

Tweede Kamer, Volkshuisvesting en fiscaliteit

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Concept

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de vaste commissie voor Financiën hebben op 24 september 2026 overleg gevoerd met mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en de heer Eerenberg, staatssecretaris van Financiën, over:

- **de brief van de staatssecretaris van Financiën d.d. 8 juli 2026 inzake reactie op oproep PvdA-fractie Haarlem, namens meerdere fracties uit gemeenteraden in Metropoolregio Amsterdam, met betrekking tot de afschaffing van de expatkorting (30%-regeling) (32140, nr. 336).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Bromet

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Chris Jansen

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Meedendorp

Voorzitter: Beckerman
Griffier: Beekmans

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Beckerman, Clemminck, Flach, Grinwis, De Hoop, Van Leijen, Nobel, Steen en Vermeer,

en mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en de heer Eerenberg, staatssecretaris van Financiën.

Aanvang 17.02 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag en welkom bij de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vandaag is aan de orde: het commissiedebat Volkshuisvesting en fiscaliteit, een debat dat al vorig jaar is aangevraagd door het lid Grinwis van de ChristenUnie. We hebben een vol debat vandaag. Daar is ook flink de tijd voor uitgetrokken. Een aantal leden heeft aangegeven het debat eerder te moeten verlaten. Ik heet iedereen van harte welkom, uiteraard de minister en haar ondersteuning, de Kamerleden en iedereen die meekijkt. We hebben een spreektijd afgesproken van vijf minuten. De staatssecretaris is er ook nog. Er is een spreektijd van vijf minuten. Ik kijk nu naar een aantal mensen die heel vrolijk naar me kijken.

De heer **Vermeer** (BBB):

Dat lijkt me prima. Ik wil even melden dat ik na mijn bijdrage wegga vanwege gelukkige familieomstandigheden.

De **voorzitter**:

Mogen wij die felicitaties delen?

De heer **Vermeer** (BBB):

Ja, mijn vrouw is jarig vandaag en ik heb beloofd te proberen op tijd naar huis te gaan.

De **voorzitter**:

Wij feliciteren uw vrouw.

De heer **Vermeer** (BBB):

Ik hoor ook weer over mails over hoofdelijke stemmingen vanavond. Het wordt een dolle avond.

De **voorzitter**:

We gaan gewoon snel van start. Ik geef het woord aan de heer Nobel. Hij spreekt namens de fractie van de VVD. U heeft vijf minuten.

De heer **Nobel** (VVD):

Voorzitter, dank u wel. We staan voor een ontzettend grote opgave, namelijk 100.000 woningen per jaar bouwen. 100.000 woningen worden niet met goede bedoelingen gebouwd. Die worden gebouwd met bouwvakkers, stenen en geld. Volgens berekeningen van De Nederlandsche Bank is daar maar liefst 40 miljard euro per jaar voor nodig. Dat is een fiks bedrag. Dit bedrag komt niet uit Den Haag, maar is grotendeels afkomstig van pensioenfondsen, corporaties en beleggers uit binnen- en buitenland. Zij maken eigenlijk een hele simpele afweging: kan ik in Nederland een normaal rendement maken? Wanneer geen rendement behaald kan worden, investeren zij hun kapitaal elders. Kapitaal heeft immers geen paspoort. Dan worden die 100.000 woningen per jaar simpelweg niet in Nederland gebouwd.

De minister zet namens het kabinet een goede stap met haar 50 puntenplan.

Tegelijkertijd zijn veel van de acties bestaande acties die we al eerder hebben afgesproken. Op de tv heb ik de minister onlangs horen zeggen dat we vaak spreken van een woningcrisis, maar er niet naar handelen. Mijn vraag aan de minister is: vindt de minister zelf dat zij handelt alsof er sprake is van een woningcrisis? Of denkt zij dat er meer kan en moet gebeuren? Wat de VVD betreft gebeurt er helaas nog te weinig, want het investeringsklimaat is onvoldoende en buitenlandse investeerders blijven weg, terwijl deze uiteindelijk onmisbaar zijn bij de bouw van 100.000 woningen.

Voorzitter. Het kabinet heeft aangekondigd dat corporaties middenhuur mogen bouwen met goedkoop geleend geld. Laat ik vooropstellen dat ik positief ben over de ruimte die de corporaties hiervoor krijgen, maar ik maak me wel zorgen over de middenhuuropgave, want marktpartijen moeten daar ook een heel groot aandeel in nemen. Corporaties krijgen in de nieuwe situatie een blijvend voordeel, terwijl private partijen een objectsubsidie voor vijf jaar krijgen.

Kan de minister toelichten waarom de ATAD voor corporaties wel is afgeschaft, maar voor marktpartijen niet? Marktpartijen moeten namelijk ook een aanzienlijk deel van de huurwoningen bouwen. Ik zou aan de staatssecretaris willen vragen hoe die subsidie zich verhoudt tot het volledige voordeel van de corporaties. Wat gebeurt er bijvoorbeeld na 2033 als de subsidie stopt en de borging blijft? Wat zijn de geraamde gevolgen voor het aantal middenhuurwoningen dat de markt in dit ongelijke speelveld moet gaan bouwen?

Aan de minister zou ik willen vragen of er, voordat zij naar staatssteun greep, ook is getoetst of het knelpunt niet eerst op te lossen was door bijvoorbeeld regels te schrappen. Zoals we bij het rondetafelgesprek hoorden, is het namelijk niet alleen het fiscale beleid dat de bouw van nieuwe woningen in de weg zit, maar vooral ook ons eigen huurbeleid. Ziet de minister nog meer ruimte binnen het huurbeleid om extra woningen te bouwen? Vanuit marktpartijen, maar ook vanuit hoogleraren, klinkt namelijk dat het 50 puntenplan er op dit moment niet voor gaat zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd.

De voorzitter:

Als u daar even wilt pauzeren, dan geef ik het woord aan de heer Grinwis voor een interruptie. Interrupties zijn kort.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Mijn vraag aan collega Nobel is heel kort. Ik snap zijn punt over de ATAD en niet-woningcorporaties. Wat zou dat aan derving schelen? Wat is de kostenpost? Hoe wil de VVD-fractie dat betalen? Deze vraag stel ik in het bijzonder omdat dat bij box 3 nog weleens een dingetje is.

De heer Nobel (VVD):

Ik weet dat de derving vele malen groter is dan wat er op de begroting van deze minister staat. Tegelijkertijd is er nu bijvoorbeeld gekeken naar een objectsubsidie. Daar wilde ik in de tweede termijn een vraag over stellen. Die is bedoeld om de markt tegemoet te komen. Ik vraag me wel af of dat uiteindelijk het meest effectieve middel is. Er is een verzameling van fiscale maatregelen om de markt te stimuleren. Daar ben ik vooral benieuwd naar. Er zat dus een vraag achter mijn vraag. Die had ik eigenlijk bewaard voor de tweede termijn.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Daarmee is mijn vraag niet beantwoord. Stel dat de heer Nobel wil doorzetten — hij stelt nu een vraag achter de vraag — hoe zou dat dan betaald moeten worden? Ik ben het best wel regelmatig eens met collega Nobel, maar ik wil dan ook wel graag weten hoe hij de rekening wil betalen. Geld is schaars en je moet ook fair zijn over waar je de rekening bereid bent neer te leggen.

De heer Nobel (VVD):

Vooropgesteld, los van alle fiscale maatregelen, wil de VVD eigenlijk dat er gewoon veel meer gebeurt op het gebied van de regels, want dat is een stuk eenvoudiger. Ik doe hier niet een oproep om alles fiscaal te regelen. In bijdragen heb ik heel vaak namens de VVD aangegeven dat er twee knoppen zijn waaraan we kunnen draaien. Dat is aan de ene kant de fiscaliteit en aan de andere kant minder regels. Wat ons betreft kan er vooral aan die regelknop nog veel meer gedaan worden. Dat zou in de fiscaliteit en dus

ook in de derving, waar u terecht naar vraagt, gewoon heel veel schelen.

Op dit moment — wellicht komt dat vandaag ook nog aan bod — is het kabinet hard aan het bedenken hoe ze box 3 gaan regelen. Ik kijk er namens de VVD natuurlijk heel erg naar uit om te horen hoe het kabinet dat voor zich ziet.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Nobel (VVD):

Ik vroeg mij af of de minister binnen het huurbeleid nog meer ruimte ziet om extra woningen te bouwen. Vanuit de marktpartijen, maar ook vanuit hoogleraren, klinkt namelijk het geluid dat dat 50 puntenplan op dit moment nog niet voor voldoende woningen gaat zorgen. Kan de minister hierop reflecteren? Kan zij aangeven waarom ze het zevenpuntenplan van marktpartijen en woningcorporaties uiteindelijk niet heeft uitgevoerd?

Voorzitter. Woningcorporaties krijgen meer ruimte om woningen te bouwen doordat ze zijn vrijgesteld van de ATAD. Tegelijkertijd zouden corporaties nog veel meer woningen kunnen bouwen door onderlinge solidariteit en als zittende huurders de mogelijkheid zouden krijgen om bijvoorbeeld hun eigen sociale huurwoning te kopen. Verder zouden corporaties kunnen worden aangespoord om de huren te verhogen. De VVD is blij om te zien dat er, mede na aansporing van de VVD, uiteindelijk een vermogens- en inkomenstoets is doorgevoerd om het scheefwonen tegen te gaan.

Om dit tegengaan van scheefwonen in de praktijk ook goed uit te kunnen voeren, dient het Kadaster vaak geraadpleegd te worden. Corporaties vragen of daar een betere samenwerking mogelijk is en of zij er eenvoudig inzicht in kunnen krijgen of mensen een tweede of derde woning bezitten. Mijn vraag aan de minister is of zij mogelijkheden ziet om corporaties meer inzicht te geven in het eventuele vermogen van sociale huurders en of zij bereid is om dit ook samen met het Kadaster op te pakken.

De voorzitter:

Dan is er een vraag voor u van de heer Vermeer, BBB.

De heer Vermeer (BBB):

Praten over scheefhuren klinkt altijd heel populair, alsof dat iets zou oplossen, terwijl er geen woning door bij komt en er daarnaast net zoveel lage als hoge scheefhuurders zijn. Wat denkt de heer Nobel met deze actie te bereiken?

De heer Nobel (VVD):

Ik deel de stelling niet dat er geen woningen bij komen als we scheefhuur tegengaan. Als iemand in een woning zit die qua salaris of inkomen niet past bij zijn situatie en doorstroomt naar een middenhuurwoning, dan komt er juist een heel treintje op gang van verhuisbewegingen. We weten dat er, wanneer een senior verhuist, tot wel zeven verhuisbewegingen op gang komen. Juist door dat scheefwonen tegen te gaan en juist door ervoor te zorgen dat mensen die eigenlijk in een middenhuurwoning zouden kunnen wonen of misschien zelfs wel in een vrijesectorwoning dat ook gaan doen, kunnen we uiteindelijk heel veel woningen in het sociale segment vrijspelen.

De heer **Vermeer** (BBB):

Tot zover de theorie. Als er heel veel huizen beschikbaar zouden zijn, dan zou dat treintje op gang kunnen komen. Maar welke senior gaat nu verhuizen naar een kleinere woning die vaak ook nog meer gaat kosten? Dat is het probleem. Erkent de heer Nobel dat dit theoretisch een oplossing is, maar alleen werkt als er heel veel nieuwe huizen bijgebouwd worden?

De heer **Nobel** (VVD):

Laat ik voorstellen dat ik het met de heer Vermeer eens ben dat er heel veel meer woningen bijgebouwd moeten worden. Dat is natuurlijk dé oplossing. Tegelijkertijd is het natuurlijk ook zo dat jij, als je nu in een sociale huurwoning zit en een vermogen hebt dat dusdanig hoog is dat je daar wel lekker zit, financieel ook niet gestimuleerd wordt om verder te kijken.

Ik ben het wel met u eens dat het heel problematisch is dat de middenhuurwoningen massaal worden uitgepond, want dat zouden de woningen zijn waar je dan naar kijkt. Daarom heb ik vanuit de VVD meermaals voorstellen gedaan om te kijken naar de huurregels, zodat de middenhuur blijft en het ook aantrekkelijker wordt om in middenhuurwoningen te investeren. Maar er zit ook echt wel een fiscale of financiële prikkel bij om iemand die te veel verdient die sociale huurwoning uit te krijgen, want je krijgt ook meer woning voor je geld in het middenhuursegment, een grotere woning of een woning die beter is afgewerkt.

De **voorzitter**:

Ik heb het punt gemaakt dat de interrupties kort mogen zijn. De antwoorden mogen ook iets korter. Ik ga naar de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Er lijkt toch iets inconsistent te zitten in de beantwoording van de heer Nobel. Aan de ene kant verzet hij zich tegen het uitponden van de middenhuur, maar pleit hij wel voor het uitponden van de sociale huur door corporaties de gelegenheid te geven om hun woningen te verkopen. Dat vind ik zelf een slecht idee, want daarmee verdwijnen ze van de sociale huurmarkt. Wat betreft het scheefhuren geeft hij het argument dat er een sociale huurwoning vrijkomt. Ook dat is in tegenspraak met het idee om tegelijkertijd corporaties de gelegenheid te geven om sociale huurwoningen te verkopen. Hoe kijkt de heer Nobel daar zelf naar?

De heer **Nobel** (VVD):

Dank voor die vraag. Zodra een corporatie een sociale huurwoning verkoopt, kan dat geld opnieuw geïnvesteerd worden in de markt. Er verdwijnt dus tijdelijk een sociale huurwoning. Ik geef een hypothetisch voorbeeld. Stel, je verkoopt een sociale huurwoning op de Dam in Amsterdam. Dan vang je daar een veelvoud voor van wat je bijvoorbeeld in de Bijlmer kunt terugbouwen. Daar kun je misschien wel vijf woningen van bouwen. In die zin zie ik gewoon een extra mogelijkheid voor corporaties om de investeringsruimte die dan vrijkomt te gebruiken.

De heer **Flach** (SGP):

Ik zou een hele discussie aan kunnen gaan over wat gespikkeld bezit allemaal doet. Dat brengt allerlei problemen met zich mee. Maar laat ik een andere vraag stellen. Ik snap best de gedachte achter het aanpakken van scheefhuur, maar tegelijkertijd zijn er hele

praktische bezwaren. Mensen zijn niet begin twintig als ze scheefhuurder worden. In de meeste gevallen moet je 30 zijn om er te kunnen wonen. Het zijn dus vaak mensen die tegen de 50 lopen en inmiddels meer verdienen. Die moeten zich vervolgens op de middenhuurmarkt begeven voor het dubbele bedrag of als starter op de koopmarkt. Ziet de heer Nobel dat dat ontzettend grote praktische problemen met zich meebrengt voor die mensen?

De heer **Nobel** (VVD):

Ja. Dat zie ik. Dat ben ik helemaal met u eens. Ik heb ook gezegd dat ik me grote zorgen maak over de uitpondgolf in het middenhuursegment. Ik heb namens de VVD al meerdere voorstellen gedaan om dat tegen te gaan. Dat deel van de analyse deel ik dus zeker, maar de vraag hoe we de schaarste met elkaar verdelen, is er nog steeds. Is het nou eerlijk dat iemand met een hoger inkomen of met een groter vermogen in die sociale huurwoning zit? Het antwoord op die vraag is nee. Maar we moeten er wel voor zorgen dat iemand dan elders op de woningmarkt een plek vindt. We zijn hard op weg om dat hele middenhuursegment te slopen. Uiteindelijk is er dan alleen nog maar een vrij segment en een sociaal segment en dat is problematisch.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik heb een korte vraag over de sociale huurwoning die op De Dam staat en naar de Bijlmer gaat. Woningcorporaties kunnen natuurlijk al sociale huurwoningen verkopen. Dat mag. Maar het bouwen van een nieuwe woning duurt natuurlijk wel twaalf jaar. Hoe overbrug je in die twaalf jaar het tekort aan woningen?

De heer **Nobel** (VVD):

Het is niet zo dat dit de enige manier is waarop er investeringsruimte voor woningcorporaties komt. Het kabinet heeft net nog ruimte gemaakt, onder andere door de ATAD. Ik heb al aangegeven dat corporaties ook hun huren zouden kunnen verhogen, zeker voor mensen die meer verdienen. Maar je kunt ook kijken naar de kwaliteit binnen de sociale huur. Waarom zouden we daar geen differentiatie in aan kunnen brengen, zodat huren daar omhoog kunnen worden gebracht? Dan krijg je meer kwaliteit voor je woning. Ik zie dus meer manieren voor corporaties om investeringsruimte te creëren dan alleen verkoop.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat is goed om te horen. Die zie ik namelijk ook. Ik ben blij dat we elkaar daarin kunnen vinden, maar ik ben nog steeds op zoek naar het antwoord op mijn vraag. Als een corporatie een woning verkoopt, krijg je er vijf voor terug, maar in de tussentijd zit je twaalf jaar zonder die woning. De vergelijking die u net trok, werkt volgens mij niet. Misschien kunt u daar nog even wat specifiekere op ingaan.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik denk dat we elkaar ook vinden in de onvrede over de termijn waarin in Nederland een woning gebouwd kan worden. Het is niet voor niets dat we met elkaar hebben afgesproken dat de vergunningverlening van acht naar vier jaar moet gaan, dat de bezwaar- en beroepstermijnen drastisch moeten worden ingekort en dat we ervoor moeten zorgen dat woningen veel sneller gerealiseerd kunnen worden. Ik denk dus dat we daar ook aan dezelfde kant van het touw trekken om ervoor te zorgen dat woningen veel sneller gebouwd kunnen worden, of dat nou gebeurt door corporaties, door particuliere beleggers of door grote investeerders. Dat deel ik dus.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Nobel** (VVD):

Voorzitter. Ik zou ook aan de minister willen vragen wat zij van plan is te doen aan woningbezit in het buitenland, want het Kadaster kijkt momenteel alleen naar Nederland. Het kan toch niet zo zijn dat iemand een vakantiehuis heeft in bijvoorbeeld Turkije, Polen of Marokko en daarnaast in Nederland ook nog in een sociale huurwoning woont? Ik wil de minister vragen hoe zij het woningbezit in het buitenland gaat controleren.

