningen te verkopen – ik verwijs naar pagina 5 – te rijmen met de vraag naar huurwoningen die juist sterk aan het groeien is? Kan de minister bevestigen dat het huurscenario van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat hij als – ik citeer uit pagina 6 – «uiterst prudentieel» bestempelt, feitelijk de vaste standaard is voor het beoordelen van de financiële positie van de corporaties, door zijn voorgangers gesanctioneerd? Zo ja, waarom hangt hij zijn eigen voorstel dan op aan een alternatief balletje-balletjescenario?

Kan de minister nog eens uitleggen waarom hij de koopkrachteffecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen beperkt vindt, terwijl bijvoorbeeld 13% van de huurders onder de € 33.600 gezinsinkomen – dat zijn ongeveer 80.000 huishoudens – jaar in, jaar uit een koopkrachteffect van 0,5% tot 1% zal ondervinden, uitsluitend van deze maatregel? Op al deze vragen zou ik graag vanmiddag antwoord krijgen.

De SP-fractie concludeert dat deze minister vier maanden na zijn aantreden al bungelt. Met zulke PvdA-vrienden als Adri Duivesteijn heb je geen vijanden meer nodig.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank aan de minister voor het toezenden van zijn twee beleidsbrieven over het huurbeleid, de afspraken rond de woningmarkt en de nadere invulling van de hypotheekplannen. Met het regeer- en woonakkoord worden politieke taboes en institutionele barrières geslecht die een goed functionerende woningmarkt in Nederland ernstig beperken en de economie schade berokkenen. In alle politieke hectiek lijkt die immense opgave wel eens vergeten te worden. Want was is die opgave? We hebben een veel te hoge nationale hypotheekschuld van 625 miljard die de economie van ons land uit het lood kan slaan. Burgers hebben te hoge hypotheekschulden op zich genomen met de 100% aflossingsvrije hypotheek als schrijnend voorbeeld. We hebben te duur gebouwd, zowel in de koopsector als in de huursector. We bouwen te weinig huurwoningen voor middengroepen. Nederlandse institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren de Nederlandse woningmarkt links laten liggen. Wachtlijsten voor huurwoningen zijn door de jaren heen te lang geworden, zo lang dat we het bijna normaal zijn gaan vinden. Corporaties zijn vaak te ver van hun kerntaken komen te staan. Een inefficiënte bedrijfsvoering heeft geleid tot een jaarlijkse structureel te hoge overhead, volgens Aedes-voorman Calon van 800 miljoen euro per jaar structureel bij de corporaties. Die 800 miljoen

gaan ten koste van huurders dan wel van investeringen. Andere vormen van aanbesteden bij corporaties zoals bij Wonion, laten nu zien dat bouwkosten fors naar beneden kunnen. Er zijn in Nederland meer bewoners van een sociale huurwoning met een inkomen boven de € 43.000 dan huurders met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000. Een buitengewoon vreemde verhouding die op termijn om een correctie vraagt en die doorstroming nu bemoeilijkt. Er ligt een enorme opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. De energierekening dreigt duurder te worden dan de huur rekening. Te vaak horen we dat huurders renovatieplannen van corporaties ten behoeve van die verduurzaming tegenhouden. Het geld is er en de plannen liggen er, maar de plannen krijgen niet de vereiste goedkeuring van huurders. En dat is eeuwig zonde.

Het is de allerhoogste tijd om de fundamentele problemen op de woningmarkt aan te pakken, in de koopmarkt én in de huurmarkt in plaats van slechts een van de twee in het vizier te hebben. Het woonakkoord en de onderdelen in het regeerakkoord vormen de eerste grote hervorming van dit kabinet. Vandaar ook dat er op dit moment sprake is van veel consternatie. Wat doen we? De hypotheekrenteaf trek wordt beperkt. Schuld maken om zo veel mogelijk af te trekken, wordt onmogelijk gemaakt. Bezitsopbouw wordt weer een deugd. Je eigen huis is niet langer een winstobject. We prikken daarom de alsmaar groeiende luchtbel in de koopmarkt met deze maatregelen door. De doorstroming op de huurmarkt moet worden bevorderd. Sociale huurwoningen moeten weer ten goede komen aan huurders voor wie ze bestemd zijn. Corporaties moeten zich op hun kerntaken richten en gemeenten en huurders moeten meer invloed krijgen op het volkshuisvestelijk beleid van corporaties. De omvang van corporaties wordt beperkt tot de lokale dan wel de regionale woningmarkt. De betaalbaarheid voor huurders blijft intact door een stevige verruiming van het budget voor de huurtoeslag. Binnen een maand hopen we de kabinetsreactie op de bevindingen van de commissie-Hoekstra om het toezicht op de corporaties verder te versterken, te ontvangen. Met het advies van Broekhuizen om de pensioenfondsen te betrekken bij de financiering van de hypotheekmarkt bereiken we een volgende mijlpaal. Pensioenfondsen investeren in Nederland. Ze zijn ook begonnen om te investeren in sociale woningbouw en die betrokkenheid willen we alleen maar vergroten.

Ik begin hiermee omdat wie wil veranderen, veel gevestigde belangen aantast. Wie wil veranderen, kan protest verwachten. Dat mag en dat is logisch maar de missie waar het regeer- en woonakkoord voor tekent, is om die hervormingen te realiseren en een veel beter functionerende woningmarkt en een gezondere economie achter te laten dan die het kabinet bij zijn aantreden aantrof. In dit verband wijs ik ook op de uitspraken van Coen Teulings bij de presentatie van het CEP vandaag. Hij wijst erop dat ondanks de economische problemen het van groot belang is dat de maatregelen uit het woonakkoord worden doorgevoerd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Kan de heer Monasch nog eens ingaan op de argumentatie van zijn collega Adri Duivesteijn gisteren? Die had naar mijn mening namelijk een heel andere appreciatie van het totale huurmarktbeleid van het kabinet.

Zo-even zei de heer Monasch dat het met die koopkrachteffecten aan de onderkant wel meevalt en dat die voor de huurtoeslagontvangers worden gecompenseerd. In de brief van de minister van 28 februari zie ik dat voor 78% van de mensen met huurtoeslag sprake is van een koopkrachteffect en dat wat betreft de mensen zonder huurtoeslag met een inkomen onder de € 33.600 – dat zijn in totaal meer dan een half miljoen huishoudens – 80.000 huishoudens jaarlijks tussen de 0,5% en 1% koopkrachtverlies lijdt door deze ene maatregel. Vindt de PvdA-fractie dat acceptabel?

De heer **Monasch** (PvdA): Het valt mij bij de SP op dat wanneer het haar uitkomt ze een percentage overslaat. Van de mensen die in een sociale huurwoning zitten, krijgt zo'n 80% huurtoeslag. Kijkend naar de doorrekeningen van Sociale Zaken, gevalideerd door het Nibud, blijkt die koopkrachtachteruitgang 0,1% te zijn. Dat is nog altijd te veel voor iemand die op bijstandsniveau zit, maar laten we wel de zaken binnen proporties zien. Verder wijs ik erop dat het kabinet onlangs in zijn begroting voor de komende jaren 300 miljoen extra heeft uitgetrokken voor koopkrachtherstel, juist voor de groep tot anderhalf keer het minimumloon. Dat wordt betrokken bij het sociaal akkoord. Dus wij denken dat dit een goed verdedigbaar sociaal verhaal is. Nogmaals, als je 47 miljard met elkaar als samenleving moet bezuinigen, moet dat gebeuren volgens de lijnen van eerlijk delen. Dan vragen we van iedereen een bijdrage, en soms is dat een kleine, namelijk van 0,1%.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik moet de heer Monasch corrigeren. Er zijn ongeveer 1 miljoen huishoudens die huurtoeslag krijgen op 2,5 miljoen woningen onder de liberalisatiegrens. Dus dat is 40% en geen 80%. Er zijn koopkrachteffecten in de groep met huurtoeslag ondanks die compensatie waar de PvdA zich zo op beroept. Daarnaast zijn er nog veel grotere koopkrachteffecten voor de groep met een inkomen onder de € 33.600 en die geen huurtoeslag ontvangt. Die groep omvat 500.000 huishoudens. Wat vindt de PvdA-fractie daarvan? Is dat collateral damage?

De heer **Monasch** (PvdA): Zoals gezegd, repareren we de koopkrachteffecten langs twee lijnen. De eerste lijn is die van de huurtoeslag. Die is fors en die is royaal. Er wordt 425 miljoen voor uitgetrokken. De tweede lijn is dat het kabinet 300 miljoen uittrekt voor compensatie met betrekking tot de koopkracht, naast wat het al doet richting het sociaal akkoord. Dus daar wordt fors op ingezet. Bovendien verhogen we de huren juist voor de groep die wat minder verdient. Daar staan we ook voor. Mensen met een inkomen van meer dan € 43.000 betalen nog steeds maar 15% tot 16% van hun inkomen aan huur. Ook binnen die groep huurders hanteren we het principe van eerlijk delen, aangezien bij de lagere inkomens de lasten hoger zijn. We proberen dat zo goed mogelijk te compenseren.

Door het woonakkoord neemt de procentuele huurstijging af en de koopkracht voor de laagste inkomens is tot een minimum beperkt. Het aandeel huur in het besteedbaar inkomen neemt geleidelijk en beperkt toe, maar is voor de inkomens boven de € 43.000 nog steeds relatief laag. Als je kijkt naar die groep, is het nog steeds zo dat ze op dit moment nog geen 15% van hun inkomen aan huur kwijt zijn en dat wordt in 2017 nog steeds maar 17%.

Het investeringsvermogen van de corporaties ten opzichte van het regeerakkoord/CPB wordt sterk verbeterd maar dat neemt niet weg dat het onder druk blijft staan. De uitwerking zal aanvankelijk per corporatie geschieden. Je ziet ook dat de solvabiliteit wat afneemt, maar dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting constateert dat er geen reden is tot zorg. Er is wel zorg over Amsterdam. Daarom een aantal vragen over de verhuurderheffing.

De minister stelt terecht dat het om algemene berekeningen gaat. Hij geeft ook in zijn brief aan dat hij openstaat voor differentiatie. Dat had hij al aangegeven voor het debat van gisteren in de Eerste Kamer en dit debat vandaag. Dat is goed en dat zal in de komende maanden ook tot nader debat, tot gesprekken met betrokken partijen en tot berekeningen leiden. Er lijkt reden tot zorg voor de regio Amsterdam en de corporaties die daar actief zijn. Vanwege de hoge WOZ-waarde betalen zij meer mee aan de verhuurderheffing. De minister gaat daar verder niet op in, maar wij willen daar graag meer over weten. Wat betekent dit onder meer voor de borging van de leningen van corporaties in de regio Amsterdam? Tevens

gaat de minister niet in op het zorgelijke feit dat nog steeds een aantal corporaties in de problemen kan komen door deze heffing. Ook al is hun aantal veel lager dan aanvankelijk geraamd, hun aantal woningen in de totale voorraad is substantieel. De minister zegt dat het maar om 21 corporaties gaat, 6% van het totaal, maar al je dan goed kijkt naar hun huizenbezit dan gaat het om 410.000 woningen, 20% van het totaal. Dus graag krijg ik een toelichting van de minister op deze cijferopstelling, want die ziet er zorgwekkender uit dan de zo-even genoemde 6%. Daarnaast zijn er corporaties, met name in de regio, die in hun beleid eigenlijk als nationaal voorbeeld kunnen dienen van een woningcorporatie. Een van de voorgangers van de minister, de heer Van der Laan, heeft daarvoor wel eens het voorbeeld van Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) gebruikt. SWA huisvest voornamelijk mensen met lage inkomens onder de € 34.000 en beperkt zich tot haar kerntaken, waardoor ze buitengewoon lage bedrijfslasten heeft. Het zou wat wrang zijn als juist dergelijke corporaties die dus de huur niet of in heel beperkte mate kunnen verhogen en waarbij de bedrijfslasten al laag zijn, in de problemen komen door de verhuurderheffing. Graag een reactie van de minister.

De heer **Knops** (CDA): Ik hoor ronkende teksten van de heer Monasch. Je zou bijna denken dat hij tegen het woonakkoord gestemd heeft. Niets is echter minder waar, want de PvdA heeft daar voor gestemd. Kan de heer Monasch aangeven waarom zijn fractie dat heeft gedaan als hij dit soort belangwekkende vragen op dit moment stelt?

De heer **Monasch** (PvdA): De vorige keer dat we over het woonakkoord spraken was de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting er nog niet en we praten vandaag over die doorrekening. Ik zie het als mijn controlerende taak als Tweede Kamerlid om dit aan te geven. In mijn tekst staan al die vragen al. De vragen die ik toen stelde, spits ik nu toe op de berekening. Als parlementariërs zijn we hier om ons werk te doen. Ik geloof niet dat de heer Knops ervan uitgaat dat ik alleen mijn handtekening bij het kruisje zet. Ik behoor gewoon de kritische vragen te stellen die bij een berekening horen.

De heer **Knops** (CDA): Natuurlijk ga ik ervan uit dat de heer Monasch dat doet. Ik zou echter zeggen: eerst kritische vragen stellen en dan tekenen. De heer Monasch heeft eerst getekend en stelt daarna kritische vragen. Dat vind ik een beetje vreemd.

De heer **Monasch** (PvdA): Nee, dat komt omdat de berekeningen al ter tafel lagen voordat we het woonakkoord sloten. Er waren al berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting bij de brief van 31 januari. Die hebt u ook ontvangen. We kijken nu naar de verdere precisering mede op basis van het nadere woonakkoord. Welnu, het blijkt allemaal nog eerder mee te vallen ten opzichte van de brief van 31 januari, onder andere omdat de huren minder stijgen. Op basis daarvan stellen wij nu vragen in dit debat. Dat lijkt mij logisch.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting waarschuwt in het slot van zijn brief voor de effecten van deze maatregel per individuele corporatie. Heffing en extra inkomsten lopen niet synchroon en daarom, zo waarschuwt het CFV, nopen de liquiditeitsratio's in de kassfeer tot terughoudendheid. De vraag is en blijft of per individuele corporatie de investeringsvoornemens in balans zijn met de vermogenspositie, aldus het CFV. Ik verneem hierop graag de reactie van de minister. Ook ben ik benieuwd van hem te vernemen wat hij op dit moment ziet gebeuren bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het beleid ten aanzien van de borging van de leningen.

Met het CFV zijn we het eens dat verkoop van woningen als tijdelijk middel wellicht van pas kan komen, maar dat er op dit moment niet te veel van verwacht kan worden, omdat het wat de PvdA betreft op de lange termijn geen instrument is. Overigens heeft het CFV in zijn berekeningen geen rekening gehouden met de bezuinigingen op de bedrijfslasten die fors kunnen zijn. De minister geeft in zijn brief aan dat dit zou kunnen gaan om een bedrag van 350 miljoen. Zou hij dat bedrag hernieuwd kunnen doorrekenen zodat we weten wat het effect zal zijn op de solvabiliteit, bijvoorbeeld door er een nettocontantewaardeberekening op los te laten?

Het CFV waarschuwt dat met de verhuurderheffing de afhankelijkheid van staatssteun toeneemt. Immers, alleen door de borging via het WSW met achtervang van het Rijk is dit model houdbaar, maar ook de kosten van nieuwbouw worden hierdoor vergroot. Ik krijg hierop graag een reactie van de minister. Daarbij komt ook de vraag op, die ook al door het CPB werd gesuggereerd bij de doorberekening van het regeerakkoord, of het voor de minister een overweging is om nieuwbouwwoningen uit te sluiten van deze heffing. Is dat voor hem een optie?

De **voorzitter**: Gaat u richting een afronding, mijnheer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA): Daar was ik al bang voor. Mijn volgende vraag is waarom verhuurders met minder dan tien woningen worden uitgesloten van de verhuurderheffing. Waarom niet het getal vijf gehanteerd en wat zouden daarvan de consequenties zijn qua opbrengst? Wat gaat de minister doen tegen particuliere verhuurders die hun bezit gaan opknippen om onder de heffing uit te komen? Tot slot een paar opmerkingen over stimuleringsmaatregelen.

De **voorzitter**: Heel kort, mijnheer Monasch, want u bent ruim over uw spreektijd heen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ja, heel kort.

Er is een extra budget vrijgemaakt voor startersleningen. Dat is heel goed. Valt het te overwegen om dat nu in te zetten voor doorstarters? Zeker als je het richt op nieuwbouwwoningen kunnen we op die manier een groep die vastzit, helpen en kunnen we bovendien de bouweconomie stimuleren. Is het een mogelijkheid om de normen rond energiezuinige woningen die het Nibud hanteert en waarbij nu maar 50% van de energiezuinigheid wordt meegeteld, op te trekken naar 100%?

De heer **Verhoeven** (D66): We hebben het al vaker meegemaakt dat de heer Monasch zijn betoog zo opbouwt dat hetgeen waar we allemaal met smart op zitten te wachten, dan nét niet meer binnen de tijd aan de orde komt. In dat kader heb ik een vraag over het debat gisteren in de Eerste Kamer. Kan de heer Monasch zeggen wat hij vond van de inbreng van de PvdA-fractie in de Eerste Kamer, met name waar het gaat om het gevoel van twijfel en het vragen om een visie in relatie tot het gesloten woonakkoord en de positie van de PvdA inzake dat woonakkoord?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb de PvdA-woordvoerder in de Eerste Kamer drie dingen horen zeggen. Het eerste is dat hij met de rest van de Eerste Kamerfractie heeft ingestemd met het voorstel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is een belangrijke basis van het regeerakkoord maar zeker ook van het woonakkoord. Verder heeft hij letterlijk gezegd: wij staan achter het principe van een verhuurderheffing en achter de financiële doelstelling. Dat lijkt mij een belangrijk anker van het woonakkoord en ook een belangrijke zekerheid richting de nieuwe partijen die wat betreft dit woonakkoord zijn aangeschoven. Verder heeft de Eerste Kamerfractie, zoals velen hier hebben gedaan en wat ik ook heb gedaan in



mijn vorige termijn, gevraagd wat er met de investeringscapaciteit gebeurt. We willen dat er weer gebouwd wordt. Het mag niet zo zijn – dat is ook nooit de bedoeling geweest van het regeerakkoord – dat we de investeringscapaciteit te veel beperken of onmogelijk maken. Daar heeft mijn collega in de Eerste Kamer zijn zorgen over uitgesproken. De minister heeft gezegd dat mee te zullen nemen. Dat staat ook in zijn brief. Het debat van gisteren samenvattend, zijn dat drie belangrijke elementen die ik herken als pijlers van het woonakkoord.

De heer **Verhoeven** (D66): D66, ChristenUnie en de SGP zijn niet aangeschoven, maar hebben actief een helpende hand geboden. Het zou goed zijn als de heer Monasch zich dat realiseerde, ook met het oog op de toekomst; de komende maanden zullen wat dat betreft spannend worden. Dan over de nachtkaaers van de heer Duivesteijn. Hij begon de dag met een heel grote mond en hij eindigde de dag met eigenlijk helemaal niets meer en met het netjes zijn vinger opsteken toen er gestemd werd. Dus in die zin ben ik het wel eens met de analyse van de heer Monasch. Beperkt het punt van de heer Duivesteijn zich volgens de heer Monasch dan tot het verdelen van de heffing, dus de 1,7 miljard die hard is, over de regio's en de sectoren in dit land? Is dat de portee van de inbreng van de heer Duivesteijn? Is dat er van overgebleven? Ik begrijp natuurlijk dat staatsrechtelijk de Tweede Kamerfractie geen enkele invloed heeft op de Eerste Kamerfractie. Ik vraag dus alleen maar om een duiding van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Aan de overzijde maken ze hun eigen afwegingen, maar wij hebben ook annalen en Handelingen die we kunnen nalezen. En die zijn vrij duidelijk. We kunnen ook nalezen hoe de stemmingen zijn verlopen. Dan lees je dat de PvdA-fractie in de Eerste Kamer heeft ingestemd met de inkomensafhankelijke huurverhogingen en dat ze het principe van de verhuurderheffing en de financiële doelstelling heeft erkend. Daarnaast geef ik aan dat we allemaal zorgen hebben, niet alleen de PvdA maar ook andere partijen, over wat deze heffing betekent voor de investeringscapaciteit, zeker waar het de verdeling betreft.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): De heer Monasch is er een meester in om een klein relletje goed te down playen. Hij suggereert alsof er gisteren in het debat allerlei open vragen zijn gesteld, terwijl we moeten constateren dat de inbreng van de heer Duivesteijn gisteren in eerste termijn heel stellig was maar dat die daarna als een nachtkaaers uitging. Het is goed om te horen dat de PvdA als geheel staat voor de handtekening onder het woonakkoord. Tegelijkertijd constateer ik wel dat de heer Duivesteijn van de Eerste Kamerfractie van de PvdA gevraagd heeft om garanties met betrekking tot de verhuurderheffing. Mijn vraag is dan ook wat die garanties inhouden en wat het betekent voor de uiteindelijke standpuntbepaling van de PvdA, dit mede in het licht van het feit dat op het congres van die partij een regeerakkoord is vastgesteld waarin een veel hogere doelstelling stond.

De heer **Monasch** (PvdA): Niet alleen dezer dagen maar ook de afgelopen maanden en weken ben ik veel bij PvdA-afdelingen geweest. Dan zeg ik altijd keurig: als jullie het er eventueel niet mee eens zouden zijn, in 2010 stond het in het verkiezingsprogramma en in 2012 stond het verkiezingsprogramma waarbij het ging om 1,6 miljard. Het is misschien goed om te noteren, ook voor de meeluisterende mensen bij woningcorporaties dat er nu 1,4 miljard wordt gevraagd op basis van deze doorrekeningen. Dus het bedrag is ook lager dan dat waar corporaties in de media mee schermen. Daarnaast verwijs ik naar wat er in ons verkiezingsprogramma staat over de huurverhogingen. Kortom, dit is een beleid waar wij als PvdA achterstaan. Dat is ook bij het vaststellen van het regeerakkoord zo netjes

afgetikt. Dat maakt mijn avonden bij PvdA-afdelingen ook een stuk gemakkelijker om mijn geachte collega-leden van de partij een en ander te verduidelijken. In de richting van mijn collega van de ChristenUnie kan ik zeggen wat ik ook tegen de heer Verhoeven van D66 heb gezegd: onze handtekening staat voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er ligt ook een duidelijke uitspraak van de Eerste Kamerfractie dat ze zowel het principe van de verhuurderheffing als de financiële doelstelling onderschrijft. Daarnaast maken we ons allemaal zorgen of er voldoende geïnvesteerd wordt. Dat valt volgens mij in een veel breder kader, namelijk dat we al een tijd in een economische crisis zitten waar met name de bouw de gevolgen van voelt. Via een btw-verlaging, startersleningen en een energiebesparingsfonds doen we er alles aan om die bouw te stimuleren.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Als de heer Monasch al die zaaltjes afloopt om het uit te leggen, dan had hij misschien ook de zaal aan de overkant kunnen bezoeken. Het leek er gisteren in ieder geval op dat de heer Duivesteijn die mening niet deelt. De heer Monasch loopt bovendien weg voor de vraag of de conclusie is, wederom, dat de heer Duivesteijn gisteren iets geroepen heeft wat uiteindelijk helemaal geen inhoud heeft en dat hij dus gewoon zal instemmen met de verhuurderheffing zoals die nu voorligt. Het gebruiken van het woord «garanties» is een soort loze kreet geweest.

De **voorzitter**: Ik hoor eigenlijk geen concrete vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind het jammer dat mevrouw Schouten de indruk heeft dat ik van de vraag wegliep want dat is volgens mij het laatste wat ik doe. Wat de heer Duivesteijn in de Eerste Kamer heeft gezegd, komt geheel voor zijn rekening. Dat debat voeren wij hier niet. Ik kan wel zeggen dat ik mijn collega Duivesteijn al zo'n twintig jaar ken. Zijn inbreng verbaast mij dan ook niet. Daaruit blijkt ook de grote kennis die hij heeft op het gebied van volkshuisvesting. Ik heb hem duidelijk gemaakt dat ik een aantal zaken met een andere toonzetting aan de orde zou hebben gesteld. Daarom ben ik mijn verhaal begonnen met aan te geven wat een enorme opgave er ligt en vanuit welke visie dit kabinet bezig is met het hervormen van de woningmarkt.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Ik heb het graag nog even over die toon. Wat zou de heer Monasch ervan vinden als bij de behandeling van de verhuurderheffing in de Eerste Kamer de vijf partijen die het woonakkoord gesloten hebben een vergelijkbare toon zouden aanslaan? Wat zou dat betekenen voor het draagvlak van de regering?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan mij nauwelijks voorstellen dat een woordvoerder van de SGP-fractie zo'n toon zou aanslaan. Als ik mij daar dan toch in moet proberen te verplaatsen, dan zeg ik dat ik dan direct de heer Dijkgraaf zou bellen om te vragen wat er gebeurd is. Serieus nu: ik kan mij dat voorstellen en ik deel de zorg van de heer Dijkgraaf over de toonzetting. Ik concludeer evenwel dat er daar aandacht is gevraagd voor de zorg over de investeringen. Eenieder kiest daarbij voor de eigen bewoordingen. Bij de Partij van de Arbeid kan het botsen en schuren, maar aan het einde van de dag nemen we onze verantwoordelijkheid. Volgens mij is dat gisteravond luid en duidelijk gebeurd.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Ik geef graag nog één concreet voorbeeld. Gisteren werd volgens mij gezegd dat het woonakkoord «ondoordacht» is. Ik ben benieuwd hoe «ondoordacht» de heer Monasch dit akkoord heeft kunnen sluiten. Of heeft hij daarop misschien een andere visie?

