

### 3

## Afspraken woningmarkt

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 13 maart 2013 over **afspraken woningmarkt**.

#### De voorzitter:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom, evenals de mensen op de publieke tribune, de mensen die dit debat op een andere manier volgen en de deelnemers aan dit debat.

De eerste spreker is de heer Jansen van de SP. Hij heeft twee minuten spreektijd.

#### De heer Paulus Jansen (SP):

Mevrouw de voorzitter. Ik moet iets bekennen: de SP-fractie heeft plagiaat gepleegd. Ons alternatief voor de verhuurderheffing, ons investeringsplan voor de volkshuisvesting, blijkt al twee jaar eerder te zijn toegepast, en wel door de Duitse regering. Dit weekend ontving ik informatie over een project van de Duitse regering, uitgevoerd door de KfW Bankengruppe. Dat is de groep banken die veel investeert in het eigenwoningbezit. Om de bouwmarkt te stimuleren heeft de Duitse overheid in 2011 1,4 miljard euro geïnvesteerd in fiscale prikkels voor de woningmarkt. Inmiddels heeft dat in totaal 7,2 miljard euro aan inverteernde effecten voor de overheid opgeleverd. Dat is een multiplier van ruim 5. Met terugwerkende kracht bied ik daarom mijn excuus aan: het voorstel van de SP, dat in de motie staat die ik zo ga voorlezen, is geleend van onze oosterburen. Daarvoor geef ik hun de complimenten.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- een direct gevolg van de voorgestelde verhuurderheffing zal zijn dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet kunnen worden gedaan, wat negatieve consequenties heeft voor de samenleving als geheel;
- de voorgestelde verhuurderheffing mogelijk juist als een extra blokkade zal werken voor het doen van investeringen in de woningmarkt;
- hierdoor grote uitverteernde effecten ontstaan voor opbrengst btw en vennootschapsbelasting en werkloosheids- en bijstandsuitkeringen, waardoor de financiële opbrengst voor de schatkist per saldo beperkt of nihil is;

verzoekt de regering om in het wetsvoorstel verhuurderheffing 2014 en volgende een vrijstellingsregeling op te nemen voor investeringen (groot onderhoud, renovatie, energiebesparing, nieuwbouw) in het niet-geliberaliseerd segment van de huursector,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 47 (32847).

#### De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Ik moet het Eerste Kamerlid, de heer Duivesteijn, bedanken voor het aanleveren van twee van de overwegingen.

#### De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. De rapporten vliegen ons weer om de oren. Het lijkt allemaal goed getimed. Een en ander is net op tijd klaar, zodat het vandaag toch nog een rol kan spelen.

Wij blijven gewoon bij de berekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), ook als het gaat om de betaalbaarheid en de maximaal redelijke huur. Dat is het uitgangspunt. Veel onderzoekers, waaronder Aedes, vonden dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting een goede berekening had uitgevoerd. Dat was de berekening waar we op moesten varen, maar nu blijkt die opeens niet meer goed te zijn. Voor ons is deze echter uitgangspunt van beleid. Daar gaan wij op door.

Wij blijven discussiëren over de manier waarop wij de verhuurderheffing gaan invullen. Omwille van de tijd, verwijs ik hiervoor naar de motie die mevrouw Visser zo dadelijk mede namens de Partij van de Arbeid en anderen zal indienen.

Ik heb nog een vraag aan de minister over de rol van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Afgelopen donderdag verschenen in de krant weer berichten over schoon schip maken bij het WSW, omdat directeuren daar in het verleden veel te losjes leningen hebben verstrekt. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) wijst in zijn rapport van gisteren erop dat de capaciteit van corporaties om te investeren niet eens zozeer wordt beperkt door de verhuurderheffing, maar veel meer door de strenge normen bij het waarborgfonds. Graag hoor ik hierover het oordeel van de minister.

Tot slot herhaal ik een vraag die wij ook in het algemeen overleg aan de minister hebben gesteld. Wij willen daar graag een iets uitgebreider antwoord op horen, omdat de eerdere beantwoording niet geheel bevredigend was. Wil de minister, liefst schriftelijk voor het algemeen overleg van volgende week over de koopmarkt, aangeven of het zinvol is om het budget voor startersleningen ook open te stellen voor leningen aan doorstarters? Dat is een groep die vaak hypotheek heeft die "onder water staan", maar ook graag wil verhuizen. Er bereiken ons veel signalen dat als die groep ook de beschikking zou hebben over dat budget, dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan het lostrekken van de woningmarkt. Dat is helemaal het geval als we dat budget zouden richten op bijvoorbeeld alleen nieuwbouw, een sector die het extra moeilijk heeft in deze tijden. Ik hoor daar dus graag een reactie van de minister op. Wij krijgen die het liefst schriftelijk, omdat we graag een goede analyse willen hebben ten behoeve van het algemeen overleg van volgende week over de koopmarkt.

## Knops



De heer **Knops** (CDA):

Voorzitter. Er is in het algemeen overleg over veel zaken gesproken. Ik wil me eigenlijk beperken tot het vraagstuk van het omzetten van aflossingsvrije hypotheeken naar andere producten die gericht zijn op aflossing, en de maatregelen die het kabinet daarvoor genomen heeft. Ik leg op dat punt de volgende motie voor.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister overgangsrecht en een overgangstermijn van drie maanden heeft toegezegd inzake het aangaan van nieuwe en het aanpassen van KEW's, BEW's en SEW's door belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld;

constaterende dat in december 2012 en begin januari 2013 uitvoeringsvragen vanuit de praktijk omtrent dit recht gesteld zijn aan het ministerie en de Belastingdienst, maar dat pas halverwege februari 2013 en begin maart 2013 deze vragen beantwoord zijn;

constaterende dat het voor diverse groepen pas vanaf die data mogelijk was om goed geadviseerd te worden over eventuele stappen;

constaterende dat de toegezegde overgangstermijn voor veel gevallen dus pas effectief is gaan lopen vanaf het verstrekken van die informatie op 1 maart 2013;

overwegende dat dit betreffende consumenten te weinig tijd geeft om over dergelijke grote financiële kwesties besluiten te nemen, zeker met het oog op de hogere eisen die ook deze Kamer stelt aan verantwoorde financiële beslissingen, goed advies en zorgplicht van financiële instellingen;

overwegende dat duizenden gevallen onder andere hierdoor niet klaar zijn voor het verstrijken van de termijn op 1 april;

overwegende dat dit vele huishoudens in ernstige problemen kan brengen in een periode van al toenemende onzekerheid door werkloosheid en dalende koopkracht door andere overheidsmaatregelen;