Voorzitter. In het actieplan wordt ook vermeld dat er opnieuw wordt gekeken naar tijdelijke huurcontracten. De VVD heeft al eerder aangedrongen op tijdelijke huurcontracten, omdat die ervoor zorgen dat meer huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Heeft de minister naar aanleiding van de internetconsultatie veel reacties uit de markt gekregen dat dit een oplossing zou zijn om de verhuur van middenhuurwoningen aantrekkelijker te maken? Niemand gaat namelijk een woning verhuren als hij er geen rendement op kan maken, en de bakker die bijna met pensioen gaat, durft natuurlijk geen permanent contract aan te bieden aan een huurder. Voor veel particuliere verhuurders is een vast contract zonder einddatum precies de reden om niet te gaan verhuren. Wat de VVD betreft gaan we dit echt zo snel mogelijk regelen.

De **voorzitter**:

U bent over de tijd. Zou u willen afronden?

De heer **Nobel** (VVD):

Ja, voorzitter. Tot slot zou ik aan de minister willen vragen of ze meer duidelijkheid kan geven over het transformeren, optoppen en splitsen, omdat dat toch tot 20.000 woningen kan opleveren. Tot nu toe heb ik helaas alleen gelezen dat ze in gesprek gaat, maar ik wil daar ook echt resultaat zien.

De **voorzitter**:

Helder. Dank u wel. Dank voor uw betoog. Dat was de heer Nobel namens de VVD. Dan gaan we naar de heer Vermeer namens de BBB.

De heer **Vermeer** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Nederland heeft geen gebrek aan woningmarktmaatregelen. Nederland heeft een gebrek aan woningen. Toch proberen we de gevolgen van die schaarste al jarenlang voor een belangrijk deel op te lossen door mensen meer financiële ruimte te geven om tegen elkaar op te bieden. Als 100 mensen op tien huizen bieden, lossen we het tekort niet op door die 100 mensen meer geld te geven. Er moeten simpelweg meer huizen bij. Anders heeft bijvoorbeeld een leenbeperking, zoals DNB voorstelt, ook geen zin.

Daarmee kom ik ook bij de hypotheekrenteaftrek. De BBB voelt niets voor een botte lastenverzwaring voor mensen die hun financiële verplichtingen zijn aangegaan op basis van bestaande regels. We moeten ook niet doen alsof iedere huizenbezitter zwemt in het geld. Het Nibud wijst er dan ook terecht op dat de hypotheekrenteaftrek voor veel huishoudens een belangrijk onderdeel is van wat zij elke maand aan woonlasten kunnen dragen.

Tegelijkertijd moeten we wel eerlijk constateren hoe groot de vraagstimulering inmiddels is. In 2023 kostte de hypotheekrenteaftrek ongeveer 9,5 miljard euro tegenover 5,8 miljard euro aan huurtoeslag. Uiteindelijk is er maar één uitweg uit deze schaarste: meer woningen. Daar wringt het huidige beleid.

Neem de woningbouwcorporaties. Corporaties bouwen inmiddels ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen, maar kampen de komende tien jaar met een tekort aan investeringsruimte van 31 miljard. Dan is het terecht dat het kabinet iets doet aan de fiscale positie van de corporaties, maar waarom stoppen we daar? Ook private partijen hebben we namelijk keihard nodig om woningen te bouwen.

Vier marktpartijen waarschuwen dat de Nederlandse renteaftrekbeperking voor private woninginvesteerders naar hun inschatting de bouw van sowieso 7.500 woningen belemmert. Voor corporaties wil het kabinet deze fiscale rem wegnemen, maar voor private investeerders blijft die voorlopig bestaan. Dat is moeilijk uit te leggen, want een banklening waarmee een bedrijf 100 middenhuurwoningen bouwt, is geen exotische belastingconstructie. Dat is gewoon woningbouwfinanciering. Waarom gebruikt het kabinet de ruimte die Europa biedt niet zo snel mogelijk voor alle partijen die aantoonbaar investeren in woningbouw? Waarom wachten tot 2029 als we die woningen vandaag nodig hebben?

Voorzitter. Hetzelfde probleem zien we bij de overdrachtsbelasting. We belasten investeringen en zijn vervolgens verbaasd dat investeringen achterblijven. Is de minister bereid serieus door te rekenen wat een verdere verlaging van de overdrachtsbelasting aan aantallen huurwoningen en aan investeringsruimte oplevert? Dan doel ik niet alleen op wat zo'n verlaging de schatkist op papier kost, maar ook op wat extra bouwtransacties en verhuur de schatkist opleveren.

Dan de bestaande huurvoorraad.

De voorzitter:

Ik zie dat er een interruptie is van de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat vind ik een leuke vraag van de heer Vermeer. Dat brengt mij op een idee waar we het eerder onderling over hebben gehad. De overdrachtsbelasting was een paar jaar geleden voor iedereen gewoon nog 6%. Toen zijn we gaan differentiëren. We gaven starters een duwtje in de rug: 0%. De bovenkant ging uiteindelijk naar 10,4%. Nu hebben we vier tarieven: 0, 2, 8, die 7 wordt, en 10,4%. De Belastingdienst moet daar ik weet niet hoeveel inspanning op verrichten om dat uit te voeren. Wat als we de boel uniformeren? Hoe kijkt de heer Vermeer daartegen aan? Of vindt hij dat vooral luchtfietserij?

De voorzitter:

Heldere vraag. De heer Vermeer, BBB.

De heer Vermeer (BBB):

Ik weet niet waar het idee van luchtfietserij vandaan komt, maar ik denk dat het een prima idee zou kunnen zijn. Vervolgens krijgen we natuurlijk weer een discussie over de

hoogte van dat percentage. Als je 100.000 woningen per jaar bouwt, denk ik dat de overheidskas er zo'n beetje 50 miljard bij krijgt aan btw en allerlei andere belastingen, loonheffingen en alles wat daarmee te maken heeft. We moeten er echt een keer naartoe dat we in dit land niet alleen naar kosten kijken, maar ook naar wat investeringen in Nederland opleveren. Anders gaan er nog meer bruggen kapot en worden er nog minder huizen gebouwd.

De voorzitter:

Ik zie dat dat afdoende is, dus u kunt uw betoog vervolgen.

De heer Vermeer (BBB):

De bestaande huurvoorraad. We zien daar inmiddels een ontwikkeling die de BBB al langer vreest. Volgens Vastgoed Belang zijn sinds begin 2022 tot en met het tweede kwartaal van 2026 meer dan 122.000 private huurwoningen uitgepond. Dat zijn woningen die bij het vrijkomen van de huur worden verkocht. Dat is nogal wat. Iedere verkochte huurwoning kan natuurlijk een koopwoning voor iemand opleveren, maar voor de woningzoekende die niet kan kopen, verdwijnt daarmee wel weer een kans op een huurwoning. Ik vraag het kabinet dus hoeveel huurwoningen er nog moeten verdwijnen voordat het kabinet kan erkennen dat de stapeling van huurregulering, box 3 en fiscale lasten de huurmarkt definitief beschadigt.

Daarmee kom ik op box 3. Het kan niet zo zijn dat we particuliere verhuurders enerzijds nodig hebben voor het woningaanbod en anderzijds een fiscaal regime optuigen waardoor verhuur steeds minder aantrekkelijk wordt. We hebben snel een stelsel nodig waarin daadwerkelijke rendementen het uitgangspunt vormen en waarin normale kosten van verhuur fatsoenlijk worden behandeld.

Voorzitter. Uiteindelijk is de kern heel eenvoudig. We kunnen leencapaciteit blijven vergroten, we kunnen subsidies blijven stapelen en we kunnen nieuwe doelgroepen aanwijzen die voorrang of ondersteuning krijgen, maar daarmee bouwen we geen enkel huis. Het CPB constateert bovendien dat er te weinig woningen zijn omdat bouwen vaak niet mag of financieel onvoldoende oplevert. NEPROM wijst er bijvoorbeeld op dat betaalbaarheidseisen, huurregulering, gemeentelijke programmering en kwaliteitseisen samenkomen met hoge bouwgrond- en financieringskosten. Daardoor kan vooral bij complexe projecten een onrendabele top ontstaan. Daarom wil de BBB een fundamentele omslag, minder beleid dat schaarste financiert en meer beleid dat het aanbod vergroot.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Vermeer namens de BBB. Ik ga naar de heer Grinwis. Hij spreekt namens de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. U refereerde er al aan bij het begin van dit debat dat ik ooit in een vorige periode het initiatief heb genomen om dit debat met elkaar te gaan houden, voorafgegaan door een rondetafelgesprek. Dat is allebei gebeurd. Soms moet je in de politiek even geduld hebben.

Volkshuisvesting en fiscaliteit is nog steeds actueel. Dat hoor ik hier naast de microfoon zeggen. Sterker, het is zeer fundamenteel. We hebben het er eigenlijk heel vaak over. Dan spreken we in de commissie Volkshuisvesting en dan hebben we het over "hunnie" van de financiën die allerlei regels maken. Vervolgens bespreken we het bijvoorbeeld bij het belastingplan, maar dan is VRO weer afwezig. Zo zijn we zomaar twee schepen die elkaar passeren in de nacht, terwijl we wel allemaal opvattingen over elkaar hebben.

Het grijpt ook enorm op elkaar in. Daarom ben ik blij dat de minister en de staatssecretaris hier gebroederlijk en gezusterlijk naast elkaar zitten als één team met één taak. Kom er maar eens om in deze tijd. Ik ben blij dat we dit debat hebben. Ik doe gelijk maar een procedurevoorstel. Wat mij betreft maken we hier een jaarlijkse traditie van. Niet omdat het zo leuk is om te debatteren — dat vind ik ook — maar omdat het echt fundamenteel is. De fiscaliteit werkt namelijk op ongekende wijze in op volkshuisvesting.

Volkshuisvesting staat voor gigantische opgaven. Als we iedere keer fiscaliteit op een ander speelveld bespreken en behandelen, is dat eigenlijk niet zo goed. Het is dus heel goed dat we dit debat met elkaar hebben. Ik hoop dat mijn collega's daar ook zo over denken. Ik hoor instemmend geroffel, dus dat is fijn.

Het is niet alleen dat ik het leuk en interessant vind — dat geef ik gelijk toe — maar er zit echt iets fundamenteels onder. Wonen is een enorme "ongelijkmaker" geworden in onze samenleving. Volkshuisvesting is eigenlijk niet meer wat het is geweest. Als je kijkt naar onze volkshuisvestelijke geschiedenis, die soms heel treurig was maar ook prachtig is geweest, bijvoorbeeld in de jaren twintig van de vorige eeuw, en als je ziet wat we daar met elkaar teweeg hebben gebracht, had dat ook te maken met fiscaliteit. Nu zien we dat het volkshuisvestingsbeleid eerder heeft geleid tot, hoe zal ik het zeggen, wonen als ongelijkmaker.

Ons fiscale beleid jaagt dat verder aan en fungeert als een katalysator om die ongelijkheid nog verder te vergroten. Het is een feit dat we te maken hebben met een generatie 65-plussers van wie ik hoop dat ze nog heel lang zullen leven en onder ons zullen zijn. Als die komen te overlijden, gaan die erfenissen van heb ik jou daar nalaten. In tien jaar tijd is het vermogen van 65-plussers gegroeid van 450 miljard naar 1.000 miljard. Als je nadenkt wat dat gaat betekenen voor de huizenprijzen en voor wie er zo meteen wel een kans heeft op een huis en wie niet, wordt het mij weleens bang te moede.

Ik ben benieuwd hoe deze beide bewindspersonen denken over de relatie tussen fiscaliteit en volkshuisvesting, hoe die op elkaar inwerken en hoe die op elkaar zouden moeten inwerken. Ik stop zo, meneer Vermeer. Ik weet dat in dit coalitieakkoord hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait apart zijn gezet, buiten haken zijn gezet eigenlijk. Daar kunnen we even niet aankomen. U weet net als ik dat je in heilige huisjes niet kunt wonen. Welke visie en stappen is dit kabinet wel bereid te zetten?

De voorzitter:

Ik moest als voorzitter net even op het allerlaatste moment inspringen. We hebben normaal een andere voorzitter, maar misschien heeft deze commissie geen voorzitter nodig. De heer Grinwis regelde zijn eigen interrupties. Ik ga rustig koffiedrinken en de heer Vermeer gaat interrumpen.

De heer **Vermeer** (BBB):

Dank u wel, voorzitter, want na allerlei Draghi-achtige analyses en zo wil ik gewoon weten wat de heer Grinwis nu concreet voorstelt. Ik hoor hem tussendoor een beetje zeggen dat hij de erf- en schenkbelasting wil verhogen. Ik ben zeer benieuwd hoe dat extra huizen gaat opleveren. Ik ben nog benieuwder naar hoe de heer Grinwis dat gaat uitleggen aan de mensen die dertig of veertig jaar lang keihard hebben gewerkt, gespaard en netjes afgelost en nu van de ChristenUnie te horen krijgen dat dat geld even lekker wordt afgeroomd. Kan de heer Grinwis daarover iets duidelijker zijn en niet alleen een abstract en visionair verhaal houden?

De **voorzitter**:

Nu ga ik als voorzitter even streng zijn, want er zijn natuurlijk genoeg fiscaliteitsdebatten. Ik wil het nu wel toespitsen op volkshuisvesting en fiscaliteit.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben blij dat u er bent, voorzitter. Dat geldt ook voor deze vraag van de heer Vermeer. De Nederlandsche Bank heeft al in 2020 een prachtige grafiek gemaakt waarin drie lijnen zichtbaar zijn. Dat zijn het woningtekort, de woningwaarde en de leencapaciteit, dus de financieringscapaciteit. We weten daaruit een ding: niet het woningtekort bepaalt de woningprijs maar de financieringsruimte van de woningeigenaar, de woningzoekende en de woningkoper. Die bepaalt dat.

Er zijn ook nog interacties tussen huur en koop. Als je dat beseft en nadenkt over de enorme muur aan geld die op ons afkomt en weet wat dat allemaal kan betekenen voor de woningmarkt, de huizenprijs en voor de verdere ongelijkheid tussen de huurder en de koper en de outsider en de insider, is het 't waard om daar een analyse op los te laten. Daar moeten we zorgen over hebben en daarover moeten we vragen stellen aan het kabinet.

Dan volgt de vraag wat je daaraan moet doen. Ik ben niet van de partij van Hans Spekman die zegt dat nivelleren een feest is. Daar ben ik helemaal niet van. Als we het blijven doen zoals we nu doen en alle lasten afwentelen op werkenden en mensen die van een pensioentje leven, en als we niet bereid zijn naar de kapitaalvermogenden te kijken, weet ik wel dat het dan niet goed gaat met ons land.

Ja, je moet ook durven kijken naar de erf- en schenkbelasting, naast de uitgaven van de overheid en de ambtenaren. Dat snap ik allemaal. Die waardeer ik overigens zeer. Over die erf- en schenkbelasting kunnen we een goed gesprek hebben. Ik heb ideeën over hoe je dat zou kunnen doen. Ik wil helemaal niet de wereld vragen en ik stel helemaal geen hoge tarieven voor, maar daar moet je naar durven kijken. Nu halen we daar 4,5 miljard aan op. Al zou je daar maar 5,5 miljard aan inkomsten mee ophalen, dan gun je nog steeds je kinderen, kindskinderen en andere verwanten of verre naasten een fantastische erfenis. Maar dan gaan we iets eerlijker, iets fairder om met de verhouding tussen lasten op vermogen en lasten op arbeid.

De **voorzitter**:

Als voorzitter wijs ik u allen erop dat volgende week de Algemene Financiële Beschouwingen zijn. Deze zullen natuurlijk ook worden gevolgd door het uitgebreide debat dat we jaarlijks organiseren over het belastingplan. Een aantal van u zal elkaar

daar opnieuw treffen. Ik doe wederom de oproep om dit debat wel echt toe te spitsen op volkshuisvesting en fiscaliteit. Ik geef nogmaals het woord aan de heer Vermeer en daarna aan de heer Flach.

De heer **Vermeer** (BBB):

Tussen neus en lippen door wordt de Nederlandse bevolking in het voorstel van de heer Grinwis een miljard per jaar afgenomen. Ik heb een andere vraag. In theorie zou het zo kunnen zijn dat, als je de leencapaciteit beperkt, huizenprijzen vervolgens gaan dalen. Dan moet de grondprijs ook nog gaan dalen en eigenlijk ook nog de bouwkosten. Alles moet gaan dalen. Stel dat dat allemaal lukt, dan heb ik hier in Den Haag eigenlijk maar een grote frustratie en dat is dat er steeds parallelle plannen zijn die elkaar tegenwerken.

Ik zou hier daarom een directe voorwaarde aan willen stellen. Ik hoop dat de heer Grinwis daarin kan meegaan. Ik doel op het volgende: er gebeurt pas iets aan de leencapaciteit als er daadwerkelijk 10.000 huizen zijn gebouwd. Ik bedoel voor elke 100.000 woningen.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis.

De heer **Vermeer** (BBB):

Dan verlagen we de leencapaciteit en worden er toch geen huizen gebouwd.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Meneer Vermeer heeft gelijk dat dit een ragfijn samenspel is. Voor je het weet, draaien we aan een knop en vervolgens vliegt de hele tent in de fik. Eigenlijk is dat wat de heer Vermeer zegt. Dat is ook de reden waarom deze beide bewindspersonen samen zijn uitgenodigd, om niet weer in hokjes en vakjes over volkshuisvesting en fiscaliteit te spreken, maar dat samen te brengen. Dat is een.

Twee. Ik denk dat je het niet zozeer moet hebben over "zodanig de leencapaciteit te verminderen dat de huizenprijzen gaan dalen." Het gaat alleen maar om minder meer. De huizenprijzen zullen waarschijnlijk blijven stijgen, zeker met zo'n muur aan geld die eraan komt. Als je dat een beetje kunt afremmen, kun je de ongelijkheid ook iets afremmen.

Het gaat niet om een lastenverzwaring. Het gaat erom dat je het geld dat je elders in het domein ophaalt, niet bij werkenden hoeft te halen. Dat is wat nu in de vrijheidsbijdrage van het kabinet op een vrij geniepige wijze gebeurt met het niet toepassen van de inflatiecorrectie en met de inkomstenbelasting. Het is dus niet zo zwart-wit als de heer Vermeer stelt, maar hij heeft wel gelijk met het punt dat dit een ragfijn samenspel vereist. Voor je het weet, neem je weer een geïsoleerde maatregel en zijn we verder van huis.