De heer **Monasch** (PvdA): Niet voor niets heb ik in de inleiding gezegd dat het kabinet met een enorme vernieuwing bezig is, gebaseerd op een enorme visie op hoe het anders moet omdat het op tal van terreinen vastzit. Ik heb die zaken opgesomd en ik zou er nog een paar aan kunnen toevoegen. De heer Duivesteijn heeft zich met name gericht op dat investeringsdeel en op het inzetten van de verhuurderheffing. Ik heb er alle begrip voor dat dat tot vragen leidt. Dit is echter een van de grote hervormingsonderwerpen van dit kabinet. Ik ben mijn inleiding niet voor niets begonnen met het schetsen van de grote noodzaak van die hervorming en de maatregelen die wij allemaal nemen en gaan nemen om die hervorming door te voeren.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik heb met belangstelling de voorgaande interruptiedebatjes gevolgd. Ik constateer dat de PvdA-fractie terug in het hok is gezet en dat de heer Monasch op zijn rug ligt met de pootjes omhoog. Van de oprisping van gisteren is werkelijk niets meer over. Dan weten wij dat ook weer. Ik wil de heer Monasch echter toch nog een vraag stellen. Wat vindt hij van al die burgers die massaal hebben gemaild naar de Kamerleden omdat ze boos zijn over de huurverhogingen en omdat ze vinden dat ze die niet kunnen betalen. De heer Monasch heeft net een heel technische uiteenzetting gegeven waarbij dat sentiment totaal ontbreekt. Waar is zijn feeling met de maatschappij? Waar is zijn begrip voor de honderdduizenden mensen die vinden dat zij dit gewoon niet kunnen betalen? Hij springt daar met reuzensprongen overheen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik moet de heer Fritsma er steeds aan herinneren dat hij zich in dit huis niet kan gedragen als een soort maanmannetje dat twee jaar is weggeweest en pardoes weer terug is op aarde. De PVV pleitte destijds voor 5% huurverhoging voor inkomens boven € 43.000. In het woonakkoord staat 4%. Dat om mee te beginnen. Verder blijkt uit de koopkrachtberekening van het Nibud dat het bij de groep die huurtoeslag ontvangt om slechts -0,1% gaat. Ik ga naar iedereen toe om uit te leggen waarom dit wordt gedaan: er ligt een grote opgave. Daarnaast trekken wij in de voorstellen richting een sociaal akkoord 300 miljoen euro uit om niet alleen hiervoor maar ook op andere terreinen iets te doen aan de koopkrachtreparatie voor groepen tot 150% boven het minimumloon.

De heer **Fritsma** (PVV): De PVV kiest juist niet voor draconische huurverhogingen. Wat de heer Monasch zegt, is wel interessant. Hij wijst steeds op die 0,1% koopkrachtverlies. De financiële gevolgen van de huurverhogingen zijn echter niet zo duidelijk als de heer Monasch stelt. Als nu straks blijkt dat grote groepen huurders een koopkrachtval maken van meer dan die 0,1%, stoppen wij dan met dit hele verhaal?

De heer **Monasch** (PvdA): Wij maken beleid op basis van degelijke berekeningen. Er is een nieuwe berekening gekomen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dat is doorgerekend door Sociale Zaken en gevalideerd door het Nibud. Daarmee is er een belangrijke stempel op gezet. De heer Fritsma hanteert dat ook. Vanuit die gegevens voeren wij beleid. Als zaken over een jaar anders uitpakken, dan zijn wij weer een jaar verder en dan gaan wij opnieuw naar de begroting kijken. Op verdere als-vragen kan ik op dit moment onmogelijk ingaan. Wij denken dat er op basis van wat er nu ligt een verantwoord, sociaal pakket wordt neergelegd waarbij ook binnen de huursector eerlijk wordt gedeeld en wat meer wordt gevraagd van mensen met een inkomen boven de € 43.000.

De **voorzitter**: De heer Jansen zet zijn tweede interruptie in.

De heer **Paulus Jansen** (SP): En ook de laatste, dacht ik. Het klopt dat de heer Duivesteijn in tweede termijn bijna alles heeft ingeslikt wat hij in eerste termijn heeft gezegd. Op één punt blijft zijn enthousiasme echter onverminderd groot, namelijk voor het investeringsalternatief voor de verhuurderheffing. Hij heeft in tweede termijn het Gronings Bod als voorbeeld genoemd. Dat is ons gisteren toegestuurd, ondertekend door de sociaaldemocratische burgemeester Peter Rehwinkel. Ik lees even een stukje voor: «Ons bod houdt in dat wij 4 miljoen euro investeren in de Groningse woningmarkt voor elk miljoen dat u ons korting geeft op de verhuurheffing. Van elke investering vloeit minstens de helft terug in de staatskas. Dankzij het Gronings Bod verdubbelt onze bijdrage aan de staatskas. Bovendien bouwen wij hiermee aan een evenwichtige woningvoorraad in onze stad.» Dit is het aanbod van de Groningse corporaties in de stad Groningen. Dit is in wezen een zuinige variant van het SP-voorstel van 20 november. Ik neem aan dat de PvdA-fractie ook in de Tweede Kamer vanaf nu zegt: dit is een optie die net zo veel geld oplevert voor de minister van Financiën en wij switchen daarom van een verhuurderheffing naar een investeringsagenda.

De heer **Monasch** (PvdA): Onder het voorzitterschap van wisselende voorzitters hebben wij dit debat al vele malen gevoerd in de afgelopen weken en maanden. Wij hebben in deze Kamer, maar ook in de Eerste Kamer, begrotingsregels met elkaar afgesproken, spelregels voor hoe wij met het geld omgaan. Tal van mensen zeggen: geef mij maar het geld, dan geef ik het uit en dan gaat de Staat er later aan verdienen. Zo gaan wij echter niet om met overheidsfinanciën. Als het kabinet nieuwe voorstellen hoort die passen binnen de begrotingsregels die wij met elkaar hebben afgesproken, dan staan wij open voor elk initiatief. Dit Gronings Bod is een ander voorbeeld van dezelfde variant namelijk dat het afwijkt van de begrotingsregels. Die regels houden in dat er niet vooruit wordt gerekend met inverdieneffecten. Zolang het Gronings Bod onder dat beslag valt, kan het helaas niet betrokken worden bij de voorstellen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De vormgeving is simpelweg zodanig aan te passen dat het volkomen voldoet aan de begrotingssystematiek. Het is mogelijk om te zeggen: er komt een verhuurderheffing en er komt een vrijstelling van € 1 voor elke € 4 die geïnvesteerd wordt. Die € 4 levert net zo veel of meer inverdieneffecten op. Dat is van tevoren uit te rekenen. Daarmee is het gewoon in balans. Wat is daarop tegen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind het mooi bedacht, dat Gronings Bod, maar dit is hetzelfde bod als dat van Aedes en andere corporaties. Nogmaals, wij werken niet met inverdieneffecten. Het wijkt af van de begrotingsregels die wij met elkaar hebben afgesproken en die ook in de Eerste Kamer zijn afgesproken, hoezeer het ook de charme van de eenvoud heeft. Het is nu eenmaal niet het uitgangspunt van dit kabinet om geld te verjubelen voordat het verdiend is.

De heer **Klein** (50PLUS): De heer Monasch gebruikt grote woorden, over hervormingen en over opgaven die uitgevoerd moeten worden. Is de verhuurderheffing eigenlijk niet gewoon een ordinaire greep in de kas van de woningbouwcorporaties die helemaal tot niets leidt? Is het niet juist nadelig voor de sociale woningbouw, met name voor de lagere inkomensgroepen? Ik denk dan in het bijzonder aan de ouderen. Komen er hierdoor niet juist minder woningen voor die groepen. Met de verhuurderheffing wordt dan niets anders bereikt in de zin van hervorming dan dat de staatskas mogelijk op orde komt. Hoe kunt u de verhuurderheffing dan betitelen als een hervorming?

De heer **Monasch** (PvdA): De verhuurderheffing maakt deel uit van een groter palet. Op het moment dat bij een aantal groepen de huren wat verhoogd worden, wordt het verhuren van woningen aantrekkelijker gemaakt. Dat lokt investeringen uit. Er zijn verschillende opties. Het is bijdragen aan de bezuiniging van de overheid, ervoor zorgen dat de betaalbaarheid intact blijft via de huurtoeslag en ervoor zorgen dat er geïnvesteerd kan worden. Ook in deze variant is er nog steeds ruimte voor investeringen. Dan is er nog niet eens de doorberekening geweest van de bezuiniging op de bedrijfslasten waarmee enorm veel liquiditeit kan worden vrijgemaakt om te gaan investeren. Mijn fractie beschouwt het dus als een hervorming. Het past in een palet van maatregelen. Er wordt bijgedragen aan een bezuiniging maar tegelijkertijd wordt door het wat verhogen van de huren, zeker voor de hogere inkomens, de verhuurbaarheid aantrekkelijker. Het wordt dan interessanter voor institutionele beleggers om in deze markt te investeren. Wij hebben dat broodnodig want het huidige verdienmodel van corporaties is niet houdbaar voor de toekomst. Leg uw oor maar te luisteren bij welke corporatie dan ook. Wij moeten naar andere vormen toe om het belangrijke model van corporaties en hun aanbod van sociale huurwoningen in de toekomst te blijven garanderen.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik begrijp dat het hervormingsdeel eigenlijk alleen ligt in het aanpassen van de huren in het verband van die verderfelijke inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is ook anders te doen, maar daarover kom ik straks te spreken. De verhuurderheffing zelf komt alleen ten gunste van het financieringstekort van de rijksoverheid. Die heeft niets te maken met onze sociale-woningbouwopgave. Die zou de PvdA toch aan het hart moeten gaan.

De heer **Monasch** (PvdA): Nee. Wij dwingen corporaties met de verhuurderheffing om efficiënter te gaan werken. Dat zou de heer Klein ook moeten aanspreken. Als de voorzitter van de branchevereniging van corporaties, Aedes, aangeeft dat er voor 20% efficiënter gewerkt kan worden, dan gaat het om 28 miljoen. Dat gebeurt echter niet. Dat gebeurt jaar op jaar niet. Kijk naar de cijfers: het vlakt af in de groei, maar het blijft toch nog steeds ver boven de inflatie stijgen. Die 28 miljoen komen ten laste van de huurders, bijvoorbeeld ouderen, of van de investeringscapaciteit. Neem van mij aan, met 28 miljoen, doorgerekend in een bedrijfsmodel, kunnen miljarden geïnvesteerd worden in waar corporaties voor zijn opgericht, namelijk het bouwen van sociale huurwoningen voor jong en oud.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ga graag nog even verder op het debat van gisteravond in de Eerste Kamer. Een van de zaken die de PvdA-fractie daar binnensleepte is dat er nu een woonvisie komt. Ik hoor graag van de heer Monasch wat de status wordt van die woonvisie. Is het mogelijk dat er toch zaken in het woonakkoord worden opengebrouwen om tot die nationale woonvisie te komen? Of zegt de heer Monasch: nee, het moet allemaal binnen de kaders komen van wat er nu is, die 1,7 miljard moet per definitie doorgaan zoals nu gepland is. Ik hoor graag hoe de heer Monasch dit duidt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik krijg een beetje het gevoel als ik naar mijn collega van GroenLinks luister dat de woonvisie en 1,7 miljard heel dicht bij elkaar liggen. Als ik over de woonvisie praat, dan heb ik het niet over hoe wij omgaan met 1,7 miljard. Dan heb ik het over een bredere visie, over een bredere aanpak op de woningmarkt. Ik denk dat dit regeerakkoord en het daarnaast gesloten woonakkoord veel handvatten biedt voor hervorming van de woningmarkt, huur en koop. Ik wil mezelf niet herhalen, maar de vragen beginnen een beetje op elkaar te lijken. Ik laat

het daarom hierbij. Die woonvisie zit in het regeerakkoord en het woonakkoord.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De vraag is wel: moet die woonvisie binnen de kaders van het woonakkoord werken of kan er met die woonvisie daadwerkelijk nog meer besproken worden? Vloeit het een voort uit het ander? Wat vloeit voort uit wat? Is er nog ruimte voor woningbouwcorporaties en huurderorganisaties om iets te veranderen aan wat er in het woonakkoord staat?

De heer **Monasch** (PvdA): Naast het woonakkoord zijn er afspraken gemaakt in het regeerakkoord. Een paar heel belangrijke zijn dat corporaties zich moeten houden aan hun kerntaken. Een andere is dat corporaties kleiner moeten worden en zich meer moeten voegen naar hun regionale en lokale woningmarkt. Een derde is dat gemeenten en huurders meer invloed moeten hebben op het volkshuisvestelijk beleid van corporaties. Dat zijn heel belangrijke veranderingen die in het regeerakkoord staan. Dat wordt nader ingevuld. Wij nodigen al die partijen uit om daarover mee te denken. Dat gebeurt bijvoorbeeld in een VNG-commissie. Dat zijn voorbeelden van hervormingen en over de invulling daarvan zijn wij voortdurend in gesprek met allerlei maatschappelijke organisaties.

De **voorzitter**: Dank voor uw inbreng. U hebt denk ik ruimschoots de gelegenheid gehad om uw inbreng te leveren. Ik geef het woord aan de heer Verhoeven van de D66-fractie.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. D66 pleit al jaren voor hervormingen op de woningmarkt. Ik ben ook blij dat de heer Monasch net zei: dit is de eerste hervorming van het kabinet. Het is niet toevallig dat deze eerste stap mede tot stand is gekomen met hulp van D66. Tegen mevrouw Voortman zeg ik dat die visie grotendeels gelijk is aan het D66-programma. Die is eigenlijk de grote drager van het woonakkoord. Daarom is D66 zo blij dat dat gesloten is. De heer Jansen is het zo te horen met mij eens.

De hervorming was hard nodig want eigenlijk kwam zo ongeveer iedereen op de woningmarkt vast te zitten: huurders op wachtlijsten, mensen in hun huis omdat zij dat niet konden verkopen – ook nog eens onder water door de dalende huizenprijzen-- bouwers omdat ze niet meer konden bouwen, woningbouwcorporaties omdat ze tegen een heffing van 2,1 miljard aanliepen. Eigenlijk zat iedereen totaal vast op die woningmarkt. Gelukkig is er nu een akkoord gesloten dat de boel in beweging brengt, met een perspectief voor de lange termijn. Eindelijk zijn de taboes die de woningmarkt jarenlang in de greep hebben gehouden doorbroken. Van links mocht er niet over huurverhoging gesproken worden en van rechts mocht niet over hypotheekrenteaftrek gesproken worden. Eindelijk zijn nu al die dingen tegelijkertijd en in één keer gedaan, en dat ook nog met het oog op de toekomst.

Het regeerakkoord van de PvdA en de VVD was op het gebied van wonen al een hele verbetering vergeleken met wat wij in de jaren daarvoor hebben gezien. Er zat alleen een heel grote denkfout in en daarom was het toch nodig om met een aantal andere partijen te zorgen voor genoeg denkkracht om toch nog tot een verstandig verhaal te komen. Ik heb het natuurlijk over het rechtzetten van die 2,1 miljard heffing gecombineerd met die 4,5% WOZ-waarde, en dat in een tijd van dalende huizenprijzen. Dat kon niet goed gaan en dat is ook gebleken. De minister heeft dat ook ruiterslijk toegegeven. Mijn collega's van de VVD en de PvdA hadden daar in het begin wat moeite mee, maar ook zij hadden uiteindelijk door dat het echt niet kon. Toen hebben zij op de deur geklopt bij D66, ChristenUnie en SGP. Wij hebben de deur open gedaan en met hen een woonakkoord

gesloten. Eindelijk is er nu meer duidelijkheid en perspectief voor alle mensen. Starters kunnen nu eindelijk weer de stap zetten om een woning te kopen. Huurders kunnen eindelijk zien dat de wachtlijst inkort en zij aan de beurt komen. Woningcorporaties kunnen een stuk meer investeren dan met het regeerakkoord het geval was geweest. Bouwers hebben eindelijk weer zicht op een nieuwe opdracht. Kortom, iedereen kan zijn positie met vertrouwen tegemoet zien.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik dacht dat de heer Monasch een ronkend verhaal hield, maar dit slaat echt alles. Dit is nog een graadje erger. De grootste denkfout betrof de 2,1 miljard verhuurderheffing maar voilà, D66 brengt die terug naar 1,7 miljard. Daarmee zou het hele probleem geweldig zijn opgelost. Ik vind het echter erg mager. Bij een hervorming moet toch gedacht worden aan een situatie waarin mensen daadwerkelijk goed kunnen wonen en daadwerkelijk vooruit kunnen, niet alleen aan verlaging van de verhuurderheffing van 2,1 miljard naar 1,7 miljard met alle ellende van dien?

De heer **Verhoeven** (D66): Laten we eens even terugkijken naar de situatie van vorig jaar rond deze tijd. Hoe stond het er toen voor? De hypotheekrenteaf trek stond toen als een huis. Huren werden beperkt en eenzijdig aangepakt. Iedereen zat in de problemen op de woningmarkt. Inmiddels is het een jaar later en is de aanpak van de hypotheekrenteaf trek in gang gezet. Die wordt afgebouwd naar een lager percentage. Dat is echt een grote hervorming die jarenlang niet heeft plaatsgevonden. Op het gebied van huur wordt eindelijk dat scheefwonen aangepakt, maar wel op een manier die sociaal is zodat de kwetsbare groepen worden ontzien. Daarbij worden de woningcorporaties, zoals de heer Monasch zegt, gedwongen om veel meer hun kerntaak uit te voeren in plaats van allerlei rariteiten op het gebied van commerciële projecten, sociale zaken in wijken, maserati's, schepen en allerlei zaken die echt niet door de beugel konden. Gewoon terug naar de kerntaak en doen waarvoor de woningcorporaties zijn. Die drie dingen had de woningmarkt hard nodig. Dat pakket is een hervormingspakket waar je u tegen kunt zeggen. Ik denk echt wel dat er in vergelijking met vorig jaar een aantal grote hervormingen hebben plaatsgevonden op de Nederlandse woningmarkt.

De heer **Klein** (50PLUS): Het verbaast mij dat de grootste hervorming die wij op het gebied van volkshuisvesting kunnen bereiken, het eruit halen van de uitwassen, de maserati's, is. Logisch dat dat moet gebeuren, logisch dat er zuiniger moet worden gewerkt bij de woningbouwcorporaties. Dat zijn echter geen hervormingen. Het is goed dat op een aantal punten beweging wordt gebracht in de zaak, maar D66 is er toch ook niet voor om op het punt van de hypotheekrenteaf trek bestaande gevallen aan te pakken?

De heer **Verhoeven** (D66): Laten wij vaststellen dat wij jarenlang koop en huur niet of halfslachtig hebben aangepakt en dat nu in één keer wel doen. Daar kan ook de heer Klein van 50PLUS niet omheen. Na jaren van pure stilstand – het mocht niet eens besproken worden – wordt de hypotheekrente afgebouwd. Als de heer Klein dat geen hervorming noemt, dan denk ik niet dat 50PLUS, die ik een heel rijke toekomst toewens, ooit tot één hervorming zal komen. De bril van de heer Klein had wat dat betreft wel wat meer roze mogen zijn.

De heer **Klein** (50PLUS): Dat is een vorm van uitlokking. 50PLUS heeft aangegeven dat bestaande gevallen ontzien moeten worden bij de hervorming van de hypotheekrenteaf trek. Nieuwe gevallen moeten daar echter wel onder vallen. De heer Verhoeven doet net alsof 50PLUS dat niet

wil. Wij willen juist hervormen en het beter gaan doen, maar niet met een verhuurderheffing.

De **voorzitter**: Uw punt is duidelijk, mijnheer Klein. Ik vraag de heer Verhoeven om voort te gaan met zijn betoog.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat zal ik doen. Ik zei al dat het woonakkoord socialer is op het punt van de huurverhoging. Het is beter op het punt van de investeringsruimte voor corporaties. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft berekend dat de investeringsruimte voor corporaties eigenlijk grotendeels overeind blijft en dat zij, op een aantal corporaties na, en dat is inderdaad zorgelijk, voldoende investeringsruimte hebben. Ik zeg tegen de corporaties graag het volgende. We kunnen wel elke keer erop blijven hameren dat het niet kan en dan komen met rapporten waaruit blijkt dat het moeilijk is. Misschien wordt het ook wel moeilijk. Dat geldt echter voor iedereen in dit land. De voorzitter van de woningcorporatie heeft zelf gezegd dat 700 miljoen, en volgens de heer Monasch zelfs 800 miljoen, te besparen is door meer efficiency en soberder werken. Dat lijkt mij een heel goede opgave voor een sector die 2,4 miljoen woningen bezit in dit land, ruim 30%. Er is geen land ter wereld waar het aandeel sociale huur zo enorm hoog is als in Nederland. Het is heel verstandig om dat wat compacter te maken en te beperken tot de groep mensen waar het voor bedoeld is.

Het woonakkoord is ook goed voor starters. Via de starterleningen krijgen zij veel meer mogelijkheden om hun eerste huis te kopen. Bovendien zullen zij in het geval zij geen vast arbeidscontract hebben of een andere vorm van flexibel werk hebben door banken anders behandeld worden dan voorheen.

Het laatste punt betreft de bouwsector. Met de lagere bouw-btw en door het energiebesparingsfonds hebben wij maatregelen genomen die leiden tot veel meer opdrachten voor de bouw.

In dit debat moeten we een aantal punten in het woonakkoord nader uitwerken. De minister heeft daarover in zijn brieven ook al het een en ander geschreven. De heer Monasch heeft al gesproken over de heffing. Ik sluit mij aan bij zijn vragen op dat punt. Nederland bestaat op dit moment eigenlijk uit een aantal verschillende gebieden. In sommige gebieden is er krimp, in andere gebieden is er stilstand en in weer andere gebieden is er groei. Dat vergt een totaal verschillende aanpak van woningcorporaties. In krimpgebieden moet gesloopt en geherstructureerd worden. In stagnatiegebieden en oude stadswijken, zoals Rotterdam-Zuid, is een opgave van transformatie en herstructurering. In groeigebieden is er de opgave om te bouwen en te verbouwen om meer woningen te creëren. Dat zijn verschillende opgaven. Het is dan ook goed om te kijken naar de verschillende taken van die woningcorporaties met het oog op die heffing. De minister heeft in zijn brief aangegeven dat er binnen die heffing van 1,7 miljard gedifferentieerd kan worden. Ik sluit mij aan bij de vraag van de heer Monasch hoe de minister die heffing denkt te kunnen verdelen anders dan lineair. Ik wil niet zozeer horen naar welk gebied dat moet gaan, want dat lijkt mij niet zo verstandig. Ik hoor echter wel graag op welke manier het beleid zodanig kan uitwerken dat het op de goede manier landt bij de verschillende corporaties met de verschillende uitdagingen waar zij voor staan. Gaat de minister daarvoor scenario's uitwerken?

Mijn volgende punt betreft de btw. Mijn collega's in de Eerste Kamer gaven een zeer constructieve en consistente bijdrage. Ik was verrast door hun bijdrage. Ik wist natuurlijk niet wat hun bijdrage zou worden, maar ik was er erg blij mee. Zij vroegen de minister naar de mogelijkheid om het verbouwen van kantoren naar woningen te laten vallen onder de btw-verlaging. Ook ik vraag de minister of hij daarin wat ziet. Ziet hij daartoe mogelijkheden? In het woonakkoord staat nadrukkelijk dat de



transformatie van kantoren naar woningen belangrijk is. Daarin zit ook een grote opgave en daarin zitten kansen. Tegenover lege kantoren die niet gebruikt worden staat de opdracht van te bouwen woningen. Men kan zeggen: wij maken van die kantoren woningen. Dat verdient naar mijn mening echt een impuls. Het zou goed zijn als de minister daarvoor alles uit de kast wil trekken, dus ook de mogelijkheid van lagere btw-heffing. Ik hoor graag van de minister of die mogelijkheid bestaat, ook met het oog op Europese regelgeving en de tijd van Balkenende IV toen er ook een btw-verlaging werd ingevoerd.

Ik kom tot slot te spreken over de PvdA in de Eerste Kamer. Iedereen kent de situatie van dit minderheidskabinet en de verhoudingen in de Eerste Kamer. Dit woonakkoord is daarvan een resultante. Prominente PvdA'ers en prominente VVD'ers zeggen voortdurend in de media dat de Eerste Kamer niet zo politiek moet zijn, dat de Eerste Kamer niet bedoeld is om politiek te bedrijven. Ik heb de afgelopen dagen verschillende Kamerleden en vertegenwoordigers van PvdA en VVD dat horen zeggen. Wij horen dat aandachtig aan. Als de heer Duivesteijn was gekomen met opmerkingen over de uitvoerbaarheid, de tegenstrijdigheid en de consistentie van de huurwetgeving, dan had ik dat beschouwd als behorend tot de taak van een Eerste Kamerlid. Wat heeft de heer Duivesteijn echter gedaan? Hij heeft gevraagd om een visie. Dat is politiek bedrijven in de Eerste Kamer, hetgeen door zijn collega's juist zo wordt afgekeurd. Staatsrechtelijk mag het natuurlijk allemaal, maar ik hoop wel dat duidelijk is dat het voor ons daardoor niet heel aantrekkelijk wordt om het kabinet aan een meerderheid te helpen, ook als het om plannen gaat die wij op zich wel kunnen steunen. Door deze gang van zaken hebben wij niet echt goesting gekregen om in de komende maanden het kabinet aan een meerderheid te helpen bij andere zaken. We hebben geen akkoord gesloten om een regeringspartij weer te gaan zien dwalen en nieuwe onrust te laten veroorzaken. De heer Duivesteijn heeft niet gebeten, maar wel geblaf. Dat geblaf heeft tot onrust en irritatie geleid onder iedereen die betrokken is bij de woningmarkt. Ik ben blij met de opmerking van de heer Monasch daarover. Ik hoor van de minister graag wat hij gisteren precies heeft toegezegd aan de heer Duivesteijn met betrekking tot de heffing.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Ik zoek op dit moment even op Wikipedia op wat «goesting» precies betekent: zin, lust, trek. Hier staat: «ik heb goesting in frieten». D66 heeft geen goesting meer in de akkoordfrieten. Hoe moeten wij dat dreigement van D66 opvatten? Is de stekker er gewoon uit getrokken, zoals een andere partij wel eens gedaan heeft?