overwegende dat de overheid betrouwbaar hoort te zijn in het toepassen en uitvoeren van regelingen;

overwegende dat aanpassen van de termijn, of voorwaarden om aan die termijn te voldoen, geen budgettaire consequenties heeft anders dan die al waren voorzien bij het instellen van die overgangstermijn;

overwegende dat er dus geen wezenlijke budgettaire, maar ook geen andere praktische, technische of administratieve bezwaren zijn om de termijn aan te passen;

roept de regering op om het voor mensen van wie een bankinstelling, verzekeraar dan wel tussenpersoon voor 1 april een schriftelijke aanvraag heeft ontvangen, dan wel voor mensen die voor 1 april beschikken over een ontvangstbevestiging dan wel een schriftelijke afwijzing van een mondelinge aanvraag bij een bankinstelling, verzekeraar dan wel tussenpersoon, mogelijk te maken dat alsnog genoemde aanvragen in behandeling kunnen worden genomen en die te laten vallen onder het voornoemde overgangsrecht, tenzij de (verhoging van de) KEW, BEW of SEW ten gevolge van die aanvraag op 31 december 2013 nog niet tot stand is gekomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Knops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 48 (32847).

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik begrijp dat mijn collega Knops van het CDA vraagt om een hypothecair pardon, om het weer verder uit te stellen. Nu zijn er straks ook mensen die hebben gezegd: ik wilde naar de bank, maar mijn buurman was daar net geweest en zei dat het niet meer zou gaan lukken. Die persoon heeft geen aanvraag meer ingediend en dus niets te overleggen. Staat de heer Knops hier dan over drie maanden weer voor een nieuw hypothecair pardon? Zegt hij dan: die mensen wilden wel, zij hadden dat mondeling kennelijk gemaakt aan hun buurman, maar die buurman had hun geadviseerd om dat niet te doen omdat hij een schriftelijke afwijzing had gekregen?



De heer **Knops** (CDA):

Als de heer Monasch het woord "pardon" gebruikt, gaan bij mij de nekharen recht overeind staan. Dat woord kan dus niet aan mijn naam gekoppeld worden. Ik ben daar dus ook niet voor. Ik pleit in de motie niet voor uitstel. Wij hanteren de datum van 1 april. Die ligt reeds achter ons. Mensen moeten kunnen aantonen dat zij een aanvraag hebben ingediend. Zij kunnen natuurlijk bellen en vervolgens een schriftelijke afwijzing van een bankinstelling of een verzekeraar ontvangen. Dat is mogelijk. Het is echter niet bedoeld voor mensen die zeggen: ik heb mijn buurman gesproken, die had gehoord dat het niet kan en daarom heb ik ook niets gedaan. Er moet een actieve handeling hebben plaatsgevonden van een aanvraag en er moet ook een actieve reactie op teruggekomen zijn. Dat kan ook een afwijzing zijn. Onder die voorwaarden zijn wij van mening dat die mensen alsnog geholpen moeten worden. Het zal ook geen aanzuigende werking hebben. Het leidt niet tot een groter financieel beslag dan was voorzien bij aanvang van deze regeling die door het kabinet is ingesteld. Kortom: geen pardon, maar wel een betrouwbare overheid. Ik wil in de richting van de PvdA zeggen dat zij dat bij een aantal zaken misschien zelf ook eens ter harte zou moeten nemen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik vind het jammer als de nekharen bij de heer Knops gaan rijzen, want het woord "pardon" betekent niets anders dan een excuus. Het is op zichzelf een mooi, hoffelijk woord. Ik wil even heel precies zijn. Er zijn mensen die

## Knops

hebben gedacht: het kan niet meer, dus ik lever dat verzoek niet meer in, ik ga maar niet meer naar de bank. Ik wil van de heer Knops een harde toezegging voor het geval er opeens een groep mensen is die zeggen: ik was het wel van plan en ik doe het nu toch. Kan hij dit als woordvoerder van het CDA en als indiener van de motie hardop toezeggen?

De heer **Knops** (CDA):  
Het antwoord is ja.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Anders dan de heer Monasch van de Partij van de Arbeid denk ik niet in wantrouwen, maar in vertrouwen naar de heer Knops. Volgens mij wil de heer Knops een bestaand probleem oplossen en niet iets oprekken met als gevolg een aanzuigende werking. Dit neemt niet weg dat hier een zeker risico in zit. Je moet toch een soort administratieve scheiding maken tussen wanneer wel en wanneer niet. Dit risico brengt met zich dat er toch een budgettair beslag wordt gelegd. Wat betekent dit voor de heer Knops als dit bij de uitvoering van zijn motie toch zou gebeuren?

De heer **Knops** (CDA):  
Van een budgettair beslag kan geen sprake zijn, omdat het kabinet heeft gezegd dat de zaak voor 1 april moet zijn geëffectueerd. Dit betekent dat iemand ook voor 1 april een aanvraag moet hebben ingediend, anders kan het natuurlijk niet. De strekking van de motie is dat iedereen die voor 1 april een aanvraag heeft ingediend en dat ook kan bewijzen, alsnog moet worden geholpen. Hij kan dit bijvoorbeeld doen doordat hij met de bank heeft gebeld en een e-mailtje heeft terug ontvangen met de mededeling dat zijn aanvraag niet in behandeling kan worden genomen. Dat heeft geen aanzuigende werking, want je kunt dit vandaag niet op basis van een eventueel aangenomen motie repareren. Je moet immers kunnen aantonen dat er in het verleden iets is gebeurd. Dit past helemaal binnen de reikwijdte van de regeling die het kabinet heeft voorgesteld.

Ik wil voorkomen dat het kabinet iets belooft aan mensen die vervolgens buiten de boot dreigen te vallen als gevolg van zaken die buiten hen om gespeeld hebben over onduidelijkheid bij complexe financiële producten of combinaties daarvan. Dat moeten wij repareren. Als er volgende week iemand komt die zegt: ik wil dat ook, ik was dat van plan, maar ik kan het niet aantonen, dan valt hij niet binnen de regeling. Er is dus geen enkele risico voor een extra budgettair beslag anders dan was voorzien bij de aanvang van deze regeling.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Als ik het probeer samen te vatten gaat het de heer Knops om het feit dat het begin van de handeling voor 1 april heeft plaatsgevonden en het probleem ontstaat doordat het einde van de handeling daarna valt. Dat levert een soort overgangstermijn op, een gat dat hij wil dichten zonder mensen nu mogelijkheden te geven waarvan zij tevoren hadden kunnen weten dat zij die niet hadden.