De **voorzitter**:

Dan ga ik nu naar de heer Flach van de SGP voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ga het ook hebben over de erfbelasting, maar ik beloof dat ik dat in verband breng

met de woningmarkt. Het is namelijk allang bekend dat de heer Grinwis met dit toch niet bepaald calvinistische idee rondloopt en spaarzaamheid meer wil afstraffen. Het betreft de generatie die het soms moeilijk heeft gehad met een klein pensioentje en toch, dankzij de gestegen huizenprijzen, iets moois kan nalaten aan de kinderen. Daarvan wil hij een deel ontnemen.

Mijn vraag is op welke wijze de heer Grinwis dat in verband bracht met de woningmarkt. Hij koppelde dat eraan door te zeggen dat straks mensen door de erfenissen die ze krijgen, wel een woning kunnen betalen en anderen niet. Het is gemiddeld genomen toch zo dat de meeste mensen pas een erfenis krijgen als ze een jaar of zestig zijn en misschien al wel in hun laatste, afbetaalde woning wonen. Ik zie de relatie dus niet met het kunnen krijgen van een woning als je een hogere erfenis krijgt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik begon over de erfenis in antwoord op de heer Vermeer. Het was niet de hoofdlijn van mijn verhaal. Ik weet dat de heer Flach vanochtend mijn zeer calvinistische interview heeft gelezen in het Nederlands Dagblad. Daar heb ik er wat over gezegd. Ik denk dat dat een zeer gemeenschapsgezind verhaal was. Er is wel wat meer over te zeggen, maar dat doen we buiten deze zaal bij de borrel.

De relatie is er natuurlijk wel degelijk. Even alle gekheid op een stokje. De ongelijkheid tussen huurders en kopers is er en zal er altijd zijn. Die kunnen we niet wegpoetsen. Dat wil ik ook niet. Nogmaals, nivelleren is geen feest. Een erfenis gaat inderdaad vaak naar een oudere generatie die al woont. Maar toch zijn de tweede orde-effecten daarvan wel voordelig voor de daaropvolgende generatie. Als je opgroeit in een netwerk waar een eigen huis is, heb je als het ware een steviger financieel netwerk waarop je makkelijker kunt terugvallen dan wanneer je opgroeit in een omgeving waar dat niet is. Ik bedoel dus mensen met een huurwoning. Er zijn wel degelijk allerlei tweede-orde-effecten. Bovendien gaan erfenissen niet alleen naar de eerstvolgende generatie maar soms ook rechtstreeks naar de kleinkinderen die wel op zoek zijn naar een huis.

Nogmaals, ik gun iedereen een erfenis. Maar als we de lasten in dit land alleen afwentelen op werkenden en als we niet bereid zijn te kijken naar andere bronnen van belasting, vind ik dat we geen knip voor onze neus waard zijn. We hebben immers allemaal op school geleerd dat belasting op vastgoed en erfenissen veel minder schadelijk zijn voor de economie dan belasting op werken en winst. Daarom denk ik dat je het verhaal eerlijk op tafel moet durven leggen. Bij dezen. De wisselwerking met de woningmarkt is er wel degelijk. Ik ben heel benieuwd hoe onze bewindspersonen daartegenaan kijken.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb ook wel respect voor de moed die de heer Grinwis heeft om hier zo voor op te komen. Behalve Arjen Lubach en Jesse Klaver vindt verder niemand in Nederland dit een goed idee. Ik heb daar dus wel respect voor. Tegelijkertijd denk ik dat het wel erg gezocht is om de erfbelasting en de hoogte daarvan in relatie te brengen tot de woningmarkt. Als we onze toevlucht moeten nemen tot tweede-orde-effecten die zeer discutabel zijn, denk ik dat het heel lastig aan te tonen is. Ook als het gaat om onze giftenfaciliteiten zijn we al van een jubelton naar slechts een derde daarvan gegaan. Ik heb zelf kinderen in de leeftijd waarop ik met dit soort vragen te maken krijg. Dan is het zeer frustrerend om te zien hoe dat beknot is.

De **voorzitter**:

Komt u tot een vraag?

De heer **Flach** (SGP):

Nou, ik zou de heer Grinwis in overweging willen geven dit nog eens een keer goed te doordenken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat zal ik doen. We gaan het hier niet helemaal uitdiscussiëren, want ik denk dat ik niet alleen een steekhoudende analyse heb, maar er ook politiek fatsoenlijke punten aan weet te koppelen zonder mensen het vel over de neus te halen. Dat is een. En twee ... Nee, laat ik het hier maar bij laten.

De **voorzitter**:

U kunt de venijnige broederstrijd elders voortzetten en nu uw betoog vervolgen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik wil het nuanceren, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dat is nog niet gebleken. U kunt uw betoog voortzetten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Misschien worden we het nog weleens eens, et cetera. Ik ga nog even door. Over de gelijkheid tussen huurder en koper heb ik al het een en ander gezegd. Dat is in de fiscaliteit een van de grote issues, waarbij het op dit moment voor jonge mensen die hun toevlucht moeten zoeken tot de middenhuur en de vrije sector, bijna een woestijntocht is. Ze proberen zich een weg op de woningmarkt te banen terwijl ze nog outsider zijn. Juist zodra je insider bent, heb je allemaal belangen bij het in stand houden van regels. Ik vind dat we door dat outsider-insiderprobleem heen moeten durven breken. Ja, daar ontmoet de volkshuisvesting de fiscaliteit. Ik ben heel benieuwd hoe deze bewindspersonen daartegen aankijken en welke weg vooruit zij zien.

Ik ga nog even naar box 3.

De **voorzitter**:

Voordat u overgaat naar een nieuw onderwerp wil de heer Nobel van de VVD u interromperen.

De heer **Nobel** (VVD):

Aan de ene kant is het de fiscaliteit, aan de andere kant zijn het ook de vele huurregels die we de markt hebben opgelegd. Dat gaf ik namens de VVD al aan in mijn betoog. Daardoor is het verhuren van een middenhuurwoning niet meer aantrekkelijk. U heeft er zelf destijds voor gezorgd, mede met een heel deel van de Kamer dat u achter uw initiatief wist te scharen, dat huurcontracten permanent moesten zijn. Bent u bereid om dat standpunt te herzien, omdat we de effecten daarvan nu op de markt zien?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is geen fiscale vraag, maar een woonvraag. Ik ben gaarne bereid die te

beantwoorden. We hebben voor 2016 ongeveer 90 jaar lang vaste huurcontracten als norm gehad in Nederland. Daarop waren bijna geen uitzonderingen. Vanaf 2016 kwamen er uitzonderingen plus een regulier tweejarig tijdelijk contract. Dat is ons door de toenmalige minister Blok verkocht als echt een uitzondering. Die zou maar zeer weinig worden ingezet. Het was om frictieleegstand tegen te gaan en wat probleempjes te verhelpen. Binnen no time was het een zeer veelgebruikte contractvorm met als gevolg dat heel veel mensen als een soort nomade door de stad moesten trekken en hun leven nooit echt konden opbouwen. Binnen twee jaar moesten ze immers weer vertrokken zijn. Zo bouw je geen samenleving.

Ja, wij hebben de vaste huurcontracten dus weer als norm gemaakt met de meerderheid van de Kamer, met dát verschil dat verschillende uitzonderingen die voor 2016 niet bestonden, nu nog wel bestaan. Dat gaat bijvoorbeeld om jongerencontracten voor vijf jaar. Mijn punt is: je moet altijd kijken of het beter kan. Ik ken voorbeelden van soorten woningen, bijvoorbeeld boven een winkellaag of pastorieën, die tijdelijk leegstaan en waar we moeten proberen iets te doen. Het kernprobleem daarbij is dat je niet zomaar op categorieën woningen uitzonderingen kunt maken.

De voorzitter:

Rond u het antwoord af.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is de zoektocht. Die zoektocht ben ik bereid met u te maken.

De voorzitter:

De heer Nobel wil daar nog op doorgaan. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik denk dat het goed is om daar wel iets aan toe te voegen. U gaf aan in het verleden te zien dat heel kort durende contracten met exorbitant hoge huren aan de orde waren, maar dat kan helemaal niet meer. We hebben de huren namelijk gereguleerd. We kunnen volgens mij dus best gaan kijken naar drie- of vijfjarige huurcontracten waardoor de bakker die wellicht met pensioen gaat, denkt ...

De voorzitter:

Uw vraag is helder.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik mag toch wel even mijn vraag afmaken? De bakker die denkt: ik vind het best interessant om die woning te verhuren. Bent u het met mij eens dat een bakker zijn woning niet gaat verhuren vlak voordat hij met pensioen gaat als dat met een permanent contract is?

De voorzitter:

Helder. De heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou, van oudsher gaat in dit land het recht van de huurder om te blijven wonen voor het recht van de eigenaar, om het maar zo te zeggen. Ik vind dat de heer Nobel te snel over het belang heen gaat van de huurder die niet alleen een woning zoekt, maar ook een

stabiel leven wil opbouwen en een gezin wil stichten. Dat is met het tijdelijk contractbeleid van Stef Blok helemaal misgegaan. Ik heb net al aangegeven dat ik me categorieën woningen kan voorstellen waarbij je nog eens goed kunt kijken of we daar echt geen uitzondering voor kunnen maken. Maar alsjeblieft, ik wil niet terug naar de erfenis van de jaren 2016-2025 met die tijdelijke contracten. Ik wil het vaste contract als norm.

De voorzitter:

De heer Nobel, derde poging.

De heer Nobel (VVD):

Ik denk dat het wel goed is om ... Iedere minister heeft zijn eigen uitdagingen. Ten tijde van Stef Blok was er een gigantische woningcrisis waarin de woningen helemaal niet verkocht werden. Ten tijde van Hugo de Jonge waren het exorbitante huren op de huurmarkt. Deze minister probeert er alles aan te doen om 100.000 woningen te realiseren. Dus alles in zijn tijdsgeest.

Ik kom terug op de vraag. De huren zijn gereguleerd. Dus waarom bent u bang dat mensen uiteindelijk met exorbitante huren te maken gaan krijgen, als we met tijdelijke huren gaan werken? Ik snap het gewoon niet.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De aanvangshuren zijn nog niet zo goed gereguleerd. Het wisselmoment is nog steeds het moment waarop een flinke huursprong gemaakt kan worden. Dat was namelijk ook de praktijk in de tijd van Blok. Het waren dus niet zozeer de huurverhogingen tijdens de rit, maar de sprong voordat de rit in een huurhuis begon. Dat was het grote probleem. Dat is nog niet helemaal opgelost. In het gereguleerde segment is dat wel zo, maar we weten dat er ook een heel groot segment boven dat gereguleerde segment is.

Het gaat eigenlijk iets voorbij de fiscaliteit en volkshuisvesting, maar ik ben nogmaals gaarne bereid ...

De voorzitter:

Liever niet.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben gaarne bereid te kijken naar welke uitzonderingen er gemaakt zouden moeten worden en wat goed is voor onze samenleving anno nu met de huidige uitdagingen. Alsjeblieft, laten we niet het kind met het badwater weggooien en het vaste huurcontract weer op de helling zetten. Dat hebben we namelijk in 2016 onbedoeld wel gedaan. Lees de evaluatie er maar op na.

De voorzitter:

Ik wil echt graag verder met dit debat. U mag nog één keer, maar ik let ook op de klok omdat we wel een eindtijd hebben. De heer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

Ik denk dat het eerlijke verhaal is dat het aantal woningen dat niet gereguleerd is, op dit moment heel beperkt is. Zijn de mensen in de vrije sector dan de mensen om wie de heer Grinwis zich zorgen maakt? Dat zijn mensen die €2.000, €2.500 aan huur per

maand kunnen betalen. Dat zijn toch niet de mensen over wie we het met elkaar moeten hebben? De woningmarkt is een ecosysteem. Op dit moment zien we dat het segment middenhuurwoningen juist voor de mensen die misschien een sociale huurwoning willen verlaten of die daarvoor niet in aanmerking komen, volledig verdampt is. Wie bent u nu aan het beschermen, vraag ik via u, voorzitter, aan de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nu keert de heer Nobel weer terug naar het meer algemene punt. Dat punt kwam tijdens de rondetafel ook op tafel. Waar komt het nu precies door dat we zo veel woningen aan het verliezen zijn in het middensegment? Dat was een combinatie van de Wet betaalbare huur en vooral box 3. Daarbij kun je nog verder specificeren in de grote steden. Daar is de Wet betaalbare huur dominant. In de rest van het hele land is box 3 dominant. Ik zou zeggen tegen de heer Nobel, via u, voorzitter, doe er wat aan. Sorry? Er wordt wat gemopperd hier rechts van mij.

Wat wilde ik nu zeggen? Ik ben het even kwijt. In ieder geval ga ik nu naar box 3. Zo is het. Voorzitter, mag dat?

De **voorzitter**:

Ja.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, box 3. Als er nog een interruptie is, hoor ik het wel. Ik geef de heer Nobel en ook mijn collega's gelijk dat er op dit moment een gigantische spanning is tussen betaalbaar wonen en een billijk rendement kunnen boeken als verhuurder. Dat is echt een enorm probleem. Dat zijn twee kanten van dezelfde medaille. Als je alleen maar op de betaalbaarheid duwt en drukt, verlies je voor je het weet billijk rendement uit het oog en raken we betaalbare huurwoningen kwijt bij de vleet. Dat wil je niet als samenleving, maar dat wil je ook niet als politiek. Daarom is mijn verzoek aan de minister en eigenlijk vooral aan de staatssecretaris — we zitten in een soort box 3-impasse — om toch koste wat het kost een doorbraak op box 3 te forceren. Nog een jaar uitstel is voor de vastgoedbelegger echt ...

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, u bent echt door de tijd heen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... een heel slecht verhaal. Er is heel eenvoudig uit te komen. Dat zeg ik ook tegen de heer Nobel. Oké, als je dan in een keer naar vermogenswinst wil voor aandelen, is dat prima. Dat kun je aanpakken door te denken ...

De **voorzitter**:

Uw laatste zin.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... aan constructies, box 2 en erf- en schenkbelasting. Dat zal ik niet nog een keer uitlokken. Je kunt dus heilige huisjes omverwerpen om iets goeds voor Nederland te bereiken. Mijn enige vraag tenslotte is: is het uitvoerbaar en controleerbaar per 2028? En voor de overdrachtsbelasting hoop ik dat de minister of de staatssecretaris ...

De **voorzitter**:

Helder. Ik ga naar een interruptie van de heer De Hoop van PRO.

De heer **De Hoop** (PRO):

Allereerst ben ik het zeer eens met de heer Grinwis dat het een goed initiatief is om dit debat te voeren. Mooi dat hij dat initiatief in de commissie heeft genomen. In een interruptiedebatje dat hij eerder voerde met een van de collega's, had hij het over het uniform trekken van de ovb. Ik was benieuwd of hij verder kan toelichten hoe hij dat voor zich ziet.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank u wel, meneer De Hoop. Dat was eigenlijk de laatste vraag die ik door de woorden van de voorzitter heen nog aan de staatssecretaris probeerde te stellen. Dat was niet zo netjes van me. Bij dezen excuses. Hoe ik dat voor me zie, meneer De Hoop? Ik heb natuurlijk na zitten denken over het eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaftrek. Die zijn een beetje buiten haken gezet in dit coalitieakkoord. Ik zit altijd na te denken hoe we het nu een beetje eenvoudiger kunnen maken. We maken de belastingen zo vaak ingewikkelder. Dat geldt ook voor die hele box 3 en de Wet werkelijk rendement box 3. Of het nu op aanwas is of op winst, het is mega-ingewikkeld met straks duizend ambtenaren per jaar.

Er werken weliswaar geen duizend ambtenaren per jaar aan de overdrachtsbelasting, maar wel meer dan vroeger toen het een tarief was, namelijk 6%. Ik heb laten uitrekenen wat het zou betekenen als je het uniformeert. Als je alle tarieven gelijktrekt, zou je uitkomen op een tarief van 2,7%. Dat betekent dus geen startersvrijstelling meer, maar ook geen 10,4% meer. Als je de startersvrijstelling zou handhaven ...

De **voorzitter**:

Komt u tot een afronding?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... dan zou je uitkomen op 3,6%. Mijn vraag aan de staatssecretaris zou zijn: zit daar nu muziek in? Is het uitvoerbaar? Wat zou het besparen bij de Belastingdienst? Is dat alleen een draai aan de tariefknop en kunnen we dat per 1 januari 2027 doen of moet het zorgvuldigheidshalve in 2028? Dat zijn zo wat gedachten. Mijn voorstel nu is dus niet om in een keer door te stoten. Ik wil eerst de consequenties hiervan goed in beeld hebben. Hier komt het idee een beetje vandaan.

De heer **De Hoop** (PRO):

Dan heb ik toch twee zorgen die ik de heer Grinwis wil voorleggen. Wij zijn het best vaak eens als het om volkshuisvesting gaat, maar ik merk dat ik hier toch naar de andere kant neig. Die twee zorgen zijn allereerst dat er een duidelijk verschil zit tussen mensen die zelf in een woning wonen of mensen die een woning verhuren. Wat mijn fractie betreft is het logisch dat daar een verschil van tarief is.

Het tweede punt is dat de ovb bijvoorbeeld niet bij nieuwbouw geldt. De vraag is dus hoe effectief deze maatregel is als die niet daadwerkelijk voor nieuwbouw zorgt. Hiermee raak je de gewone koper die zelf in het huis woont best wel hard, ten positieve van de mensen die een woning verhuren. Ik zou de heer Grinwis willen vragen of dat nou de bedoeling is.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik snap die vraag. Daarom is het dus nog geen voorstel, maar meer een idee van hoe het zou uitpakken. Als we iedere dag met elkaar klagen over de hoeveelheid regels in Den Haag en hoe ingewikkeld we het hebben gehad met onze stelsels, dan vind ik dat we af en toe wel maatregelen op tafel moeten durven leggen. Dat gaat om maatregelen die niet alleen maar leuk zijn maar ook ergens pijn doen. Anders kom je nooit tot een uniform tarief zoals in deze kwestie. Dat is een.