De heer **Verhoeven** (D66): Met stekkers eruit trekken zijn niet zo heel goede ervaringen opgedaan in de afgelopen tijd. «Goesting» en «frieten» vind ik evenmin mooie beeldspraak. «Goesting» betekent inderdaad trek. De vraag is of wij er trek in hebben om het kabinet te helpen als het dat ons vraagt en het vervolgens zelf weer gaat twijfelen over de plannen, binnen alle staatsrechtelijke vrijheden die er zijn, want daar heb ik natuurlijk meer dan respect voor. Wij vinden het vervelend om een akkoord te sluiten met partijen als die partijen dan weer allerlei vragen achteraf gaan stellen. Dat maakt de bereidheid om mee te denken een stuk minder. Zo kun je dat rustig zeggen.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Als Teletekst straks op 101 de kop heeft «D66 heeft geen trek meer in verdere akkoorden», dan klopt dat?

De heer **Verhoeven** (D66): De kop moet dan als volgt zijn: «Op het moment dat partijen met wie zij een akkoord gesloten hebben gaan draaien, verdwijnt de goesting bij D66 snel».

De **voorzitter**: Het is goed dat in ons land de journalisten zelf de koppen boven hun teksten creëren. Het woord is aan mevrouw Visser van de VVD-fractie.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wilde juist zeggen: gaat de Tweede Kamer de media voorschrijven hoe de koppen boven berichten eruit moeten zien? Het moet niet veel verder gaan.

Voorzitter. Wij spreken vandaag over de afspraken uit het woonakkoord, waarmee de VVD erg blij is. Ik heb dat eerder al uitgesproken. De vijf partijen hebben zich daarmee uitgesproken voor duidelijkheid op de woningmarkt. Ik herinner mij dat bij veel verkiezingen de politiek werd verweten geen keuzes te durven maken in relatie tot de woningmarkt. Er zijn veel rapporten verschenen. De VVD heeft dus ook geen behoefte aan verdere woonvisies, omdat het belangrijk is om op het punt van de woningmarkt dingen aan te pakken, juist vanuit het perspectief voor de toekomst en de houdbaarheid van die woningmarkt die economisch van groot belang is. Het gaat om doorstroming en om het creëren van flexibiliteit op de woningmarkt. Met de maatregelen uit zowel het regeerakkoord als het woonakkoord wordt daarvoor een goed perspectief geboden. Wij zien een duidelijke visie van het kabinet op die woningmarkt. Die draait om flexibiliteit en doorstroming. Die zijn te bereiken met meer marktconformiteit, met het aanpakken van scheefwonen en met hervorming van de corporatiesector. Wij moeten ervoor zorgen dat alleen degenen die er recht op hebben, aanspraak kunnen maken op die woningen. Juist in deze tijden van crisis waarin iedereen om een bijdrage wordt gevraagd – 47 miljard – is het niet meer dan logisch dat ook in de woonsector, waar een volkshuisvestelijk vermogen van bijna 300 miljard in omgaat, om een bijdrage wordt gevraagd. Dat is heel redelijk. Wij zien daartoe mogelijkheden. Een aantal van mijn voorgangers heeft daarop ook gewezen. Wij zijn in dit verband blij met het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting omdat daaruit blijkt, op een zeer prudente wijze, door rekening te houden met allerlei mitsen en maren, dat er mogelijkheden zijn. Ik heb vorige week erop gewezen dat die mogelijkheden er niet alleen zijn als je kijkt naar de toekomst, maar ook als je kijkt naar het verleden. Collega's hebben net al gewezen op de mogelijkheden van bedrijfslasten. Ook de uitspraak van de voorzitter van Aedes is aangehaald. Ik heb daarnaast een lijstje van de sectorale verlies- en winstrekening van de corporatiesector in de afgelopen jaren. Daaruit blijkt dat na alle opbrengsten uit huur en verkoop, na aftrek van onrendabele investeringen, jaarlijks ongeveer 1 miljard overblijft. Met die bedragen bij elkaar opgeteld, 1 miljard en 800 miljoen, komen wij al een heel eind. Dan heb ik het nog niet over de huurverhogingen. Wij zien daar perspectief in. Wij zien mogelijkheden voor hervormingen, met name binnen de corporatiesector. De heer Monasch gaf al aan dat een van de kernelementen in het regeerakkoord is dat terug wordt gegaan naar de kern, dat inzicht wordt geboden in behaalde rendementen en dat er prudent wordt omgegaan met het geld dat erin omgaat.

De heer **Fritsma** (PVV): Mevrouw Visser noemt het logisch dat verhuurders een bijdrage leveren om de crisis op te lossen. Die bijdrage wordt natuurlijk doorberekend aan de huurders. Mevrouw Visser zegt dus eigenlijk dat het logisch is om de huurder, de burger, financieel uit te kleden om meer geld in de schatkist te krijgen. Dat staat toch haaks op het eerder geuite VVD-principe dat de lasten niet verzwaard mogen worden maar verlicht moeten worden?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik noemde net al twee bedragen, maar waarschijnlijk heeft de heer Fritsma dat niet gehoord. De sectorale verlies- en winstrekening van de afgelopen jaren laat zien dat er structureel 1 miljard overblijft in de sector. Als ik uitga van wat de voorzitter van de

branchevereniging zelf zegt dat haalbaar is, namelijk 800 miljoen, dan kom ik op een totaal van 1,8 miljard. Dan heb ik het nog niet eens over de huurverhogingen. Het gaat erom dat wij in de afgelopen jaren een inflatievolgend beleid hebben gevoerd op het punt van huurverhogingen. Gelet op de marktconformiteit van de sector, te weten 70%, is het in deze tijden waarin van iedereen om een bijdrage wordt gevraagd, in allerlei sectoren, van zorg tot sociale zekerheid, logisch om dat ook in deze sector te vragen. Wij zien voldoende ruimte om dat voor elkaar te krijgen.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik haak nog even aan op die huurverhogingen. De PVV vindt die huurverhogingen draconisch. Het gaat om inflatie van 3%. Afhankelijk van het inkomen komt daar nog een behoorlijk bedrag bij. Wat vindt de VVD een maximaal toelaatbaar koopkrachtverlies? Er is nog veel onduidelijk over de koopkrachteffecten. Ik heb VVD-fractievoorzitter Zijlstra wel eens gehoord over maximaal toelaatbare koopkrachtdalingen. Wat zijn die op dit gebied?

Mevrouw **Visser** (VVD): De minister laat in zijn brief heel duidelijk zien wat de koopkrachteffecten zijn van dit beleid. Die vallen naar de mening van mijn fractie binnen de bandbreedte die eerder door de heer Zijlstra is verwoord. Ik merk verder op dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen onder Rutte I zijn ingezet. De PVV heeft daar steun aan verleend. De VVD kiest ervoor om niet rekeningen door te schuiven maar deze nu inzichtelijk te maken. Daarmee wordt het systeem houdbaar gemaakt voor de mensen die daar later een beroep op willen doen. De VVD sluit niet de ogen voor de problemen die er nu zijn en nu opgelost moeten worden. Om die reden is gekozen voor een woonakkoord en een regeerakkoord met hervormingen. Om die reden is gekozen voor de investeringen die in het woonakkoord zijn verwoord.

Ik benadruk dat het gaat om substantiële hervormingen. Geen enkele maatregel vormt op zichzelf een oplossing van de problemen op de woningmarkt. Het gaat om een combinatie van de maatregelen zoals net ook is verwoord. Ik stel een aantal vragen over de stukken die de minister heeft gestuurd, waaronder de doorberekening en de brief over de verhuurderheffing. De minister geeft de mogelijkheden aan in de uitwerking van de verhuurderheffing. Wij hebben het over krimpgebieden, wij hebben het over Rotterdam en het nationaal programma daar, wij hebben het over brieven van institutionele beleggers die wijzen op de consequenties. Kan de minister de Kamer, in de aanloop naar het debat over de verhuurderheffing, scenario's schetsen van de verschillende perspectieven zodat duidelijk wordt welke consequenties deze heffing heeft als deze anders wordt ingericht dan op basis van de WOZ-waarde? Ik hoor van de minister graag een toezegging op dit punt.

Gisteren is het rapport van de heer Van Dijkhuizen verschenen. De minister heeft ons daarover geïnformeerd, waarvoor dank. Dat wordt verder uitgewerkt door de sector zelf. Wij onderschrijven de voorwaarden die de minister daarin heeft gesteld: geen extra risico's voor de Staat en geen verplichtingen voor de pensioenfondsen. Bij de begrotingsbehandeling in december heeft mijn fractie samen met de PvdA-fractie een motie ingediend die door de Kamer omarmd is over de rol die institutionele beleggers kunnen spelen in de vrije-sectorhuur. Gelet op de flexibilisering in de arbeidsmarkt en de woonbehoefte van jongeren die net starten en nog geen vast contract hebben, hoor ik graag de stand van zaken op dat punt. In hoeverre kan de uitwerking van de adviezen van de commissie-Van Dijkhuizen een oplossing bieden voor de vrije-sectorhuur en partijen die daarin een beleggersrol willen gaan spelen.

De vorige keer ontstond commotie door het woningwaardingsstelsel, de voorstellen in het regeerakkoord, de verhuurderheffing en de doorberekening daarvan. In het woonakkoord staat dat de minister voor Prinsjesdag komt met een uitwerking van een nieuw woningwaardingsstelsel

gekoppeld aan een soort puntensysteem en de WOZ-waarde. Om te voorkomen dat daarover weer gedoe ontstaat, vraag ik de minister om beide voorstellen in één pakket, met de verschillende mogelijkheden en de doorberekening daarvan, aan ons te presenteren. Ik zie de minister fronsen.

Minister **Blok**: U bedoelt: zowel het verhuurderheffing als het woningwaarderingstelsel?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ja. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over interpretaties, moeten beide pakketten in één voorstel aan ons worden aangeboden zodat wij die in één keer kunnen behandelen met daarbij ook de uitwerking van de eerdere scenario's. Mijn laatste punt betreft het duurzaamheidsfonds, het energiebesparingsfonds. Ik hoor graag of er mogelijkheden zijn om daarin projecten voor de nieuwbouw mee te nemen. Verschillende provincies en de voorzitter van Bouwend Nederland, de heer Brinkman, hebben erop gewezen dat de verkoop van aandelen van energiebedrijven ertoe geleid heeft dat provincies veel geld hebben. Zij hebben daar allerlei potjes voor. Verschillende provincies hebben potjes voor verduurzaming ingesteld. Wij hebben ook op nationaal niveau met dit woonakkoord laten zien dat wij dat van belang achten. Wij moeten voorkomen dat er versnippering plaatsvindt en er verschillende initiatieven uit verschillende potjes worden gestart. Wat doet de minister om ervoor te zorgen dat initiatieven bij elkaar komen en er een effectief beleid wordt gevoerd?

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Op de agenda staat een hele waslijst van onderwerpen: het woonakkoord, de woonafspraken, de woningmarkt. Ik zal er een aantal behandelen. De dag na het bereiken van het woonakkoord was de euforie heel groot, maar door de inbreng van de PvdA gisteren zijn de eerste scheuren en barsten al goed zichtbaar geworden. Het lijkt zelfs alsof de heer Monasch het gewoon eens is met zijn collega aan de overkant, de heer Duivesteijn, dat dit niet zo'n goed akkoord is. De heer Monasch stelt allemaal vragen die hij had moeten stellen voordat hij zijn handtekening had gezet. Maar goed, het is ieders goed recht om het op deze manier te doen. Hieruit wordt wel duidelijk dat ook binnen de hechte coalitie van het woonakkoord, waarvan de liefde in twee dagen is opgebloeid, inmiddels vraagtekens worden gezet.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dit werkelijk niet. Er zijn afspraken gemaakt over de uitgangspunten en de contouren van een verhuurderheffing, nota bene de uitgangspunten van een CDA-motie in de Eerste Kamer. Daarover moet met elkaar worden gepraat. Wij doen dat in een vroeg stadium zodat wij weten wat de grondslag is. Vervolgens moet een en ander bij wetgeving worden vastgelegd. Dat vergt nadere precisering. Dat is toch een volledig logische handelwijze?

De heer **Knops** (CDA): Dat zou het zijn als het ging over de vragen die mevrouw Visser heeft gesteld. Die vragen gingen over de uitwerking. De heer Monasch stelde echter veel fundamentele vragen. Als daarop een negatief antwoord zou komen, dan zou dat tot niet-tekenen van het akkoord moeten leiden. Om die reden maakte ik die opmerking.

De heer **Monasch** (PvdA): Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft een breed beeld gepresenteerd: koopkracht, effecten per regio. Daaruit blijkt dat het in zijn totaliteit allemaal kan maar er op een aantal punten moet worden opgelet. Daarover stel ik vragen. Daarmee ben ik toch niet bezig met het aantasten van de fundamenten van het beleid? Daarmee zoom ik in op een goede preparatie zodat er een goede wetgeving komt in het najaar.

De heer **Knops** (CDA): Met dat laatste kan ik het niet oneens zijn. Horende de inbreng van een aantal PvdA'ers, waaronder de heer Duivesteijn, dacht ik echter: deze elementen en argumenten hebben een rol gespeeld in het debat in de Tweede Kamer. De PvdA-fractie had daar toen geen oor voor. Ik voel gewoon dat binnen de PvdA dit soort vragen leven. Daarom horen die ook gesteld te worden, maar wel in de goede volgorde. Er is een akkoord tot stand gekomen waarbij onder de streep de cijfertjes kloppen. Mevrouw Visser zei net dat er wat afrondingsverschillen waren en dat er discussie was over de interpretatie. Dat is een eufemisme voor een verschil van een paar honderd miljoen over de effecten. Het lijkt mij goed dat niet alleen de cijfers van ABF Research, waarop de minister zich gebaseerd heeft en waarop blijkbaar binnenskamers die brede coalitie zich gebaseerd heeft, maar ook de cijfers van Ortec Finance en het Centraal Fonds Volkshuisvesting bekeken worden. Uiteindelijk zitten daar zulke grote verschillen in dat die niet meer zijn af te doen als interpretatie, zoals mevrouw Visser zojuist deed.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik ben benieuwd naar de reactie van het CDA op de CFV-cijfers. De heer Knops verwijst naar andere rapporten maar niet naar het rapport van het CFV. Ik ben benieuwd hoe hij die cijfers interpreteert.

De heer **Knops** (CDA): Die leveren in elk geval niet de gewenste duidelijkheid op. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting trekt een aantal conclusies maar gaat niet exact in op het grote verschil tussen ABF Research en Ortec Finance wat betreft de verwachte huurinkomsten. Daarover zijn veel vragen te stellen. Ik realiseer mij heel goed dat er verschillen zullen zijn, welk onderzoek je ook doet. Het is aan de minister om zich niet te baseren op één onderzoek maar ook andere effecten mee te nemen. Dat doen wij ook in dit debat en dat hebben wij al eerder gedaan. Daarvoor hebben wij ook aandacht gevraagd. Wij vinden die cijfers van ABF Research helemaal niet zo vanzelfsprekend als mevrouw Visser en anderen beweren. Er zijn wel degelijk serieuze kanttekeningen bij te plaatsen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Welke garanties of cijfers wil de heer Knops dan nog? In het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt er zeer prudent met allerlei berekeningen omgegaan. In het rapport van Ortec Finance staat alleen een heel summiere doorberekening. Daarnaast hebben we nog het ABF-rapport en twee rapporten waarin heel duidelijk een onderbouwing en uitgangspunten zijn verwoord. Ik ben benieuwd naar de constatering van de CDA-fractie. De heer Knops gaat heel snel voorbij aan de uitgangspunten van de toezichthouder en de mogelijkheden die die bieden.

De heer **Knops** (CDA): De beste illustratie voor het feit dat mijn vraag terecht is, is dat de heer Monasch die ook gesteld heeft. De heer Monasch is niet bij de onderhandelingen geweest maar heeft het akkoord daarna wel verdedigd. De financiële woordvoerders hebben bij elkaar gezeten en hebben een akkoord gemaakt, maar over de effecten en de verdien capaciteit leven verschillende opvattingen. Het feit dat ook de heer Monasch dit soort vragen stelt, bevestigt mijn veronderstelling dat er veel lucht tussen zit. Financieel is het kloppend te maken, maar over het hoofd van mevrouw Visser heen vraag ik de minister om te garanderen dat er voldoende verdien capaciteit overblijft. Dat is het punt. Daarover gaat het al de hele tijd. Wij worden met cijfers om de oren geslagen die nogal verschillen. Dat is gewoon objectief zichtbaar voor iedereen. Ik krijg niet de harde cijfers die ik graag zou willen krijgen op basis waarvan je kunt zeggen: het is een goed akkoord waarmee ik kan instemmen.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Knops doet ons een beetje pijn, want hij is eigenlijk aan het stoken in een goed huwelijk.

De heer **Knops** (CDA): «Goed huwelijk» is wat overdreven.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Knops en zijn fractie zijn zelf de eerste vrijages aangegaan in de Eerste Kamer en hebben de minister vervolgens een blauwtje laten lopen in de Tweede Kamer. Dat verdient allemaal geen schoonheidsprijs. Ook het selectieve shoppen van de heer Knops verdient geen schoonheidsprijs. Daarover gaat mijn vraag ook. Ik begrijp heel goed dat hij de verschillende rapporten erbij pakt en twijfels heeft over de cijfers. Dat is ook goed; daar zijn rapporten voor. Dat CFV-rapport is echter heel duidelijk. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft zich vernietigend uitgelaten over het regeerakkoord maar is nu tot de conclusie gekomen dat de investeringsruimte en de mogelijkheden voor corporaties vrijwel geheel overeind blijven. Het zou de heer Knops sieren als hij daarover iets zou willen zeggen en de vergelijking tussen het regeerakkoord en het woonakkoord helder zou willen maken.

De heer **Knops** (CDA): Allereerst reageer ik op het verwijt van «stoken in een goed huwelijk». Uit de woorden die de heer Verhoeven uitsprak richting de heer Monasch kan ik niet anders dan concluderen dat dat goede huwelijk er wellicht in het verleden was maar op dit moment al op het spel staat. Voorts was de heer Verhoeven niet bij de vrijage met de minister dus hij weet ook niet wat er toen gebeurd is. Er is in elk geval geen blauwtje gelopen, want er was geen relatie. Op het punt van CFV, ABF Research en Ortec Finance constateer ik dat de oorspronkelijke uitgangspunten van ABF, waarop ook de minister zich baseerde, door het CFV niet onderschreven worden. Het is dus objectief vast te stellen dat er discussie is. Ik ben het ook eens met de heer Verhoeven dat de verschillen kleiner zijn. Het is voor mij echter niet helder wat de effecten zijn van deze verhuurderheffing voor de investeringscapaciteit van de corporaties omdat bij de aannames van de verdien capaciteit van corporaties veel vraagtekens te zetten zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Laten we vaststellen dat de CDA-fractie «hard to get» heeft gespeeld. Soms kan dat goed gaan, maar in dit geval is dat niet helemaal goed gegaan. Is de heer Knops van mening dat het woonakkoord een verbetering is ten opzichte van het regeerakkoord? Is hij van mening dat het een verbetering is ten opzichte van het regeerakkoord van Rutte I?

De heer **Knops** (CDA): Ik mag natuurlijk met ja of nee antwoorden.

De **voorzitter**: U gaat over uw eigen antwoorden.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb eerder al gezegd, maar ik wil dat best herhalen als dat de heer Verhoeven helpt in die relatie, dat het woonakkoord een verbetering is ten opzichte van het regeerakkoord. Daarmee zeg ik niet dat het een akkoord is waarvoor wij getekend zouden hebben. Ik heb dat een- en andermaal gezegd en dat zeg ik nu nog een keer. De situatie was tijdens Rutte I helemaal anders. Als gevolg van de crisis en de taakstellingen liggen er nu andere opgaven. Er wordt ook meer gevraagd van de verschillende partijen. De vergelijking tussen Rutte I en dit woonakkoord gaat mank omdat de omstandigheden duidelijk anders zijn.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Na al deze liefdesverklaringen kan ik natuurlijk niet achterblijven. Ik stel graag nog even een vraag aan de heer Knops. Hij verwijt de partijen van het woonakkoord niet goed te hebben nagedacht over de gevolgen voor de investeringsruimte. Heeft hij, toen hij

het CDA-programma opstelde, bedacht wat dat betekende voor de investeringsruimte voor corporaties? Als het aan het CDA had gelegen, dan hadden zij 1,6 miljard huurtoeslag zelf moeten gaan betalen.

De heer **Knops** (CDA): Wij hadden een heel ander systeem bedacht waarbij de corporaties zelf ook incentives hadden om daarop te sturen, ook door hun handelwijze. Nu wordt er door de overheid afgeroomd terwijl de investeringsruimte voor de corporaties er op sommige plekken niet eens is. Daarover zijn net ook al vragen gesteld. Die vragen heb ik zelf ook, over krimpgebieden bijvoorbeeld. Dat is een heel ander systeem. Dat is niet te vergelijken met het voorstel dat voorligt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Nee, dat is inderdaad niet te vergelijken want als het CDA-voorstel was doorgegaan, dan waren juist de corporaties die kiezen voor de sociale huursector, dus voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrenzen, direct in de problemen gekomen. Als de heer Knops andere partijen verwijt dat zij niet over zaken hebben nagedacht, dan zou hij ook nog eens naar zijn eigen plannen moeten kijken en de desastreuze consequenties daarvan.

De heer **Knops** (CDA): Ik kijk met alle plezier nog eens naar die plannen. Ik constateer dat er geen meerderheid voor was om die plannen uit te voeren, maar dat was ook een heel ander systeem. De incentives voor de corporaties waren om het scheefwonen aan te pakken. Dat streven deel ik met degenen die dit akkoord hebben gesloten, want dat is natuurlijk wel een probleem. Daarom hebben wij ook ingestemd met het Lenteakkoord. Ik zit echt niet vanuit de achterbak te roepen: jongens, het is allemaal niks. Wij voeren dit debat wel op het scherpst van de snede en in dat verband zeg ik: rondom die effecten blijft er onduidelijkheid bestaan. Mevrouw Schouten kan dat ontkennen, ze kan zeggen dat dat niet zo is, maar ik maak het punt nu wel. We zullen zien wat de effecten in de praktijk zijn. De minister heeft een onderzoek laten uitvoeren door ABF Research. Om de extra huurinkomsten te berekenen, heeft dit bureau verschillende aannames gedaan. Het is bijvoorbeeld uitgegaan van een statische analyse van ongewijzigde omstandigheden, zonder ermee rekening te houden dat huishoudens soms daadwerkelijk verhuizen. De huurinkomsten van het tijdvak juli 2013 tot juli 2014 worden toegerekend aan het kalenderjaar 2013 terwijl er nog zes maanden vallen in 2014. Mag dit boekhoudkundig wel? Het gaat ook uit van het maximale huurniveau volgens het woningwaarderingssysteem. De vraag is of dat wel kan. In bepaalde gebieden is immers ook sprake van marktwerking waardoor dit helemaal niet gerealiseerd kan worden. Verder neemt het voor de huurinkomsten zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde woningen mee. Het is de vraag of de huurprijs in de geliberaliseerde sector als gevolg van marktomstandigheden wel zo flink kan stijgen. De vraag is ook of het bureau rekening houdt met de liberalisatiegrens. De huurprijs mag niet verder verhoogd worden dan dat maximum. ABF Research gaat voorts uit van een waardeontwikkeling die gelijk is aan de inflatie. Is dat realistisch? Klopt de voorgestelde mutatiegraad van 8% wel? Is bij de berekening van de extra huurruimte ook rekening gehouden met de extra saneringsheffing voor Vestia? Hoe waardeert de minister de cijfers van die andere onderzoeken? De minister houdt vast aan eerdere lijnen en aan zijn eigen cijfermateriaal, maar ik hoor toch graag wat hij van het andere cijfermateriaal vindt. Als hij echt vindt dat dat niet klopt en dat dat uitzinnige uitkomsten zijn, dan hoor ik dat ook graag. Ik had niet gedacht dit ooit nog eens uit te spreken, maar met een aantal vragen die gisteren aan de orde zijn gesteld door de heer Duivesteijn, ben ik het bijzonder eens. Hij stelde kritische vragen over de verhuurderheffing en over het feit dat in krimpregio's en in Rotterdam-Zuid extra problemen ontstaan. Collega's hebben hieraan ook gerefereerd. De PvdA-fractie in de

Eerste Kamer heeft gevraagd of er nog investeringsruimte mogelijk is en of investeringsaftrek mogelijk is. De minister is gevraagd om dat uit te werken in plannen. Ik vraag de minister hoe hij omgaat met de vragen van de PvdA-fractie. Dat is ook voor ons debat relevant.

Er zijn ook vragen over de consequenties van de WSW-borging. Heeft de minister van het WSW al een advies gekregen? De minister draagt namelijk een grote verantwoordelijkheid voor de claims die naar de WSW komen als corporaties in de problemen zouden komen, wat de verwachting is van de brancheorganisatie Aedes. Ik hoor daarom graag hoe het WSW denkt over deze doorrekening.

Ik kom te spreken over de hypotheeken, die ook onderdeel zijn van het akkoord. De vraag is hoeveel Blok-hypotheeken er al verkocht zijn. Hoe lopen die in de markt? Zijn die aantrekkelijk? Sommige mensen wordt ook niet gevraagd hoe dat allemaal werkt in de praktijk. Het CDA krijgt als oppositiepartij opeens allerlei mensen op bezoek die normaal nooit langskwamen. Dat is een bijzondere ervaring. De vraag is in elk geval hoe de heren en dames die het woonakkoord in elkaar hebben gezet zich hebben laten voorlichten en hoe dit plan tot stand is gekomen. Kortom: is het goed doordacht? Misschien is het goed om een nulmeting te doen en na te gaan hoe die Blok-hypotheeken het in de komende maanden gaan doen.