De heer **Knops** (CDA):  
Dat is correct.

De heer **Klein** (50PLUS):  
Ik begrijp uit de motie van de heer Knops dat hij doelt op het indienen van een aanvraag door iemand die kiest voor

omzetting. Mensen die als antwoord hebben gehad "dit kan niet omdat de bank of verzekeringsinstelling dit niet toestaat" hebben dus niet echt een aanvraag ingediend in de zin van de motie, maar zij hebben wel de intentie geuit. Veel banken en verzekeringsinstellingen hebben een eigen termijn ingesteld om ervoor te zorgen dat iedereen dat voor 1 april zou kunnen doen. Vallen die mensen hier ook onder?

De heer **Knops** (CDA):  
Dat klopt. Er moet sprake zijn van een actieve aanvraag. Daar moet ook een reactie op zijn gegeven. Als die reactie van een bank of verzekeraar was dat de aanvraag niet in behandeling kon worden genomen gelet op het moment van de indiening ervan, bijvoorbeeld de eerste of tweede week van maart, dan vallen betrokkenen onder deze regeling. Er zijn banken en instellingen die eerder de deur hebben gesloten, omdat zij de werklast niet meer aankonden en omdat zij mensen waarvan het contract na 1 april nog moest worden getekend, niet teleur wilden stellen. Die mensen worden nu wel meegenomen en dat is feitelijk de reparatie die deze motie beoogt.

De heer **Fritsma** (PVV):  
Voorzitter. Tijdens het algemeen overleg is het woonakkoord besproken dat het kabinet samen met D66, ChristenUnie en SGP heeft bedacht. Dit akkoord is in feite al zo dood als een pier, nog voordat het in werking moet treden. Kopers van woningen zien er niks in, huurders van woningen zien er niks in, woningcorporaties zien er niks in en banken, die de zogenaamde "Blok-hypotheek" moeten aanbieden, zien er ook niks in. Kortom, helemaal niemand ziet er iets in. Dit akkoord moet dan ook zo snel mogelijk van tafel. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het recentelijk gesloten woonakkoord geen draagvlak heeft in de samenleving en de problemen op de woningmarkt niet oplost;

verzoekt de regering, al dan niet met het schaamrood op de kaken, het zogenaamde woonakkoord in te trekken en te stoppen met de burger opzadelen met lastenverzwaringen,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 49 (32847).

Mevrouw **Visser** (VVD):

Voorzitter. Ik had in ieder geval al een rode jas aangetrokken. Het algemeen overleg ging inderdaad over vele afspraken die in de afgelopen periode in de woningmarkt

## Visser

zijn gemaakt. De VVD vindt dat deze in de komende periode zorgen voor duidelijkheid over hoe wij de hervormingen in de woningmarkt willen vormgeven. Wij zullen in de komende periode nog heel vaak over deze onderwerpen praten, zoals straks over de Wet verhuurderheffing. Deze Wet verhuurderheffing is echter ook aan de orde gekomen in het AO, en dat is de reden waarom wij nu deze motie indienen, mede namens de PvdA, D66 en de SGP. In de afgelopen periode hebben verschillende partijen er namelijk om gevraagd dat zij vooral niet onder die verhuurderheffing zouden vallen. In de komende periode werkt de minister de verhuurderheffing verder uit. Om ervoor te zorgen dat de Kamer goed wordt geïnformeerd over de wijze waarop en over welke beslissingen voorliggen, dienen wij de volgende motie in.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Wet verhuurderheffing slechts geldt voor het jaar 2013 en dat de verhuurderheffing voor de jaren 2014 en later in een afzonderlijk wetsvoorstel wordt geregeld;

overwegende dat de verhuurderheffing gevolgen kan hebben voor met name de financiële positie van verhuurders die te maken hebben met omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven;

verzoekt de regering, binnen het geraamde kader van de opbrengst van de verhuurderheffing, te weten 1,7 miljard in 2017, verschillende varianten van de verhuurderheffing uit te werken, in die zin dat er rekening wordt gehouden met de verschillende investeringsopgaven en deze uitwerkingen inclusief effecten en haalbaarheid uiterlijk 15 juni 2013 aan de Kamer voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Visser, Monasch, Verhoeven en Bisschop. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 50 (32847).

#### De heer Knops (CDA):

Voorzitter. Kan mevrouw Visser de aanleiding voor deze motie wat meer duiden?

#### Mevrouw Visser (VVD):

U hebt zelf in de brief van de minister kunnen lezen dat deze bereid is om ernaar te kijken. Uzelf zult waarschijnlijk, net als ik, vele verzoeken van verschillende kanten hebben gekregen, zowel van beroepsgroepen, sectoren als gebieden in Nederland die alle vinden dat ze niet in die verhuurderheffing moeten worden meegenomen. Voor ons staat die 1,7 miljard overeind en die zal moeten worden verdeeld. Wij dienen deze motie in om tot een goede afweging te kunnen komen, om te kunnen bekijken wat de effecten zijn als bepaalde groepen, investeringen

of opgaven worden uitgesloten en om te kunnen bezien wat dit betekent voor de rest van de capaciteit.

#### De heer Knops (CDA):

Kan ik deze motie zo zien, dat dit de eerste officiële herziening van het woonakkoord gaat worden?

#### Mevrouw Visser (VVD):

Nee.

#### De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Deze motie zou heel erg lijken op wat de SP voorstelt, als partijen die gaan investeren worden gecompenseerd naar rato van de andere inverdieneffecten die door de verhuurderheffing voor de overheid ontstaan. Met andere woorden, als de ene corporatie gaat investeren en een bepaalde korting krijgt – wat blijkt uit deze motie van mevrouw Visser c.s. – is het niet zo dat de andere corporatie meer gaat betalen. De minister van Financiën krijgt namelijk extra btw binnen, hij krijgt extra vennootschapsbelasting binnen, hij heeft minder kosten aan uitkeringen. Kan mevrouw Visser wat meer duidelijkheid geven over de intenties van haar motie op dit punt?