Twee. Wij hebben op dit moment een probleem met de investeringsbereidheid in betaalbare huurwoningen en betaalbare woningen, en ook met de bereidheid om ze aan te houden. Dat heeft er deels mee te maken dat wij het met bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting maar ook met andere regels wel heel erg duur maken om een woning te verhuren. We hadden het net al over de Wet betaalbare huur. Als het inderdaad zo is dat dit een voordeeltje oplevert voor particuliere verhuurders, had ik tien jaar geleden met de heer De Hoop gezegd: dat moeten we niet doen, want die gasten profiteren hartstikke van lage rente en ze jagen de prijs van het vastgoed op.

Dat was toen zo, maar nu is de situatie echt anders. Ik vind het best reëel om commerciële verhuurders ook een lagere overdrachtsbelasting te gunnen. Ik vind het zo gek nog niet om het in dat kader te bezien. Daar verschillen de fracties van PRO en ChristenUnie misschien van opvatting. Wij denken namelijk dat we de balans van een betaalbare huur en een billijke verhuur ...

De **voorzitter**:

Er staan nog een paar vragen voor u klaar. U heeft straks nog de mogelijkheid die te beantwoorden, maar eerst komt de heer De Hoop en daarna ga ik weer naar de heer Nobel.

De heer **De Hoop** (PRO):

Afrondend. Ik denk dat we vooral moeten kijken naar maatregelen die netto woningen toevoegen. Dat is echt iets anders dan een woning bezitten en die verhuren. Misschien verschillen de heer Grinwis en ik daar van inzicht. Als tweede punt zou ik echt willen voorkomen dat de maatregelen die we voor verhuurders treffen ten koste gaan van gewone mensen die net een huis hebben kunnen kopen en dan een hoger tarief krijgen. Daar zit mijn angst een beetje. Daarom mijn interruptie op de heer Grinwis. Ik hoop dat hij dat ook wil meenemen.

De **voorzitter**:

Wilt u dat meewegen, heer Grinwis?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zeker, voorzitter. Je duwt daarmee natuurlijk de leencapaciteit van de starter op de woningmarkt iets omlaag als je het helemaal zou uniformeren. Tegelijkertijd vertaalt zich dat door in een iets lagere prijs van die starterswoning. Het ene effect treedt misschien niet op dezelfde dag op als het andere. Dat is altijd het intertemporele effect waarmee je rekening moet houden. Ik roep de heer De Hoop andersom op om ook naar de voordelen te kijken.

De **voorzitter**:

Helder. Dat was een mooi kort antwoord. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Het kan eigenlijk ook kort, voorzitter. Als er wordt gesproken over een lage overdrachtsbelasting, gaan bij mij de oren gespitst en dan gaat u mij snel aan uw zijde vinden. Ik was inderdaad ook enigszins bezorgd over die starter op de koopmarkt. Daarop heeft u al antwoord gegeven. Toch is het altijd leuk als de heer De Hoop en ik elkaar een keer vinden in een debat. Dat is in ieder geval vandaag een keer gebeurd.

De **voorzitter**:

Wil de heer Grinwis dat bondgenootschap?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik proef hier een beetje — en zo ken ik de VVD wel vaker — dat het allemaal interessant is als het een bepaalde kant opgaat, namelijk de kant van de belegger. Dat wordt dan voor iemand een lagere overdrachtsbelasting. De rekening moet betaald worden. Ik vind dat je in de politiek fair moet zijn over de keuzes die we hier bespreken en wat de consequenties zijn van de keuzes. We moeten niet alleen de ene kant benadrukken en voor de andere kant effe de andere kant opkijken. Dat is die andere kant van de medaille. Dat proef ik toch wel een beetje in deze oproep van meneer Nobel. In een keer is hij het eens met PRO. Als de VVD en PRO het samen eens zijn: let op uw zaak, let op uw portemonnee.

De **voorzitter**:

Dank u wel, heer Grinwis namens de ChristenUnie. Dat is een mooie cliffhanger want we gaan nog naar andere sprekers luisteren. Ik hoop dat u daar aandacht voor heeft. Ik geef het woord aan de heer Van Leijen. Hij spreekt namens de fractie van D66. Ik wil graag enige rust in de zaal. Dank u wel.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dank je wel, voorzitter. Wat een genot om de heer Grinwis te aanschouwen in zijn natuurlijke habitat.

Iedereen verdient een fijn thuis. De Nederlandse woningzoekenden verdienen investeringen. De Miljoenennota laat zien dat we dat ook doen met investeringen van bijna een miljard in grootschalige woningbouwlocaties. Er gaan honderden miljoenen in echte studentenhuizen en passende ouderenhuisvesting en er zijn miljarden voor de bouw van betaalbare woningen met de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Maar we hebben ook private investeringen nodig. Er is per jaar 40 miljard nodig aan investeringen in onze woningbouw. Dat kan de overheid niet alleen. Vandaag wil ik daarom bij drie punten stilstaan: het bouwen van meer sociale huur, het bouwen van middenhuurwoningen voor onderwijzers, politieagenten en verpleegkundigen en duidelijkheid voor bestaande woningeigenaren.

We kunnen de komende jaren 22.000 extra sociale huurwoningen bouwen voor al die woningzoekenden. Door het vrijstellen van ATAD krijgen woningcorporaties 6 miljard extra investeringsruimte om te investeren in het verduurzamen en het bouwen van woningen. Vanaf 2028 scheelt hun dat 450 miljoen aan belastingen per jaar. Belastingen verlagen om sociale huur te behouden. Ik denk dat ik daarmee zowel mijn collega's op rechts als op links blij kan maken.

Vanaf de zomer van 2028 krijgen corporaties ook de mogelijkheid om veel meer te investeren in middenhuur. Dat moeten we nu wel goed regelen. Daarom heb ik de volgende vragen. Kunnen de bewindspersonen toelichten welke stappen nu nog moeten worden gezet om in 2028 de ATAD-uitzondering uit te voeren? Op welke manier kan wettelijk worden geborgd dat de woningcorporaties vanaf 2028 hun belastingdruk zien dalen, zodat ze dat nu al kunnen meenemen in hun investeringsbeslissingen? En natuurlijk ben ik ook benieuwd naar de voortgang op de uitwerking van de nieuwe Europese staatssteunregels.

Voorzitter. Er worden ook de nodige extra maatregelen voor middenhuur getroffen. De overdrachtsbelasting wordt verlaagd naar 7%. Er komt 100 miljoen per jaar bij aan objectsubsidie voor middenhuur. Overbodige lokale regels worden geschrapt. Ja, er is meer nodig. We moeten kapitaal aantrekken voor de bouw van betaalbare huurwoningen. In 2022 kwam 30% van alle investeringen uit het buitenland. Het afgelopen jaar was dat maar 1%. Investerings van pensioenfondsen van bijvoorbeeld Duitse of Canadese leraren worden ontmoedigd. Zij moeten een jarenlang proces doorlopen om te bewijzen dat ze vergelijkbaar zijn met Nederlandse pensioenfondsen.

Het is goed nieuws dat het kabinet die regels wil versimpelen. Wat D66 betreft doen we dat zo snel mogelijk. Wanneer kan het kabinet duidelijkheid geven over deze versimpeling? Kan er worden aangesloten bij de Europese definitie van pensioenfondsen om de regels te versimpelen en investeringen uit heel Europa aantrekkelijk te maken?

De **voorzitter**:

Er is een interruptie op dit punt. Bent u bij het einde van uw vraag over de pensioenfondsen? De heer Nobel, VVD.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ja, prima.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik heb twee vragen. Aan de ene kant hoorde ik de heer Van Leijen namens D66 over de objectsubsidie. Deelt u de zorgen die de VVD heeft over na 2033? Dat is mijn eerste korte vraag.

De heer **Van Leijen** (D66):

Volgens mij staan we voor een meerjarige opgave. We moeten absoluut langer naar de horizon kijken. Ik denk dat dit een heel goed begin is en dat het heel goed gaat helpen. We moeten natuurlijk stappen blijven zetten.

De heer **Nobel** (VVD):

We hebben samen een mooi interview gegeven met nog een aantal andere collega's in het vakblad Bouwbelang. Wie kent het niet? Het is weliswaar niet De Telegraaf of een willekeurig andere landelijke krant. Ik zie mevrouw Steen opspringen, zo van: daar stond ik ook in. Dat klopt. Ik hoorde de heer Van Leijen namens D66 zojuist zeggen dat er extra stappen nodig zijn. In dat interview geeft de heer Van Leijen echter aan dat hij in aanloop naar het actieplan eigenlijk geen specifieke punten mist. Ik vroeg me dus af of hij in korte tijd gedraaid is en dat er toch wel meer stappen nodig zijn.

De heer **Van Leijen** (D66):

Volgens mij heb ik niet gezegd dat er geen specifiek punt mist. Volgens mij heb ik gezegd: 100.000 woningen zijn binnen handbereik. Dat is nog waar ook, want we gaan het volgend jaar bijna realiseren. Dat we extra stappen moeten zetten om ervoor te zorgen dat we buitenlandse investeerders binnenhalen, vind ik helemaal terecht. Volgens mij staat dat letterlijk in het actieplan. Dus, ja, punt.

De heer **Nobel** (VVD):

Het kan natuurlijk dat de heer Van Leijen foutief geciteerd is door dit blad, maar er staat letterlijk: "In de aanloop naar het actieplan laat Van Leijen weten geen specifieke punten te missen".

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat is wel even iets anders, meneer Nobel. U zegt net: ik mis niks in dat actieplan. Er staat nu: "in de aanloop naar het actieplan". Dit interview is gegeven voordat het actieplan afgelopen maandag werd gepubliceerd. Ik heb volgens mij heel duidelijk aangegeven dat ik het belangrijk vind ook te kijken naar de positie van buitenlandse pensioenfondsen. Dat staat nu in het actieplan.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **Nobel** (VVD):

Tot slot dan, inderdaad. Vooraf gaf u aan: ik mis op dit moment nog niets. Nu heeft u die 50 punten gezien en geeft u in uw betoog in feite aan nog van alles te missen. Klopt het dus dat u een beetje gedraaid bent ten opzichte van wat er in aanloop naar het actieplan is gebeurd en de 50 punten die nu gepresenteerd zijn?

De heer **Van Leijen** (D66):

Nu bent u zelf een beetje aan het draaien. Het betrof de vragen die ik tijdens dat interview heb gekregen, namelijk: wat mist u in de brief die naar de Kamer is gegaan voor het actieplan kwam? Daarbij zei ik: nee, op dit moment niks. Ik kijk naar het actieplan zelf. Dat actieplan is er gekomen. Ik heb aangegeven het belangrijk te vinden dat daarin het punt van buitenlandse pensioenfondsen geregeld wordt. Dat is geregeld. Ik heb nog een heel ander punt dat ik ook belangrijk vind. Dat is precies het volgende punt in mijn betoog.

De **voorzitter**:

Dan stel ik voor dat u uw betoog gaat vervolgen. De heer Van Leijen, D66.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Bestaande investeerders zitten ook vast in fiscale regels. Ze komen nu in de knel met de passieve overdrachtsbelasting. Als een investeringsaandeel in een fonds stijgt naar 33%, moeten ze plots overdrachtsbelasting gaan betalen. Dat leidt ertoe dat die fondsen stilstaan. Ik hoor graag van de staatssecretaris of hij van plan is actie te ondernemen om die stilstand als gevolg van de passieve overdrachtsbelasting tegen te gaan.

Voorzitter. Ook voor de huidige woningbezitters is actie nodig. We koersen af op een

enorm uitvoeringsprobleem rondom huishoudens die de maximale 30 jaar hypotheekrenteaftrek krijgen. Niemand weet wie die groep is of hoeveel recht die mensen nog hebben. De staatssecretaris pakt gelukkig de handschoen op. We moeten inderdaad deze kabinetsperiode een oplossing klaarzetten, anders zijn we gewoon te laat voor de deadline van 2031. Kan de staatssecretaris toelichten welke route hij voor zich ziet en wanneer de Kamer meer duidelijkheid kan verwachten?

De voorzitter:

Als u klaar bent met dat punt, is er een vraag van de heer De Hoop van PRO.

De heer De Hoop (PRO):

Omdat het over huiseigenaren gaat, kan ik het niet laten om het met de heer Van Leijen over de hypotheekrenteaftrek te hebben. Een aantal maanden geleden stemden D66 en het CDA met best veel bombarie voor een voorstel van mijn collega Stultiens om ervoor te zorgen dat de hypotheekrenteaftrek niet verder omhoog zou gaan. We zien nu bij deze begroting dat die flink omhooggaat en terechtkomt bij de hoogste inkomens. Mijn vraag aan de heer Van Leijen is waarom hij nu toestaat dat de VVD op dit punt weer een overwinning behaalt binnen de coalitie en waarom hij niet achter de motie is blijven staan.

De heer Van Leijen (D66):

Ik sta achter die motie.

De heer De Hoop (PRO):

U bent de grootste partij. U levert de minister. Er zijn twee partijen die dit geen goed idee vonden. U bent woordvoerder volkshuisvesting. Waarom laat u dan toch gebeuren dat het in deze begroting gebeurt?

De heer Van Leijen (D66):

Volgens mij verdient de motie-Stultiens nog verdere uitwerking en moeten we dat gaan regelen.

De voorzitter:

Is dat afdoende, meneer De Hoop?

De heer De Hoop (PRO):

Dat is niet afdoende, want we zien dat de hypotheekrenteaftrek verder wordt verhoogd voor met name de hoogste inkomens. Dat baart mijn fractie grote zorgen. Ik zou de heer Van Leijen en eigenlijk ook het CDA er indirect op willen wijzen dat de VVD telkens op dit soort fundamentele punten, namelijk hypotheekrenteaftrek en grondbeleid, nog steeds haar zin krijgt. We kunnen allemaal mooie, losse maatregelen voorstellen. De minister stelt ook een aantal goede maatregelen voor. Een aantal vind ik wat minder, maar dat is vaker zo. Dat is prima. Maar als je dit soort fundamentele zaken niet aanpakt, lossen we de woningnood niet op. Dat zou ik de heer Van Leijen willen voorhouden.

De heer Van Leijen (D66):

Ik kan drie keer hetzelfde antwoord geven. Ik vind ook dat daarmee nog wat moet worden gedaan.

De **voorzitter**:

Helder. Er is nog een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hierop doorgaand. Het is heel eenvoudig om het tarief van de tweede schijf niet te laten stijgen. Dat stijgt nu van 37,56% naar 38,16%. 0,6% eraf kost helemaal niet zo veel. We slapen deze week allemaal met de fiscale sleuteltabel onder ons kussen op weg naar het grote belastingplandebat. "Ik ook" zegt meneer de staatssecretaris.

De **voorzitter**:

Komt u alstublieft tot uw vraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mijn vraag is als volgt. Ik heb een voorstel ingediend om het eigenwoningforfait ietsje te verhogen. We kunnen een andere dekking kiezen. We kunnen dan het tarief in de tweede schijf verlagen. Dan houdt je gewoon het tarief op 37,56% en dan stijgt de hypotheekrenteaftrek als gevolg daarvan ook niet. Hoeveel oren heeft collega Van Leijen naar deze muziek?

De heer **Van Leijen** (D66):

Er is één verschil. Ik voer niet het debat over het belastingplan. Dat is een voorstel dat bij mijn collega Oosterhuis zit. We kijken naar een manier om die motie uit te werken. Hoe dat verder gaat, laat ik even bij mijn collega-woordvoerder.

De **voorzitter**:

Een cliffhanger, heer Grinwis. Daar zult u het mee moeten doen deze week, denk ik. Ik ga de heer Van Leijen de mogelijkheid geven zijn betoog te vervolgen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik was al bijna klaar. We hebben de woningcorporaties, private investeerders en aangekondigde investeringen hard nodig om door te blijven bouwen voor al die woningzoekenden. Daarom moeten we zo snel mogelijk de woningcorporaties de ruimte geven om te blijven investeren. We moeten de middenhuursector helpen met bouwsubsidies en verlaging van de overdrachtsbelasting. We moeten buitenlandse pensioenfondsen weer laten investeren in onze volkshuisvesting en we moeten bestaande eigenaren duidelijkheid geven.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, heer Van Leijen. U bent, geloof ik, als enige tot nu toe binnen de gezette spreektijd. Die kunt u in uw zak steken. Er komen nog interrupties. De heer De Hoop, PRO.

De heer **De Hoop** (PRO):

De heer Van Leijen had het over woningcorporaties, maar een belangrijk punt dat ik in het actieplan van de minister zag, noemde hij niet. Dat snap ik, want dat is eigenlijk een beetje een kat in de zak. Dat gaat over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik heb daar echt grote zorgen over. Dat gaat met name over hoe het in het stuk staat dat de minister heeft uitgebracht. Er staat dat het buiten de huursom kan worden geplaatst. Dat

betekent dus dat er echt excessieve huurverhogingen voor mensen in een sociale huurwoning bij kunnen komen. Ik zou van de heer Van Leijen toch willen horen hoe hij dat voor zich ziet, of daar nog grenzen aan zitten en hoe hij denkt dat het kabinet daarmee moet omgaan.

De heer **Van Leijen** (D66):

Het is goed om het hierover te hebben. Ik had ook wel verwacht dat de heer De Hoop deze vraag zou stellen. Ik dacht nog, waar blijft ie? Als je kijkt naar wat dit kabinet doet voor de woningcorporatiesector op het gebied van ATAD en middenhuur, komt er ongeveer 28 miljard vrij aan investeringsvermogen voor die corporatiesector. Ik vind dat je dan best naar de knop huuroptimalisatie mag kijken. Dan kijk je naar de groep waarover het gaat: de groep scheefhuurders. Dat is een groep die te veel verdient voor de sociale huur en ongeveer op een huurquote van 15% zit. Dat is op basis van WoON 2024 en WoON 2025. Ik gun natuurlijk niemand een huurverhoging, maar het is wel zo dat daartegenover een groep woningzoekenden op de wachtlijst van een woningcorporatie staat, met een veel lager inkomen en nog helemaal zonder woning. Daar hoor ik de heer De Hoop dan weer niet over. Ik vind dat je best naar allebei mag kijken.