Ik kom tot slot te spreken over het omzetten van hypotheekproducten. Dat punt is annex aan het woonakkoord en er komen veel vragen over. De banken hebben een zorgplicht. De minister zegt echter tegen de banken dat zij maar tot 1 april de tijd hebben om alles goed te regelen. Het gaat om het omzetten van aflossingsvrij naar spaarhypotheek. Deze termijn blijkt in de praktijk onvoldoende te zijn. Een aantal organisaties heeft verduidelijking gevraagd van de bedoelingen en de voorwaarden. Er zijn ook organisaties die het een jaar willen uitstellen. Ik ben daar geen voorstander van. Ik vind dat wij dit fair moeten behandelen. Het is nu echter eenmaal zo dat klanten die zich ruim op tijd gemeld hebben nog steeds niet in staat zijn om die om te zetten, mede omdat de beantwoording van de vragen door het ministerie een aantal weken in beslag heeft genomen. Sommigen hadden daardoor nauwelijks nog de mogelijkheid om het te doen. Anderen is dat nog wel gelukt. Ik ben niet op zoek naar een soort open deur in de trant van «iedereen kan zich nu nog melden», maar ik kan mij wel voorstellen dat 1 maart een soort peildatum wordt en elke aanvraag die voor die tijd gedaan is gewoon wordt afgewikkeld. Er dreigt nu een soort ongelijkheid te ontstaan. Mensen die zich wel op tijd hebben gemeld, kunnen het niet meer effectueren. Als wij voor die datum van 1 maart kiezen, voorkomen wij ook dat er nog een soort aanzuigend effect ontstaat. Zo'n boeggolf is ook niet de bedoeling. Het is wel fair voor mensen die zich gemeld hebben en bijvoorbeeld via tussenpersonen acteren en wat meer tijd nodig hebben. Eigenlijk is het noblesse oblige, ook voor deze minister, om dat goed te laten doen. Het draagt ook bij aan het vertrouwen in de woningmarkt.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Het woonakkoord is door iedereen gepresenteerd als een soort woonvisie, als iets geweldigs wat Nederland verder zal helpen op de woningmarkt. Dat hele woonakkoord is echter op een achternamiddag, in een weekendje, in elkaar getimmerd. Er staan wat maatregelen in, sommige goed en sommige minder goed. Uiteindelijk kan de balans worden opgemaakt, nu de rook optrekt en er verschillende rapporten zijn uitgekomen. De cijfers daarin tonen een heel wisselend beeld. In elk geval is niet te zeggen dat er een voldragen visie is gepresenteerd dat de woningmarkt zal helpen. Op de agenda van dit AO staat een hele waslijst aan onderwerpen, gelijk aan het ratjetoe dat in dat zogenaamde «woonakkoord» is gepresenteerd. Voor mijn fractie is de vraag: wat betekent dit uiteindelijk voor de mensen die in dit land willen



wonen, huizen willen kopen en huizen willen huren? Kortom, het gaat om de volkshuisvestingsproblematiek.

Ik kom allereerst te spreken over het huren. In de stukken staat dat er een pilot flexibel huren is in Amsterdam. Hoe verhoudt die zich tot de maatregelen op het vlak van de huren van dit kabinet?

Het Planbureau voor de Leefomgeving stelt dat naarmate de tijd vordert, de vergrijzing een goede verdeling van woningen moeilijker maakt. Er moeten woningen beschikbaar blijven voor ouderen. Ik hoor graag van de minister of het niet verstandiger is om de grens voor de toewijzing te verhogen. Die ligt nu op 10% voor de inkomens tot € 34.000. Die zou verhoogd moeten worden omdat daarmee ook de mogelijkheden aan de onderkant toenemen. Dan worden er meer woningen beschikbaar gehouden voor de lagere inkomens. Ook komt er dan een doorstroming naar de iets duurere woningen en dus een betere spreiding.

In relatie tot de koopwoningen maak ik een korte opmerking over het rapport van de commissie-Van Dijkhuizen. Toevallig hebben wij vorige week bij de regeling van werkzaamheden gevraagd wanneer dat zou komen. Wij waren erg benieuwd hoe de pensioenfondsen ingezet en betrokken konden worden bij de hypotheekverstrekkingen. Wij zijn op onze wenken bediend en daarvoor zijn wij de minister zeer erkentelijk. Gebeurde dat maar vaker, dan zou het alleen maar goed gaan in dit land. Uit het positieve verhaal van de heer Van Dijkhuizen maken wij op dat er inderdaad mogelijkheden zijn om de pensioenfondsen goed te betrekken bij de hypotheekmarkt. Het rendement dat pensioenfondsen daaruit krijgen, is voldoende. Hij geeft ook aan dat het helemaal niet nodig hoeft te zijn om de pensioenen per 1 april te korten, maar dat even terzijde. Het is natuurlijk een gotspe dat wordt gezegd: door de verhuurderheffing worden de woningbouwcorporaties opeens kostenbewust, stoppen zij met gekke fratsen en gaan zij zuiniger werken. Dat laatste moet natuurlijk gebeuren. Wij hebben het daarover vorige week ook gehad in een AO. Het gaat echter te ver om te beweren dat de verhuurderheffing de stok achter de deur is om dat te gaan realiseren. Sterker nog, 50PLUS heeft gezegd dat voor een goede hervorming op de woningmarkt meer investeren nodig is. Dan zou er een investeringsafhankelijke belasting moeten zijn. Woningcorporaties moeten investeren. Als zij dat niet doen, dan moeten zij belasting afdragen. Drie provincies hebben langs deze lijn een suggestie gedaan, het programma investeren in plaats van doneren. Dat spreekt mijn fractie aan want dat komt uiteindelijk op hetzelfde neer. Ik ben niet zo erg geïnteresseerd in wat andere partijen in de Eerste Kamer hebben gezegd want ik kan hen daar moeilijk op aanspreken. Wat de minister in de Eerste Kamer heeft gezegd, vind ik wel interessant. Hij zal hier immers hetzelfde zeggen als aan de overkant. Hij heeft aangegeven dat investeringsprijkkels kunnen worden ingeweven in de verhuurderheffing. Dat is interessant. Wat betekent het «inweven van investeringsprijkkels in de verhuurderheffing»? Ik hoor daarop graag een toelichting van de minister.

De minister heeft gezegd: ik ga eigenlijk helemaal niet over de cijfers en ik wil daarin dus ook geen hiërarchie aanbrengen. Mijn fractie vindt dat wat te kort door de bocht. Misschien kan de minister herhalen wat hij hierover in de Eerste Kamer heeft gezegd? Mijn fractie beschouwt die cijfers als een extra bewijs dat er niet moet worden gewerkt met de verhuurderheffing. Uit het CFV-rapport blijkt dat de situatie uiteindelijk minder erg wordt, maar het blijft erg. Die hele verhuurderheffing wordt opgebracht door de huurders, waarmee het uiteindelijk een lastenverzwaring is. De koopkracht van huurders zal daardoor worden aangetast, in verschillende gradaties. Het idee was dat de koopkracht niet mag worden aangetast door de cumulatie van de verschillende maatregelen van dit kabinet. Goed, er wordt in het hele verhaal rond de verhuurderheffing aangegeven dat corporaties extra ruimte hebben doordat ze veel woningen kunnen gaan verkopen. Wat de commerciële activiteiten betreft, is het positief als

ze bedrijfspanden en dergelijke verkopen en zo geld terugwinnen. Dat zouden we moeten willen stimuleren. Wij vragen ons echter wel af, of de verkoop van woningen en het extra in de markt zetten van woningen niet een geheel verkeerd idee is, nog los van de vraag of het niet slechts iets is dat alleen maar boekhoudkundig leuk is maar wat er in de praktijk niet komt. Het leidt immers uiteindelijk tot een prijsdaling, wellicht juist in de lagere sector van ook de koopwoningen. Van de verkoop van dergelijke woningen hebben juist de ouderen heel veel last. Zij moeten hun huizen verkopen vanwege de andere maatregelen van het kabinet, om met die verkoop de zorg te kunnen betalen.

Tot slot heb ik nog twee opmerkingen. De eerste gaat over de Vereniging Vastgoed Belang en de particuliere woningbouwontwikkelaars. Zij hebben aangegeven dat ook zij de boel eigenlijk dichtgooien. Als ik de heer Kamminga goed heb beluisterd, zeggen zij dat zij op basis van de verhuurderheffing niet gaan investeren in huurwoningen.

Mijn allerlaatste opmerking betreft een maatregel die wij op zichzelf positief vonden, namelijk de btw-verlaging op de renovaties. Ondertussen hebben we daarvan eindelijk de uitwerking gezien. Wat daarin mist, en wat, als ik het goed heb, wel in de vorige situatie zat, is dat op het laatste moment, althans in de vorige periode, de btw-verlaging niet gold voor vloerbedekking. Ons lijkt het verstandig om de vloerbedekking gewoon mee te nemen als je renoveert.

De **voorzitter**: Ik merk dat dit leidt tot allerlei aanvullende vragen, maar ik wil heel graag ...

De heer **Klein** (50PLUS): Het parket is natuurlijk meer voor een andere sector.

De **voorzitter**: Voordat we daarop ingaan, geef ik graag het woord aan mevrouw Schouten, die spreekt namens de fractie van de ChristenUnie.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik ben benieuwd naar de vloerbedekkingen, maar dat horen we zo.

Zoals we al vaker hebben aangegeven, waren er voor de ChristenUnie drie redenen om mee te doen aan het woonakkoord. Wij wilden dat de huren socialer werden, wij wilden dat de situatie voor de corporaties verbeterde ten opzichte van die in het regeerakkoord en we wilden maatregelen nemen om de koopmarkt, die toch nog op slot zat, zit, een steuntje in de rug te geven.

Als ik de uitkomsten bekijk, kunnen we in ieder geval constateren dat de scherpe kantjes van de huurmaatregelen af zijn gehaald. De huren zullen minder snel stijgen, er wordt rekening gehouden met de inkomensdaling, de maximale huurprijs blijft voor elke woning gelden, er is een hardheidsclausule voor gehandicapten en uiteindelijk wordt er toegewerkt naar een huursombenadering. Dit zijn allemaal punten die de ChristenUnie graag wilde, waarvoor zij vaak heeft gepleit en die zij nu heeft kunnen realiseren. Naar aanleiding van het CFV-rapport kunnen we stellen dat dit woonakkoord inderdaad een verbetering is ten opzichte van de maatregelen die in het regeerakkoord waren aangekondigd. Het aantal corporaties dat volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting te maken kan krijgen met solvabiliteitsproblemen is aanzienlijk gedaald door de aanpassing in het woningwaarderingstelsel en de verlaging van de verhuurderheffing. Ook voor de koopmarkt betekent het woonakkoord een impuls. Er komen meer startersleningen, energiebesparingsmaatregelen worden gestimuleerd en er komt ruimte om bij te lenen, waarbij wel fiscaal wordt vastgehouden aan een annuïtair aflossingsschema. Uiteraard is de ChristenUnie zeker ook blij met de btw-verlaging voor verbouwingen. We pleitten daar al ongeveer anderhalf jaar voor en nu is dit punt dan gerealiseerd. Naast de prangende kwestie van de vloerbedekking heb ik

nog wel een serieuze vraag hierover. Ook het tuinonderhoud is onder het lage btw-tarief komen te vallen. Ons bereiken signalen dat er nu in de markt enige verdringen plaatsvindt tussen de hoveniers, die voor het lage btw-tarief in aanmerking komen, en andere bedrijven, die ook straatwerk doen. Volgens mij heeft de minister deze signalen ook ontvangen. Kan de minister ingaan op deze problematiek? Het lijkt mij dat het werk het uitgangspunt moet zijn, en niet zozeer door wie dat werk wordt gedaan: een hovenier, een stratenmaker of wie dan ook. Ik hoop dat de minister hierover snel duidelijkheid kan geven.

Er ligt nog meer huiswerk voor de minister, bijvoorbeeld om het energiebesparingsfonds zo snel mogelijk van de grond te krijgen. Is al duidelijk op welke manier de markt hieraan gaat bijdragen? Ook over het woningwaarderingstelsel komt nog een voorstel. Tijdens het vorige debat over het woonakkoord heb ik al gevraagd om de mogelijkheid te bieden voor energieneutrale woningen de huur te verhogen met een tarief voor het wooncomfort, waarbij de huurder geen energierekening krijgt. De minister zou hierover met de sector in overleg treden, mede gezien de plannen die daar zijn. Ik wil graag weten of dit al is gebeurd. Zo ja, wat zijn de uitkomsten van dat overleg? Wordt er echt gezocht naar mogelijkheden om dit binnenkort mogelijk te maken?

Niet alleen de minister heeft huiswerk, ook de corporaties hebben dat. In eerste instantie moeten zij beginnen met een efficiëncyslag. Vanuit de sector is aangegeven dat die mogelijk is. Door deze efficiëncyslag kan deels tegemoet worden gekomen aan de problemen die er mogelijk liggen. Er valt namelijk echt nog wel wat te besparen. Er zijn bedragen genoemd van 700 miljoen à 800 miljoen. Wij gaan zelfs nog uit van een veel lager bedrag. Ik hoop dat die efficiëncyslag snel op gang komt. Tegelijkertijd moeten we de vinger aan de pols houden. We weten allemaal dat het niet meevalt om goed door tijden van crises heen te komen. Dat geldt voor iedereen en zal ook gelden voor de huurders en de corporaties. Mijn fractie wil graag dat de minister de ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het terrein van de solvabiliteit en de investeringen van de corporatiesector, goed blijft monitoren. Ik heb daarbij nog een concrete vraag over de borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de sector bestaat momenteel onduidelijkheid over de vraag wanneer het WSW met duidelijkheid kan komen over de investeringen voor het komend jaar. Volgens mij zijn de plannen nu net ingeleverd. Mede naar aanleiding van de uitkomsten van het huurdebat gisteren is er meer duidelijkheid gekomen. We weten dat de tijd voor alle corporaties krap is, maar het lijkt mij dat we toch moeten kijken of het WSW snel duidelijkheid kan bieden over de vraag wat de mogelijkheden voor investeringen in 2014 zijn. Ik vraag de minister hoe snel die duidelijkheid kan worden geboden. Als dat echt pas later dit jaar wordt, kan hij dan moeite doen om het wat naar voren te halen? Het zou namelijk goed zijn als die duidelijkheid er snel komt.

Ik sluit mij aan bij de opmerkingen van de VVD-woordvoester over de verschillende scenario's die we moeten kennen. De minister biedt ruimte in zijn brief om differentiatie aan te brengen in de verhuurderheffing. Wij vinden het echter wel belangrijk om meer inzichtelijk te krijgen in de effecten daarvan. Ik wil in dat kader inzoomen op projecten zoals die op Rotterdam-Zuid, de institutionele beleggers maar zeker ook de krimpregio's. Daar immers vormt de WOZ-waarde een wat belangrijker onderdeel in de hoogte van de verhuurderheffing. Wij willen daar graag meer duidelijkheid over hebben.

Ik doe de minister ook een suggestie en hoop dat hij die mee kan nemen in dat scenario. Mijn suggestie is om te differentiëren in de grondslag, bijvoorbeeld door een hoger tarief voor het deel van de WOZ-waarde boven 1 ton. We weten dat de prijzen en de WOZ-waardes in de krimpgebieden doorgaans wat lager liggen. We zouden moeten bekijken wat de

effecten zijn als we gewoon generiek twee tarieven maken, een onder de ton en een boven de ton. Ik hoop dat de minister dit punt wil meenemen. Ik heb nog een vraag over het tijdpad. Gisteren is gevraagd om een woonvisie. Het voorstel met betrekking tot het woningwaarderingstelsel zullen we nog ontvangen en ook de verhuurderheffing komt nog naar de Kamer. Ik wil die dingen graag in samenhang kunnen bekijken. Ik weet niet precies wat er gisteren is toegezegd over de datum waarop de woonvisie naar de Eerste Kamer wordt gestuurd. Het lijkt mij echter relevant om de volgorde van de zaken in ogenschouw te houden. Kan de minister meer duidelijkheid geven over de vraag hoe dit gaat gebeuren en of we alles in samenhang kunnen blijven bezien?

Mijn laatste punt gaat over het kunnen meefinancieren van de restschuld. Ik heb daar eerder met collega Klaver van GroenLinks een motie over ingediend, die de minister nu aan het uitwerken is. Die motie gaat over de vraag hoe genegen banken zijn om de restschuld mee te financieren. Wij hebben nog geen antwoord gekregen op die vraag, de minister heeft in een briefje uitstel tot 1 april gevraagd. Ik wil echter graag dat er heel snel meer duidelijkheid komt op dit punt. Die motie ligt er immers al vanaf november. We hebben juist maatregelen getroffen om mensen die met een grote restschuld zitten en toch verder willen op de woonmarkt, echt soelaas te kunnen bieden. Heeft de minister overlegd met de sector? Wat is daarvan dan de uitkomst? Heeft de sector toegezegd, die restschuld mee te zullen financieren? Kan de minister eerder dan 1 april met een brief komen waarin de volledige berekeningen en dat soort zaken staan?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Mevrouw Schouten vroeg zojuist garanties van de PvdA. Ik ben benieuwd welke garantie zij zelf ziet. Immers, zowel mevrouw Schouten als haar collega's in de Eerste Kamer hebben ingestemd met de inkomensafhankelijke huurverhoging, precies het aspect in het woonakkoord dat de ChristenUnie volgens mij het meest pijn deed. Er is echter nog geen enkele garantie dat de rest van het woonakkoord daadwerkelijk zal worden bereikt. Ik wil graag weten hoe de ChristenUnie hier tegenaan kijkt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik vroeg niet om garanties aan mijn collega van de PvdA; ik haalde slechts de woorden aan van de woordvoerder van de PvdA-fractie in de Eerste Kamer. Die heeft gevraagd om garanties. Voor ons is het helder. Wij hebben onze handtekening gezet onder dit woonakkoord. Wij zijn een partij die staat voor haar handtekening. Ik ga ervan uit dat alle andere partijen dat ook doen. Ik heb zojuist verteld waarom wij juist aan dit woonakkoord hebben meegedaan, namelijk om de huurmaatregelen te verzachten. Mevrouw Voortman kan volgens mij niet ontkennen dat alle huurmaatregelen die nu worden genomen, een forse verbetering zijn in het sociale huurbeleid ten opzichte van het regeerakkoord. Ik vind het jammer dat zij er zelf niet in is meegegaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): GroenLinks heeft steeds aangegeven altijd te willen praten. Echter, de keuze was blijkbaar dat er per se een heffing van 1,7 miljard moest komen. Dát is het punt; ons kan niet verweten worden dat wij nooit hebben willen praten als wij daar niet voor zijn uitgenodigd.

Ik vroeg mevrouw Schouten echter naar het punt van de garanties. De PvdA-fractie in de Eerste Kamer heeft gevraagd om garanties. Als die er niet komen, is de kans vrij groot dat de PvdA-fractie in de Eerste Kamer zegt niet mee te gaan in de verhuurderheffing. Ik wil wel weten wat de ChristenUnie dan gaat doen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik denk dat we dan toch ook een andere politieke situatie zullen krijgen. Dan is het überhaupt de vraag of

we nog over woonakkoorden spreken of misschien wel over nieuwe verkiezingen. Maar dat ligt dan niet aan mij. Dan heeft de coalitie een probleem.

De heer **Knops** (CDA): Het wordt steeds gezelliger, maar laat ik daaraan geen bijdrage leveren in negatieve zin. De nieuwe directeur van het wetenschappelijk instituut van de ChristenUnie heeft een heel mooi boek geschreven over woningcorporaties. Ik moet zeggen dat daar heel veel dingen in staan die mij zeer aanspreken. Ik kom even terug op de betaalbaarheid van de verhuurderheffing. Heeft mevrouw Schouten bij die beroemde onderhandelingen op dát moment – ze zegt immers «ik heb nu niet de garantie» – garanties gekregen dat het niet leidt tot desinvesteringen, iets wat in het verkiezingsprogramma van de ChristenUnie heel nadrukkelijk staat als punt dat wel zou moeten gebeuren, en de betaalbaarheid van corporaties? Heeft zij die garantie toen ontvangen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Wij hebben daar mede aan tafel gezeten. Wij konden dus zelf onze gedachten bepalen of het in voldoende mate aanwezig was. Een aantal maatregelen is juist genomen om op het terrein van de investeringen meer ruimte te bieden. Daar zijn wij zelf bij geweest, dus daar hoeven we geen garanties voor te vragen; dat is gewoon een keuze geweest waarbij wij zelf aan tafel hebben gezeten. Ik onderschrijf zeker dat boek van de directeur van ons wetenschappelijk instituut een goed boek is. Dat de heer Knops dat ook vindt, komt natuurlijk doordat die directeur eerst bij het CDA werkte maar uiteindelijk is overgestapt naar de ChristenUnie.

De heer **Knops** (CDA): Laten we het er maar op houden dat hij een goede leerschool heeft gehad.

Mevrouw Schouten vroeg de minister hoe het zat als het allemaal niet zo is. Daar klinkt toch iets van twijfel in door, iets minder dan bij de heer Monasch weliswaar, maar zij lijkt toch vragen te hebben die erop duiden dat zij gevoelig is voor signalen die anders uitwijzen dan de minister nu aan de Kamer rapporteert. Zij zei zojuist dat een deel van het probleem kan worden opgelost door het verlagen van de bedrijfslasten. Daar is natuurlijk niemand op tegen. Dan nog, echter, blijft een deel van het probleem over. Kan zij daarop ingaan?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): De vragen die ik aan de minister heb gesteld, gingen over de differentiatie van de verhuurderheffing. Dat is ook het punt van ruimte dat de minister zelf heeft aangegeven. Op dat punt wil ik inderdaad weten welke effecten er zijn en welke varianten daarop je hebt voor bepaalde situaties. Ik noemde al de krimpregio's, bepaalde investeringsagenda's en maatschappelijke investeringsagenda's die wij belangrijk vinden. Nogmaals, wij hebben bij het afsluiten van het woonakkoord die weging natuurlijk ook gemaakt. Ik noemde het punt van de efficiency. Er zijn natuurlijk ook andere zaken, zoals het energiebesparingsfonds, de btw en allerlei andere zaken om de investeringen op peil te houden. Daar zijn wij zelf bij geweest. De heer Knops verweet een collega «had u daar maar eerder over nagedacht». Wij hebben daarover nagedacht en de keuze gemaakt die zo te verdedigen is.

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Voorzitter. De heer Verhoeven zei het mooi: links wilde de huren niet aanpakken en rechts wilde niets doen met de hypotheekrenteaftrek. Dat is precies het hele verhaal. Al in 1999 schreef het Centraal Planbureau dat het niet goed ging met de Nederlandse economie, althans met de overheidsfinanciën, als je keek naar de vergrijzing en naar allerlei hervormingen die op diverse markten plaats zouden moeten vinden. Kabinet na kabinet heeft zich laten gijzelen. We schreven allemaal die verkiezingsprogramma's prachtig vol met hervor-

mingsplannen, maar het gebeurde gewoon niet. Tot dit moment. Nu gebeurt het eindelijk, en dan krijg je de kritiek – ik formuleer het netjes – over je heen dat je de problemen niet zou oplossen. Ik denk werkelijk dat er in ieder geval een poging is gedaan, een heel goede poging, om een begin van die problemen op te lossen. Ik noem een paar aspecten op. Het aanpakken van het scheefwonen in de huursector, maar wel een stuk socialer dan in het regeerakkoord was vastgesteld. De lagere verhoging, met een plafond zodat mensen niet blijven doorgroeien. De betere doorstroming in de koopsector, die hypotheekrenteaftrek houdbaar maakt en starters helpt. De borging van de liquiditeit en solvabiliteit in de corporaties. Wat betreft de investeringsruimte wijzen alle cijfers bovendien uit dat er helemaal geen probleem is. Dan kun je wel een probleem verzinnen omdat de heffing je niet bevalt, maar er is volgens mij helemaal geen probleem.

Is dit dan het ei van Columbus? Volgens mij niet. Maar ik heb dan ook niet de illusie dat de overheid het ei van Columbus gaat vinden, want volgens mij ligt dat helemaal niet in Den Haag. Wij kunnen randvoorwaarden scheppen. Uit de publicatie van het Centraal Planbureau van vandaag, het Centraal Economisch Plan, blijkt dat de export goed gaat en dat dankzij het tekort de overheidsbestedingen nog steeds bijdragen aan de economische groei. Met het consumentenvertrouwen gaat het niet goed, want na Griekenland is dat in Nederland het hardst gedaald. In mijn optiek is dit een volslagen overreactie van de Nederlandse burger. Die zit hulpeloos naar de overheid te kijken onder het mom van «los onze problemen eens op», maar daar is die overheid niet voor. De overheid kan alleen randvoorwaarden stellen. De burger en het bedrijfsleven moeten het vervolgens op de ouderwetse, Nederlandse manier doen: handen uit de mouwen, aanpakken, schouders rechten en gewoon aan het werk gaan.

Mijn belangrijkste vraag aan de minister is een onafhankelijk onderzoek van het CFV. Er ligt een helder, duidelijk rapport, met de huurverhogingen en de verhuurderheffing daarin. Ik mis daarin de maatregelen uit het woonakkoord, de andere maatregelen: de verkoop aan pensioenfondsen voor 500 miljoen, het energiebesparingsfonds van 150 miljoen en de btw-verlaging van 220 miljoen. Van die laatste twee kan natuurlijk maar gedeeltelijk gebruik worden gemaakt, maar van de eerste, de verkoop, kan helemaal gebruik worden gemaakt. Ik vind dit van belang omdat die maatregelen de liquiditeitsproblemen oplossen. Is daarover nagedacht in het woonakkoord? Ja, want ook wij constateerden dat er een gat is in 2014, 2015 en 2016 en dat er geen gat is in 2013 of in 2017 en verder. Er is dus een tijdelijk gat. Dit kan tot liquiditeitsproblemen leiden. Als wij ervoor zorgen dat ze meer woningen kunnen verkopen en als ze daarnaast deels gebruik kunnen maken van het energiebesparingsfonds en de btw-verlaging, is het onmogelijk dat er door deze maatregelen een liquiditeitsprobleem is. Dat probleem is gewoon opgelost. Ik zou het echter wel graag verwerkt zien in het onderzoek van het CFV, om het gewoon nog eens onafhankelijk vast te stellen, omdat het blijkbaar blijft rondzingen.