#### Mevrouw Visser (VVD):

Ik benadruk nogmaals dat in de motie is opgenomen dat het kader van 1,7 miljard euro opbrengst in 2017 overeind blijft staan. De opmerking van de heer Jansen dat de motie lijkt op de door de SP-fractie ingediende motie, onderschrijf ik dus niet, want het kader blijft gewoon staan. Omdat wij van alle kanten benaderd worden, willen wij een goed inzicht krijgen, om een goede afweging te kunnen maken en te kunnen beoordelen of wij ergens een uitzondering op zouden willen maken. Ik leg de nadruk op het woord "of", want het is de vraag of wij dat überhaupt willen. Graag willen wij de uitwerking en de effecten zien, om tot een goede afweging te komen. Wij stellen dus geen investeringsheffing of iets dergelijks voor, zoals de SP-fractie voorstelt, maar willen alleen inzicht hebben in de eventuele effecten als wij bepaalde groepen, sectoren of gebieden zouden uitsluiten of juist stimuleren.

#### De heer Paulus Jansen (SP):

Als die 1,7 miljard euro moet binnenkomen via de verhuurderheffing, dus als niet wordt gekeken naar het totale financiële effect voor de overheid, zal de motie van mevrouw Visser, die ook is ondertekend door de heer Monasch en enkele andere Aswoensdagpartijen, ertoe leiden dat de overheid met deze manoeuvre nog meer geld zal ophalen uit de sector. Daarmee maakt de VVD-fractie het alleen maar erger. Mevrouw Visser, hoe krijgt u het verzonnen?

#### Mevrouw Visser (VVD):

Ik kan de gedachtelijn van de heer Jansen niet volgen. Volgens mij staat in de motie een heel helder financieel kader. Wij vragen alleen om inzicht. Het is heel bijzonder dat men aan één zin zo veel verschillende interpretaties kan geven.

#### De heer Fritsma (PVV):

In de motie wordt onder meer gevraagd om uitwerkingen, effecten en haalbaarheid. Erkent de VVD-fractie daarmee dat het woonakkoord veel te haastig tot stand is gekomen? In de motie wordt gevraagd om de gevolgen in

## Visser

kaart te brengen, maar dat had toch vooraf moeten gebeuren?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Volgens mij zijn de effecten meermalen, in verschillende onderzoeken, aan de orde gekomen, waaronder dat van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarin staat wat via de verhuurderheffing mogelijk is. Veel partijen hebben ons gevraagd om aan te geven welke effecten de verhuurderheffing kan hebben voor hen individueel of voor een bepaald gebied. Wij willen graag dat inzicht hebben, want wij vinden het belangrijk dat bij de behandeling van het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing, dat waarschijnlijk in september door de Kamer zal worden behandeld, de consequenties van verschillende uitzonderingen dan wel stimuleringen doorberekend zijn. De verhuurderheffing is dus mogelijk, de 1,7 miljard euro staat en het woonakkoord staat daarmee dus ook.

**De heer Fritsma (PVV):**

Het is de verkeerde volgorde. Wij moeten eerst bekijken wat de effecten zijn van bepaalde maatregelen voordat wij een akkoord sluiten. Nu wordt een akkoord gesloten en daarna wordt gevraagd om de effecten daarvan. Dit is de wereld op zijn kop. Ik heb verder geen vragen meer. Het bewijst dat het woonakkoord haastig flutwerk is.

**Mevrouw Visser (VVD):**

De maatregel is doorberekend door de toezichthouder, het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dat stelt dat de 1,7 miljard euro gewoon kan worden opgebracht door de corporatiesector. In het AO hebben wij gesproken over meerdere maatregelen die daaraan een bijdrage kunnen leveren. Verschillende partijen, corporaties, gebieden en andere partijen, zeggen graag te willen weten welke consequenties het in het najaar te behandelen wetsvoorstel zal hebben. Daarom vragen wij om een nadere uitwerking, zodat de Kamer – dat is volgens mij de opdracht die wij hebben – het wetsvoorstel goed kan beoordelen. Volgens mij krijgt de Kamer een extra instrument in handen om het wetsvoorstel op een goede manier te kunnen beoordelen. De heer Fritsma zou daar blij mee moeten zijn.

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

Ik wil mevrouw Visser een verduidelijkende vraag stellen. In de motie spreekt zij over de verhuurders, dus de woningcorporaties, die te maken hebben met "omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven". Wat verstaat zij daaronder?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Dat kunnen verschillende gebieden dan wel opgaven zijn. Om die reden vragen wij de minister om een aantal zaken uit te werken. Men zou kunnen denken aan verschillende gebieden in Nederland. Ik noem in dit verband het nationaal programma voor Rotterdam-Zuid, maar er zijn meer investeringsopgaven en meer partijen, waaronder ook particuliere verhuurders, die hebben aangegeven welke consequenties de verhuurderheffing zou kunnen hebben. Zo kan ik nog een rijtje opnoemen van partijen, sectoren en gebieden die aangeven dat de verhuurderheffing voor hen bepaalde consequenties zal hebben. Wij willen graag inzichtelijk hebben wat die consequenties zijn en wat dit betekent voor de rest van de partijen die het bedrag van 1,7 miljard euro moeten opbrengen. Het is belangrijk om te benadrukken dat de 1,7 miljard euro zal blijven staan.

Als bepaalde partijen worden uitgezonderd, zullen de andere partijen dat bedrag moeten opbrengen. Dat heeft dus consequenties voor die andere partijen en die willen wij inzichtelijk hebben. Het moet duidelijk worden wat het effect is op de andere partijen als wij een partij uitzonderen, want ik benadruk nogmaals dat de 1,7 miljard euro gewoon overeind blijft en zal moeten worden opgebracht.

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

Wellicht heb ik het accent in mijn vragen verkeerd gelegd, maar dat komt door de stellingname in de motie. Het gaat met name om het woord maatschappelijk. Maatschappelijk impliceert dat de VVD bepaalde investeringen vanuit de overheid belangrijk vindt. Dat betekent in mijn ogen dat je dan twee in een hebt: je vindt maatschappelijk belangrijk en reserveert er geld voor, of je vindt maatschappelijk niet belangrijk en dan kun je er belasting over betalen. Zoals het er nu voor staat moet er belasting betaald worden en wordt de door de overheid gewenste investering ook gedaan. Dus is dus aan twee kanten pakken.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Ik kan de redenering van de heer Klein niet volgen. Ik benadruk nogmaals mijn antwoord dat de 1,7 miljard overeind staat qua opbrengst. Wij willen weten wat er gebeurt als je de ene partij zou uitzonderen. Wat betekent dat voor de investeringscapaciteit van de andere partij die nog steeds die 1,7 miljard moet opbrengen? Dat is de doelstelling van deze motie: inzicht geven in de uitwerking van de verhuurderheffing die komt vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting en die kan worden opgebracht door de sector. Het is de vraag op welke wijze die kan worden toegerekend en door wie die wordt opgebracht. Vandaar deze motie waarin ik vraag naar de effecten en de consequenties voor anderen wat betreft de investeringscapaciteit, of dat nou maatschappelijke projecten zijn of waar corporaties daadwerkelijk voor zijn, namelijk sociale huisvesting.