De heer **De Hoop** (PRO):

Mijn bijdrage is nog niet geweest, dus de heer Van Leijen weet nog niet wat ik zal inbrengen. Het is echt scheef dat wij veel te weinig sociale huurwoningen hebben in Nederland. Als je dat wil voorkomen, zul je meer moeten investeren in de woningbouwcorporaties. De vraag is hoe je dat doet. We hebben hier bijvoorbeeld een woningwaarderingstelsel met elkaar bedacht en we hebben gezegd: een woning is een bepaalde huursom waard en dat betaal je. Maar daar wordt nu volledig vanaf geweken. Er wordt nu gekeken naar wat je in je portemonnee hebt en dan bedenken we, los van de waarde van je woning, dat je meer huur gaat betalen. Dat is echt een fundamenteel andere route waaraan nu nog geen grens zit. Is de heer Van Leijen het met mij eens dat we daar wel een grens moeten leggen? Anders is het risico dat mensen een excessieve huurverhoging krijgen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Over één ding zijn de heer De Hoop en ik het met elkaar eens: we moeten investeren in de sociale huur. Ik ben er best wel trots op dat het in dit kabinet is gebeurd, onder andere door de inzet van de minister. Pieter Grinwis heeft ook nog een duitje in de zak gedaan. Daardoor konden er bij de begrotingsonderhandelingen, waarbij het heel veel ging over sociale zekerheid, toch opeens heel veel extra investeringen loskomen voor de sociale huursector. Laat ik daar eens mee beginnen.

Als het gaat om excessieve huurstijgingen en de inkomensafhankelijke huur, is dat niet nieuw. 75% van alle woningcorporaties doet dit al. Ik lees in de brief dat het gaat om een huurstijging van €50 tot €100. Persoonlijk vind ik dat meevallen. Dat is natuurlijk niet leuk, want je gunt niemand een huurverhoging. Nogmaals, we hebben het over mensen met een huurquote die rond 15% tot 16% zit, waardoor mensen al heel lang op de wachtlijst van een woningcorporatie staan. Dit is ook een knop waaraan je kunt draaien, juist om ervoor te zorgen dat mensen meer kunnen investeren in sociale huur. Dat wil de heer De Hoop ook, geloof ik.

De **voorzitter**:

Afrondend, meneer De Hoop.

De heer **De Hoop** (PRO):

Weet u wie een lage woonquote hebben? Mensen die een huis hebben. Die betalen relatief veel minder aan hun woning, hebben vaak veel meer vermogen en hebben ook een lagere woonquote, flink lager dan die van mensen in een huurwoning. Wat doet dit kabinet? Het verhoogt de hypotheekrenteaftrek. Daar vraagt het niets extra's. Aan mensen die in een sociale huurwoning zitten, vraagt u nu tot misschien wel €100 per maand meer aan huur.

Ik zou daar echt voorzichtig mee zijn. Mensen die zo meteen in een huurwoning zitten, betalen daardoor misschien wel meer huur dan mensen die in een privaat verhuurde woning zitten die evenveel waard is. Er zit echt een risico in. Matthijs Korevaar heeft er vandaag een heel bericht over op LinkedIn gezet. Wees er echt terughoudend in, zou ik de heer Van Leijen willen meegeven. We gaan nu weer een kant uit waar hopelijk D66 ook niet naartoe wil.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik hoor het pleidooi van de heer De Hoop over betaalbaarheid. Ik waardeer dat ook. Ik vind het ook belangrijk dat de heer De Hoop er altijd voor opkomt en altijd klaarstaat om daarvoor op te komen. Los van dat we willen dat iedereen betaalbaar blijft wonen, willen we, volgens mij, ook allemaal dat er nieuwe woningen bij komen. Dat vraagt echt om investeren. Dat vraagt om investeren in nieuwbouw. Daar vraag ik ook aandacht voor.

De **voorzitter**:

Helder. De heer Grinwis. Kort alstublieft.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor de aardige woorden van de heer Van Leijen. Ik heb nog een vraag over de ATAD. Er moet nu nog een nota van wijziging komen op het belastingplan om dit daadwerkelijk te regelen in de wet zodat er investeringszekerheid ontstaat. Er moeten nog wel keuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld wat je doet met de vooruitgerolde rente die nooit is afgerekend met de fiscus. Dat gaat, geloof ik, in totaal om 10 à 12 miljard sinds 2019. Vindt u dat die onder de vrijstelling hoort te vallen of niet?

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik geef er een heel eerlijk antwoord op: daar ben ik nog niet over uit. Ik heb het voorbij zien komen; ik heb het voorbij horen komen. Ik vind de vraag wat we daarmee gaan doen een terechte vraag. Zelf ben ik er nog niet over uit.

De **voorzitter**:

Ik zie dat het een antwoord is dat beiden tot tevredenheid stemt. Ik ga naar de inbreng van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Dank, voorzitter. Het is goed dat we vandaag dit debat hebben over volkshuisvesting en fiscaliteit. Zoals eerder gememoreerd is het, volgens mij, nog niet eerder gebeurd dat we deze combinatie hebben besproken. Ik heb het in ieder geval nog niet meegemaakt. Winst is dat we vandaag zowel de minister van Wonen als de staatssecretaris van Fiscaliteit — of moet ik "Financiën" zeggen? — tegelijk in ons midden hebben. Dat

voorkomt inderdaad het heen en weer schuiven van lastige onderwerpen. Die twee onderwerpen hebben namelijk van alles met elkaar te maken. Dat hebben we de laatste tijd vaak op een negatieve manier ondervonden.

Door allerlei fiscale regels en lastenverzwaringen is de woningmarkt verstoord en onder spanning komen te staan. Tel daarbij tegenwerkende wetgeving zoals de Wet betaalbare huur op. De gevolgen voor volkshuisvesting en zeker voor woningzoekenden zijn dramatisch. De hoeveelheid middenhuurwoningen verdamppt. De huren en de prijzen stijgen en de interesse om nog te investeren in nieuwe woningen daalt razendsnel.

Voorzitter. De minister heeft samen met de premier afgelopen maandag een nieuw actieplan gepresenteerd, net voordat de premier op een tank klom. Ik heb eerlijk gezegd heel goed moeten zoeken naar nieuwe maatregelen, want veel acties zijn al van voorgaande kabinetten. Maar goed, elke actie helpt de woningmarkt vooruit. Het gaat niet om de creativiteit, maar om de uitvoering van de acties. Dat geef ik de minister na.

Voorzitter. Volgens de SGP is er veel meer nodig, zeker op fiscaal gebied. Box 3 is daarvan een heel belangrijk onderdeel. Er is daar natuurlijk veel in beweging, maar de vastgoedbijtelling lijkt hoe dan ook te blijven bestaan. Die bijtelling is soms gewoon te hoog.

Daarnaast zorgt onzekerheid over de toekomst van box 3 ook voor onzekerheid bij investeerders en verhuurders. Het is al eerder gezegd: hier moet snel duidelijkheid op komen. Los daarvan vraag ik welke ruimte de staatssecretaris ziet om in een nieuw stelsel voor box 3 het behoud en de realisatie van huurwoningen te stimuleren. Kan er bijvoorbeeld meer rekening worden gehouden met extra aftrekposten?

Voorzitter. Recent is onderzoek gedaan naar maatregelen in de middenhuur. Daaruit blijkt dat huurwoningen steeds minder rendabel zijn en dat woningzoekenden steeds vaker achter het net vissen. Er zijn gelukkig opties om het tij te keren, bijvoorbeeld door de nieuwbouwopslag te verlengen. Daarvoor heb ik eerder bij de behandeling van de Wet betaalbare huur zelf ook pogingen gedaan. Een optie is ook de overdrachtsbelasting voor huurwoningen verder te verlagen, bijvoorbeeld naar 6%. Dat zijn maatregelen waarvan de SGP groot voorstander is. Erkennen de bewindslieden dat deze maatregelen de middenhuursector echt gaan helpen en dus nodig zijn? Is de minister bereid om op korte termijn dit soort maatregelen te nemen?

Voorzitter. Fiscale prikkels kunnen de woningvraag ook aanjagen. De steeds ruimere leennorm is er daar een van. Woningzoekenden kunnen steeds meer lenen, waardoor de prijs van een woning inmiddels niet meer de daadwerkelijke waarde weerspiegelt, maar het budget van de hoogste bidder. Gelukkig wordt er door een motie uit 2024 voortaan breder advies gevraagd over eventuele verhoging van de normen. De Nederlandsche Bank adviseert om de leennorm in ieder geval niet verder te verruimen. Sterker, krappere leennormen kunnen volgens hen de financiële stabiliteit op termijn bevorderen. Kan de minister daarop reflecteren? Is ze bereid te onderzoeken wat een langzame en slimme inperking van de leennormen op termijn met de huizenprijzen kan doen?

Voorzitter. Het is positief dat het kabinet extra geld heeft uitgetrokken om meer investeringen bij woningcorporaties los te trekken. Daarmee zouden 60.000 extra

woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat zou natuurlijk heel mooi zijn. Tegelijk heb ik wel de vraag of hierover concreet afspraken worden gemaakt. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er al eerder beloftes zijn gedaan.

Als de verhuurdersheffing afgeschaft zou worden, zou er doorgegroeid worden naar 30.000 extra sociale huurwoningen per jaar. De heffing is afgeschaft, maar de bouw blijft nu steken op 15.000 tot 20.000. Zeker, andere randvoorwaarden zijn de laatste jaren verslechterd. Locaties zijn lastig te krijgen, de netcongestie neemt toe en de regelgeving stijgt, maar toch zit hier voor mij een lastig punt. We steken veel geld in extra sociale huurwoningen, waarbij er beloftes worden gedaan, maar toch blijft de bouw achter. Hoe kunnen die beloftes, zeker nu we weer extra geld vrijmaken, harder worden gemaakt?

Voorzitter. De woningnood vraagt om een langjarig en stabiel beleid, zeker als het om fiscale wetgeving gaat. Investeerders en verhuurders haken af als er jobbeleid wordt gevoerd. Wat de SGP betreft moet er ten eerste veel terughoudender worden omgegaan met fiscale wetgeving die de volkshuisvesting negatief raakt. Delen de bewindslieden die ambitie?

Tot slot. Is het daarnaast niet tijd voor een langjarige agenda volkshuisvesting en fiscaliteit zodat huishoudens, verhuurders, investeerders, woningcorporaties en anderen gewoon langjarig de zekerheid hebben dat er geen grote wijzigingen in het beleid komen? Daarin past zeker een jaarlijks terugkerend debat over deze beide thema's.

Graag een reactie.

De **voorzitter**:

Mooi dat de heer Flach en Grinwis elkaar weer gevonden hebben. Mevrouw Steen was eerder met het aanmelden van een interruptie.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik wil hier met een vraag aan de heer Flach toch wel een lans breken voor de corporaties. Ik vraag de heer Flach of de corporaties, en dan vooral in de laatste jaren, hebben laten zien dat ze hun been hebben bijgetrokken en hun productie best op peil hebben gebracht. Ik hoor de heer Flach hier zeggen dat we er maar geld in steken en dat het nergens toe leidt. Dat vind ik een oneerlijke conclusie omdat de corporaties de laatste jaren heel erg hard hebben gewerkt, zeker naar aanleiding van het afschaffen. Wat vindt de heer Flach daarvan? Of heb ik dat ergens verkeerd gelezen of verkeerd gehoord?

De **voorzitter**:

Heldere vraag. De heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Vanwege het feit dat collega Steen het zo begrepen heeft, ben ik al blij dat ik kan uitleggen dat het niet bedoeld was als een verwijt aan corporaties. Het is veel meer in de richting van het kabinet. Op het moment dat er veel extra geld wordt uitgetrokken, maken we daar dan harde afspraken over? Als andere factoren ervoor zorgen dat er minder woningen kunnen worden opgeleverd — ik heb locaties en netcongestie genoemd — dan moeten we daar eerlijk over zijn en niet op voorhand bij het toekennen van het geld allerlei beloftes doen over aantallen woningen die in de praktijk niet

haalbaar zijn. Nee, dit was niet gericht aan corporaties, maar aan het kabinet. Schotel ons realistische aantallen voor die haalbaar zijn met de bedragen die je in corporaties steekt.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het is wel gek dat ik hier nu een kabinetsvraag ga zitten beantwoorden. In de Nationale Prestatieafspraken die het kabinet met de corporaties heeft gemaakt, hebben de corporaties heel hard gewerkt om die afspraken na te komen. Ze liggen gewoon op koers. Ik vraag me dus af wat de bedoeling is van deze vraag van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Heel eenvoudig. In de kabinetsplannen is er allemaal geld uitgetrokken om corporaties verder te stimuleren. Daar ben ik blij mee. Daar begon ik ook mee. Daarin worden ons 60.000 extra woningen beloofd. Ik vraag me af of daarover daadwerkelijk afspraken zijn gemaakt en of daar een handtekening onder komt te staan. Er zijn namelijk nog steeds problemen met de locaties en met netcongestie. Ik ben een beetje bang dat we straks heel veel geld in die corporaties steken en dat de productie op, laten we zeggen 30.000 of 40.000 blijft hangen. Dat kan buiten de schuld van corporaties om zijn, maar dan hebben we hier wel met elkaar een heleboel geld uitgegeven waarvan we dachten dat het tot 60.000 zou leiden.

De **voorzitter**:

Er zijn vragen. Eerst van de heer Grinwis, dan van de heer Van Leijen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een vraag over de vastgoedbijtelling in box 3. Ik maak daaruit op dat de heer Flach achter de motie van collega Stoffer en mij staat in dezen. Dat is mooi. Maar ten tweede dat hij ook hecht aan spoedige ingang van het nieuwe stelsel om werkelijk rendement voor wat betreft het vastgoedstelsel. Dat heeft namelijk enorme consequenties voor verhuurders als dat verder wordt uitgesteld. De impasse zit 'm ook in hoe we dat betalen. Waar in het vermogensdomein is de heer Flach bereid de rekening te dekken? Als leerling van Calvijn zal hij dat toch sober en netjes willen doen.

De **voorzitter**:

O, o. De heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik had gehoopt dat u zou ingrijpen, voorzitter, want hiermee zijn we ongemerkt toch in een belastingplandebat terechtgekomen. Kennelijk vindt u dit ook veel te leuk. Nee hoor, ik ga er wel op in. Alle gekheid op een stokje. Ik heb de heer Grinwis natuurlijk ook een beetje uitgedaagd. Helder. Wat de SGP betreft gaan we toe naar die vermogenswinstbelasting. Dat kan echt verlichting geven op de woningmarkt. Daar ben ik echt van overtuigd. Dat is een van de grootste problemen waar particuliere verhuurders mee zitten. Waar je dat gaat dekken, is niet een heel makkelijke vraag. Er zijn twee antwoorden op.

Een is de principiële kant. Als een belasting niet deugt in z'n aard — dat is door de Hoge Raad een en andermaal verklaard — dan vind ik het best opmerkelijk dat je binnen datzelfde domein het te veel betaalde bedrag toch weer meent te moeten dekken. Dat is best wel raar. Je hebt eigenlijk te veel gevraagd aan vermogende mensen. Dat zegt de

Hoge Raad ook. Toch zeg je dat het wel in dat domein moet worden gevonden. Nu is die winst eigenlijk een sigaar uit eigen doos. Dat is de ene kant. Aan de andere kant vind ik het ook onverteerbaar dat dit soort bedragen bij mensen komen die het al heel erg lastig hebben qua arbeid en dergelijke. Dat zou ik ook niet wenselijk vinden.

Het is dus echt een zoektocht met elkaar binnen de domeinen van vermogens en winst. Wij hebben daar binnenskamers wel eens ideeën over gewisseld met de minister van Financiën. Je kunt allerlei constructies bedenken die op dit moment oneigenlijk worden toegepast, ook door belastingplichtigen, waaraan je zou kunnen tornen. Die blijken allen juridisch heel ingewikkeld te zijn.

Volgens mij moet ik het hierbij laten.

De voorzitter:

Zullen we de rest parkeren tot de Financiële Beschouwingen? We hebben daar volgende week twee hele dagen voor. Ik ga naar de heer Van Leijen voor een vraag.

De heer Van Leijen (D66):

Allereerst even een ophelderende vraag. Ik weet niet of ik het helemaal goed heb begrepen. Het is wat later op de avond en het kan aan mij liggen.

(Hilariteit)

De heer Van Leijen (D66):

Ik ben een jonge vader en ik slaap normaal gesproken al. Dat moet u kunnen begrijpen. U vraagt: hebben de woningbouwcorporaties nu hun handtekening gezet onder de extra woningen die door de ATAD vrijgemaakt worden? Is dat uw punt? Help me even.

De heer Flach (SGP):

Nee. Het gaat mij om de vraag of deze getallen realistisch zijn. Eerder hebben we de verhuurderheffing afgeschaft. Dat zou er 30.000 opleveren. We zijn blijven steken rond de 20.000. Dat is allemaal te wijten aan goede oorzaken. Nogmaals, het is geen verwijt richting corporaties. Maken we nu niet dezelfde fout door te beloven dat we met deze maatregel 60.000 woningen gaan bijbouwen, terwijl het er in werkelijkheid maar 40.000 blijken te zijn? Hoe hard is dat aantal? Dat is de vraag die ik aan het kabinet stel.

De heer Van Leijen (D66):

Ik blijf langzaam van begrip. Wat bedoelt u precies met die 60.000? Het is toch gewoon een deal om 30.000 woningen per jaar te gaan bouwen? 25.000 sociale huurwoningen, 5.000 middenhuurwoningen. Daarvoor is het afschaffen van de ATAD nodig en het samenvoegen van DAEB en niet-DAEB als je de middenhuur gaat doen. Daar gaat het volgens mij om.

De heer Flach (SGP):

Het geheel aan maatregelen zoals dat door het kabinet is afgekondigd, zou moeten leiden tot een investeringscapaciteit bij corporaties. Dat kan leiden tot 60.000 extra woningen. Die moeten passen binnen de jaarlijkse afspraken. Zo heb ik het bedoeld. Het is dus niet 60.000 per jaar, maar dit leidt tot een investeringscapaciteit om te komen tot 60.000 extra woningen.

De voorzitter:

Helder. We gaan naar de inbreng luisteren van De Hoop.

De heer De Hoop (PRO):

Dank, voorzitter. In een eerlijk land bepaalt de wijk waar je geboren wordt niet wat voor leven je leidt. Helaas wonen we nog niet in dat eerlijke land. Groei je bijvoorbeeld hier in Den Haag op in Moerwijk, dan groei je op in een wijk waar mensen elke dag hun best doen en toch ontzettend moeilijk rondkomen en minder kansen in hun omgeving hebben. Mensen leven soms tien jaar korter in goede gezondheid. Een kwartier verderop, in de Vogelwijk, is 90% van de huizen een koophuis dat gemiddeld ongeveer een miljoen euro waard is. Een miljoen.