Er blijft dan één probleem over, de solvabiliteit. Dan komen er hier heel veel vragen over de investeringsruimte. Het tweede element dat ik graag in de doorrekening van het CFV terugzie, is de efficiencyverbetering die 350 miljoen zou moeten opleveren. Mevrouw Visser vroeg hier als eerste naar. Zij zei: geef dan een netto contante waarde van die efficiencyverbetering. Eigenlijk is het heel simpel. Ik wil dat ook graag en ik wil het graag in het rapport hebben, maar als je met een rekenrente van 3% rekent, dan is 350 miljoen, 11,7 miljard. De netto contante waarde van een oneindige stroom is simpelweg het bedrag gedeeld door de rentevoet. Dat kun je dus simpel uitrekenen, Het is gewoon 350 miljoen gedeeld door 3%. 11,7 miljard is 9,4% van het vermogen. De solvabiliteit stijgt daardoor dus met 9,4%. Dan zit je zelfs boven het niveau van het regeerakkoord en boven

het niveau van 2011. Hoe kan er dan nog ooit een probleem zijn? Dan moet je ook nog bedenken dat de werkelijke ruimte helemaal geen 350 miljoen is. De werkelijke ruimte is 800 miljoen. Als je daar een nettocontantwaardemethode op loslaat, is dat 26,7 miljard, dus 21,5% van het vermogen. Volgens de huidige doorrekening is er al een vermogen van 23%. Zij hebben dus de mogelijkheid om daar 21,5% bovenop te zetten. Dan hebben ze dus een solvabiliteit van 44,5%! Wat nou «problemen»? Welke problemen met investeren zijn er dan? Als je gaat roepen dat je een probleem hebt, in deze tijd van crisis, als je feitelijk met zo'n investeringsvermogen kunt werken, weet ik niet wat je toekomst in Nederland moet zijn, maar dan denk ik wel dat er ander beleid bij die corporaties nodig is, dat gewoon teruggaat naar waar die corporaties voor bedoeld zijn: handen uit de mouwen, schop in de grond, bouwen met die hap. Zijn er dan geen problemen bij individuele corporaties? Natuurlijk kunnen die er zijn. Er is al gevraagd naar een scenariodoorwerking bij de uitwerking. Ik steun dat van harte. Ook ik denk aan de krimpgebieden, ook ik denk aan Rotterdam-Zuid, waar een groot probleem is. Ik zie die cijfers graag, ook in het kader van het toewerken naar de wet op de verhuurderheffing. Individuele corporaties kunnen problemen hebben. Daar zijn op zich natuurlijk oplossingen voor. In zware gevallen kunnen corporaties een beroep doen op een speciaal fonds. Maar hoe beter we daarmee om kunnen gaan, a priori, hoe beter dat is.

Wij waren ook blij met het onderzoek naar de pensioenfondsen versus de woningmarkt. Daar hebben we, samen met anderen, in een vroeg stadium om gevraagd. Ik wil de minister vragen hoeveel vaart er gemaakt kan worden met de uitwerking van dit onderzoek. De plannen liggen er, en het zou enorm kunnen helpen om de funding van banken voor elkaar te krijgen. Dat is een heel belangrijke kracht bij het herstel van de woningmarkt. Immers, wij kunnen in Den Haag doen wat we willen, maar als banken uiteindelijk de hypotheek niet verstrekken, gebeurt er niets. Kan de minister dus een tijdspad schetsen en aangeven wanneer dat daadwerkelijk gematerialiseerd kan worden?

Over het verbreden van de btw zijn al de nodige zaken naar voren gekomen, van vloerbedekking via de tuinmannen tot de stratenmakers. Het is vandaag Biddag voor Gewas en Arbeid, voorzitter. Veel mensen besteden dan in de kerk aandacht aan het belang van Gods zegen voor de economie. De btw is echter ook van belang. Ik meen dat serieus. Er zijn namelijk heel wat renovatietrajecten. De bouw kan heel veel doen. Ik preek niet alleen voor eigen parochie: ook in dat soort niet-woningen en in niet-btw-plichtige instellingen zit natuurlijk heel veel kracht om de woningmarkt en de bouwers te helpen. Ik wil de minister dus vragen of het mogelijk is en of we er nog iets mee kunnen.

De **voorzitter**: Mag ik u vragen om naar een afronding te gaan?

De heer **Dijkgraaf** (SGP): Jawel, voorzitter, ik was net aan mijn laatste punt toe. Dat betreft de éénpakketgedachte. Het lijkt mij goed om de rest van het woonakkoord zo veel mogelijk als één pakket te behandelen. Ik weet echter niet of dit mogelijk is, dus ik hoor graag de minister erover. Het lijkt me efficiënt, maar dan moet het qua timing wel goed mogelijk zijn.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Dit overleg gaat maar over één ding, en dat is lastenverzwaring. Alle teksten waar het kabinet het huurbeleid mee wil verdedigen, zoals «het aanpakken van scheefwonen», zijn allemaal flauwekul waar gelukkig steeds minder mensen in tuinen. Het kabinet heeft gewoon geld nodig omdat het zo nodig wil buigen voor Brusselse eisen. Dat geld wordt onder meer opgehaald bij woningcorporaties, middels die vermaledijde verhuurderheffing, die bijna 2 miljard euro moet opleveren. De verhuurders halen dit geld vervolgens weer op bij de

huurders, zodat de burger de rekening mag betalen; hoe je het ook wendt of keert: daar komt het op neer. Daartoe heeft het kabinet, in samenwerking met D66, ChristenUnie en SGP huurverhogingen mogelijk gemaakt die in één woord «draconisch» zijn. Er werd een beetje omheen gepraat, maar we hebben het gewoon over honderden euro's per jaar. Meer dan 2 miljoen huishoudens worden geraakt, want we hebben meer dan 2 miljoen huishoudens die een corporatiewoning huren.

Deze lastenverzwaring is eigenlijk helemaal niet op te brengen. Het is immers bekend dat 1 miljoen huishoudens nu al grote financiële problemen hebben door de hoge huren. Mijn eerste vraag aan de minister is dan ook waar hij het idee op baseert dat al deze mensen nog veel meer zouden kunnen bloeden in financiële zin. Mijn tweede vraag aan de minister is hoe hij uit de crisis wil komen als hij zo veel mogelijk koopkracht afpakt van zo veel mogelijk mensen. Iedereen krijgt namelijk te maken met die forse aanslagen op de koopkracht. Naast de huurders worden immers ook kopers van woningen gepakt en krijgt iedereen te maken met btw-verhogingen, assurantiebelastingen en noem het hele rijtje maar op. Het heeft allemaal als resultaat dat de mensen geen cent over kunnen houden. En als mensen niets meer te besteden hebben, komt onze economie natuurlijk helemaal lam te liggen.

Dit is het kabinet van de lastenverzwaring. Ook dit debat kan daar niet los van worden gezien. Het kabinet had natuurlijk moeten snijden in de eigen uitgaven in plaats van de burger financieel zo uit te kleden. Snijden in de eigen uitgaven kán ook; met de juiste keuzes was deze huurverhoging helemaal niet nodig geweest. Dat bewijst ook de doorrekening van het verkiezingsprogramma van de PVV.

Het is al vaker gezegd: dit woonakkoord is door vijf partijen vormgegeven in een potje paniekvoetbal. De effecten van het akkoord, bijvoorbeeld de exacte gevolgen voor koopkracht van huurders, zitten allemaal in één grote black box. Nog steeds heeft de Kamer eigenlijk geen idee waarover ze praat. Het kabinet wijst bijvoorbeeld herhaaldelijk op het rapport WoON 2012. Echter, de Kamer heeft dat rapport nog niet eens. De zaak wordt er door de wooncoalitie dus gewoon snel doorheen gejast, ten koste van de burger. Ook de woningbouwcorporaties hebben een heel somber toekomstbeeld geschetst als gevolg van de verhuurderheffing. Een op de twintig verwacht failliet te gaan. Ook denkt 15% te moeten fuseren en denkt 10% anderszins financiële steun nodig te hebben. Ook dat blijkt uit een onderzoek. Ik wil graag een reactie van de minister daarop. Natuurlijk wil ik de minister ook vragen hoe hij denkt de bouw te stimuleren; de corporaties houden immers geen cent over om te investeren.

Al met al is gewoon duidelijk dat het huurbeleid van het kabinet onmogelijk is. De bouw is de klos, de woningcorporaties zijn de klos en met name de huurders zijn de klos. Zo veel is deze ordinaire lastenverzwaring gewoon niet waard. Daarom is mijn belangrijkste oproep aan het kabinet simpel: zie hiervan af.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Terwijl aan de overkant het debat over de huurverhoging werd gevoerd, zat ik gisteren bij het debat over het kinderpardon. Ik dacht tijdens dat debat: morgen is het debat over de woonafspraken; ik ben benieuwd of die woonafspraken er dan nog zullen zijn. Inmiddels weten we dat de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Eerste Kamer is gegaan. Verschillende fracties hebben erover gesproken dat het debat is uitgegaan als een nachtklaars en dat er wel werd gebluft maar niet gebeten. Ik constateer echter, mede op basis van de tweets van de heer Duivesteyn, een van de hoofdrolspelers van het debat gisteravond, dat er drie toezeggingen zijn binnengehaald: eentje met betrekking tot de fiscalisering van de huren, eentje met betrekking tot de verhuurderheffing en investeringsprikkels en eentje met betrekking tot het opstellen van een woonvisie door betrokken partijen. Wat betekenen deze afspraken? Zijn het eigenlijk allemaal zaken die toch



al lang en breed gebeurden, of gaat het om wezenlijke veranderingen ten opzichte van de plannen die er al lagen? Dat is heel erg belangrijk. Ik ga ervan uit dat het wél duidelijke toezeggingen zijn en dat er inmiddels ook ruimte is ontstaan. De heer Duivesteijn is iemand met een enorme politieke ervaring en een grote kennis van volkshuisvesting. Hij zal dus niet zomaar ergens mee hebben ingestemd. Toch?

Dan kom ik op het woonakkoord zelf. Dit pakt volgens het CFV voor de corporaties minder slecht uit dan de plannen uit het regeerakkoord. De heffing is verlaagd van 2 miljard naar 1,7 miljard en het vermogen is berekend op 33,1 miljard. Dat was 17,2 miljard. Dit lijkt goed nieuws, maar feit blijft dat corporaties, huurders en de bouwsector flink veel gaan merken van het woonakkoord. De heffing zorgt voor minder investeringen en dus voor een verschraling van de woonvoorraad en minder werkgelegenheid in de bouwsector. De zorgen over het akkoord worden breed gedeeld; uit het hele land, Nuenen, de regio Haaglanden, Groningen, Helmond, komen reacties binnen. Ook slaan organisaties zoals de FNV, de Woonbond en de Vereniging Eigen Huis de handen ineen. Dat is een teken aan de wand.

Er was al eerder kritiek dat er veel onduidelijkheid is en deze kritiek is nog niet weggenomen. We weten niet in hoeverre de doelstellingen, het bevorderen van de doorstroming, de aanpak van het scheefhuren en een impuls geven aan de bouwsector, echt worden verwezenlijkt met deze plannen. Gebeurt dat eigenlijk wel? Of is het doel niet meer dan een kale bezuinigingsslag? Is de minister bereid om de mogelijkheden te verkennen van alternatieven, zoals het Gronings bod, dat al door verschillende sprekers aan de orde is gesteld?

We weten ook niet wat de effecten zijn van het in het woonakkoord afgesproken huurakkoord en de verhuurderheffing op de betaalbaarheid van en de vraag naar huurwoningen. Eigenlijk zou de studie van de ASRE opnieuw gedaan moeten worden. Uit dat onderzoek blijkt wel dat de plannen uit het regeerakkoord met betrekking tot de invoering van de marktconforme huren – 4,5% van de WOZ-waarde – zou hebben geleid tot minder vraag naar, en een teruglopende bouw van huurwoningen. De huurtoeslagregeling moest worden uitgebreid. Moet de huurtoeslag nu alsnog worden uitgebreid, om een daling in de vraag en bouw van huurwoningen te voorkomen?

We wachten nog op veel informatie. Het WoON 2012-onderzoek komt nog. In het voorjaar komt er nog een uitwerking van het revolverende fonds voor energiebesparing. We weten nog niet of er voldoende geld beschikbaar is voor de tijdelijke regeling voor flexers en zzp'ers; deze komt in de zomer. De Leegstandwet wordt binnenkort behandeld. Er wordt nog overlegd over 30 miljoen aan startersleningen. Er komt nog een brief over de koopmarkt. Kortom, allerlei informatie die nog invloed kan hebben op de zaken waarover wij hier nu spreken, is nog niet beschikbaar. Het CFV spreekt zijn zorgen uit over het afnemend vermogen van de corporaties. De heffing is nog altijd fors en de huurverhogingen zijn beperkt. Dit drukt op de investeringsruimte. Het verschilt per corporatie en per regio. 21 komen er in de problemen, zij komen onder de 15%-solvabiliteit, en 4 komen zelfs in de min terecht. De minister stelt dat de verhuurderheffing vanaf 2017 geen problemen oplevert voor de woningbouwcorporaties. Het gat van honderden miljoenen – volgend jaar bijvoorbeeld 440 miljoen – moeten de corporaties de komende jaren bekostigen door de verkoop van woningen en door een efficiëncyslag. De verkoop van 5.000 woningen levert 0,5 miljard op, en een daling van de exploitatiekosten van 10% moet 350 miljoen per jaar opleveren. Maar hierbij is geen rekening gehouden naar de lange termijn. De minister gaat er namelijk aan voorbij dat deze kortetermijnmaatregelen niet onuitputtelijk zijn. Als er meer sociale woningen worden verkocht of verdwijnen naar het niet-DEAB-segment kan dat volgens het CFV tot problemen leiden. De verhuurderheffing moet dan uit minder woningen worden

opgebracht en het eigen vermogen neemt slechts eenmalig toe. Waar zit de grens? Erkent de minister deze risico's? Zo ja, hoe wil hij die voorkomen? Is hij bereid om rond de tafel te gaan zitten met de betrokken instanties om te komen tot afspraken over een minimale beschikbaarheid van woningen in de sociale sector?

Kan de minister ook ingaan op de uitvoeringskosten, zowel van de verhuurderheffing als van de huurverhoging? Nijestee, een Groningse corporatie, gaat de huurverhoging niet invoeren omdat de opbrengst ervan nagenoeg overeen zou komen met de uitvoeringskosten. Ik meen mij ook te herinneren dat een corporatie als Ymere vorig jaar al zei 10 fte's te moeten aannemen om de huurverhoging door te kunnen voeren. Als deze kosten zo hoog zijn, neemt de investeringsruimte van corporaties als gevolg van de huurverhoging alleen maar af en is er dus ook geen extra ruimte voor bijvoorbeeld de heffing. Ook individuele huurders gaan de maatregelen merken. Het maakt daarbij uit in welke regio je woont; in Groningen, Friesland, Drenthe en Limburg zullen de huren het meest toenemen, en alleenstaanden gaan het ten opzichte van stelletjes meer merken.

Wij denken dat het eerlijker kan. Het akkoord richt zich nu te eenzijdig op huurders. Aan de hypotheekrenteaftrek wordt nog steeds weinig gedaan. De Blok-hypotheek lijkt op het eerste gezicht aantrekkelijk voor kopers, maar is onduidelijk en wordt op de lange termijn een blok aan het been van kopers. De enige partij die lijkt te profiteren zijn de banken. Zij kunnen meer verdienen. Ook de overheid en daarmee de belastingbetaler kan de dupe worden. Immers, hoe gaat de minister voorkomen dat banken de rentes van hypotheekleningen en tweede lening gaan middelen, zodat er een groter beroep op de hypotheekrenteaftrek gedaan kan worden? Hoe gaat het kabinet waarborgen dat kopers goed worden geïnformeerd over de kosten en risico's voor de lange termijn?

Kortom, als de verhuurderheffing in zijn huidige vorm doorgaat, is de kans groot dat er over een paar jaar geen betaalbare woningen meer zijn. Woningen in krimpgebieden en in dure gemeentes als Amsterdam zullen voor een groot deel geliberaliseerd worden. Corporaties gaan de huren maximaliseren om de heffing te kunnen ophoesten en de ruimte voor investeren neemt af. Dat is niet de weg die GroenLinks wil gaan.

De vergadering wordt van 16.13 uur tot 16.25 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik doe echt een beroep op de leden om eraan bij te dragen dat we uiterlijk om 18.00 uur kunnen afronden. Ik stel maximaal twee interrupties voor. Er zal heel erg weinig tijd over zijn voor een uitvoerige tweede termijn. Ik verzoek iedereen om de interrupties echt kort en to the point te stellen.

Het woord is aan de minister voor de beantwoording in eerste termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. Dank u wel. Ik begin met aan te sluiten bij de schets die de heer Monasch gaf, dat op het moment dat regering en Kamer het eens zijn over een pakket maatregelen dat ingrijpend maar ook dringend noodzakelijk is, het onvermijdelijk en ook wel begrijpelijk is dat dit leidt tot heftige reacties van mensen die geconfronteerd worden met bijvoorbeeld een huurverhoging en van belangenorganisaties die opkomen voor hun belangen. Dat maakt de ingrepen zelf echter niet minder nodig. Nogmaals, dit onderstreept het belang van het woonakkoord en de partijen die bereid waren daaraan mee te werken. Ik zal de vragen beantwoorden langs de volgende lijnen. Ik kom in de eerste plaats op het woonakkoord en de betekenis ervan. Daarna kom ik te spreken over de vormgeving van de heffing. Dan kom ik op de gevolgen daarvan voor de investeringscapaciteit, dan op de overige afspraken in het woonakkoord en daarna op de vragen die gesteld zijn over de onderzoeken.

Allereerst het woonakkoord en de betekenis daarvan. De heer Dijkgraaf verwees al naar het Centraal Economisch Plan dat vandaag is verschenen. Daarin lees ik echt steun voor het woonakkoord zoals we dat met elkaar hebben gesloten. Uit het CEP blijkt dat de economie zich volgend jaar voorzichtig zal herstellen. Dankzij een licht aantrekkende conjunctuur én het woningmarktakkoord nemen de investeringen in 2014 met 2,25% toe. De productie in de nieuwbouw stabiliseert in 2014 na een forse daling dit jaar. Hiermee lijkt de bodem bereikt te zijn en wordt een groei van 1% van de economie bereikt. Dat zijn voorspellingen, maar het zijn wel voorspellingen zoals wij, degenen die betrokken zijn bij het woonakkoord, die ook voor ogen hadden. Ik heb steeds gezegd dat 2013 een moeilijk jaar wordt door de opeenstapeling waar ik, in lijn met de heer Monasch, al naar verwees, maar het is geen moeilijk jaar zonder uitzicht. Het is een moeilijk jaar als opmaat naar herstel.

Ik ben het, in alle openheid, dan ook niet eens met de heer Knops, die vond dat er nu een situatie van onduidelijkheid is ontstaan over het woonbeleid of specifiek over het huurbeleid, juist door de combinatie van de wetgeving die we in korte tijd hebben kunnen realiseren. De heer Verhoeven wees op het grote verschil met de situatie van één jaar geleden. We hebben nu in zeer korte tijd de afspraak kunnen vastleggen dat een hypotheek – weer net als vroeger, blijf ik zeggen – gewoon geheel wordt afgelost, dat de overdrachtsbelasting permanent is verlaagd en dat de huren marktconform worden. En ja, we hebben nog een pakket aan maatregelen, maar als we het in dit tempo gedegen maar ook met snelheid kunnen voortzetten, gaat het herstel komen.

Mevrouw Schouten en mevrouw Voortman vroegen naar de woonvisie waarvan gisteren sprake was in de Eerste Kamer. Allereerst heb ik nadrukkelijk gezegd, en dat herhaal ik nu, dat de regering niet van plan is om te komen met andere maatregelen dan die zijn afgesproken in het woonakkoord. Dat vind ik juist zo van belang met het oog op de duidelijkheid in de woningmarkt. Dit is het. Het is een goed pakket, een ingrijpend pakket; dit is het. Ik heb wel aangegeven dat ik graag bereid ben om de samenhang in de maatregelen nog een keer te schetsen aan de Eerste Kamer. Dat betekent echter niet dat er nieuwe plannen komen.

**De voorzitter:** De heer Klein heeft een interruptie. We kunnen ook afspreken om de interrupties aan het einde van het blokje te doen. Dat is handiger, want wellicht hebt u dan nog andere vragen en dan kunt u die in een keer meenemen, mijnheer Klein.

De heer **Klein** (50PLUS): Ja.

**Minister Blok:** De heer Fritsma zag het helaas heel somber in. Hij zei letterlijk dat er geen enkele investeringscapaciteit overblijft bij de corporaties. Echter, zelfs de meest sombere ramingen van Ortec Finance en Aedes reppen nooit over geen enkele investeringscapaciteit. Ik zal zo meteen ingaan op de verschillende onderzoeken, maar zo somber is het echt niet. Ik verwees zojuist al naar de woorden en cijfers van het Centraal Planbureau van vanochtend. Ik ga over naar mijn volgende blok, de vormgeving van de heffingen.

**De voorzitter:** Dat is een mooi moment voor interrupties. Ik meen gezien te hebben dat de heer Klein wil interrumperen.

De heer **Klein** (50PLUS): «Dit is het», is op zichzelf een rustige gedachte. De minister zegt dat dit pakket maatregelen het is. Maar in het regeerakkoord staat toch ook het idee om de bestaande gevallen van hypotheek-renteaf trek per 2014 ook aan te pakken? Dat zit niet in dit woonakkoord. Betekent dit dat die maatregel van tafel is?

Minister **Blok**: Het pakket woonakkoord en regeerakkoord wordt gewoon uitgevoerd. Het wordt ook in tempo uitgevoerd. Er komen geen dingen bij.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): In de Eerste Kamer heeft de minister een woonvisie toegezegd. Wat is de status van die woonvisie? De heer Duivesteijn noemde bijvoorbeeld nadrukkelijk het Gronings bod. Is de minister bereid om nog naar dat soort alternatieven te kijken? Of zegt hij: nee, dat is absoluut niet aan de orde?

Minister **Blok**: Dat zijn echt verschillende dingen. Ik heb in de Eerste Kamer toegezegd dat ik de samenhang in het pakket maatregelen nog een keer zou schetsen. Ik vind dat het pakket maatregelen meer dan ooit een heel duidelijke visie bevat. Ik ben er eigenlijk wel trots op om die nog een keer te schetsen, maar ik zou het echt heel onverstandig vinden om daarbij allerlei nieuwe plannen op tafel te leggen.

Wat het extra investeren in de woningvoorraad, sociaal of elders, betreft: ook de heer Monasch wees er al op dat we in Nederland niet werken met inverteffecten. Dat is een traditie waaraan alle partijen die de afgelopen jaren hebben geregeerd, zich hebben gebonden. Ook hebben partijen zich eraan gehouden bij de doorrekening van hun tegenbegrotingen en verkiezingsprogramma's. Natuurlijk acht ik mij als minister daar ook zeer aan gebonden. Overigens, voor zover er berekeningen zijn van het Centraal Planbureau – het heeft in 2009 een berekening gemaakt van de economische effecten van een bouwimpuls – geven die aan dat een investering van een miljard ongeveer een half miljard oplevert. Een miljard publiek geld zou zich dus nooit terugverdienen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het idee van de woonvisie zoals besproken in de Eerste Kamer, en overigens ook al eerder in de Tweede Kamer, is dat de minister in overleg gaat met partijen buiten de politiek, bijvoorbeeld met de partijen van Wonen 4.0 en met corporaties, om te komen tot die woonvisie. Begrijp ik nu dat de minister zegt dat de woonvisie eigenlijk gewoon een stuk is waarin hij nog een keer uitlegt wat hij allang doet?

Minister **Blok**: Ook dat zijn twee verschillende dingen. Ik overleg met de partijen in het veld. Ik zal dat ook blijven doen. Mevrouw Voortman verwijst naar Wonen 4.0. Geen van de hier aanwezige partijen heeft Wonen 4.0 overgenomen in het verkiezingsprogramma, omdat iedereen constateerde dat dat niet precies aansloot bij de eigen politieke wensen. Daar waar regeringspartijen een deel hebben overgenomen – de 4,5% WOZ – moesten zij constateren dat dat deel niet werkte. Daarmee wil ik overigens niets afdoen aan de moed die de partijen die betrokken waren bij Wonen 4.0 hebben gehad, maar het geeft wel aan hoe moeilijk het is om een akkoord te bereiken. Ik ben ook eens nagegaan hoe vaak mijn voorgangers op het gebied van wonen geprobeerd hebben om een nationaal akkoord te sluiten. Dat is vaak en met de beste intenties geprobeerd. Een keer leek het te zijn gelukt, onder leiding van de heer Vermeulen, maar dat akkoord spatte bij de uitwerking ervan uit elkaar. Ik zou het fantastisch vinden als ik als eerste bewindspersoon een nationaal akkoord kan sluiten op het gebied van wonen. Dan zou ik geschiedenis schrijven. Natuurlijk blijf ik zoeken naar een zo breed mogelijk draagvlak, maar ik ga niet garanderen dat ik dat akkoord, dat er nog nooit geweest is in de geschiedenis, nu even ga realiseren.

Ik kom op de vormgeving van de heffing. De heer Jansen vroeg mij wat ik vindt van een investeringsaftrek in de heffing. Naar ik meen mevrouw Voortman wees op wat ik in de Eerste Kamer hierover heb gezegd. Ik heb daar niets anders gezegd dan ik ook geschreven heb in de brief die ik naar de Tweede Kamer heb gestuurd, namelijk dat ik graag bereid ben om te kijken of je binnen de heffing kan differentiëren. Mevrouw Visser als

eerste, en daarna sloten anderen zich bij haar aan, vroeg mij om een aantal scenario's betreffende differentiëren in de heffing door te rekenen, ofwel het ontzien van krimpgebieden ofwel ruimte creëren in grootstedelijke gebieden. Ook nieuwbouw zou een scenario kunnen zijn evenals energiebesparende maatregelen. Ik zeg dit graag toe. Ik zal een aantal scenario's schetsen en naast elkaar leggen. Daarbij zal natuurlijk steeds de vraag zijn, hoe je een impuls creëert maar tegelijkertijd ook zorgt dat de extra heffing die daardoor zal terechtkomen bij de woningen en verhuurders die niet vallen onder die impuls, te dragen blijft. Ik zal de verschillende scenario's uitwerken en aan de Kamer doen toekomen, zodat we die kunnen meenemen in de wetsbehandeling.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister heeft het nu over differentiëren, maar dat is natuurlijk niet ons voorstel. Dat is bijvoorbeeld ook het Gronings model niet, wat een variant is op wat de SP al vier maanden geleden voorstelde. Ik heb expliciet gevraagd of er een vrijstellingsregeling kan komen die gebaseerd is op investeringen, waarbij je gewoon de btw-opbrengst en eventueel andere inverteffecten kunt wegstrepen tegen de verhuurderheffing, waardoor per saldo de opbrengst voor de schatkist gelijk blijft.