□

**De heer Verhoeven (D66):**

Voorzitter. Ik had mij ingeschreven voor nul minuten, maar daarin kan een mens heel weinig zeggen. Zeker na het staaltje woordenneuzerij van de heer Fritsma, de heer Jansen en ook de heer Klein, die een motie proberen uit te leggen op een manier die de tekst helemaal niet toelaat, dacht ik dat het goed was om toch nog een kleine bijdrage aan dit debat te leveren. De motie die mevrouw Visser zojuist heeft ingediend, is zo helder als glas. Er staat wat er staat. Dat zou de SP eerder hebben moeten bedenken in de tijd dat de motie die zij steunde in de Eerste Kamer werd ingediend, waarin zaken stonden die de SP toen niet las. Nu leest de SP dingen die er niet staan ineens wel. Het is een simpele motie die gaat over het verdelen van 1,7 miljard over alle woningcorporaties en andere verhuurders in dit land en over de doorrekening daarvan. Het lijkt mij heel verstandig om dat te doen.

Ik ga nu verder, dan komt daarna vast nog wel een vraag van de heer Jansen. Wij hebben in het AO ook nog gesproken over een aantal uitwerkingpunten op het gebied van het woonakkoord. Het punt van de heer Knops om naar dat soort zaken te kijken, lijkt mij heel verstandig. We gaan het dadelijk ook nog over de heffing en de huren hebben. Een ding is wel heel heugelijk, namelijk dat ook het rapport van het EIB gisteren heeft uitgewezen dat de

## Verhoeven

situatie nu voor de woningcorporaties en de bouwsector een veel betere is dan tijdens het afsluiten van het regeerakkoord het geval was. In die zin is het woonakkoord heel erg geslaagd. Ik zeg tegen de heer Fritsma: het is levend als nooit tevoren!

Tot slot heb ik nog één vraag aan de minister, namelijk een vraag over het toezicht op de woningcorporaties. Daar gaat dit debat misschien niet over, maar de minister is daarmee gekomen na het debat, dus ik vind dat ik daarover wel een vraag mag stellen. Waarom is de minister ineens gekomen met een totaal nieuw voorstel om het toezicht op woningcorporaties te gaan regelen? Ik hoor daar graag nog een korte reactie op. Hier wil ik het bij laten.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik ken de heer Verhoeven als iemand die best goed kan rekenen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Zeker.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als die motie zo simpel is als de heer Verhoeven hier voorstelt, kan hij zelf die rekensom toch ook maken? Als de ene helft van de corporaties die heftig moet investeren in maatschappelijk vastgoed – ik dacht overigens dat zij dat allemaal moesten – korting krijgt, betekent dit dat de andere helft die dat niet doet meer moet betalen. Dat is toch het gevolg van de rekensom van de heer Verhoeven?

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is misschien niet goed om hier van een rekensom te spreken. Het is een herverdeling. Je moet een bedrag van 1,7 miljard ophalen, dat hebben we in het woonakkoord afgesproken, en dat haal je uit de sector van de verhuurders, de woningcorporaties en andere verhuurders. Wij vragen de minister om te kijken naar manieren om die 1,7 miljard te verdelen over de verschillende verhuurders in de verschillende gebieden met verschillende al dan niet maatschappelijke opgaven. Het is zoals mevrouw Visser zegt: 1,7 miljard is 1,7 miljard; dat bedrag wordt opgebracht door een x-aantal partijen en het is zaak om te bekijken hoe je dat tussen die partijen kunt verdelen. Het wordt echter niet meer dan die 1,7 miljard.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik zou toch graag even het oordeel van de heer Verhoeven horen over het effect hiervan op de inkomsten van de Staat. Stel dat de corporaties die de investeringen van 3 miljard euro voor 2013 geschrappt hebben die investeringen nu opvoeren. Ze krijgen daarvoor dan voldoende compensatie in de vorm van minder verhuurderheffing. Dat levert toch 630 miljoen euro aan btw op? Vindt de heer Verhoeven het redelijk als die extra btw-opbrengst voor de Staat niet gecompenseerd wordt door een lagere verhuurderheffing?

De heer **Verhoeven** (D66):

Dit is nu precies de waarde van de motie. Wij vragen om de doorrekening van een aantal scenario's en een aantal manieren van verdelen, en vervolgens om een conclusie daarbij. Wat de heer Jansen van de SP doet, is precies het omgekeerde. Hij heeft al een rekensommetje bedacht en heeft daar ook al zijn conclusie aan verbonden. Hij begint al te vertellen dat het allemaal niet redelijk is en dat het niet goed uitpakt voor de Staat of de woningcorporaties.

Wij zeggen nu juist dat je 1,7 miljard op verschillende manieren kunt doorrekenen aan al die partijen die dat bedrag moeten opbrengen. Daar willen we met de hele Kamer naar kijken. Er zijn immers nog geen beslissingen over genomen. Vervolgens willen we kiezen voor de meest verstandige manier. Dat kan ook betekenen dat we blijven bij de huidige manier van verdelen, die gebaseerd is op de WOZ-waarde van woningen die in eigendom van verhuurders zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Sluit de heer Verhoeven onze rekensom uit ...?

De **voorzitter**:

Mijnheer Jansen, we gaan de hele ochtend nog praten over de verhuurderheffing, en over van alles en nog wat. Uw opmerking komt vast nog aan de orde. Ik geef het woord aan de heer Klein. Ik zie dat hij eerst nog een vraag wil stellen. Sorry, ik dacht dat u al voor uw inbreng naar voren kwam.

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

Nee, want dan heb ik altijd nog wat papieren in mijn hand.

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Klein doet het meestal uit het hoofd.

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

Ik ken D66 als een partij die niet voor willekeur gaat. Dat betekent dat een maatschappelijke opgave voor iedereen dezelfde zou zijn. De belangrijkste opgave die we nu ook aan woningcorporaties opleggen, is om te zorgen voor goede sociale woningbouw en veel nieuwbouw. Dat betekent in uw ogen toch dat alle woningcorporaties zouden moeten investeren in sociale woningbouw en nieuwbouw, en dus ook een vrijstelling moeten kunnen krijgen voor de verhuurderheffing?