In de politiek draait het om de vraag voor wie je kiest, voor wie je opkomt. Kom je alleen op voor de mensen die het goed hebben of wil je toch eerlijk delen? Ons belastingstelsel kiest nu te veel voor mensen die er al warm bijzitten in een mooi huis en een mooie wijk. Dat zegt niet alleen PRO, dat is ook de analyse van het Centraal Planbureau. Wie al een huis heeft, wordt rijker. Wie er geen heeft, betaalt daarvoor de rekening. Bijna 10 miljard aan hypotheekrenteaftrek drijft de huizenprijzen op. Gewone mensen betalen die rekening. Bezitters zien hun vermogen groeien en geven dat door aan hun kinderen. Woningzoekenden kunnen geen koophuis betalen en bouwen geen vermogen op. Ze zijn soms de helft van hun inkomen kwijt aan huur. Zo groeit die kloof door.

De vraag is voor wie dit kabinet kiest. Ik zie toch een coalitie die mensen met een duur huis nog meer belastingvoordelen geeft en de rekening daarvan bij gewone mensen neerlegt. In de Miljoenennota laat het kabinet de verruiming van de hypotheekrente staan, ondanks aangenomen moties. Dat betekent een verruiming voor hogere inkomens met een duur huis, terwijl de lasten voor werkende mensen omhooggaan.

Ik vraag de staatssecretaris waarom het kabinet er, ondanks zo'n aangenomen motie door twee coalitiepartijen, toch voor kiest om die verruiming niet ongedaan te maken. Dat kan door de hypotheekrenteaftrek te verlagen of het eigenwoningforfait te verhogen. Hoe beoordeelt de staatssecretaris bijvoorbeeld het SEO-rapport over het eigenwoningforfait? Inhoudelijk, los van het coalitieakkoord. Er staan volgens mij hele mooie aanknopingspunten in.

We kunnen ook belastingmaatregelen nemen die betaalbaar bouwen stimuleren, maar daarvoor kiest dit kabinet ook nog te weinig. De Kamer vroeg echt meerdere keren in meerderheid om een planbatenheffing, een boete op grondspeculatie. Als je grond opkoopt om er veel winst mee te maken, moeten we die winst eerlijk belasten. Twee coalitiepartijen — ik hoef ze niet elke keer bij naam te noemen — hadden dat ook in hun verkiezingsprogramma staan. En wat zien we? Het gebeurt nog steeds niet, terwijl het echt een fundamentele stap is om te zorgen voor betaalbare woningen. Economen concluderen dat dit woningbouwprojecten beter betaalbaar maakt en ook nog eens de bouw versnelt. Waarom laten de coalitie en de minister die kans liggen?

Dan is er nog een derde maatregel.

De voorzitter:

Als u heel even wil pauzeren voordat u naar de derde gaat, is er een interruptie van een coalitiepartij. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik ben niet een van de twee waaraan de heer De Hoop refereerde in zijn betoog, maar dat terzijde. We zijn inmiddels verder in het betoog van de heer De Hoop. Ik vond het net leuk in het interruptiedebatje dat u met de heer Van Leijen had, dat u zo'n fel tegenstander was van scheefhuurders die een te hoog inkomen hebben. Dat snap ik eigenlijk niet. Het voelt nu alsof ik als liberaal ga pleiten bij een sociaaldemocraat om mensen die iets te veel verdienen voor een sociale huurwoning wat eerlijker te belasten. Bent u het met mij eens — want u citeerde uit het rapport van de heer Korevaar — dat mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning uiteindelijk gewoon een lagere woonquote hebben dan mensen met een koopwoning?

De heer **De Hoop** (PRO):

Dat kan je in algemene zin niet zo zeggen. We weten dat mensen in een sociale huurwoning gemiddeld een hogere woonquote hebben dan mensen in een koopwoning. We weten dat mensen, zeker in de particuliere verhuur een veel hogere woonquote hebben. Als ik kijk naar de maatregel die dit kabinet treft, zie je nu dat mensen in een sociale huurwoning meer huur gaan betalen. Dat gebeurt niet op basis van wat hun woning waard is, maar omdat ze wat meer inkomen hebben en in een sociale huurwoning zitten.

De heer Nobel weet volgens mij dat wij van PRO altijd zeggen: we zouden willen dat de sociale huur voor meer mensen toegankelijk is. De meeste mensen die nog in zo'n sociale huurwoning zitten, willen best doorstromen, maar die middenhuurwoning of koopwoning is er niet. Ik denk dat het een buitengewoon ineffectieve maatregel is, waarbij je een huurverhoging van mensen vraagt die weinig met hun huis te maken heeft. Dat vind ik niet eerlijk.

De **voorzitter**:

Weer een ineffectieve oproep van uw voorzitter om interrupties en antwoorden wat korter te maken. Eerst de heer Nobel, daarna de heer Grinwis en dan de heer Flach.

De heer **Nobel** (VVD):

Dat was een heel lang antwoord op een hele eenvoudige vraag. Dit kabinet geeft aan dat de hoogste inkomens die op dit moment scheefwonen in een sociale huurwoning te willen aanpakken. Dat zijn mensen die relatief gezien een hele lage woonquote hebben. Een lagere woonquote dan mensen in een koopwoning. Nogmaals, waarom ben ik hier nu, als liberaal nota bene, een sociaaldemocraat aan het overtuigen dat schaarste eerlijk verdeeld moet worden? Waarom wilt u niet gewoon meegaan in de goede plannen van het kabinet?

De heer **De Hoop** (PRO):

Omdat het niet een daadwerkelijke oplossing is van de wooncrisis. Het is scheef dat mensen niet aan een sociale huurwoning kunnen komen, omdat tal van VVD-kabinetten geweigerd hebben te investeren in die sociale huur. Daardoor hebben we de afgelopen jaren, de afgelopen decennia gezien dat het aantal sociale huurwoningen percentueel gigantisch is afgenomen. In de jaren tachtig en negentig was het aandeel nog 40% van onze woningen. Dat gaat nu richting 25%. Daardoor hebben we een gigantische woningnood.

Vroeger kon je met een middeninkomen gewoon in een sociale huurwoning zitten. Als je nu net een hoger inkomen hebt dan wij bedacht hebben waarmee je in die sociale huurwoning zou moeten zitten, krijg je meteen zo'n forse huurverhoging: daar ben ik niet voor. Dat lijkt mij volstrekt duidelijk als u weet waar mijn partij voor staat.

De voorzitter:

Tot slot.

De heer Nobel (VVD):

Ja, tot slot. Iemand met een middeninkomen hoort ook helemaal niet in een sociale huurwoning te zitten. Die mensen moeten we de mogelijkheid geven zelf een woning te kunnen kopen of uiteindelijk een woning te vinden in het middenhuursegment of in het vrije segment. Dat moeten we met elkaar doen.

Ik blijf het volgende frappant vinden. De VVD, en met de VVD veel partijen, steunen het kabinet in de zoektocht om de schaarste waar mogelijk eerlijk te verdelen en in het willen verleiden van mensen met een hoog inkomen om uiteindelijk hun sociale huurwoning te verlaten. Het is uitgerekend de fractie van PRO die altijd zegt het goede voor te hebben met mensen met een laag inkomen, die nu opkomt voor mensen met de laagste woonquote. Ik vind dat echt heel frappant.

De heer De Hoop (PRO):

Het wordt een beetje een herhaling van het debat. Het fundamentele punt is natuurlijk dat de VVD vindt dat je alleen in een sociale huurwoning zou mogen zitten als je echt een heel laag inkomen hebt. Daar denk ik fundamenteel anders over. De segregatie in dit land — daar begon ik mijn bijdrage mee — is gigantisch aan het worden. Mensen ontmoeten elkaar niet meer. Verschillende sociale klassen staan op veel grotere afstand van elkaar. Laten we er nu voor zorgen dat mensen met elkaar in de buurt wonen. Ook als je net een iets hoger inkomen hebt, heb je nog recht op die sociale huurwoning. Het maakt mij niet uit in wat voor huis je woont, of dat een koopwoning of een huurwoning is. Het moet betaalbaar en fijn voor iedereen zijn. Dat is het doel dat wij nastreven.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De heer De Hoop begon over een aangelegen thema waaraan ik, in al mijn enthousiasme, niet meer was toegekomen, namelijk dat de prijs van grond een enorme impact heeft op woningbouw en op de haalbaarheid van een project. De heer De Hoop gooit er een klassieker in: de planbatenheffing. Daar is veel over nagedacht, maar kent grote nadelen. Het is complex en zorgt voor onzekerheid bij project- en gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties.

De voorzitter:

Uw vraag?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Is de heer De Hoop bereid om na te denken over andere, slimmere methodes zoals uitbreiding van het kostenverhaal door bijvoorbeeld een residuele waardemethodiek toe te passen? Dat is ook gelijk een vraag aan de minister of ...

De voorzitter:

Helder. De minister hoort het ook.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee. Het is een vraag aan de minister of er een appreciatie kan komen op mijn aangehouden motie op dit punt, motie 36800-XXII, nr. 35. Wie weet kunnen we die alsnog, na een halfjaar bedenktijd, in stemming brengen.

De **voorzitter**:

Helder. De heer De Hoop.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik ben nog steeds voorstander van een planbatenheffing. Ik denk dat die nog steeds goed kan werken. Mijn fractie is ervan overtuigd dat het kostenverhaal niet verstrekkend genoeg is om de prijsdemping tot stand te brengen. Er is tweemaal in de Kamer een ruime meerderheid geweest om die planbatenheffing in te voeren. Het vorige kabinet had het in het regeerakkoord, maar de minister wilde niet. Dat weten we allemaal. Daarom is het niet gebeurd. Ik zou heel graag zien dat we een planbatenheffing uitgevoerd krijgen. Dat kan op tal van manieren. Wij vinden de variant waaraan dit kabinet nu werkt niet verstrekkend genoeg én het duurt maar en duurt maar. Ik zou deze minister echt willen aansporen om een stap te zetten.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, kort.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer De Hoop zet het nu af tegen het huidige kostenverhaal. De adviesgroep STOER heeft een uitbreiding van het kostenverhaal geadviseerd met de residuele waardemethodiek. Daarmee zet je echt een enorme stap. Het is net geen planbatenheffing, maar het is wel veel werkbaarder. Ik vraag de heer De Hoop daarover na te denken, want de laatste motie van zijn collega over de planbatenheffing is ruim verworpen door deze Kamer. Het is echt niet zo dat er alleen maar aangenomen moties liggen. Er liggen ook verworpen uitspraken, juist vanwege de voortgang, het inzicht en de kennis.

De heer **De Hoop** (PRO):

Laat ik gaan naar wat wij delen. Wij vinden beiden dat waar het kabinet nu mee bezig is, niet verstrekkend genoeg is. De heer Grinwis stelt mij eigenlijk impliciet de vraag of we zullen kijken naar een manier waarop we het kabinet ertoe kunnen bewegen dat het verder komt. Natuurlijk ben ik daartoe bereid. Ik ben het niet eens met de heer Grinwis dat de uitbreiding van het kostenverhaal per definitie beter is dan een planbatenheffing. Ik ben wel bereid meer te doen op grondpolitiek als er voorstellen zijn die dit kabinet in beweging zetten en om daarvoor meerderheden te organiseren. Misschien ben ik daar wat verstrekkender in dan de heer Grinwis, maar daar kunnen we natuurlijk naar kijken.

De **voorzitter**:

Ik ga naar de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben het met de heer De Hoop eens dat wij voorzichtig moeten zijn met het aanpakken van scheefhuur. We moeten voorkomen dat de sociale huur alleen nog maar bereikbaar is voor mensen met een heel laag inkomen of met urgente problematiek. Dat maakt een

wijk zwakker. Juist mensen die wat meer kunnen investeren in de omgeving en in hun woning kunnen zo'n wijk krachtig houden. Dat ben ik met hem eens. Hij zei daarbij dat de huur de waarde van de woning moet weerspiegelen en geen betrekking moet hebben op het inkomen. Meent hij dat serieus? Met andere woorden: is hij daar consequent in? Hij weet toch ook dat corporaties inmiddels vaker toepassen dat mensen met een iets lager inkomen een lagere huur krijgen dan passend is bij de woning? Wil hij dat dan ook niet meer?

De heer **De Hoop** (PRO):

Het is een terechte vraag. We hebben met z'n allen een woningwaarderingstelsel gemaakt en een kader om te kijken hoe je voor fatsoenlijke regulering kunt zorgen. Zo betalen mensen een huur die de woning waard is. Op het moment dat mensen een lager inkomen hebben, zijn ze daar niet voldoende mee geholpen. Dan moet je ook kijken naar huurverlagingen omdat mensen in die gevallen dat nodig hebben. Idealiter heb je natuurlijk het liefst dat mensen betalen wat de woning waard is en dat we op een andere manier inkomenspolitiek bedrijven. Op het moment dat mensen alsnog in nood komen, vind ik dat je daar wel naar moet kijken. Ik denk dat de heer Flach tal van voorstellen eerder van mij heeft gezien en daarom deze vraag heeft gesteld.

De heer **Flach** (SGP):

Dat is dan toch wel licht inconsistent? Eigenlijk roept de heer De Hoop op aan de ene kant marktgericht te zijn als corporatie en dus te kijken naar de waarde van de woning en daar niet vanaf te wijken. Aan de andere kant wil hij toch ruimte bieden voor verlaging. Ik snap wel dat het op een gegeven moment twee kanten op moet kunnen werken. Je moet voorzichtig zijn met de mate waarin je dat inzet. Daarover zijn we het eens. Maar het is niet consistent om dat helemaal uit te sluiten, denk ik.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik heb niet gezegd dat je het per definitie helemaal moet uitsluiten. Ik heb gezegd dat je het idealiter niet zou willen doen. Als mensen een laag inkomen hebben en financieel in de problemen zitten ... We hebben winters gezien waarin de energierekeningen omhoogschoten, en dat kan dit jaar misschien zo weer gebeuren. Wij vinden dat je mensen in een sociale huurwoning moet beschermen tegen huurstijgingen als dat nodig is. Dat hebben we eerder ook gedaan met verschillende voorstellen.

De **voorzitter**:

De planbatenheffing is een populair debatonderwerp. De heer Nobel heeft ook een interruptie aangekondigd.

De heer **Nobel** (VVD):

Als we nou iets hebben geleerd de afgelopen jaren is het dat investeerders massaal wegblijven zodra de politiek zich meer met de woningmarkt gaat bemoeien. Als je kijkt naar wat er met institutionele beleggers is gebeurd, dan zie je dat dat is teruggezaakt naar 1%. Vervolgens hoor ik hier PRO na een heel klein stukje licht aan het einde van de tunnel, namelijk dat de overdrachtsbelasting iets omlaaggaat, pleiten voor een nieuwe belasting: een planbatenheffing. Dat is weer een nieuwe regel vanuit de overheid die ervoor zorgt dat investeerders massaal weglopen. Op die manier worden er natuurlijk niet meer maar minder woningen gebouwd. Bent u dat met mij eens?

De heer **De Hoop** (PRO):

Nee.

De **voorzitter**:

Helder? Dan kunt u verder met uw betoog.

De heer **De Hoop** (PRO):

Soms is één woord genoeg. Ik wil naar een derde maatregel toe. Dat is er eentje die het kabinet maar half neemt. Het is goed dat er per 2028 een uitzondering komt in de ATAD voor woningbouwcorporaties. Dat levert zo'n 16 miljard extra investeringsruimte op, genoeg voor 60.000 betaalbare huurwoningen. Dat is echt een goede stap en daar wil ik de minister een compliment voor geven. Het is echter wel een halve stap waar wij graag een hele zouden willen zien.

Schaft het kabinet de winstbelasting voor corporaties helemaal af, dan komt er ongeveer 40 miljard euro investeringsruimte vrij voor 150.000 sociale huurwoningen. Dat zijn er 90.000 meer dan het kabinet nu mogelijk maakt. Er staan nog steeds honderdduizenden mensen op een wachtlijst. Die hebben niet voldoende aan een halve stap. Ik zou tegen het kabinet willen zeggen: zet die volgende stap. We hebben eerder bij de verhuurdersheffing gezien dat er eerst een eerste stap werd gezet die daarna vrij snel volledig werd afgeschaft. Ik hoop dat het ons als Kamerleden lukt om het op dit punt ook te doen en dat we hier een goede beweging maken.

Voor wat betreft de leennormen zou ik willen aansluiten bij de opmerkingen die de heer Flach en de heer Grinwis daarover hebben gemaakt.

Voorzitter, afrondend. We kunnen ons belastingstelsel eerlijker maken en de groeiende kloof dichten, maar dan moeten we daar wel voor kiezen. In plaats van mensen die er goed bijzitten nog meer voordeel te geven, moeten we de rekening aan de andere kant leggen. Kies voor gewone mensen en voor eerlijk delen.

Dank.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Hoop. Er is nog een interruptie van de heer Van Leijen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Duidelijk pleidooi. Schaf de hele vennootschapsbelasting af. Ik gaf de heer Grinwis net een welgemeend compliment dat hij dit heeft ingebracht tijdens de onderhandelingen over de augustusbesluitvorming. PRO is natuurlijk een partij waarnaar heel erg wordt gekeken voor een meerderheid met verschillende andere partijen. Heeft uw partij dit ook ingebracht tijdens de augustusbesluitvorming als een van de wensen?

De heer **De Hoop** (PRO):

Wij hebben niet onderhandeld omdat het niet duidelijk is welke kant dit kabinet op wil. Volgens mij weet de heer Van Leijen dondersgoed wat wij zouden willen. Hij heeft ons verkiezingsprogramma volgens mij van a tot z gelezen en hij weet heel goed dat wij zowel van de ATAD als van de verhuurdersheffing af zouden willen. Daar hebben wij ook ideeën voor. Het helpt natuurlijk niet dat dit kabinet geen keuze maakt. Ik zou heel graag met hem aan de slag willen gaan. Ik denk dat de heer Van Leijen wel een voorkeur heeft als het gaat om volkshuisvesting. Ik zou zeggen: beweeg uw partijleider

en de minister-president ertoe om die keuze te maken. Dan kunnen we heel veel mooie dingen doen.