Minister **Blok**: Op dat punt ben ik ingegaan. Ik heb aangegeven dat in de begrotingssystematiek waar wij ons in deze Kamer tot nu toe allemaal aan gebonden hebben, inverteffecten niet meetellen. Om die reden neem ik die dus niet mee.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb eerlijk gezegd nooit ergens gelezen dat een vrijstellingsregeling, waarin gewoon een-op-een het geld terugkomt, een inverteffect is. Het is gewoon simpelweg een regeling waarbij je de ene euro inboekt ten opzichte van de andere. Kortom, kan de minister mij laten zien waar in die afspraken staat dat een vrijstellingsregeling in de verhuurderheffing met globaal deze vormgeving, strijdig zou zijn met de begrotingsafspraken?

Minister **Blok**: Ik kan u niet uit het hoofd wijzen welke begrotingsafpraak dat is. Ik kan u wel wijzen op het basisprincipe dat er nooit zekerheid is over inverteffecten. Je kunt nooit bepalen welke investering een extra investering is en welke toch al in de planning zat, want corporaties hebben als kerntaak om hun voorraad te onderhouden en te vernieuwen. Je krijgt dus een ongelooflijk ingewikkelde definitiediscussie. Aan het einde van de dag zul je ook nooit weten welke euro nou die extra euro is waarnaar je op zoek was. Daarom is het ook logisch dat we de afspraak op deze wijze met elkaar gemaakt hebben.

De heer Jansen vroeg mij om een reactie op de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), die aangaven dat zij niet meer zouden investeren. Ook voor institutionele beleggers geldt dat door de gisteren in de eerste Kamer aangenomen wet er een extra mogelijkheid tot huurverhoging is. Ook ik heb gezien dat de IVBN aangeeft dat zij meer dan de corporaties tot op heden gebruikt hebben gemaakt van de ruimte die er nog in de huren zat. Dat betekent natuurlijk niet dat er geen extra verdienvermogen is. Het betekent alleen maar dat die tot op heden al wat meer gebruikt is. Het verdienvermogen als zodanig verschilt niet tussen de particuliere beleggers en de corporaties.

De heer Monasch vroeg of vrijstelling van de heffing voor de eerste tien woningen verlaagd kan worden naar een vrijstelling voor alleen de eerste vijf woningen. Dat zou betekenen dat het aantal verhuurders dat de heffing moet betalen, verdubbelt. Er zijn heel veel kleine verhuurders, vaak kleine ondernemers of voormalige kleine ondernemers die op die manier hun pensioenvoorziening hebben ondergebracht. Je komt dan toch dicht bij de sfeer van het niet-bedrijfsmatig verhuren. Het kan

bijvoorbeeld ook om hofjescomplexen gaan. In zijn uitvoering vind ik dit voorstel dus nogal ingrijpend, niet alleen vanwege het op zich vergroten van de groep maar ook omdat je terechtkomt bij een groep die een duidelijk ander karakter heeft dan de grootschalige verhuur.

De heer Jansen vroeg wat er na 2017 gebeurd met de verhuurderheffing. In het woonakkoord is een afspraak gemaakt tot 2017. De betrokken partijen zijn niet gebonden aan de periode daarna. De regering heeft ook geen zeggenschap over de periode na 2017, maar is wel gehouden te schetsen hoe zij op langere termijn de financiën op orde wil houden. De regeringspartijen hebben dus wel voor ogen dat ook in de periode na 2017 de heffing zou kunnen oplopen. Daar is echter geen politiek commitment voor van alle woonakkoordpartijen.

De heer Monasch vroeg naar het buiten de heffing laten van nieuwbouwwoningen. Dat is en van de opties die wij zullen schetsen.

De heer Verhoeven vroeg als eerste wat aan de heer Duivesteijn is toegezegd over de heffing. Daarna vroegen ook anderen daarnaar. Nou, hem is hetzelfde toegezegd als ik hier zojuist aan u heb toegezegd, namelijk dat wij de opties bekijken. Het stond ook al in de brief. Ik zal dat heel concreet uitwerken.

Mevrouw Visser en daarna ook mevrouw Schouten vroegen of de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel kan samenvallen in de tijd met het wetsvoorstel over de heffing. We hebben in het woonakkoord afgesproken dat het aanpassen van het woningwaarderingssstelsel voor Prinsjesdag komt. Het wetsvoorstel over de heffing wil ik voor die tijd bij de Kamer hebben. Het gaat om een groot en complex wetsvoorstel, dat we zorgvuldig met elkaar willen behandelen. De Eerste Kamer zal dezelfde wens hebben. Ik kan dus niet garanderen dat beide projecten tegelijkertijd afgerond zijn. De leden zullen met mij eens zijn dat de uitwerking van het woningwaarderingssstelsel vraagt om zorgvuldig overleg met de betrokken partijen. Dat was in mijn beleving ook de reden om te zeggen dat we het voor Prinsjesdag zullen doen. Het kan zijn dat het in de tijd net samenvalt, maar het kan dus ook goed zijn dat we zeggen dat de uitwerking van het woningwaarderingssstelsel net even iets meer zorgvuldigheid vraagt. Dan komt het net ietsje later.

Mevrouw Voortman vroeg hoe er op langere termijn moet worden omgegaan met een gat tussen huur en heffing. Er is geen gat op langere termijn, dat speelt alleen op de korte termijn.

Dit wat betreft de vormgeving van de heffing, voorzitter.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister zei in antwoord op mijn vraag in eerste termijn, dat hij gaat kijken of de nieuwbouw buiten de heffing gehouden kan worden. Het is goed dat hij dit oppakt, maar ik wil hem toch om iets meer dan dit vragen. Het idee suddert al een tijdje. De verhuurderheffing is gebaseerd op de bestaande voorraad. We weten hoeveel huisjes er staan, kort door de bocht gezegd. Dit gaat om nieuwbouw. Ik wil een nadere uitspraak van de minister of hij die kant op wil denken. Het is immers een maatregel die de bouwproductie, en zeker de nieuwbouw, die erg achterblijft, een enorme prikkel kan geven. Het prikkelt ook het totale Nederlandse vermogen om te investeren in goede nieuwe woningen.

Minister **Blok**: Ook bij de vrijstelling van nieuwbouw speelt de vraag of je dat generiek of gebiedsgericht doet. Ik heb de berekeningen waar om gevraagd is nog niet. Ik kan niet op voorhand zeggen of het misschien verstandiger is om het gericht te doen – Rotterdam-Zuid wed genoemd, zonder dat ik nu meteen een oordeel wil geven – of generiek. Ik wil dat echt met een open geest tegemoet treden en op grond van de berekeningen met de Kamer kijken hoe we het het meest efficiënt vormgeven.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is prima. Rotterdam-Zuid gaat mij ook aan het hart, dus het is goed dat het wordt doorgerekend. Het principiële

verschil echter, zeker met allerlei andere zaken, is natuurlijk dat we hier een verschil maken tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Dat zit op dit moment niet in de berekening, want die huizen zijn er eenvoudigweg nog niet. Kunnen we dat stimuleren en proberen om meer klappen in één keer uit te delen?

Minister **Blok**: Dat is zo, maar je zou het dunner uitsmeren als je het als landelijke regeling doet dan als je het gericht doet. Voor beide is iets te zeggen. Bij landelijk uitsmeren krijgt de Kamer vast minder lobbybrieven, maar is ook het bedrag van de impuls per huis kleiner.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik dank de minister voor zijn antwoord op mijn vraag over zijn toezegging. Is dat dan eigenlijk als volgt samen te vatten: de toezegging die de minister gisteren heeft gedaan aan PvdA-senator Duivesteijn is niets meer en gaat niet verder dan de ruimte die de minister geboden heeft in zijn brief van 1 maart, namelijk om te kijken naar de differentiatie van de heffing van 1,7 miljard over Nederland? Is het niets meer dan dat? Is de minister niet breder gegaan dat hetgeen hij in die brief heeft geschreven?

Minister **Blok**: Waar het de vraag over de investeringsimpuls betreft, is het deze.

De heer **Verhoeven** (D66): Dan is dat probleem wat mij betreft helemaal de wereld uit, en dat lucht mij zeer op. Ik heb nog een andere vraag over de manier waarop de heffing verdeeld zou kunnen worden. De heer Monasch had het net over Rotterdam-Zuid. Ik denk dat dat een zeer goed voorbeeld is van een gebied waar gekeken moet worden naar de rol van woningbouwcorporaties. Kiest de minister dan voor het aanwijzen van gebieden en sectoren in zijn scenario's, of denkt hij veel meer aan een generieke regeling die vanwege haar inrichting op bepaalde plekken in het land beter landt?

Minister **Blok**: Ik heb nog niet gekozen. Ik schets even uit het hoofd wat het verschil zou zijn tussen een generieke regeling voor nieuwbouw versus een specifieke regeling. Een keuze van mijn kant, die natuurlijk altijd hier afgezegd moet worden, zal echt afhangen van de effecten die de sommen laten zien, nog los van het feit dat de heer Verhoeven met mij zal kunnen inschatten dat er natuurlijk van alle kanten aan ons getrokken zal worden om een dergelijke heffing meer de ene of de andere kant op te laten gaan. Ik vind het verstandig om gewoon de varianten naast elkaar te laten zien.

Mevrouw **Visser** (VVD): Naar aanleiding van de beantwoording van de minister van vragen over de koppeling tussen het woningwaarderingsstelsel en de heffing het volgende. De vorige keer was daar veel over te doen omdat de combinatie van heffing en de waarderingsgrondslag waarop de huur gebaseerd wordt, niet uitkwam. Het gaat erom dat je in een behandeling die koppeling kunt leggen, ook in de scenario's die de minister zelf schetst en in de verschillende voorbeelden die hij schetst in zijn uitwerking. Wat mij betreft wordt ook de particuliere sector betrokken bij de uitwerkingen, zodat duidelijk wordt wat er gebeurt als je die al dan niet meeneemt. Het is van belang om deze helderheid te schetsen, om te voorkomen dat we een heffingswetsvoorstel beoordelen met allerlei mitsen en maren in de discussie omdat later nog het woningwaarderingsstelsel komt. Kan de minister toezeggen dat de behandeling in één pakket komt omdat de twee zaken zo met elkaar samenhangen? Je kunt het ene niet los zien van het andere. Het betreft immers de grondslag voor huren en wat inzichten geeft aan beleggers, normaal de corporaties, in waar zij hun huren op mogen baseren

Minister **Blok**: Mevrouw Visser heeft gelijk dat er natuurlijk een samenhang is. Die is overigens ook verwoord in het woonakkoord. Daarin staat dat het woningwaarderingstelsel zo moet worden vormgegeven dat daarmee de heffing niet in het gedrang komt. Dat is inderdaad de les die we hebben geleerd. Ik vind het echter onverstandig om de harde koppeling te leggen dat op hetzelfde moment volkomen duidelijk moet zijn hoe het woningwaarderingstelsel uitgewerkt is en de heffingswet behandeld is. Als ik het zo proef in het veld, het overleg waartoe mevrouw Voortman mij terecht aanspoort, zie ik mogelijkheden om over het woningwaarderingstelsel tot overeenstemming te komen. Dat is mij veel waard. Dat doe ik graag. Als dat nou net wat meer tijd kost, maar het lukt wel om tot een breed gedragen woningwaarderingstelsel te komen, binnen de randvoorwaarde dat het geen financiële klem op de heffing legt, zou ik het erg jammer vinden als we elkaar in de tijds-klem gezet hebben en daardoor deze mogelijkheid laten lopen. Dat is de enige reden dat ik zeg: ik zou het mooi vinden als het samen kan lopen, maar laten we die samenloop niet in beton gieten.

Voorzitter. De heer Monasch, mevrouw Schouten en de heer Knops stelden de terechte vraag wat het WSW gaat doen. Het is goed om nog even terug te gaan naar het signaal van het waarborgfonds na het uitkomen van het regeerakkoord. Dat was een signaal aan de gehele sector. Het was eigenlijk een rode vlag. Gezien de maximering van de huur op 4,5% WOZ, zou het waarborgfonds terughoudend worden met garanties voor de langere termijn. De manier waarop het waarborgfonds verder werkt, is dat het per individuele corporatie het investeringsvermogen beoordeelt op grond van de parameters die nu bekend zijn. Daarbij is van groot belang dat gisteren de wet op de huurverhoging is aangenomen. Het waarborgfonds heeft toegezegd dat het binnen enkele weken aan de corporaties duidelijkheid kan geven voor 2014. In de periode daarna, dus wat later dit jaar, zal het duidelijkheid kunnen geven voor de wat langere termijn. Zoals ik al eerder schetste, heb ik geen aansturing op het waarborgfonds. Het is een zelfstandige stichting. De geluiden die ik krijg, is dat het alles op alles zet om snel helderheid te geven.

Ik kom op de verschillende andere componenten van het woonakkoord. Mevrouw Visser vroeg of nieuwbouwwoningen ook uit het energiebesparingsfonds betaald kunnen worden. De noodzaak hiertoe is in alle eerlijkheid bij nieuwbouwwoningen minder groot, omdat de energieprestatie-eisen bij nieuwbouwwoningen al heel hoog zijn. Bij bestaande bouw constateer je daarentegen vaak dat die dateert uit een tijd waarin er weinig aandacht was voor energiebesparing. Ik weet dus niet of dit nou de beste besteding is van het schaarse geld in dat fonds. Over de potjes per provincie en de mogelijke versnippering die daar is, het volgende. Ik wil inderdaad graag afspreken met de provincies dat het voor de consumenten inzichtelijk blijft wat ze bieden. Er zijn goede initiatieven, bijvoorbeeld in Overijssel waar men zich juist richt op de energiebesparing van de bestaande woningen. Ik ben het ermee eens dat wij de versnippering moeten proberen te bestrijden.

De heer Monasch vroeg of de norm van het Nibud voor de financiering van energiebesparende maatregelen kan worden verhoogd van 50% naar 100% als het gaat om de hypotheeknormen. Dit verzoek hebben we al een keer neergelegd bij het Nibud. Dat heeft niet geleid tot een ander standpunt. Ik vind het onzuiver om druk uit te oefenen op het Nibud, want het Nibud moet gewoon prudentieel kijken naar wat consumenten aan hypotheeklasten kunnen dragen. Als het goed is, zijn ze niet gevoelig voor mijn druk. Tegelijkertijd, gezien de opbrengst van energiebesparende maatregelen, vind ik er toch wel wat voor te zeggen om de vraag nogmaals bij het Nibud neer te leggen. Dat zal ik dus doen.

Mevrouw Schouten vroeg op welke wijze de markt bij gaat dragen aan het energiebesparingsfonds. We weten dat er interesse is. We hebben ook



een concreet aanbod gekregen van de green deal. We zijn nu in gesprek met geïnteresseerde cofinanciers uit de markt. Dat betekent wel dat dit enige tijd kost. Mevrouw Schouten vroeg wanneer dit fonds operationeel is. Om deze reden zal het fonds pas na de zomer operationeel zijn. Eerder is dit echt niet vorm te geven.

Mevrouw Schouten vroeg ook specifiek naar de energieneutrale woningen in de huursector en naar het overleg dat wij daarover voeren. Wij onderzoeken een aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Wij bekijken of we via die weg de energieneutrale woning kunnen stimuleren. Een en ander verkeert nog in een pril stadium, omdat de plannen hiervoor ook in een pril stadium verkeren. Ik vind dit echter wel heel interessant. Mevrouw Schouten heeft ook gesproken over de financiering van de restschuld. Ik heb de Kamer inderdaad beloofd dat ik de informatie daarover aan de banken zou vragen. Ik ben hierbij afhankelijk van de banken, want zij verstrekken die financieringen. Ik was een beetje teleurgesteld toen zij mij meldden dat zij dat overzicht nog niet hebben. Alleen zij kunnen mij dat overzicht geven. Zij hebben mij wel beloofd dat ik het zal krijgen. Ik hoop de Kamer in de loop van april dat overzicht alsnog te kunnen geven.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): In de uitstelbrief van de minister was volgens mij sprake van 1 april. Nu heeft de minister het over «in de loop van april». Op die manier schuift het nog verder op. Ik snap dat de minister afhankelijk is van de informatie die hij van de banken moet krijgen, maar volgens mij zijn wij op een punt aangeland waarop wij wat meer druk op de banken mogen gaan uitoefenen, om ervoor te zorgen dat zij die informatie gewoon gaan leveren. Sterker nog, zij moeten gewoon aangeven hoe dit zal worden verstrekt en of dit inmiddels al plaatsvindt. Wij horen dan ook of de banken hierbij wellicht tegen zaken aanlopen of anderszins. Ik snap dat de minister geen ijzer met handen kan breken, maar de minister kan heel goed streng kijken. Een keer heel streng naar de banken kijken, zal ongetwijfeld indruk maken.

Minister **Blok**: In de brief stond inderdaad 1 april als datum genoemd. Daaraan zal ik mij houden. Streng kijken doe ik zo nu en dan als dat nodig is. De banken hebben niet geleverd. Dat heeft mij teleurgesteld. Maar de banken hebben wel beloofd dat zij nu wel gaan leveren. De Kamer krijgt dit dus vóór 1 april.

Wij hebben het nu toch over 1 april. Daar sluit de vraag van de heer Knops goed bij aan. Hij noemde 1 maart als de peildatum voor het aangaan van kapitaalverzekeringen. Die peildatum is niet 1 maart, maar 1 april. Dat heb ik beloofd. Ik voel er eerlijk gezegd niet voor om die datum nog verder te verleggen. De eerste aankondiging dat hypotheeklen weer gewoon afgelost zouden moeten worden, kwam uit het Catshuis. Dat weet de heer Knops nog wel. Heel snel daarna is dit overgenomen in het Lenteakkoord. Toen was ook duidelijk dat daarvoor heel brede politieke steun was. Ik vind dus dat niemand kan zeggen dat hij niet de tijd heeft gehad om zich hierop voor te bereiden. Indertijd hoorde ik dat er desondanks een stuwmeer aan aanvragen was ontstaan. Daarom heb ik er toen heel bewust voor gekozen om de ruimte te bieden, hoewel dit toen ook al bekend was. Ik kreeg daarop overigens weer commentaar, omdat hierdoor een rommelig beeld zou zijn ontstaan. Desondanks heb ik toch die ruimte maar geboden. Dit is echter ook een keer klaar. 1 april is 1 april.

De heer **Knops** (CDA): Zo kennen we de minister weer. Hij houdt vast aan eerder ingenomen standpunten. Ik heb niet gevraagd om dit uit te stellen tot 1 mei, maar ik vraag om voor de aanvragen de peildatum op 1 maart te zetten en om coulant om te gaan met het afhandelen van die aanvragen. Ik begrijp werkelijk niet waarom de minister op dit moment hierbij zo vasthoudend is en waarom hij hierin niet mee wil gaan. Ik

begrijp werkelijk niet waarom hij daarover nu een beetje lacherig doet en waarom hij zegt: ik heb iedereen gewaarschuwd. Het gaat hierbij gewoon om mensen die vragen hebben gesteld. Het Verbond van Verzekeraars heeft vragen gesteld. Het ministerie heeft zes weken nodig gehad om die vragen te beantwoorden. Daardoor is de termijn materieel gezien beperkt. Ik zet de sluis niet open, maar ik vraag slechts een fair antwoord. Als de minister bij dit antwoord blijft, is het volstrekt helder.

Minister **Blok**: De heer Knops doet volgens mij onterecht een beetje bozig. Het gaat om aanvragen die vóór 1 april zijn gedaan. Volgens mij is daarmee de vraag beantwoord. Als een aanvraag vóór 1 april wordt gedaan, kan die mee. Ik voel er niet voor om de datum van 1 april nog verder te verleggen. Het gaat dus om aanvragen. Het is nog geen 1 april, dus er kan hiermee toch geen probleem zijn? Er kunnen nog aanvragen worden gedaan.

De heer **Knops** (CDA): Dat probleem is er wel. De minister bagatelliseert dit nu weer. Hij doet alsof er geen probleem is. Ik zeg nogmaals dat de minister goed moet luisteren naar wat ik zeg. Ik heb niet gevraagd om dit te verlengen naar 1 mei, maar ik heb gevraagd om coulant om te gaan met aanvragen die nu op dit moment worden gedaan.

Minister **Blok**: Maar dat heb ik al toegezegd!

De heer **Knops** (CDA): Goed. Kan de minister nu klip-en-klaar toezeggen dat iedereen die voor 1 april een aanvraag heeft gedaan – ik heb het dus niet over de daadwerkelijke realisering van de omzetting, maar over het doen van de aanvraag – niet in de problemen komt?

Minister **Blok**: Als de heer Knops toezegt dat hij niet nog een keer bozig doet als ik al iets heb toegezegd, zeg ik hem nog een keer toe wat hij nu vraagt.

De heer **Knops** (CDA): Als ik onterecht boos ben op de minister, dan neem ik mijn woorden terug. Daarover doe ik niet moeilijk. Ik heb echter begrepen dat er wel degelijk situaties zijn waarbij mensen in de problemen zouden kunnen komen. Als de minister toezegt dat elke aanvraag die vóór 1 april is gedaan, zal worden afgehandeld, ook al zal de daadwerkelijke omzetting later plaatsvinden, dan is dat prima en neem ik mijn woorden terug.

De **voorzitter**: Uw punt is duidelijk, mijnheer Knops. Het woord is aan de minister.

Minister **Blok**: Ja.

De heer Knops vroeg ook hoeveel wat hij noemt «blokhypotheken» er al zijn verkocht en hoe het plan tot stand is gekomen. De heer Dijkgraaf sprak volgens mij terecht over overreacties die van tijd tot tijd bij dit dossier te zien zijn. Tijdens het debat in de Tweede Kamer over het verplicht annuïtair aflossen, maar nog meer tijdens het debat hierover in de Eerste Kamer, is de vraag aan de orde geweest welke ruimte er is voor maatwerk, uitgaande van de breed gesteunde kernregel dat hypotheekvoortaan weer gewoon worden afgelost en dat er op die manier fiscale aftrekmogelijkheden zijn. Die vraag is in de Eerste Kamer door een partijgenoot van de heer Knops, de heer Essers, nog eens in een motie vastgelegd. De vraag leefde ook in de Tweede Kamer en was onderdeel van het woonakkoord. Ik heb geschetst welke mogelijkheden voor maatwerk er zijn. Ik vind die mogelijkheden wezenlijk en essentieel. Ik heb echter ook in de debatten in de Tweede Kamer en in de Eerste Kamer gezegd dat het natuurlijk altijd duurder is om een lening niet af te lossen.

Het is altijd goedkoper om een lening af te lossen. Er is geen mogelijkheid voor aftrek bij een lening van een andere vorm. Dat wil niet zeggen dat het onverantwoord is om zo'n aanvullende lening aan te gaan. Het is voor financiers van belang dat zij duidelijkheid hebben over de vorm waarin dit kan. Dit is uiteraard ook voor consumenten van belang. Als die duidelijkheid er niet is, zullen financiers dit niet aan durven gaan. Die duidelijkheid heb ik gegeven. Dit vind ik typisch een vorm van overreactie. Het is jammer dat dit gebeurt. In de verschillende voorbeelden zijn situaties geschetst van dit maatwerk dat consumenten echt kan helpen. Dit is natuurlijk geen toverformule die de woningmarkt uit het slop kan trekken. Die woningmarkt komt alleen uit het slop langs de route die het Centraal Planbureau deze ochtend heeft geschetst. Dat moet gebeuren door het omzetten van de hoofdschakelaars. Ik doel op het aflossen van hypotheekleningen en de marktconforme huren. Dit is nuttig maatwerk waarmee op een verstandige manier zal worden omgegaan. In gesprekken met banken hoor ik dat zij ruimte zien voor dit product als maatwerkproduct. Zo hoort het ook te zijn.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Knops zijn tweede interruptie wil inzetten.

De heer **Knops** (CDA): Het is inderdaad niet moeilijk om tot twee te tellen, voorzitter. De minister had het over overreacties bij deze hypotheek. Mijn vragen hierover waren heel feitelijk, dus ik ga ervan uit dat de minister niet op mijn vragen doelde. Ik heb gewoon gevraagd hoe het hiermee staat. Loopt die hypotheek een beetje? Er was echter uiteraard nogal wat opwinding bij degenen die deze hypotheek moeten verstrekken. Was dit wel of niet duidelijk? Het is echter nu duidelijk en dit is deels opgelost. Mijn vraag is echter hoe het op dit moment met die hypotheek loopt. Die vraag is heel duidelijk en de minister heeft die vraag nog niet beantwoord.

Minister **Blok**: In een vorig leven verkocht ik hypotheekleningen. Toen werden die hypotheekleningen nog netjes in 30 jaar afgelost. Dat is nu niet het geval. Ik schep duidelijkheid voor de sector. Mensen hoeven deze hypotheek niet af te sluiten! Ik verwacht dat er vraag naar is en mij wordt gezegd dat er vraag naar is. Plaats mij echter niet in de rol van hypotheekverkoper. Die functie heb ik achter mij gelaten. Dit was overigens toen een zeer eerzaam beroep.

De heer **Knops** (CDA): Het is toch niet zo moeilijk om deze vraag te beantwoorden? Moet ik alle banken maar bellen, om het op die manier te weten te komen?

Minister **Blok**: Ik vind dat rollen op deze manier raar met elkaar worden vermengd. De heer Knops vroeg «of de Blok-hypotheek een beetje loopt». Er is geen Blok-hypotheek. Terecht is er gevraagd om helderheid voor maatwerk. Die heb ik gegeven. Het is daarna toch niet aan mij om bij te houden hoe banken met maatwerkproducten omgaan? Mevrouw Voortman vroeg of specifiek dit onderdeel van het woonakkoord effecten heeft voor de hypotheekrenteaftrek. Dat is niet het geval, omdat dit onderdeel juist niet onder de hypotheekrenteaftrek valt. Er zijn enkele vragen gesteld over de btw. Het beleidsbesluit daarover is inmiddels bekendgemaakt. De heer Dijkgraaf vroeg of het lage btw-tarief ook zou kunnen gelden voor andere gebouwen. Ik vrees dat het antwoord op die vraag nee is. Dit is echt gekoppeld aan woningen. Ik vrees bovendien dat een uitbreiding een negatief budgettair effect zou hebben. Ik zie de heer Dijkgraaf op dit moment heel streng kijken.