De heer **Verhoeven** (D66):

Van vrijstelling is geen sprake. Dat staat ook niet in de motie. Maar laat ik het even over het eerste deel van uw vraag hebben. Het gaat hier simpelweg om een maatschappelijke opgave. Die betreft niet alleen het bouwen van nieuwe woningen, maar ook het slopen of opknappen van woningen. Ook kan het gaan om het splitsen van woningen, omdat er kleinere huishoudens komen. Kortom: er zijn allerlei verschillende maatschappelijke bouwopgaven nodig, uitgevoerd door verschillende partijen in verschillende gebieden, die allemaal verschillende kostenplaatjes kunnen opleveren. Het is goed om die verschillende kostenplaatjes in het licht te zien van de 1,7 miljard die in totaal uit die sector moet worden opgehaald. Die exercitie, daar gaat het hier om.

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

Ik begrijp de exercitie en het doel daarvan. De vraag was echter of, als je aan de ene kant van het waterbed gaat duwen – mevrouw Visser had het daarover – en er ergens anders een effect moet zijn, het waterbed in feite niet veel te klein is. Er moeten namelijk veel meer opgaven worden uitgevoerd. Die effecten kun je dus per definitie nooit realiseren.

## Verhoeven

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik begrijp wat de heer Klein bedoelt. Het waterbed was door het regeerakkoord veel te klein geworden. Dat was die heffing van 2,1 miljard waardoor de investeringsruimte van 34 miljard naar 17 miljard daalde. Door het woonakkoord, zo blijkt uit de cijfers van het CFV, is de investeringscapaciteit met 33 miljard weer bijna terug op het oude niveau. Het waterbed is dus weer groot genoeg. De vraag is nu hoe we het gewicht over dat waterbed zullen verdelen. En inderdaad, ik zeg dat er meteen bij: als je het gewicht op plek a legt, gaat het waterniveau op plek b omhoog. Die scenario's willen we door de minister laten doorrekenen. Vandaar de motie. Het is heel goed mogelijk dat bepaalde scenario's door de hoogte van het waterbed op een bepaalde plek niet wenselijk zijn, en dat ze daarom ook niet worden doorgevoerd.

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

Voorzitter. Het VAO "Afspraken woningmarkt" is een beetje rare titel, want het zijn geen afspraken met de woningmarkt. Het zijn slechts afspraken tussen de fracties van VVD, PvdA, D66, SGP en ChristenUnie. Er heeft geen enkel overleg plaatsgevonden met de daadwerkelijke woningmarkt en de partijen die daarop acteren.

Op de verhuurderheffing komen we in het volgende debat uitgebreid terug, dus daar ga ik nu niet op in. We vinden wel dat we meer duidelijkheid moeten geven over de hypotheeksituatie, want het grote probleem volgens de 50PLUS-fractie is dat er veel te weinig duidelijkheid is in de markt. Ik heb hierover twee moties.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de mogelijkheden voor starters om een woning te kopen bevorderd dienen te worden;

overwegende dat een starter de eerste jaren in zijn wooncarrière relatief de hoogste lasten heeft;

verzoekt de regering, een startersregeling te ontwikkelen voor 30 jaar met aftrekbare rente, waarbij de aflossing van de hypotheek in 27 jaar plaatsvindt en waarbij de eerste 3 jaren aflossingsvrij kunnen zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Klein. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 51 (32847).

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

De tweede motie gaat over de bestaande situatie.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de woningmarkt grote behoefte heeft aan meer zekerheid en houvast;

overwegende dat mensen met bestaande aflossingsvrije hypotheekcontracten in de onzekerheid verkeren of de aftrekbaarheid van de rente na 1 januari 2014 zal blijven bestaan;

overwegende dat deze onzekerheid in verband met het kunnen meenemen van een bestaand hypotheekcontract naar een nieuwe woning bijdraagt aan het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt;

spreekt als haar mening uit dat de rente voor de bestaande aflossingsvrije hypotheekcontracten ook na 1 januari 2014 moet blijven bestaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Klein. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 52 (32847).

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**Minister Blok:**

Voorzitter. Wij zullen elkaar vandaag nog lang en uitgebreid spreken over de woningmarkt. Ik wil dan ook direct ingaan op de ingediende moties. Ik begin bij de heer Jansen. Hij heeft, nog extra geïnspireerd door Duitsland, een motie ingediend over de verhuurderheffing. Die motie zal ik, al even geïnspireerd door Duitsland, moeten ontraden. Ik kijk inderdaad graag naar buitenlandse voorbeelden, maar dan wel graag in hun compleetheid. Duitsland is natuurlijk een voorbeeld op het gebied van financiële degelijkheid en het tijdig doorvoeren van een aantal cruciale hervormingen. De motie van de heer Jansen op stuk nr. 47 begint met een overweging die ik echt niet kan delen, namelijk dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet zouden kunnen worden gedaan als gevolg van de voorgestelde verhuurderheffing. Ik meen toch met verschillende onderzoeken die ik heb toegestuurd aan de Kamer te hebben laten zien dat noodzakelijke investeringen echt niet in het gedrang komen. De heer Verhoeven wees ook nog op het rapport dat het Economisch Instituut voor de Bouw gisteren uitbracht en waarin het tot de conclusie kwam dat er zelfs extra financiële ruimte is. Bovendien is het een ongedekte motie. Ik moet haar dan ook ontraden.

**De heer Paulus Jansen** (SP):

De twee overwegingen waarnaar de minister verwijst, komen letterlijk uit het stenogram van het debat in de Eerste Kamer. Zij komen uit de mond van een coalitiegenoot, de heer Duivesteyn. Kan de minister mij uitleggen wat er in de Nederlandse situatie niet zou kloppen aan de re-

## Blok

kensom die in Duitsland prima blijkt te werken? De Duitse overheid investeert 1,4 miljard in een fiscale prikkel of subsidie voor investeringen en dat levert de overheid uiteindelijk 7,2 miljard op.

### Minister Blok:

Ik ben graag bereid om naar een Duitse rekensom te kijken, maar de heer Jansen zal het met mij eens zijn dat ik, als hij hier een kwartier geleden een tekst uitspreekt en er ondertussen een papiertje mijn kant op komt over de Duitse rekensom, niet onmiddellijk in staat ben om gefundeerd antwoord te geven op zijn vraag. Ik ben wel in staat om een gefundeerd antwoord te geven op de oproep van de motie over de Nederlandse situatie en die is helder.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Dan moeten wij even kijken hoe wij daar een mouw aan kunnen passen. Ik acht het namelijk wel relevant voor de stemmingen dat wij weten of de Duitse rekensom nu wel of niet klopt volgens de minister.