De **voorzitter**:

Ik denk dat dat afdoende is. We gaan nu luisteren naar de inbreng van de heer Clemminck. Ik vraag de collega's nogmaals te luisteren naar de inbreng van anderen. Meneer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dank u wel, voorzitter. De fractie van JA21 ziet drie opgaven als het gaat om het tegengaan van het woningtekort. De eerste is het stoppen van de massamigratie. Bijna 50% van de nieuwbouwwoningen is nodig om de toekomstige immigratie op te vangen.

De tweede is deregulering. Dat betekent het terugdraaien van het beleid van kabinet-Rutte. Ik denk bijvoorbeeld aan het afschaffen van de Wet betaalbare huur en de Wet-Nijboer.

En de derde is het verbeteren van het investeringsklimaat. De markt is, wat JA21 betreft, de oplossing voor het woningtekort. Van deze drie opgaven gaan we het vooral over de laatste hebben, namelijk het investeringsklimaat.

Om 100.000 woningen per jaar te bouwen is kapitaal nodig, ongeveer 40 miljard euro per jaar. De directe bouwsubsidies van de overheid bedragen op dit moment circa 0,1% van het bbp. Met andere woorden, er zijn investeerders nodig, in binnen- en buitenland, groot en klein: corporaties, kleine particuliere investeerders, grote particuliere investeerders en pensioenfondsen.

Voorzitter. Wat je dan niet moet doen, is een hetze voeren tegen kapitaal, het verdacht maken of frames als "huisjesmelkers" herhalen. Symboolwetgeving helpt ook niet, zoals wetten met suggestieve titels als "goed verhuurderschap": alsof daar een wet voor nodig is. In geouwehoer kun je niet wonen, heb ik ooit geleerd, en in linkse ideologieën ook niet.

Voor de fractie van JA21 is de vermogensaanwasbelasting in box 3 een doorn in het oog. Het is het belasten van papieren winst: haast uniek in de wereld. JA21 wil zo snel mogelijk naar een box 3 gebaseerd op gerealiseerde winst. We zien nu getreuzel en uitstel doordat de drie coalitiepartijen het niet met elkaar eens zijn. De aangenomen JA21-motie om vastgoed alvast uit deze vertraging te halen en sneller te belasten naar gerealiseerde winst moet worden uitgevoerd. Kan de staatssecretaris dat bevestigen? Kan hij aangeven hoe hij met de aangenomen motie van JA21 omgaat? Is de minister van mening dat het uitvoeren van deze motie de uitstroom van huurwoningen gaat verminderen?

Voorzitter. Dan kom ik bij het onderwerp woningcorporaties. Het kabinet wil hen vanaf 2028 uitzonderen van de renteaftrekbepalingen, bekend onder de ATAD. Het is een maatregel om het berekende investeringstekort van miljarden voor de woningcorporaties te verkleinen. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat JA21 het percentage sociale huurwoningen in Nederland eigenlijk te hoog vindt op dit moment.

Los daarvan had de minister ook eerst andere maatregelen kunnen en moeten nemen,

wat JA21 betreft. Eerst zouden corporaties wettelijk verplicht moeten worden om scheefhuur tegen gaan. Te veel corporaties kunnen dat, maar doen het helaas niet. Eerst zouden corporaties wat minder op grote voet moeten leven en de uitgaven voor onderhoud onder controle moeten krijgen, in plaats van de exceptioneel gestegen kosten die we zien. En eerst zouden corporaties hun ambities voor duurzaamheid fors naar beneden kunnen brengen. Dat zijn kosten die zij helaas niet kunnen terughalen door het verhuren van woningen.

Kortom, voorzitter. Corporaties zouden eerst nieuwbouwwoningen kunnen verkopen, in de eigen kosten kunnen snijden en de aanpak van scheefhuurders kunnen uitvoeren. Als dat allemaal is gedaan, kunnen we wellicht in de toekomst ook kijken naar de ATAD, maar dan niet alleen voor corporaties, maar ook voor private partijen.

Voorzitter. JA21 wil dat zo veel mogelijk Nederlanders een koopwoning kunnen kopen. Het is goed dat Nederlanders vermogen opbouwen. Het woongenot en het plezier nemen toe en eigenwoningbezitters voelen zich meer verbonden met en verantwoordelijk voor hun lokale gemeenschap. Het eigenwoningbezit is vergeleken met andere landen relatief laag. Voor JA21 moet het eigenwoningbezit omhoog richting de 60% tot 65%.

Vooral bij de jonge leeftijdscohorten zien we een enorme daling in het eigenwoningbezit. Het vermoeden is dat ze dat later ook niet meer gaan goedmaken. Deelt de minister de zorg dat jongeren geen inhaalslag meer gaan maken in het eigen woningbezit? Deelt de minister de zorg van JA21 dat daarmee het percentage eigenwoningbezit gaat dalen in de toekomst? Welke aanvullende maatregelen kan de minister nog nemen om het eigenwoningbezit in Nederland te vergroten?

Voorzitter. Gemeenten hanteren een lappendeken aan voorwaarden rond nieuwboukoopwoningen voor jongeren. Het is vaak goed bedoeld, maar het gevolg is onzekerheid over het fiscaal regime waaronder ze vallen. Heeft een koper bijvoorbeeld recht op hypotheekrenteaftrek? Projectontwikkelaars stappen dan niet in en jonge kopers vallen in een financieel gat als achteraf blijkt dat ze geen recht hebben op renteaftrek. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting is er een landelijke regeling voor betaalbare koop, die fiscale duidelijkheid en zekerheid geeft aan ontwikkelaars en kopers. Is de minister bereid om gemeenten te stimuleren of met hen af te spreken om de landelijke regeling te gebruiken en daar niet van af te wijken?

Voorzitter. Tot slot. Enkele dagen geleden heeft de minister haar taskforcebrief, haar plan voor de woningmarkt, naar de Kamer gestuurd. De komende tijd zullen we daar uitgebreid met de minister over in debat gaan. JA21 is voor liberalisering van volkshuisvesting en de woningmarkt. JA21 gelooft in het oplossen van het woningtekort via de marktwerking. Dat is een fundamenteel andere benadering dan we van deze minister en dit kabinet zien. We hebben mevrouw Boekholt-O'Sullivan gekregen als minister, maar we hebben eigenlijk een Stef Blok 2.0 nodig.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Clemminck sprak namens JA21 en keurig binnen de tijd. Dan ga ik naar mevrouw Steen. Zij gaat spreken namens het CDA. Aan u het woord.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Wie rustig afwacht, bouwt geen huis. Wie speculeert met grond bouwt ook geen huis. Wie een woning op papier heeft staan die door allerlei regels niet financieel uit kan, bouwt uiteindelijk ook geen huis. Daarom is het goed dat het kabinet nu een aantal fiscale maatregelen neemt.

Maar voor het CDA gaat het om een grotere vraag, namelijk: wat willen we eigenlijk belonen? Wat ons betreft, is dat simpel. Langjarig investeren moet lonen en leegstand en speculatie niet. Als de samenleving waarde creëert met publieke investeringen en besluiten, is het redelijk dat een deel van die waarde ook weer terugvloeit naar de samenleving, bijvoorbeeld om weer nieuwe woningen te bouwen, of tunnels en wegen die naar de wijken toegaan.

Voorzitter. Dan ga ik nu naar de techniek. Laten we eens beginnen bij de partijen van wie wij de afgelopen jaren heel veel vragen: onze woningbouwcorporaties. Het is goed dat we de woningbouwcorporaties vanaf 2028 vrijstellen van de ATAD-renteaftrekbepanking. Het totale pakket aan maatregelen levert hun, naar verwachting, 28 miljard euro aan extra investeringsruimte op. Ik vraag de minister: hoe zorgen we ervoor dat deze ruimte ook terecht komt bij die corporaties met concrete bouwplannen die nu vastlopen op de financiering? Hoe monitort de minister de komende jaren de effectiviteit van de maatregelen om de bouwplannen vlot te trekken en daarmee ook misschien meneer Flach gerust te stellen?

Voorzitter. Ik kom bij de middenhuur en de pensioenfondsen. Steeds meer mensen zitten klem tussen sociale huur en koop. Voor de middenhuur zijn langjarige investeringen en dus voorspelbaar beleid nodig, beleid waarop institutionele beleggers kunnen bouwen. Wat dat betreft ben ik blij dat de voorwaarden voor de vrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen worden verduidelijkt en gemoderniseerd. Maar houdt het kabinet daarbij ook nadrukkelijk rekening met grote kapitaalmarkten waar de pensioenstelsels anders zijn ingericht dan de onze, zoals in Duitsland, Frankrijk en Canada? Dit zijn namelijk belangrijke markten voor institutionele beleggers.

Worden buitenlandse pensioenfondsen en Nederlandse investeringspartijen zelf betrokken bij die uitwerking? Is het kabinet bereid tot het maken van fiscale afspraken met die landen? Nederlandse pensioenfondsen krijgen in Canada bijvoorbeeld te maken met een belastingdruk tot 26%. Daarom heeft Bouwinvest opgeroepen tot wederkerige fiscale afspraken met Canada. Is het kabinet bereid om met Canada te verkennen welke aanvullende fiscale afspraken de investeringen van pensioenfondsen in woningbouw in beide landen kunnen vergemakkelijken?

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik hoorde mevrouw Steen namens het CDA zeggen: we vragen veel van woningcorporaties. Dat klopt, maar ik denk dat we nog veel meer van de markt vragen. Ik denk ook dat u dat met de VVD eens bent. U gaf aan dat het daarom van belang is dat we buitenlandse pensioenfondsen gelijk gaan behandelen met Nederlandse pensioenfondsen. Bent u het met de VVD eens dat we die behandeling niet te complex

moeten maken?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Daar ben ik het heel erg mee eens. Daarom hebben we op een eerder moment daarin ook al samen opgetrokken en er een motie over ingediend. Ik ondersteun de vraag van de heer Nobel.

De **voorzitter**:

Helder. Dan kun u uw betoog vervolgen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik wil even kort box 3 noemen. We weten dat ook kleine verhuurders in het huidige stelsel heel veel belasting betalen over hun vastgoed. Zowel in de Wet werkelijk rendement box 3 als bij de doorontwikkeling naar een vermogenswinstbelasting wordt vastgoed juist ontzien omdat de waarde die vastzit in stenen niet langer wordt belast. We weten ook dat het kabinet werkt aan een oplossing voor box 3. Ik wil de staatssecretaris vragen of hij daarbij oog wil houden voor de vastgoedbelegger.

Voorzitter. Dan kom ik bij de leegwaarderatio. De woningmarkt is sinds de laatste aanpassing in 2023 behoorlijk veranderd. Bij de behandeling van de tegenbewijsregeling is een motie van de heer Grinwis en mijn collega Van Dijk aangenomen, om te onderzoeken of de leegwaarderatio nog steeds actueel is. De staatssecretaris heeft toegezegd het onderzoek in 2027 te starten, na afloop van de periode van het Herstellen Veerkrachtplan. Is het mogelijk om de resultaten voor de behandeling van het Belastingplan 2028 naar de Kamer te sturen, zodat een eventuele actualisering daarin kan worden meegenomen?

Voorzitter. Ik heb toch nog even een zin over leegstand. Sinds maart kunnen gemeenten een leegstandsheffing invoeren. Dat is een fiscale stok achter de deur wanneer een bruikbaar pand of een bruikbare woning onnodig leeg blijft staan en er bijvoorbeeld mee wordt gespeculeerd. Gaat de minister erop toezien dat gemeenten dit instrument daadwerkelijk inzetten?

Voorzitter. Tot slot kom ik bij het onderwerp grond. In Utrecht zien we hoe grond waarop woningen kunnen komen, wordt opgeknipt en doorverkocht. Daarmee kunnen miljoenen worden verdiend, terwijl de versnippering woningbouw juist bemoeilijkt. Maar van wie is eigenlijk de waarde stijging van die grond? Als de overheid besluit dat op een weiland woningen mogen komen, dan stijgt de grondwaarde. De samenleving betaalt vervolgens voor de wegen, het openbaar vervoer en de voorzieningen. Dan is het redelijk dat een deel van de publiek gecreëerde waarde ook weer terugvloeit naar de samenleving. Het kabinet komt met een grondfaciliteit waarmee gemeenten eerder grond kunnen aankopen, maar hoe voorkomen we dat gemeenten straks met publiek geld grond moeten terugkopen, waarvan de prijs eerst door speculatie is opgedreven? Hoever is de minister met het regelen dat we de kosten van gebiedsontwikkeling onder andere kunnen verhalen op de ontwikkelaars?

Voorzitter. Ik rond af. Voor het CDA is de richting helder: zorg dat het loont om te bouwen en dat het loont om langjarig te investeren, want een overheid waar je op kan bouwen, zorgt ervoor dat er ook gebouwd wordt.

De **voorzitter**:

Veel dank, mevrouw Steen. Er is een groot aantal interrupties aangemeld. Ik begin met de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Ik zou daar niet zelf over begonnen zijn in de richting van mevrouw Steen, maar ze legde nogal nadrukkelijk een richting neer voor box 3. Daar is van de zomer best wel over gesproken. Ik ben daar ook wel bij aanwezig geweest. Er lagen een aantal varianten op tafel. Eén daarvan was een volledige vermogenswinstbelasting, de andere was een soort doorontwikkeling van het eerdere gestrande wetsvoorstel. Uit veel reconstructies komt het beeld naar voren dat met name het CDA aan de rem heeft getrokken om de optie naar de volledige vermogenswinstbelasting door te zetten vanwege de hoge kosten. Nu legt mevrouw Steen hem hier neer als iets wat heel belangrijk is voor vastgoedbeleggers. Kloppen die reconstructies niet? Kan mevrouw Steen ons daarin een beetje helpen?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Dank voor de vraag. Ik denk dat het goed is om te zeggen dat we een oplossing moeten hebben voor box 3 om ervoor te zorgen dat de fiscale beperkingen voor de verhuurders worden opgelost. Het kabinet heeft daar nu een opdracht voor. Ik ben ook wel benieuwd naar waar het kabinet straks mee komt. Vandaar mijn vraag aan de staatssecretaris: maak daar dan ook haast mee en leg ons dat gaande het werk voor, zodat wij er hier met elkaar over kunnen spreken.

De heer **Flach** (SGP):

Nee, dit is net iets te makkelijk. Die varianten lagen al op tafel, inclusief de kosten. Het ging vooral om het maken van een keuze. De variant die mevrouw Steen nu bepleit, is gewoon een stuk duurder dan de andere varianten. Ik ben het met haar eens, hoor. Het is de meest aantrekkelijke variant voor de woningmarkt. Het CDA heeft daar alleen niet voor gekozen. Het is me duidelijk dat de VVD dat wel graag wilde. Dus, hoe kun je nu aan de ene kant, in een drie dagen durend onderling gevecht, dit een jaar vooruit voetballen en aan de andere kant zeggen: kabinet, kom er nou mee, want het is belangrijk voor de woningmarkt? Daar zit licht tussen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het is dezelfde vraag en u krijgt van mij hetzelfde antwoord. Ik vind het met name belangrijk voor het onderwerp waar wij vandaag over spreken, namelijk de woningbouw en de huursector, dat er een oplossing komt voor box 3. Volgens mij is dat helemaal geen geheim. Vandaar ook mijn vraag aan het kabinet om met een oplossing te komen, want het is nu ook aan het kabinet. Dus ja, er is haast geboden. Volgens mij zijn we het daar met elkaar over eens.

De **voorzitter**:

Kort, afrondend.

De heer **Flach** (SGP):

Dan trek ik toch de volgende conclusie. Het kabinet kwam met die oplossing. Het kwam met die opties, maar uiteindelijk moeten de coalitiepartijen het ook kunnen dragen en willen dekken. Ik constateer dat het CDA dat onder andere niet wilde en D66 vermoedelijk ook niet. Dan kun je niet hier nog een keer die opdracht bij het kabinet

neerleggen, als je het tegelijkertijd eigenlijk niet wil dekken. Dat vind ik een beetje warm en koud blazen tegelijk.

De **voorzitter**:

Ik ga naar mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het kabinet heeft ons, volgens mij half september, een brief gestuurd over hoe het dat proces gaat inrichten om daartoe te komen. Daar wacht ik keurig op. Het kabinet heeft daarbij ook de verschillende scenario's neergelegd die het wil onderzoeken. Ik ben dus benieuwd wat daaruit komt. Mijn oproep aan het kabinet, die ik nu voor de derde keer doe ...

De **voorzitter**:

Die heeft u duidelijk gemaakt. Ik ga naar de heer Grinwis van de ChristenUnie voor zijn vraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb twee vragen. Een eerste interruptie met één vraag. Om alle misverstanden weg te nemen: in het huidige wetsvoorstel zit de vermogenswinstbelasting op vastgoed. In die zin heeft het CDA de sleutel in handen door in de Eerste Kamer voor het wetsvoorstel te stemmen. Dan maak je andere mensen en coalitiepartners niet zo blij. Maar hoe wil het CDA de positie die het heeft benutten, zeker in deze Kamer maar ook aan de andere kant, al gaat mijn collega niet over de "overkant" zoals we die altijd noemen?

De vraag hierbij is: als we dan ook zouden doorschakelen naar vermogenswinst op aandelen — wat een heel denkbare route is, al gaat het dan wel om uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid in 2028 — heeft het CDA dan een idee waar de dekking vandaan moet komen? We moeten namelijk uit deze impasse komen en het CDA zou hier potentieel een sleutelpositie in kunnen hebben.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ja, dat zou zomaar kunnen. Collega Grinwis heeft natuurlijk gelijk dat wij hier niet over "de overkant" gaan, maar wij gaan nu op dit moment ook niet over de plannen die het kabinet aan het maken is. Daarmee kom ik eigenlijk op hetzelfde antwoord als ik net aan de heer Flach gaf. Het kabinet heeft ons nu een brief gestuurd waarin het klip-en-klaar neerlegt welke scenario's het onderzoekt, niet alleen met ons, maar met alle andere partijen die hier aan tafel zitten. Het is nu aan ons om de broedende kip, die, naar ik hoop, niet heel erg lang broedt, niet te storen. Het is aan het kabinet om ons iets voor te leggen waarover we dan zuiver met elkaar kunnen debatteren. Zij brengen op dit moment namelijk ook al consequenties in kaart.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik roep het kabinet ook op tot inhoudelijk leiderschap. Wees volwassen en kom eruit. Tegelijkertijd is het wel prettig om helder te hebben waar de fracties staan. Volgens mij is er een weg vooruit door te zeggen: "Het is misschien niet netjes gegaan, maar uiteindelijk willen we naar vermogenswinstbelasting, niet alleen op vastgoed maar ook op aandelen. Dan moet de derving wel worden overbrugd. We gaan iets doen aan de schenkingen op papier, forfaits actualiseren in de erf- en schenkbelasting, we gaan wat in box 2 doen ...