Ik kom op de vloerbedekking waarover de heer Klein het had. Het uitgangspunt bij de lage btw op arbeid is alles wat aard- en nagelvast aan de woning is verbonden. Het leggen van vloerbedekking lijkt daaronder te vallen.

Ik heb van mevrouw Schouten begrepen dat er een strijd woedt tussen hoveniers en stratenmakers. Iedere tuinbezitter heeft na het maaien van het gras weleens de neiging om tegels in zijn tuin te gooien, dus die strijd ken ik. Het uitgangspunt is de activiteit die wordt verricht, niet de partij die het aanbiedt. Tuinwerkzaamheden zijn tuinwerkzaamheden, ongeacht de aanbieder.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik dank de minister voor de duidelijkheid. Hierover was namelijk wel veel onduidelijk in de sector. Die onduidelijkheid is ontstaan omdat in de brief sprake is van specifiek de hoveniers. Er wordt uiteraard gedoeld op de activiteit. Als de minister hierbij toezegt dat het om de activiteit gaat en niet om de label dat aan degene hangt die het werk uitvoert, dan is dat voor deze sector volgens mij een heel belangrijk signaal. Ik dank de minister daarvoor.

Minister **Blok**: Ja.

De heer Verhoeven heeft gesproken over een laag btw-tarief voor de transformatie van kantoorruimte naar woonruimte. Daarbij lopen we aan tegen een Europese richtlijn. Op grond van die richtlijn heb ik niet de mogelijkheid om hierin te voorzien. Daarvoor zou echt een aanpassing nodig zijn.

De heer Fritsma vroeg hoe het kabinet de bouw stimuleert. Ook voor de stimulering van de bouw bevat het woonakkoord specifieke maatregelen. Een ervan is de btw-maatregel die we zojuist bespraken. Verder noem ik het revolverend fonds voor energiebesparing. We hebben juist in deze financieel moeilijke tijden toch nog geld vrij kunnen maken om de bouw te stimuleren.

De heer Dijkgraaf en de heer Monasch vroegen naar de presentatie van de heer Van Dijkhuizen. Ook ik wil op deze plaats nog een keer mijn waardering uitspreken voor het werk van de heer Van Dijkhuizen. Dit ging over een dossier dat vast leek te zitten en waar nu weer beweging in komt. De heer Van Dijkhuizen heeft draagvlak gevonden bij zowel de institutionele beleggers als bij de banken. Hij stelt concreet voor om een instrument te ontwerpen waarmee de financieringskosten worden verlaagd. Dat betekent ook dat de hypotheekkosten voor de consument worden verlaagd. Een en ander wordt verder uitgewerkt door een commissie onder leiding van de heer Kroes, die werkt bij APG. De heer Kroes wil dit vóór de zomer uitwerken. Ik ben het ermee eens als wordt gezegd dat dit urgent is, maar hierbij geldt: the devil is in the detail. Vóór de zomer hebben wij hierover dus wat mij betreft volledige duidelijkheid. De heer Jansen vroeg hoe de huursombenadering straks wordt uitgewerkt. In het woonakkoord staat dat ik eind 2014 met een voorstel hiervoor kom. Daarvoor is bewust enige tijd genomen. Dat is in de eerste plaats gedaan om de gerichte impuls op scheefhuren van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn werk te laten doen. In de tweede plaats is dit gedaan omdat deze uitwerking nauw luistert. Bij de huursombenadering is onder meer van belang wat de gevolgen voor de koopkracht zijn. Die gevolgen kunnen bij de huursombenadering minder goed worden gericht. De gevolgen voor de koopkracht moeten goed in beeld worden gebracht.

Mevrouw Visser vroeg wat de stand van zaken is rond de motie die zij samen met de heer Monasch heeft ingediend over institutionele beleggers in de vrije sector. Daarover ben ik nog in gesprek. De Kamer ontvangt daarop wat mij betreft vóór 1 april een meer inhoudelijke reactie. Als ik hierop nu zou reageren, zou ik een incompleet antwoord moeten geven. Dat zou zonde zijn, want de intentie van de motie is goed.

De heer Monasch vroeg, als ik het goed heb begrepen, of er uit de startersregeling geld kan worden vrijgemaakt voor doorstarters. Er is een keuze voor starters gemaakt vanuit de wetenschap dat er voor doorstarters in het regeerakkoord een renteaftrek is gecreëerd voor de restschuld. Voor de starters is er in het regeerakkoord geen extra maatregel. Daarom vind ik het zuiver om deze regeling specifiek op starters gericht te houden.

De heer Klein vroeg naar de pilot rond flexibel huren in Amsterdam. Hoe verhoudt deze pilot zich tot het beleid rond de inkomensafhankelijke huurverhoging? Deze pilot is begonnen naar aanleiding van een verzoek van de gemeente Amsterdam en een aantal corporaties. Er is inderdaad een zekere samenloop met de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat er ook in dit experiment aan de huurder wordt gevraagd om inkomensgegevens te leveren. Op basis daarvan wordt de huur aangepast. De corporaties en de gemeente Amsterdam hebben laten weten dat zij door willen gaan met de pilot. Daartegen heb ik geen bezwaar. Er is inderdaad overlap met het landelijke beleid, maar een en ander is niet strijdig met elkaar.

De heer Klein vroeg naar de studie van het Planbureau voor de Leefomgeving. Hij vroeg specifiek wat daarin staat over de vergrijzing. Hij vroeg of dit toch niet een reden is om de toewijzingscriteria voor de inkomens boven de DAEB-grens te verruimen. In de studie van het Planbureau voor de Leefomgeving staat ook dat het verruimen van deze criteria betekent dat de groepen met de laagste inkomens juist relatief langer op de wachtlijst komen te staan. Immers, dezelfde woningvoorraad moet dan aan een grotere groep worden toegewezen. Om die reden zou dit betekenen dat de schaarste wordt verschoven. Aangezien juist de mensen met de laagste inkomens het meest zijn aangewezen op sociale huurwoningen, vind ik dat zo'n verruiming niet voor de hand ligt.

Mevrouw Voortman vroeg of de huurtoeslag moet worden verhoogd als gevolg van het woonakkoord. In het regeerakkoord is al ruim 400 miljoen extra uitgetrokken voor de huurtoeslag. De afspraken over de huurstijging in het woonakkoord zijn een matiging ten opzichte van de afspraken die in het regeerakkoord zijn vastgelegd. Daarom zie ik geen reden om dat budget te verhogen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dit lijkt mij een goede gelegenheid om nog eens te citeren uit dat rapport. In de brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, die hier wordt bewierookt en waarvan wordt gezegd dat daarin steun wordt uitgesproken voor het kabinetsbeleid, staat op pagina 9 de risicoparagraaf. Ik raad iedereen aan om die paragraaf even goed door te lezen. Daarin staat onder meer het volgende. «Hoewel het CFV voor de laagste inkomensgroep uitgaat van de normen die deels ontleed zijn aan de huurtoeslagregeling, treedt er ook in deze groep een aanzienlijke huurstijging op.» Iets verderop op dezelfde pagina staat: «De huurtoeslag compenseert immers niet de volledige huurstijging die op deze groep afkomt. Ook de andere huurders uit de laagste inkomensgroep die geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslagregeling, zullen het koopkrachteffect van de huurstijging ondervinden». Hoe duidt de minister dit?

Minister **Blok**: Ik zoek de paragraaf even op. Die paragraaf begint met de volgende zin: «Voor de huishoudens binnen deze groep die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, resulteert daarbij een huur/inkomensverhouding die past in het licht van het bouwwerk van de huurtoeslagregeling». Dat is de zin die voorafgaat aan de zin die de heer Jansen zojuist voorlas. Dus ja, er zijn effecten, maar die effecten passen nog steeds binnen het systeem dat wij met z'n allen voor ogen hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Er staat in de brief letterlijk: «De huurtoeslag compenseert immers niet de volledige huurstijging die op deze groep afkomt». Dat betekent dus gewoon dat er geen volledige compensatie van de huurverhoging plaatsvindt. Dat geldt ook voor de mensen met de laagste inkomens. Dat heeft de SP-fractie steeds gezegd. De minister kan zeggen dat hij dit allemaal heel acceptabel vindt. Blijkbaar vindt de fractie van de Partij van de Arbeid en die van de VVD, vindt de bende van vijf dat ook. Dit is toch wat er staat? Die huurverhoging wordt toch niet volledig gecompenseerd? Kan de minister dat nu eindelijk eens toegeven?

Minister **Blok**: Dat heb ik al eerder toegegeven. De koopkrachteffecten zijn niet nul, maar zijn zeer beperkt. Zij blijven alleszins binnen acceptabele grenzen. In de zin die ik zojuist voorlas, wordt daarop gewezen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik kom even terug op de transformatie van kantoren naar woningen. De minister zegt dat hij daarbij tegen een EU-richtlijn aanloopt. Tegen welk onderdeel loopt hij daarbij aan? Ik heb die EU-richtlijn ook bekeken. Er staat iets in over private dwellings en over 50% als allerlaagste mogelijkheid voor een uitzonderingsregeling. Is dat waar de minister tegenaan loopt? Kan hij iets meer zeggen over de definities van die EU-regels? Wij willen van kantoren woningen maken.

Minister **Blok**: Daarop kom ik in de tweede termijn terug. Dan heb ik de precieze tekst erbij waarover de heer Verhoeven het heeft.

De heer **Verhoeven** (D66): Ja. Dit kost me dan een halve interruptie, voorzitter?

De **voorzitter**: We gaan over naar het volgende blokje antwoorden van de minister. De tweede helft van de interruptie houdt u tegood voor de tweede termijn, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ah, dat is coulant, voorzitter. Dank u.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik wil nog een vraag stellen over het vorige blokje, voorzitter. De minister noemde de koopkrachteffecten voor de huurders zeer beperkt. Dat kan hij toch niet volhouden? Er is sprake van 3% inflatie. Die verhoging moeten huurders al betalen. Daarbovenop komen nog de percentages die in de wet zijn vastgelegd die nu door de Eerste Kamer is. Uit een simpele rekensom blijkt dat het hierbij gaat om een huurverhoging van honderden euro's per jaar. Zo'n verhoging geldt voor heel veel mensen, namelijk voor 2 miljoen huishoudens. Vindt de minister een koopkrachtverlies van honderden euro's per jaar «zeer beperkt»? Dat kan hij toch niet volhouden?

Minister **Blok**: De Kamer, en dus ook de heer Fritsma, hebben de stukken ontvangen waarin de koopkrachteffecten zijn uitgewerkt. Op verzoek van de Kamer heb ik die cijfers laten toetsen door het Nibud. Ik vind inderdaad dat die koopkrachteffecten zeer beperkt zijn. Er zijn helemaal geen effecten, dus helemaal nul, voor 22% van de huishoudens met de laagste inkomens. De effecten zijn tussen 0% en 0,1% negatief voor 68% van de mensen met de laagste inkomens. Uiteraard is het effect groter voor de mensen met hogere inkomens, maar dat is ook de bedoeling, want het ging ons om het aanpakken van scheefhuren. Van de mensen met een inkomen van € 33.000 of meer, is er voor 28% een negatief effect op de koopkracht van tussen 0,25% en 0,5%. Voor 68% van de mensen in deze groep, dus het grootste deel, geldt een negatief koopkrachteffect van tussen 0,5% en 1% per jaar. Ik zeg nogmaals dat dit laatste een beoogd effect is. Ik vind dit inderdaad acceptabele effecten. Ja, mensen zullen dit

voelen. Dat realiseer ik mij. Voor ons allemaal is dit een lastige tijd. Ik vind dit echter acceptabele effecten.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb bij de afsluiting van dit blokje ook nog een vraag. Wat is de meest efficiënte inzet voor de starterslening? We hebben de overdrachtsbelasting verlaagd en de kooprijzen zijn in vier jaar netto met ongeveer 20% verlaagd. Er is extra budget voor de starterslening. Als de volgende 30 miljoen op de meest efficiënte manier hieraan kan worden besteed, vind ik dat prima. Er zijn echter ook andere mogelijkheden. Met name de groep met een eerste huis, de mensen die dit huis hebben gekocht in de afgelopen vijf of zes jaar, hebben het moeilijk. Terecht noemt de minister de restschuld. Het zou best kunnen dat de 30 miljoen juist het meest efficiënt kan worden ingezet bij deze groep. Ik vraag niet aan de minister om zich uit te spreken over de inhoud, maar ik vraag hem om de Kamer een brief te sturen waaruit duidelijk wordt hoe de beschikbare 30 miljoen de meeste output en het grootste multipliereffect oplevert. Is dat bij de inzet van dit geld voor de starters, of misschien toch bij inzet voor doorstarters met een eerste huis?

Minister **Blok**: Ook op deze vraag kom ik in tweede termijn terug. De heer Monasch vraagt naar het multipliereffect. Daarover wil ik even ruggespraak houden.

De heer Jansen en de heer Knops vroegen mijn reactie op de punten die Aedes heeft ingebracht in haar brief. Ik stel voor dat ik de punten mondeling met de Kamer doorloop, maar ik kan mij voorstellen dat de Kamer er prijs op stelt als zij een en ander ook nog op schrift ontvangt. Voor het debat is het volgens mij echter goed om nu in ieder geval een eerste reactie te geven.

Het eerste punt gaat over de periode waarover wordt gerekend. Aedes stelt dat die periode onjuist zou zijn, omdat de periode van de extra huurinkomsten, van juli tot juli, niet zou aansluiten op de periode van de heffing. De heffing vanaf 2014 zal ingaan in september, dus na juli. Ik dacht te begrijpen dat Aedes en Ortec uitgaan van een heffing ingaande in maart en dat men om die reden meent een verschil te zien. Volgens mij bestaat dat verschil dus niet.

Het tweede punt gaat over de verwachte huurinkomsten. Aedes verwacht dat de huurinkomsten minder dan de helft zullen zijn van de huurinkomsten die ik heb laten zien op grond van de onderzoeken waarvan ik de resultaten heb laten meesturen met de stukken. Ik kan niet uit de stukken opmaken op grond waarvan Aedes en Ortec concluderen dat de huurinkomsten maar de helft zullen zijn. Dit is mij onduidelijk. Ik heb de tabellen wel gezien, maar ik kan niet zien met welke grondslagen wordt gerekend. Ik herinner mij dat ik ook in eerdere debatten erop heb gewezen dat de uitkomst uiteraard zeer afhankelijk is van de aannames waarmee wordt gewerkt. Dat geldt voor het model van de Universiteit van Amsterdam en voor elk ander model. Om die reden vind ik het van belang – enkele woordvoerders wezen hierop ook al – dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting, als objectieve toezichthouder, hierover prudentieel nog een eigen oordeel velt, dus met een aantal veiligheidsmarges. De heer Jansen sprak daarover zojuist ook nog. Dat sterkt mij in de overtuiging dat de uitkomst zeer goed te doen is. Maar ik kom terug op specifiek dit onderzoek. Ik kan dus niet beoordelen op grond waarvan Ortec op lagere inkomsten uitkomt. Misschien kunnen de mensen van Ortec dit zelf duidelijk maken. Aedes stelt ook dat in de raming van ABF geen rekening zou worden gehouden met dynamische ontwikkelingen, en specifiek met het feit dat het aandeel huurders met een hoger inkomen in de loop van de tijd wat lager zal worden. ABF houdt wel rekening met de effecten van verhuizingen, maar kan uiteraard niet tot in detail voorspellen wat de gedragseffecten zullen zijn. Ook hiervoor geldt dat wij niet kunnen achterhalen met welke gedragseffecten Aedes en Ortec rekening hebben gehouden. Ook

hierbij gaat het om aannames die je op grond van redelijke overwegingen moet doen. Overigens is er bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting op dit punt ook sprake van aannames, ook nu weer met de voorzichtige insteek van het CFV.

Aedes stelt vervolgens dat de mogelijkheid om huren in krimpgebieden te verhogen, wordt overschat. Ik stel hier tegenover dat de heffing in krimpgebieden ook lager uitvalt, omdat de heffing, in ieder geval in deze berekening, puur gebaseerd is op de WOZ-waarde. Die WOZ-waarde is juist weer lager in krimpgebieden. Dit sluit dus aan bij een lagere huurcapaciteit.

Aedes zet ook vraagtekens bij het uitgangspunt in het rapport van ABF dat in het geliberaliseerde deel een huurstijging van 1% op inflatie mogelijk zou zijn. De huurstijging over 2012 was in de geliberaliseerde sector 4,3%. Dat is dus een percentage dat fors boven het inflatiepercentage ligt. Een raming van 1% boven inflatie is dus, terugkijkend naar de stijgingen in het verleden, naar mijn inschatting niet onredelijk.

Aedes vindt dat ABF onterecht rekent met een mutatiegraad van 8%, omdat die mutatiegraad op dit moment 7% zou zijn. In 2012 was de mutatiegraad 7%. 2012 was natuurlijk een zeer moeilijk jaar. In 2010 was de mutatiegraad nog 8%. Het is redelijk om te veronderstellen dat over een wat langere periode de mutatiegraad weer gemiddeld 8% zal zijn, zeker als we de effecten in aanmerking nemen van de inkomensafhankelijke huurstijging. Die huurstijging is juist gericht op doorstroming. Ik vind dus dat er ook op dit punt geen sprake is van een onredelijke aanname. Aedes stelt verder dat corporaties geen 83%, maar 90% van de heffing zouden betalen. Op grond van het databestand van WoON 2012, een databestand dat nu gebruikt kan worden, kan worden geconcludeerd dat het gaat om 83% en niet om 90%. Ook op dit punt kan ik niet goed beoordelen waarom Aedes op een ander percentage uitkomt. Ik zeg nogmaals dat ik bereid ben om, als daarop prijs wordt gesteld, een en ander uitgebreid op papier te zetten.

De **voorzitter**: Ik zie enkele leden instemmend knikken, dus laten we dit als toezegging noteren.

Minister **Blok**: Ja.

De heer Fritsma vraagt mij naar een reactie op het bericht dat 5% van de corporaties failliet zou gaan. Dit cijfer is gebaseerd op een enquête die is gehouden onder corporaties. Ik ken geen feitelijke onderbouwing van dit cijfer.

De heer Dijkgraaf vroeg of het CFV nog een aantal componenten extra kan betrekken in het onderzoek. Hij noemde daarbij de extra verkopen, de extra efficiency en nog een aantal maatregelen. Ik vind dat hij die vraag terecht stelt en ik zal dit aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting voorleggen. Ik kan niet op voorhand zeggen welke maatregelen het fonds precies kan doorrekenen, maar ik vind het logisch dat dit wordt gevraagd. Mevrouw Voortman vroeg hoe het zit met de uitvoeringskosten van het huurbeleid voor de verhuurders. In de memorie van toelichting is ingegaan op de kosten die hiermee gemoeid zijn. Ik zie overigens dat mevrouw Voortman de zaal heeft verlaten, maar zij kan dit teruglezen in het verslag. Wij schatten in dat de kosten ongeveer 1% zullen zijn. Er is dus geen enkele reden om vanwege de kosten af te zien van de verhuurderheffing.

Dit waren mijn antwoorden in de eerste termijn, voorzitter.

De **voorzitter**: Dank u wel. Mevrouw Voortman heeft zich zojuist verontschuldigd. Zij is naar een andere bijeenkomst toe. Ook de heer Dijkgraaf moet ons zo verlaten. Ik geef hem graag de gelegenheid om als eerste nog een vraag te stellen.



De heer **Dijkgraaf** (SGP): Nee hoor, voorzitter. Ik heb geen vraag. Ik gaf u alleen maar het signaal dat ik de zaal moet verlaten.

De **voorzitter**: Heel goed. Ik zie dat de heer Jansen nog een vraag wil stellen, maar hij heeft al twee keer geïnterrupteerd, dus ...

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter, er zijn vijf vragen van mij niet beantwoord, als ik de vraag over Ortec even vergeet. Die vraag zal namelijk schriftelijk worden beantwoord door de minister.

De **voorzitter**: Zijn er nog inhoudelijke vragen voor de eerste termijn?

De heer **Klein** (50PLUS): Ik heb een vraag over het laatste blokje. De heer Dijkgraaf is nu helaas vertrokken. Hij wees op de cijfers van het CFV. De heer Dijkgraaf maakte een sommetje over de solvabiliteit. Volgens hem zou die eigenlijk geweldig zijn. Hij vindt dat we niet zo moeten piepen over die solvabiliteit. Is de minister het eens met het sommetje van de heer Dijkgraaf? Hoe zou dit volgens de minister moeten worden uitgewerkt?

Minister **Blok**: Er is geen discussie over de contante waarde van een bedrag tegen 3%. Die som kun je intoetsten. Je kunt uiteraard wel discussiëren over de vraag of je contant moet maken tegen 3% of tegen 2%. Daarin lijkt deze discussie op alle andere discussies. Je kunt ook discussiëren over de vraag hoeveel je kunt besparen op de overhead. Ik ben het zeer met de heer Dijkgraaf eens als hij zegt dat wij objectief kunnen aantonen dat er op de overhead heel veel kan worden bespaard. Dat blijkt alleen al uit een vergelijking met de kosten die particuliere verhuurders maken. Ik krijg hierover inderdaad ook signalen uit de sector zelf. Een van de vragen die de heer Dijkgraaf aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting wil voorleggen, is de vraag of het fonds de efficiency-besparing in de berekeningen kan meenemen. Ik ben het daarmee eens, dus ik zal het fonds die vraag voorleggen.

Ik moet mij bij de heer Jansen verontschuldigen, want die vijf vragen van hem heb ik niet meer voor de geest.

Ik moet mij ook bij de heer Knops verontschuldigen. Ik word er namelijk zojuist door de ambtenaren op gewezen dat ik gezegd zou hebben dat de aanvraag voor de kapitaalverzekering vóór 1 april zou moeten zijn gedaan. Dat is niet juist: de overeenkomst moet vóór 1 april binnen zijn. Ik heb dit dus niet juist gezegd.

Kan de heer Jansen zijn vijf vragen nogmaals stellen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik herhaal de vragen heel snel, voorzitter. Ik heb gevraagd wat het effect is van strategisch gedrag door de maatregel voor verhuurders met minder dan tien woningen. Levert dat geen groot risico op? Ik heb ook gevraagd of de minister onderschrijft dat het vrijstellen van commerciële verhuurders in strijd is met de EU-concurrentierichtlijn. Ik heb hem verder gevraagd of hij kan bevestigen dat hij corporaties niet tot het doen van investeringen kan dwingen. Ik heb gevraagd hoe hij de verkoop van extra huurwoningen, om de kasproblemen van de woningbouwcorporaties te overbruggen, kan rijmen met de op dit moment oplopende vraag naar huurwoningen. Ten slotte heb ik de minister gevraagd of hij kan bevestigen dat het huurscenario van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat hij uiterst prudentieel vindt, de vaste standaard is volgens welke het CFV sinds jaar en dag werkt en die door zijn voorgangers is gesanctioneerd.

Minister **Blok**: De heer Jansen vraagt mij of ik verwacht dat er straks sprake zal zijn van strategisch gedrag rond de grens van minder dan tien huurwoningen. Ik kan nooit helemaal uitsluiten dat er sprake zal zijn van

strategisch gedrag. Voor een serieuze belegger zal het echter een enorme opgave zijn om zijn hele bezit op te delen in partijtjes van tien. Ik verwacht dus niet dat serieuze beleggers dit zullen doen. Ik kan mij voorstellen dat een kleine belegger die bijvoorbeeld twaalf woningen bezit, er misschien wél voor kiest om zijn bezit op te splitsen. Dat kan ik niet helemaal uitsluiten.

Op de vraag of de vrijstelling voor commerciële verhuurders in strijd is met EU-regelgeving kom ik in de tweede termijn terug.

Er is gevraagd of ik corporaties kan dwingen om te investeren. Nee, ik kan ze inderdaad niet dwingen. Dit raakt overigens ook aan mijn bezwaren tegen het inverdienmodel. Daarom kan ik de inkomsten niet aan de staatskas toerekenen.

De heer Jansen vroeg zich af of de verkoop van huurwoningen niet strijdig is met de oplopende vraag naar huurwoningen. Door verkoop verdwijnt een woning niet. Als er een sociale huurwoning wordt verkocht aan een andere belegger, blijft het een sociale huurwoning, waarbij de huur is gebaseerd op het puntenstelsel. Als zo'n woning wordt verkocht aan de huurder die in de woning woont, die daardoor de eigenaar van de woning wordt, neemt de woningnood ook niet toe. Alleen de eigendomsverhouding verandert. Er is inderdaad een grote vraag naar huurwoningen, maar juist de sociale huurwoningen worden op grote schaal bewoond door mensen die een zodanig hoog inkomen hebben dat zij niet meer tot de doelgroep horen. Als zij een nieuwe aanvraag zouden doen, zouden zij niet meer in aanmerking komen voor de woning. Wij hebben het echt over honderdduizenden woningen die op deze manier worden bewoond door mensen die niet meer tot de doelgroep behoren. Juist omdat wij willen dat de doelgroep weer toegang krijgt tot deze sociale huurwoningen, hebben wij de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Het prudentieel scenario van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is inderdaad passend, evenals de manier waarop het CFV hiermee omgaat. Dit gebeurt met een slag om de arm. Zo hoort dat ook bij een toezichthouder. Dit betekent dat ik het overdreven somber zou vinden om daaronder te gaan zitten. Prudentieel betekent al dat men voorzichtig en prudent is. Men heeft dus al ruimte voor tegenvallers ingebouwd.

**De voorzitter:** Ik dank de minister voor de antwoorden in de eerste termijn. Wij hebben nog 25 minuten voor een tweede termijn. Iedere woordvoerder krijgt in de tweede termijn één minuut spreektijd. Ik let er scherp op dat de spreektijd niet wordt overschreden, zodat we ook nog ruimte overhouden voor de antwoorden van de minister in de tweede termijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting was helemaal niet positief in de brief. Leest de risicoparagraaf waaruit ik heb geciteerd. Een aantal van de tien punten die Ortec heeft genoemd, staan ook in de risicoparagraaf van de brief van het CFV. Het Centraal Fonds schrijft dat men die punten niet heeft meegenomen. Ik vraag de minister om, voordat hij de brief schrijft, het CFV ook eens even te laten nadenken over de tien punten van Ortec. Die zijn in hoge mate terug te vinden in de analyse van het CFV.