### De voorzitter:

Wij kunnen hem vragen of hij daar schriftelijk op wil reageren voor de stemmingen.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Dat is een mooie suggestie. Die onderschrijf ik van harte. Ik herhaal een andere vraag en verwijs daarbij naar de motie van mevrouw Visser en haar medeondertekenaars. Ontkent de minister dat het doen van investeringen door verhuurders, ongeacht of dat corporaties zijn of commerciële verhuurders, voor de Staat inverdieneffecten of zelfs grote inverdieneffecten kan opleveren?

### Minister Blok:

In zijn algemeenheid is het zo dat er multipliereffecten optreden als wie dan ook investeert in de economie. Dat hebben wij geleerd bij algemene economie. Het geldt voor de bouw en voor iedere andere sector ook. Hoe groot die precies zijn, is over het algemeen een kwestie van vurig debat tussen de economen. Vandaar dat wij ook zo veel onderzoeksrapporten krijgen. Geen onderwerp van discussie is dat wij de rijksbegroting nooit baseren op een aanname van inverdieneffecten, omdat ze zo onzeker zijn. Daarom noem ik dit ook een ongedekte motie. Ik gaf net aan dat ik graag naar Duits onderzoek wil kijken als ik daar even de tijd voor krijg, maar over deze motie kan ik ter plekke zeggen dat ik haar moet ontraden, omdat zij niet gedekt is.

### De voorzitter:

Is het mogelijk om voor de stemmingen schriftelijk te reageren op de vraag over de Duitse sommen?

### Minister Blok:

Ja, dat kan.

De heer Monasch heeft mij een tweetal vragen gesteld, allereerst over de ontwikkelingen bij het WSW. Bij het WSW heeft de raad van commissarissen zelf besloten om een aantal maatregelen te treffen omtrent het bestuur. Daar was het ministerie niet rechtstreeks bij betrokken, al hebben wij natuurlijk wel een toezichtrelatie, uit hoofde van onze achterborging van leningen. Het WSW is op dit moment bezig om voor alle corporaties die daarom vragen – dat zullen in de praktijk vrijwel alle corporaties zijn – de borgingsruimte voor het komende jaar en voor de lan-

gere termijn te bepalen. Dat gebeurt op grond van de beslissingen die deels in wetgeving en deels in het woonakkoord staan. Daarbij houd ik wel de vinger aan de pols. Wij zullen elkaar ongetwijfeld dit jaar nog spreken over het beeld dat daaruit naar voren komt. Wij weten echter dat afspraken die zijn gemaakt, extra ruimte bieden. Ik zie dat dus met vertrouwen tegemoet.

### De heer Monasch (PvdA):

In dat verband wil ik mijn vraag toch nog graag wat expliciteren. Die vraag komt ook in het rapport van het EIB aan de orde en is ook in het AO aan de orde geweest. Ik wil daarover graag een oordeel van de minister horen in de plenaire zaal. Het WSW is volgens het rapport en volgens ons bezig om, nog los van verhuurderheffingen, gewoon zijn beleid aan te scherpen naar aanleiding van het Vestia-debacle en gelet op het feit dat er tientallen miljarden geborgd in de afgelopen jaren zijn uitgeleend. Men ziet dat er onvoldoende toezicht op is gehouden en dat dit te gemakkelijk heeft plaatsgevonden. Dus los van de economische situatie, maar als gevolg van de ervaringen in de afgelopen tijd, worden borgingen minder snel verleend. Deelt de minister deze analyse?

### Minister Blok:

Dat er scherper wordt gekeken, is op zich geen reden tot zorg. De heer Monasch verwijst immers terecht naar de gebeurtenissen bij Vestia en andere zaken die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Ik kan nog niet beoordelen hoe het WSW op grond van het woonakkoord nieuwe aanvragen behandelt. Dat is een relevante vraag. Ik zeg nogmaals dat ik dat met vertrouwen tegemoet zie, vanwege de ruimte die het woonakkoord biedt. Ik ga daarover echter niet al op voorhand een oordeel uitspreken. Een kritische blik van het WSW juich ik op zich echter wel toe.

### De heer Monasch (PvdA):

Is het niet zo dat het WSW het beleid al is gaan aanpassen voordat er een woonakkoord en een regeerakkoord was? Men zag dat men op de huidige voet niet verder kon gaan.

### Minister Blok:

Dat ben ik met de heer Monasch eens. Dat raakt aan het eerste deel, namelijk dat de ervaringen uit het recente verleden ook bij het WSW tot de terechtte constatering hebben geleid dat een kritische blik in een aantal gevallen ook maatschappelijk nuttig kon zijn.

De heer Monasch vroeg mij ook om, voorafgaand aan het algemeen overleg over de koopwoningmarkt, nog terug te komen op de mogelijkheden om het budget voor startersleningen in te zetten voor doorstarters. Korthedshalve zeg ik dat ik daarop op korte termijn schriftelijk zal terugkomen.

Ik kom op de motie van de heer Knops over het overgangsrecht voor de kapitaalverzekering eigen woning. Ik ga even terug in de geschiedenis. In het Lenteakkoord is afgesproken dat er voortaan alleen nog hypotheekrenteaftrek zou zijn voor hypotheekleningen waarop wordt afgelost. Dit is ook gesteund door de partij van de heer Knops. De wetgeving die daarbij hoorde, is op Prinsjesdag ingediend. Wij kunnen volgens mij constateren dat in het kader van de zorgplicht een financieel dienstverlener mensen vorig jaar had moeten wijzen op de wetgeving die duidelijk op een breed draagvlak kon rekenen. Terwijl wij hier be-



## Blok

zig waren met die wetgeving, kregen wij signalen over het feit dat een aantal financiers al vanaf november het loket ging sluiten, omdat men een groot aantal aanvragen te verwerken kreeg. Men zei: we kunnen dit niet meer verwerken. Toen heb ik, met brede steun van de Kamer, gezegd dat we wel willen dat mensen die zich te goeder trouw en op tijd hebben gemeld, een redelijke termijn krijgen om alsnog zo'n kapitaalverzekering te sluiten. Daarmee los je namelijk af. Daarom hebben we toen voor een overgangstermijn gekozen tot 1 april 2013. Dat is een redelijke periode, maar ook een heldere datum. Aan die datum van 1 april wil ik niet tornen.

Nu hebben wij in de afgelopen weken signalen ontvangen – daarop wijst ook de heer Knops – over mensen die in de afgelopen weken opnieuw voor een gesloten loket kwamen, dus ondanks het feit dat zij zich vóór 1 april hadden gemeld. Op een zeer zorgvuldige manier wil ik voor deze mensen ruimte bieden. Ik heb de indruk dat de heer Knops in zijn motie ook vraagt om zo'n zeer zorgvuldige manier. Ik wil het als volgt doen. Ik wil mensen tegemoetkomen die kunnen aantonen dat zij een schriftelijke aanvraag hebben ingediend, of die aanvraag misschien mondeling hebben ingediend, maar schriftelijk te horen hebben gekregen dat het loket al is gesloten. Er moeten dus schriftelijke bewijsstukken zijn. Mensen kunnen er niet meer achteraf op reageren. Ik zie de heer Knops knikken. Op die manier uitgelegd – het gaat dus om mensen die al gehandeld hebben, wat schriftelijk is vastgelegd – is de motie uitvoerbaar. Voor een aantal mensen die in de knel zijn komen te zitten zal ze een oplossing bieden. Op deze manier geïnterpreteerd laat ik de motie over aan het oordeel van de Kamer.

De heer Fritsma heeft een motie ingediend waarin hij vraagt om het woonakkoord in te trekken. Om meerdere redenen is deze motie zeer ongewenst. Ze zou onmiddellijk aanleiding geven tot grote onzekerheid over de vraag wat er dan moet gebeuren. De motie is ook ongedekt. Ik moet haar dus ontraden.

Mevrouw Visser heeft samen met de heren Monasch, Verhoeven en Bisschop een motie ingediend waarin ze mij vragen om binnen de geraamde opbrengst van de verhuurderheffing verschillende varianten uit te werken, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende investeringsopgaven. In het algemeen overleg heb ik aangegeven dat ik graag bereid ben om die opties naast elkaar te zetten en ze met de Kamer te delen in het kader van de behandeling van de wet. Ik heb gezegd dat ik zelf ook geïnteresseerd ben in de mogelijkheden op financieel gebied, in die zin dat het wel te dragen blijft voor de corporaties die geen beroep kunnen doen op een vrijstelling. Ik beschouw deze motie dan ook als ondersteuning van beleid.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Uit het door de heer Monasch veel geroemde rapport van het CFV – dit is een uiterst kritisch rapport over de effecten van het Aswoensdagakkoord – blijkt dat een aantal corporaties door dit akkoord niet meer kan investeren. Het WSW heeft al aangegeven dat ze dan ook geen borgingsruimte meer krijgen. Het gaat hierbij om de armste corporaties. Ik begrijp dat bij de uitvoering van deze motie juist de armste corporaties, die geen investeringsruimte hebben, nog eens extra verhuurderheffing gaan betalen als andere corporaties een vorm van vrijstelling – ik heb er geen ander woord voor – krijgen. Is dat inderdaad het effect van deze motie?

**Minister Blok:**

Het antwoord daarop is: nee. We kunnen op grond van deze motie niet beoordelen wat het effect is op, zoals de heer Jansen het noemt, de armste corporaties. Of een corporatie investeringsruimte heeft, hangt af van een aantal factoren. Een corporatie kan recentelijk heel veel geïnvesteerd hebben of misschien zelfs een onverstandige investeringsbeslissing hebben genomen. Het zal afhangen van de individuele situatie van een corporatie wat de investeringsruimte is. Wat de consequenties zullen zijn voor de verschillende corporaties, arm of rijk, hangt af van de keuzes die gemaakt worden binnen de varianten van deze motie.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Het kan best zijn dat er ook rijke corporaties zijn die zeggen helemaal geen zin te hebben om te investeren; daar heeft de minister een punt. Die armste corporaties, die volgens het CFV nu al niks meer kunnen investeren en van het WSW geen borgingsruimte meer krijgen, zullen toch een vorm van korting krijgen bij investering? Ze gaan toch meer betalen? Ben ik nou gek of zijn de indieners van de motie dat?

**Minister Blok:**

Die laatste vraag wilde ik maar niet beantwoorden. De algemene stelling dat de armste corporaties per definitie gevolgen van deze motie ondervinden, kan ik gewoon niet delen. Het hangt er echt van af waarom 1) de corporatie arm is en 2) hoe de investeringsprijken zullen uitpakken. Ik wil de heer Jansen uitnodigen om met evenveel nieuwsgierigheid naar de doorrekeningen te kijken als ik dat doe. Ik kan het antwoord op dit moment echt niet geven.

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

Een winstpunt in de beantwoording van de minister vind ik de opmerking over woningcorporaties die een beroep willen doen op de vrijstelling. Dat zou betekenen dat er ook een vrijstellingsregeling opgesteld wordt. Kan de minister in samenhang met de gevraagde doorrekening aangeven aan welke vrijstellingsregelingen hij denkt?

**Minister Blok:**

De doorrekeningen zullen betrekking hebben op vormen van vrijstellingen die dan elders weer gefinancierd worden. Het antwoord is dus "ja".

In zijn motie op stuk nr. 51 verzoekt de heer Klein de regering, een startersregeling te ontwikkelen voor 30 jaar met aftrekbare rente, waarbij de aflossing van de hypotheek in 27 jaar plaatsvindt en waarbij de eerste 3 jaren aflossingsvrij kunnen zijn. Ik wijs erop dat er in het woonakkoord – dit komt bovenop het regeerakkoord – in totaal 50 miljoen is vrijgemaakt voor startersleningen en dat de vormgeving daarvan sterk lijkt op wat de heer Klein vraagt. Toch ontraad ik de motie omdat ik echt af wil van de suggestie dat er voortdurend nieuwe producten ontwikkeld worden. In feite bestaat dit. Er is gelukkig een ruim budget voor startersleningen. Wij gaan niet voortdurend nieuwe producten ontwikkelen.

De motie-Klein op stuk nr. 52 verrast mij een beetje. In die motie wordt niets gevraagd, maar wordt de mening uitgesproken dat de rente voor de bestaande aflossingsvrije hypotheekcontracten ook na 1 januari 2014 moet blijven bestaan. Dat is nu al zo. Bestaande contracten worden gerespecteerd. Een aflossingsvrije hypotheek die

**Blok**

voor 1 januari 2013 is gesloten – toen was daar nog af-trek over – wordt gerespecteerd tot het einde van de looptijd. Als de hypotheek na die datum is afgesloten, geldt dit niet. Het is dus een overbodige motie.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik dank de minister voor de beantwoording. Over de ingediende moties zal komende dinsdag worden gestemd.

De vergadering wordt van 11.13 uur tot 11.19 uur geschorst.