Ik vraag ook of het Centraal Fonds Volkshuisvesting rekening heeft gehouden met verder oplopende verhuurderheffingen na 2017. Zo'n verder oplopende verhuurderheffing blijkt namelijk gewoon boven de markt te hangen. Die verhuurderheffing blijft niet stabiel na 2017, maar loopt gewoon verder op.

Kan de minister verder bevestigen dat de optelsom van de verhuurderheffing en de ten gevolge van de verhuurderheffing gederfde btw over 2013, dus dit jaar, naar schatting gaat uitkomen op 500 miljoen euro negatief?

Minister **Blok**: Dit kan ik niet volgen. De heer Jansen noemt nu opeens een bedrag dat ik niet ken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ja. Ik schat dat corporaties dit jaar 3 miljard minder zullen investeren. Dat leidt tot een btw-deriving van ongeveer 600 miljoen. De minister wil 50 miljoen ophalen met de verhuurderheffing. Mijn conclusie is dat een en ander per saldo in 2013 voor de schatkist een tegenvaller oplevert van 500 miljoen. Ik zou graag horen dat dit even wordt bevestigd. Het is jammer dat de heer Dijkgraaf weg is, want die kan ook goed rekenen, hoewel hij volgens mij vandaag nogal creatief rekende. Het zal duidelijk zijn dat de SP-fractie behoefte heeft aan het houden van een VAO. Een van de opties die de minister volgens ons namelijk gewoon serieus moet onderzoeken, is de optie die in lijn ligt met de kritiek die gisteren in de Eerste Kamer te horen was. Ik doel daarbij op de investeringsagenda.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister en de ambtenaren voor de beantwoording in de eerste termijn. Ik heb nog een paar punten.

Het moet mij van het hart dat de verschillende onderzoeksbureaus berekeningen maken waarbij de uitkomst nogal verschilt. Ik doel met name op de onderzoeken van Ortec. Bij een vorig onderzoek kwam dat bureau heel dicht bij de uitkomsten waarmee ook het CFV kwam. Nu komt datzelfde CFV met berekeningen en blijkt er ineens een gigantisch gat te zitten en blijkt dat er nog maar 730 miljoen extra wordt opgehaald door de huurverhoging. In januari stelde het Onderzoeksinstituut OTB naar aanleiding van een eerder voorstel dat we met de oude huurverhogingen, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, een opbrengst zouden halen van 1,9 miljard. Ik vind dat er op dit moment door respectabele bureaus te veel met cijfers wordt gegoocheld. Ik roep de bureaus via dit podium op om hiermee zorgvuldig om te gaan.

Wij krijgen nog een reactie van de minister op de doorstarterslening. Ik wil dit met name toespitsen op de nieuwbouw. Ik zou willen bekijken hoe we een klap kunnen uitdelen die het meest maximale effect heeft. Waarmee is er het meest te verdienen? In de nieuwbouwsector ligt de boel nog meer op z'n gat dan elders. Daar zou dit wellicht het best van toepassing kunnen zijn. Ik vraag de minister om daarmee rekening te houden.

Ik dank hem voor de toezeggingen die zijn gedaan.

Ik kom tot slot op de particuliere verhuurders. Zij vormen een heel grote groep. De heer Jansen heeft daarop ook al gewezen. De minister vindt dat de verhuurders die minder dan tien panden verhuren, een andere groep vormen. Zij kunnen echter wel de huurverhoging incasseren. Welke grondslag is er voor deze huurverhoging? Als de verhuur van de panden voor het pensioen is bedoeld, kunnen we stellen dat de investering, de verhuur en het verwachte pensioen van deze kleine investeerders is gebaseerd op het huidige huurbeleid. Is er verder iets meer te zeggen over het strategisch gedrag? Uiteindelijk is dit redelijk goed in een model samen te vatten. Op grond daarvan kun je voorspellen wanneer een bv zal worden gesplitst in twee kleinere bv's.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden. Ik heb dus nog één antwoord tegoed.

Wij hebben het hier over een ingrijpende maatregel die bij heel veel organisaties in het land aankomt. Juist bij zulke zaken is het volgens mij onverstandig als Kamerleden allerlei rekensommetjes maken, ongeacht hoe slim, goed en creatief die Kamerleden zijn. Het gaat om rekensommetjes die ze nog niet eens op de achterkant van een bierviltje hebben kunnen schrijven, omdat het alleen maar even snel uit de mouw wordt geschud. Ik geef er de voorkeur aan om de verschillende beschikbare rapporten goed te bekijken. Er zijn er in ieder geval drie beschikbaar. Laten

we bovendien niet selectief citeren uit die rapporten, zoals de heer Jansen deed. Laten we de zaak volledig bekijken. Als je alles hierbij betreft, levert dat volgens mij een tamelijk positief beeld op. Dat geldt zeker als wij de uitkomst nu vergelijken met die van de maatregelen die in het regeerakkoord werden aangekondigd. In die zin blijft de D66-fractie eigenlijk vrij overtuigd van de positieve effecten van het woonakkoord. Wij blijven positief over het woonakkoord en over de gevolgen voor eigenlijk alle betrokkenen op de woningmarkt.

Ik ben zeer benieuwd hoe de minister de heffing over het land zal verdelen en wat het scenario daarbij zal zijn.

In de tweede termijn zal de minister nog verder ingaan op onze vragen over de btw. Ik ben blij dat de minister onder andere de heer Monasch klip-en-klaar duidelijk heeft gemaakt dat de toezeggingen die hij gisteravond in de Eerste Kamer deed, niet verdergaan dan wat hij een paar weken geleden al aan de Tweede Kamer heeft toegezegd en geschreven. Daarmee zijn wij eigenlijk weer gewoon terug bij de situatie van eergisteravond, toen er nog niets aan de hand was. Misschien is er sprake geweest van een korte relatiecrisis, maar wij zijn er sterker uitgekomen!

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Wellicht kan meer relatietherapie sowieso bijdragen aan een oplossing voor de problemen op de woningmarkt. Immers, heel veel mensen moeten hun huis verkopen vanwege een echtscheiding. Dit is een suggestie waarmee de minister wellicht iets kan.

Ik dank de minister voor de beantwoording en voor de toezeggingen. Ik heb nog enkele vragen die te maken hebben met de koppeling tussen de heffing en het woningwaarderingstelsel. Bij de heffing wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. De minister is bezig om een woningwaarderingstelsel uit te werken waarbij ook de WOZ-waarde voor een deel een rol speelt. Dat juicht de VVD-fractie van harte toe. Immers, de meerwaarde van de omgeving mag worden verdisconteerd in de prijs. De VVD wil toe naar meer marktconforme huren. Ik snap dat de minister werkt aan draagvlak voor het stelsel. Het is goed dat hij dat draagvlak zoekt. Mijn fractie wil echter voorkomen dat wij bij deze discussie continu naar elkaar blijven wijzen en dat alles van alles blijft afhangen. Ik roep de minister daarom op om de koppeling met de WOZ-waarde in de gaten te houden. Het is van groot belang om dit te kunnen koppelen.

Ik heb een vraag gesteld over de energiebesparingsfondsen. Bij nieuwbouwhuizen hebben wij inderdaad te maken met andere bouwbesluiten en andere regelgeving. Wellicht worden de huizenprijzen door deze extra wet- en regelgeving hoger. Wij weten dat pas als het rapport gereed is. Ik vraag de minister om hiermee rekening te houden.

Mijn laatste punt heeft te maken met de scenario's en de particuliere sector. Enkele partijen roepen de minister op om die particuliere sector juist breder aan te slaan bij de verhuurderheffing. Ik wil de minister juist oproepen om te bekijken wat dit betekent voor de investeringscapaciteit. Dit geldt met name omdat men in de particuliere sector al marktconform werkt. De mogelijkheden voor verkoop en kostenbesparingen die de minister schetst, gelden niet voor de particuliere sector. Ik hoop dat de minister dat meeneemt in de uitwerking.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Mede namens de heer Verhoeven kan ik melden dat wij niets kunnen melden over de commissie over de huizenprijzen. De commissie beraadt zich op dit moment over de conclusies. Het is wel van belang dat er over drie weken kennis wordt genomen van deze conclusies. Op deze manier doe ik dus alvast een vooraankondiging. Ik bood zojuist mijn excuses aan aan de minister. Die excuses trek ik uiteraard onmiddellijk weer in. Ik zou bijna zeggen dat de situatie nu is omgedraaid. Immers, de minister heeft het antwoord gecorrigeerd dat hij eerder gaf. Ik had het dus toch goed begrepen: de contracten moeten vóór

1 april gesloten zijn. De minister stelt dat hij de mensen hiervoor al drie maanden de tijd heeft gegeven en dat men het had kunnen weten. Hij stelt dat dit bij de onderhandelingen in het Catshuis al aan de orde was. De mensen wisten inderdaad dat er iets ging gebeuren, maar wat er precies ging gebeuren en onder welke voorwaarden, wist men niet. Daarover zijn terecht een aantal vragen gesteld. Er blijft al met al van deze drie maanden niet heel veel tijd over. Ik vraag daarom de minister om mijn voorstel echt serieus te overwegen. Dit heeft geen aanzuigende werking, omdat je de datum daarbij terugzet op 1 maart. Elke aanvraag die vóór die datum is gedaan, moet dan dus worden afgehandeld. Enkele financiële dienstverleners hebben gezegd dat zij het binnen de gestelde tijd gewoon niet meer kunnen verzorgen. Zelfs als mensen ruim op tijd de zaak hebben aangevraagd, kunnen deze dienstverleners die aanvragen niet meer binnen de gestelde termijn verwerken. Dat is toch op z'n minst onbillijk? Ik doe daarom nog een poging om de minister op dit punt in beweging te krijgen.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij de laatste opmerking van de heer Knops. Wat hij vraagt, lijkt mij heel redelijk en rechtvaardig.

De minister stelt dat er rust zou zijn op de woningmarkt omdat het woonakkoord nu duidelijkheid verschaft. Volgens mij is er helemaal geen sprake van rust op de woningmarkt. Mensen met een hypotheek van vóór 1 januari 2013 worden straks ook nog weer geconfronteerd met een extra aanpak. Er wordt al gemorreld aan de vrijstellingsgrens voor vijf of tien huizen. Bovendien is nog volstrekt onduidelijk hoe investeringsprikkel in de verhuurderheffing worden ingebouwd. Er is wel sprake van een differentiatie, maar mij is nog niets duidelijk over een investeringsprikkel voor verhuurders.

De verruiming van de toewijzingsgrens vind ik juist wenselijk om bij de goedkope woningen extra ruimte te creëren. Op die manier kunnen mensen met een laag inkomen beter gebruikmaken van de sociale huurwoningen. Wij zullen hierover op een ander moment verder spreken, want dit moet ik nog even duidelijker maken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden en voor de toezeggingen. Ik doel onder andere op de toezegging over het btw-tarief. Hij heeft ook wat verduidelijking gegeven over enkele trajecten en de samenhang daartussen. Volgens mij is het van belang om eerst de discussie over het woningwaarderingstelsel in de Kamer te voeren en daarna die over de verhuurderheffing. Bij de discussie over de verhuurderheffing zal immers ook worden gekeken naar het woningwaarderingstelsel. Ik roep de minister op met het belang van die volgorde rekening te houden. Het energiebesparingsfonds wordt nu na de zomer operationeel. Ik snap dat het allemaal ingewikkeld is en dat er daarvoor veel overleg nodig is. Toch wijs ik erop dat wij deze maatregelen genomen hebben omdat de nood op dit moment hoog is. Ik vraag de minister om op dit vlak echt nog een tandje bij te zetten. We kunnen eindeloos blijven nadenken en overleggen, maar het is van belang dat dit nu gewoon operationeel wordt. Mensen en corporaties moeten hiervan kunnen profiteren. Ik dank de minister ook voor het schetsen van de scenario's. Mijn fractie is erg benieuwd. Wij zullen het van die schetsen laten afhangen welk model onze voorkeur heeft en of wij een voorkeur hebben.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden die hij heeft gegeven. Hij is samen met de woordvoerders van vijf partijen erg blij met het woonakkoord. Dat is vreemd, want die blijdschap wordt in de samenleving helemaal niet gedeeld. De huurders zijn niet blij met het woonakkoord, de kopers zijn er niet blij mee en de

corporaties ook niet. Heel veel economen en belangenorganisaties zijn niet blij met het woonakkoord. Er is vandaag dus sprake van twee zaken die niet met elkaar matchen. Enerzijds is er datgene waarmee politici bezig zijn en anderzijds datgene wat in de samenleving leeft. Die twee zaken matchen niet met elkaar. De PVV blijft wél luisteren naar alle geluiden uit de samenleving en zal zich dan ook tegen het woonakkoord blijven verzetten. Daarmee zullen wij beginnen tijdens het VAO dat de heer Jansen zojuist heeft aangevraagd. Aan dat VAO heeft ook mijn fractie dus behoefte.

De **voorzitter**: Dank u. Het woord is aan de minister voor zijn tweede termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Jansen vroeg mij hoe het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft gerekend met de heffing na 2017. Het fonds heeft op die heffing inflatiecorrectie toegepast. Ook met de huurverhoging na 2017 gaat men overigens terughoudend om.

De heer Jansen vroeg ook of men bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting zou kunnen reflecteren op de standpunten van Aedes. Ik vermoed dat het CFV hetzelfde probleem heeft als wij. Enkele cijfers die Aedes noemt, kunnen we gewoon niet plaatsen. Ik zeg nogmaals dat ik op de onderdelen die ik niet kan plaatsen uitgebreider zal terugkomen in een brief aan de Kamer. Het CFV zal hierbij tegen hetzelfde probleem aanlopen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Heeft de minister er bezwaar tegen als het Centraal Fonds Volkshuisvesting dit op eigen initiatief doet?

Minister **Blok**: Naar ik aanneem, luisteren mensen van het CFV mee met dit debat. Ik heb geen bezwaren tegen eigen initiatieven. Het lijkt mij echter onmogelijk om iets helder door te rekenen dat we niet helder in beeld kunnen krijgen, met of zonder eigen initiatief.

De heer Jansen vroeg ook of de verhuurderheffing een tegenvaller oplevert voor de schatkist. Deze vraag kan ik niet heel goed plaatsen. Kan de heer Jansen dit nog even toelichten?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Er wordt op dit moment voorspeld dat corporaties ten gevolge van de verhuurderheffing dit jaar 3 miljard minder investeren dan vorig jaar. Zijn er projecten die al zijn geschrapt? Tegen de heer Verhoeven zeg ik dat ik op de achterkant van een sigarenkistje heb berekend dat dit 630 miljoen euro scheelt. Ik trek daar 50 miljoen euro af aan opbrengsten en kom dan uit op 590 miljoen. Dat rond ik voor het genoeg van de minister af op 500 miljoen. Ik vraag hem dus of wij een tegenvaller over 2013 tegemoet kunnen zien van minimaal 500 miljoen.

Minister **Blok**: Mijn antwoord is dat ik daarvoor geen reden zie. De heer Jansen heeft het over 3 miljard euro. Ik zou niet weten waarom een corporatie zou moeten stoppen met investeren. Ik zei dat ook al tegen de heer Fritsma. De corporaties hebben gelukkig nog steeds enorme huurinkomsten. De corporaties zijn nu in gesprek met het WSW over de borgingscapaciteit. Sinds gisteravond weten de corporaties dat er extra ruimte komt voor huurverhoging. Ik kan de 3 miljard waarover de heer Jansen het heeft gewoon niet plaatsen. Ik zie zeker geen reden waarom corporaties zouden stoppen met investeren.

De heer Monasch vroeg mij om nog eens in te gaan op de positie van de verhuurders met minder dan tien woningen. Hij zei dat zij ook profijt hebben van de huurverhoging. Ik zeg nogmaals dat de uitvoeringslast voor de overheid heel groot zou zijn. Het zou opeens om heel veel verhuurders gaan. Een tweede punt is dat de kleine verhuurders door hun schaal echt minder mogelijkheden hebben. Zij hebben bijvoorbeeld minder mogelijkheden om de kosten te drukken. Zij hebben ook minder

mogelijkheden bij de huurharmonisatie, die alleen mogelijk is bij verhuizing. Dat lukt kleine verhuurders echt veel minder goed. Ik wil wel toezeggen dat wij gaan monitoren. Ik hoop dat ik de heer Jansen daarmee ook wat tegemoetkom. Wij zullen monitoren of er echt strategisch gedrag optreedt. Op voorhand vind ik echter de keuze voor een lagere grens te ingrijpend.

De heer Monasch vroeg ook of wij een multipliereffect van de doorstarterslening kunnen berekenen. Dat kunnen wij sowieso niet. Ik wijs er nog even op dat een doorstarter op dit moment vooral aanloopt tegen moeilijkheden bij de verkoop van het huis. Die verkoop is lastig, omdat men in de markt nog afwacht. Dat lossen we niet op met een extra lening, maar wel met de duidelijkheid die we nu hebben gegeven. Wij zeggen ook: dit is het pakket. Ook het Centraal Planbureau gaf deze ochtend heel duidelijk aan dat de huizenprijs de bodem heeft bereikt. Die duidelijkheid over de huizenprijzen is er nu. Ook het Centraal Planbureau zegt dat we in deze situatie kunnen verwachten dat de woningmarkt weer gaat bewegen. De heer Verhoeven heeft het gehad over het verlaagd btw-tarief bij de ombouw van kantoren. Ik hoop dat hij mij vergeeft dat ik het antwoord op deze vraag van een briefje voorlees. Het desbetreffende artikel is artikel 10bis. Daarin staan letterlijk de particuliere woningen genoemd. De letterlijke interpretatie van dit artikel biedt ons niet de mogelijkheid om ombouw van kantoren daarin te vervatten. Wij zijn wel bereid om te bekijken of het toch mogelijk is om een bredere interpretatieslag te maken. Ik stel voor dat ik daarop terugkom bij de Kamer na ruggespraak met Brussel.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij dat de minister die moeite wil nemen. Het is natuurlijk altijd goed als een zelfbewuste partner in de EU een bredere interpretatie in Brussel zoekt.

Minister **Blok**: Ja.

Mevrouw Visser en mevrouw Schouten hebben het gehad over de volgorde waarin enerzijds de wet over de verhuurderheffing en anderzijds het woningwaarderingstelsel aan de orde zou moeten komen. Zij hebben mij erop gewezen dat deze twee zaken in de juiste volgorde in de tijd moeten worden behandeld. Ik wil proberen de behandeling van deze twee zaken samen te laten vallen. Ik hoop echter wel dat de Kamer mij de ruimte wil geven. Stel dat het overleg met partijen goed en vlot verloopt, maar dat ik er nog niet helemaal uit ben. Ik zou willen voorkomen dat we dan het proces gaan frustreren door er nodeloze druk op te zetten. Ik vind het een unieke kans om in dit dossier gewoon overeenstemming te bereiken. Als het mogelijk is, zal ik echter een en ander in de tijd laten samenvallen.

Mevrouw Visser stelde dat bij nieuwbouwwoningen de energieprestatie-eisen hoger zijn, maar dat wellicht een commissie ons volgende week zou kunnen vertellen dat om die reden de prijs van nieuwbouwhuizen ook hoger is. Ik kan mij voorstellen dat die commissie dan ook duidelijk zal maken dat de woonlasten voor zo'n woning lager zijn, omdat mensen minder voor energie hoeven uit te geven. Per saldo zal dat misschien ... Nee, ik zie de leden van de commissie op de publieke tribune nu heel streng naar mij kijken, dus ik houd op.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dit geldt ook bij bestaande bouw. Je doet dit om de energielasten te verlagen.

Minister **Blok**: Ja, dat is waar.

Ik bied de heer Knops mijn verontschuldiging aan. In eerste instantie heb ik gewoon een onjuist antwoord gegeven. Het juiste antwoord is, dat de overeenkomst er moet zijn vóór 1 april. Het is nu echt nog geen 1 april. In alle eerlijkheid voel ik er niet veel voor om dit uit te stellen. De zorg van

de heer Knops ligt bij de dienstverleners. Het is niet zo dat op 1 april de administratieve verwerking ook klaar moet zijn. Je kunt dus vóór 1 april een overeenkomst sluiten, terwijl de dienstverlener de administratieve verwerking later laat plaatsvinden. Er moet wel sprake zijn van een ondertekende overeenkomst.

De heer Klein had dezelfde vraag. Over de schuif in de toewijzingsgrens komen we later nog te spreken. In het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving staan de effecten genoemd. Die worden daarin in cijfers uitgedrukt.

Mevrouw Schouten blijft mij opjagen. Ook voor het energiebesparingsfonds geldt dat ook ik er natuurlijk belang bij heb dat dit zo snel mogelijk wordt doorgevoerd. Dit is bedoeld als een impuls. Die is het meest van belang op de korte termijn. Ik doe mijn uiterste best, maar de signalen die ik krijg van de partijen waarmee wij spreken, duiden erop dat het fonds pas na de zomer operationeel zal zijn. Ik hoop mevrouw Schouten voor die tijd te kunnen verrassen. Echt: dat is mijn inzet.

De heer Fritsma ten slotte, heb ik niet geheel gelukkig kunnen maken. Ik heb begrepen dat hij dat in een motie gaat vastleggen.

**De voorzitter:** Dank u. Hiermee zijn wij aan het einde gekomen van de tweede termijn.

**De heer Paulus Jansen (SP):** Voorzitter, de minister zou in zijn tweede termijn ook nog reageren op mijn vraag over de concurrentierichtlijn.

**Minister Blok:** Dat antwoord krijg ik nu op een briefje van de ambtenaren. Het antwoord luidt: dat wij dit moeten uitzoeken. Dat verrast mij niet erg. Het antwoord op die vraag krijgt de Kamer dus schriftelijk.

**De voorzitter:** Er is een VAO aangevraagd. De eerste spreker daarbij is de heer Jansen. Verder is een aantal toezeggingen gedaan. De Kamer ontvangt de doorrekening van verschillende scenario's om de verhuurderheffing te differentiëren. Wij denken daarbij aan grootstedelijke gebieden, krimpgebieden, nieuwbouw et cetera. Ik vraag de minister wanneer de Kamer deze doorrekening zal ontvangen.

**Minister Blok:** Tegelijk met het wetsvoorstel.

**De heer Klein (50PLUS):** Voorzitter, volgens mij is ook gezegd dat bekeken zou worden in hoeverre er investeringsprikkels mogelijk zijn.

**De voorzitter:** Ik zie aan de minister dat dit daarin wordt meegenomen. Dank voor deze toevoeging.

- De Kamer krijgt in april informatie over de financiering van de restschuld door de banken.
- De Kamer wordt vóór 1 april geïnformeerd over de uitvoering van de motie over institutionele beleggers in de vrije huursector.
- De Kamer ontvangt een schriftelijke reactie op de doorrekening van de effecten van de verhuurderheffing door Aedes en Ortec Finance.
- Het strategisch gedrag van kleine verhuurders, met minder dan tien woningen, wordt gemonitord.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om te komen tot een bredere interpretatie van de Europese richtlijn met betrekking tot het lage btw-tarief voor transformatie van kantoren naar woningen.
- De minister zal de vraag van de heer Jansen over de concurrentierichtlijn schriftelijk beantwoorden.

Ik dank de minister en de ambtenaren, de Kamerleden en mensen op de publieke tribune voor hun aanwezigheid.



### **Volledige agenda**

1. *Experiment in Amsterdam met betrekking tot flexibel huren  
Kamerstuk 27 926-190 – Brief regering d.d. 28-08-2012  
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies*
2. *Brief van het lid Van Ojik inzake het bericht: «Tienduizenden sociale  
huurwoningen in de regio Amsterdam komen in de vrije sector  
terecht»  
2012Z16368 – Brief van lid/fractie/commissie d.d. 27-09-2012  
Tweede Kamerlid, A. van Ojik (GroenLinks)*
3. *Onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) naar  
woningmarkteffecten staatssteunregeling  
Kamerstuk 32 847-34 – Brief regering d.d. 30-10-2012  
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies*
4. *Beantwoording van de vragen van de vaste commissie voor Binnen-  
landse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis  
der Koningin van de Eerste Kamer m.b.t. huurbelasting  
2013Z02193 – Brief regering d.d. 05-02-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok -*
5. *Afschrift van het antwoord van het CPB op het verzoek van de  
algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst aan het CPB om een  
doorrekening te maken van het effect op de rijksbegroting van Wonen  
4.0  
Kamerstuk 29 453-292 – Brief regering d.d. 11-02-2013  
minister van Economische Zaken, H.G.J. Kamp*
6. *Afspraken woningmarkt  
Kamerstuk 32 847-42 – Brief regering d.d. 13-02-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
7. *Vormgeving en effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing  
Kamerstuk 27 926-193 – Brief regering d.d. 28-02-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
8. *Aanbieding van het rapport «Feiten en achtergronden van het  
huurbeleid 2012»  
Kamerstuk 27 926-194 – Brief regering d.d. 04-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
9. *Kabinetsreactie op het rapport van de ASRE «De vraag naar woondien-  
sten en de betaalbaarheid in de huursector»  
Kamerstuk 33 330-61 – Brief regering d.d. 05-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
10. *Beschikbaar stellen WoON 2012  
Kamerstuk 27 926-195 – Brief regering d.d. 05-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
11. *Toezending van publicaties van onderzoek uit 2012 met de huursector  
als onderwerp die door het departement geheel of gedeeltelijk zijn  
gefinancierd  
Kamerstuk 33 330-62 – Brief regering d.d. 05-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
12. *Onderzoeksrapport van het bureau ABF Research over effecten  
huurbeleid en verhuurderheffing  
Kamerstuk 27 926-196 – Brief regering d.d. 06-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*
13. *Reactie op het artikel in het Financieel Dagblad (FD) van 25 februari  
over de mening van economen over het woonakkoord (verzoek lid Van  
Klaveren)  
Kamerstuk 32 847-45 – Brief regering d.d. 08-03-2013  
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*