De **voorzitter**:

Komt u richting de vraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... en aan de erf- en schenkelbelasting gaan we ook nog wat doen." Dan heb je in het vermogensdomein keurig zelf de dekking voorhanden. Zit het CDA op die manier in de wedstrijd? Als we ons eindeloos laten gijzelen door gesprekken over box 3 en waar we zouden willen landen zonder duidelijk te zijn over waar de rekening vandaan moet komen ...

De **voorzitter**:

Helder.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

... dan komen we niet verder.

De **voorzitter**:

Ik ga naar mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het klopt dat dat best een aantrekkelijke optie zou kunnen zijn. Wat ik alleen heb gezegd is: je kunt niet het één, zonder het andere te zien. Ik ben heel benieuwd naar de oplossingen die het kabinet aan het onderzoeken en uitonderhandelen is en voor ons op papier zet. Dan gaan we die op hun merites beoordelen. Dit is ongeveer de zesde keer dat ik exact hetzelfde antwoord geef, maar ik wil het best nog wel een keer geven.

De **voorzitter**:

Ik ga de heer Grinwis vragen om echt kort afrondend nog een laatste vraag te stellen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ga niet verder over box 3, want ik heb hiermee wel een signaaltje afgegeven. Mijn vraag is een andere, namelijk over het grondbeleid. Daarover zegt mevrouw Steen: kabinet, leg een ei en kom snel met een aanvulling op het huidige kostenverhaal. Ik proef daarin ook enige ruimte bij de CDA-fractie. Nu zijn er in het verleden verschillende methoden gepasseerd, bijvoorbeeld de planbatenheffing. In de adviesgroep STOER is gezegd: daaraan zitten wel veel nadelen, kunt u niet beter een residuele waardemethodiek toevoegen aan het kostenverhaal? Heeft het CDA daar zelf ook al een ei over gelegd, of is het vooral benieuwd naar waar het kabinet mee komt?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik denk dat er best veel te zeggen is voor die manier van rekenen. We hebben met elkaar afgesproken dat het kostenverhaal moet worden uitgebreid. Dat kun je op verschillende manieren doen. De grondfaciliteit die er zal moeten komen, zal gemeenten moeten helpen om het te vergemakkelijken. Dus ja, ik kan me heel goed voorstellen dat wij heel serieus gaan kijken naar wat residueel rekenen op de grond gaat doen. Dat is volgens mij waar de heer Grinwis naartoe wil. Ik kijk daar op dit moment open naar.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik wil het niet over planbatenheffing hebben, maar over het andere verboden woord,

namelijk de hypotheekrenteaftrek. We hebben gezien dat het CDA in april voor een motie stemde die de oproep deed om de verruiming van de hypotheekrenteaftrek tegen te gaan. Het kabinet heeft het nu wel gedaan. Dezelfde avond gaf de partijleider van mevrouw Steen een lezing waarin hij zei: de hypotheekrenteaftrek moeten we afschaffen. Waar staat het CDA nou eigenlijk als het gaat om de hypotheekrenteaftrek?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik snap natuurlijk heel goed dat meneer De Hoop deze interruptie plaatst. Het is volgens mij wel genoegzaam bekend dat voor het CDA de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, niet ineens maar over een langere periode, uiteindelijk een antwoord is om meer balans te krijgen op de woningmarkt en om de oververhitte woningmarkt een klein beetje af te koelen. Tegelijkertijd hebben we op dit moment de afspraak dat we die nog even ongemoeid laten. En dat is hoe het is.

Dus ja, inderdaad, het CDA erkent dat de afbouw van de hypotheekrenteaftrek op termijn een goede oplossing zou kunnen zijn voor de oververhitte woningmarkt; dat is ook helemaal geen geheim. Er zijn gelukkig nog meer knoppen waaraan we kunnen draaien. Dat doen wij ook en dat doet het kabinet ook. Maar op dit moment staat de hypotheekrenteaftrek nog in de afspraken.

De heer **De Hoop** (PRO):

Dan wil ik het toch even hebben over de tijdlijn. Mevrouw Steen en haar partij hebben een handtekening gezet onder het regeerakkoord waarin staat: we blijven van de hypotheekrenteaftrek af. Toch heeft u in april het besluit genomen om voor de motie-Stultiens te stemmen. Maar als er begrotingsonderhandelingen zijn, dan laat u de hypotheekrenteaftrek toch staan. Dan voelt het een beetje als een hond die blaft, maar niet bijt. De vraag is: staat u nu nog steeds voor de motie-Stultiens of staat u nu vooral voor de begroting die nu voorligt? Ik hoorde D66 net zeggen: wij staan nog steeds achter de motie-Stultiens. Dat vinden wij een hele ingewikkelde redenering. Ik vraag nu ook maar even hoe het CDA daartegen aankijkt.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het is niet zo dat we de ene dag a en de volgende dag b zeggen. Ik sluit me zeer aan bij de redenering van collega Van Leijen. We hebben voor de motie-Stultiens gestemd omdat het ging over verruiming van wat er nu is. Het ging ook over een verruiming van de afspraak die er lag in het coalitieakkoord. Dus ja, we konden meestemmen omdat we natuurlijk ook wel zagen dat we dat onwenselijk vonden.

De **voorzitter**:

Tot slot, kort.

De heer **De Hoop** (PRO):

Maar die verruiming gebeurt nu wel bij de begroting. Het stijgt weer ongeveer een half procent, geloof ik. Dus verruiming is precies wat er gebeurt en het CDA staat die toe. Als mevrouw Steen er nog steeds achter staat, en als dat ook voor D66 geldt, betekent het dan dat als er weer een soortgelijk voorstel komt bij de Algemene Financiële Beschouwingen, het CDA daar dan wel weer voor gaat stemmen? Uit de bijdrage van mevrouw Steen proef ik dat zij nog steeds dat standpunt heeft.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Dan gaan we zien wat dat voorstel is.

De **voorzitter**:

Dat is een mooie cliffhanger. Ik ga de heer Nobel vragen om het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Nobel

De **voorzitter**:

Dat doe ik met veel plezier, om u vervolgens namens de Socialistische Partij het woord te geven, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel. Doordat we overheidsgeld voor volkshuisvesting verkeerd uitgeven, hebben we in Nederland een diepe wooncrisis. Jaarlijks wordt er 16 miljard uitgegeven om kopers te bevoordelen, zo becijferde De Nederlandsche Bank. Daarmee vergeleken is het bedrag dat wordt uitgegeven aan de bouw van betaalbare woningen echt laag. Dit veroorzaakt diepe ongelijkheid. Het Nibud waarschuwt dat we niet alleen haves en havenots hebben, maar dat er een generatie ontstaat van "will haves" en "will havenots". Kinderen wier ouders geen koopwoning of bezit hebben, zullen dat zelf ook niet hebben.

We zouden het vandaag moeten hebben over hoe we tot oplossingen komen, zodat we de wooncrisis oplossen. Tegelijkertijd heeft de VVD ook dit keer weer D66 en het CDA zover gekregen dat in het coalitieakkoord niks gebeurt aan een verstandige afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Sterker nog, voor hoge inkomens gaat de hypotheekrenteaftrek ook dit jaar weer omhoog.

Laat ik beginnen met het geld dat we daadwerkelijk uitgeven aan het subsidiëren van de bouw van woningen. De Nederlandsche Bank becijfert dat het slechts 0,1% van ons bbp is. 0,1%. Ter vergelijking: de coalitie wil dat we 5% van het bbp gaan uitgeven aan defensie. Dan gaat er dus 50 keer meer naar defensie dan naar de bouw van woningen.

De overheid geeft jaarlijks drie keer zoveel uit aan de inhuur van consultants als aan de bouw van woningen. Shell krijgt evenveel subsidie als er wordt uitgegeven aan de bouw van woningen. Jongeren wordt ondertussen verweten dat ze te veel matcha latte drinken en daardoor geen woning kunnen betalen. Nou, het is de overheid die maar net zoveel over heeft voor de bouw van woningen als alle Nederlanders uitgeven aan koffietjes — ik haat dat verkleinwoord — en lunch buiten de deur. Zo los je dus geen wooncrisis op.

Er moet extra geld vrijgemaakt worden voor de bouw van betaalbare woningen door afschaffing van de vpb, de winstbelasting, en de ATAD voor corporaties. Graag een reactie van het kabinet.

Daarnaast moeten we compleet anders kijken naar al het geld dat we uitgeven aan wonen. Want het geld dat er voor wonen is, geven we verkeerd uit. Dat veroorzaakt én een wooncrisis én ongelijkheid. De belangrijke motor achter deze ongelijkheid is de hypotheekrenteaftrek. Adjunct-hoofdredacteur van het ESB, Jasper Lukkezen, noemde dit treffend "de blinde darm van de economie": het is een regeling zonder functie, die wel grote problemen veroorzaakt.

Allereerst drijft ze de prijzen op. Volgens hoogleraar Bezemer slaat 69% van de extra financieringsruimte neer in hogere woningprijzen. Twee. Ze drijft ook de huurprijzen op, omdat de WOZ meetelt in het puntenstelsel. Ten derde krijgen we er niets voor terug. Onderzoek laat zien dat Nederlandse bouwers niet meer bouwen als de prijzen stijgen. Ten vierde maakt deze aftrek onze economie instabieler. Onze hypotheekschuld bedraagt 80% van het bbp, tegen 50% in de rest van de eurozone. De Nederlandsche Bank spreekt in haar positionpaper van een systeemrisico en pleit voor afbouw.

Ten vijfde is deze regeling aantoonbaar ondoelmatig. SEO concludeert dat eigenwoningbezit er niet door wordt bevorderd. De staatssecretaris erkende in 2020 dat de regeling waarschijnlijk niet eens zou voldoen aan de doelmatigheidstoets uit de Comptabiliteitswet. En ten zesde kost dit alles de samenleving inmiddels ruim 11 miljard euro per jaar. Dat is een veelvoud van wat het Rijk uitgeeft aan het bouwen van nieuwe woningen. Het komende jaar stijgt dat bedrag naar 12 miljard. Dat is een stijging van 13%.

Voorzitter. De SP wil eerlijk zijn over de kanttekening, want juist koopstarters met een modaal inkomen halen nu relatief het grootste voordeel uit de aftrek: bijna 8% van hun netto-inkomen. Bij afschaffing daalt hun leencapaciteit direct, terwijl de prijzen pas vertraagd volgen. Ook daarom zul je de hypotheekrenteaftrek nooit van de een op de andere dag moeten afschaffen, maar moet je gaan voor een verstandige afbouw, als eerste voor de hoogste inkomens. Daarom pleiten we voor een gecontroleerde en rechtvaardige afschaffing met een overgangsregeling die starters beschermt en de prijsopdrijvende subsidie tegelijk beëindigt.

Ik heb de volgende vragen aan het kabinet. Erkent het kabinet dat de hypotheekrenteaftrek de prijzen opdrijft, geen extra woningen oplevert, de economie kwetsbaarder maakt, ondoelmatig is en Nederland verdeelt in woonklassen? Is het bereid om, met bescherming van starters, een plan uit te werken voor gecontroleerde afschaffing? Zo niet, wat weet deze staatssecretaris dat DNB, het IMF, de OESO, SEO en het Nibud niet weten? Op welk wetenschappelijk bewijs baseert hij dat het in stand houden van deze subsidie van 11, bijna 12 miljard geen negatieve gevolgen heeft voor de woningmarkt en de stabiliteit van onze economie?

Dank u wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat was een goeie analyse van mevrouw Beckerman. Ik heb daar nog een vraag over. Je kunt je helemaal focussen op het afschaffen en het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Dat is een systeemwijziging die bij de Belastingdienst tot allerlei gedoe leidt. Je kunt ook andersom denken. Op zich heeft de hypotheekrenteaftrek misschien nog wel een functie voor jongeren die toegang willen tot de woningmarkt, maar dan moet je eigenlijk het eigenwoningforfait verhogen. Hoe staat mevrouw Beckerman tegenover de gedachtegang om het om te draaien, maar de facto daarmee nog wel de enorme belastingsubsidie te verminderen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Heldere vraag. Ik denk dat het heel goed zou zijn als we deze discussie helemaal zouden voeren. Dat is eigenlijk ook waar de pijn zit bij mijn partij. In de verkiezingscampagne, ongeveer een jaar geleden, waren er heel veel partijen die

zeiden: we gaan deze discussie nu voeren. D66 en het CDA zeiden: dit is het moment. Dan lijkt er dus een meerderheid te ontstaan. Ga je voor een afbouwpad? Hoe doe je dat dan precies? Doe je het op een andere manier met het eigenwoningforfait, of ga je bijvoorbeeld naar een eigendomsneutrale variant? Ik denk dat de ChristenUnie die optie ook weleens heeft overwogen. Nu hebben we het niet eens over het hoe, omdat dat alweer is geblokkeerd door de VVD, die stelt dat de aftrek moet blijven bestaan.

Dus ja, we kunnen dat op verschillende manieren doen. Ik vind het heel pijnlijk dat we dat debat niet voeren, want we weten gewoon ... Ik vond de oproep van De Nederlandsche Bank ook heel waardevol. DNB zei: weet wel wat dit betekent voor je economie. Mensen in Nederland hebben collectief een hoge schuldenlast, dus als de woningwaarde een klein beetje daalt of er is een kleine hiccup in de economie, dan kan dat direct gevolgen hebben voor de gehele reële economie.

Mensen zullen altijd proberen om hun hypotheeklasten te blijven betalen en zullen dus direct minder uitgeven, bijvoorbeeld aan een matcha latte, aan de fietsenmaker of aan kleding. Dat raakt de ondernemers direct. Dat raakt onze economie direct. Daarom zou het heel goed zijn als we het debat over het hoe kunnen voeren en daarom is het heel pijnlijk dat dat weer wordt geblokkeerd door de VVD. We schieten zelfs weer de andere kant op met weer een verhoging die weer terechtkomt bij de groep die het juist het minst nodig heeft.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik wil meer tegen u als voorzitter zeggen: in uw andere hoedanigheid wordt u nogal aangesproken. Als het nodig is om het voorzitterschap over te nemen zodat u kunt interrumperen, dan bent u welkom.

De **voorzitter**:

Ik denk dat mevrouw Beckerman goed constateert dat de VVD op dit punt overeind is gebleven. Dat kan ik dan als VVD'er zeggen en niet als voorzitter. Daar hoeft ik het voorzitterschap niet voor over te geven, denk ik. Wilt u uw betoog vervolgen, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik was zwaar door mijn tijd heen.

De **voorzitter**:

Bent u bijna klaar? Dan ben ik heel coulant.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, laat ik het hierbij laten.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik het voorzitterschap terug aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik heb even met het kabinet overlegd. De bewindspersonen hebben behoefte aan een schorsing van 20 minuten. Dat is echt heel netjes. Ik kijk ook even

naar mijn linkerkant, omdat een aantal Kamerleden even iets wil eten. Hoelang heeft u daarvoor nodig? Een halfuur moet haalbaar zijn. Het is nu 19.08 uur, dus we komen om 19.38 uur weer terug. De rest van de vergadering zal dan worden voorgezeten door de heer Nobel. De vergadering is geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Voorzitter: Nobel

De voorzitter:

Volgens mij heeft iedereen kunnen eten. Ik denk dat van de zijde van het kabinet de minister als eerste het woord gaat voeren. Ga uw gang.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dank u wel, voorzitter. Ik ben heel blij dat we vandaag dit debat hebben en ik ben ook heel blij om dit samen met de staatssecretaris van Financiën te doen. Fiscaliteit wordt vaak gezien als droge kost. Tarieven, vrijstellingen en aftrekposten zijn niet per se thema's die tot de verbeelding spreken, behalve bij, zoals u kunt zien op het gezicht van mijn collega, de staatssecretaris van Financiën. Er is een goede postenverdeling gedaan.

De heer Grinwis vroeg hoe ik de relatie tussen volkshuisvesting en fiscaliteit zie. Fiscaal beleid heeft invloed op wie een huis kan kopen, wie durft te bouwen en te investeren, en daarmee vooral ook op hoeveel woningen er concreet bij komen voor al die mensen die zo hard een dak boven hun hoofd nodig hebben. Daarnaast heeft de fiscaliteit invloed op de betaalbaarheid van wonen, bijvoorbeeld via de eigenwoningregeling. Deze drie, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de financiële stimulering door de overheid via belastingen of subsidies, werken op elkaar in. Het is aan de politiek om tussen deze drie een goede balans te vinden.

Ik waardeer het initiatief van de Kamer om hier vandaag, samen met mijn collega, het debat aan te wijden. Vandaag praten we over tarieven en cijfers, maar achter elk van die cijfers staan mensen met of nog zonder een betaalbare woning.

De afgelopen maanden heb ik weer veel voorbeelden gezien van wat woningnood in de praktijk betekent. Studenten die niet de studie van hun voorkeur kunnen volgen, omdat ze geen kamer kunnen vinden, net-afgestudeerden die noodgedwongen in de daklozenopvang belanden omdat er geen starterswoning voor hen is, jonge stellen die gezinsvorming uitstellen, omdat ze nog bij hun ouders wonen, en ouderen die graag hun te grote, niet-levensloopbestendig huis willen verruilen voor iets passends en dat niet kunnen omdat er gewoon geen woning is.

Dit kabinet heeft een duidelijk doel: al deze woningzoekenden, van starter tot oudere, van vrijgezel tot gezin en van huurder tot koper, weer perspectief geven op het vinden van een huis. Om dat te bereiken zetten we in op 100.000 nieuwe woningen per jaar. Daarvoor moeten in de hele keten wel alle seinen op groen staan: van voldoende ruimte en locaties tot harde plannen, en ontwikkelaars en bouwers die deze plannen daadwerkelijk realiseren. Dat vraagt van het kabinet dat we koers houden, voorspelbaar zijn en vooral de randvoorwaarden, waaronder die op het gebied van fiscaliteit, op orde brengen.

Het actieplan van de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw dat ik afgelopen maandag heb gepresenteerd, laat zien hoe we dat gaan doen, mede via maatregelen op het gebied van fiscaliteit. Dit gaat leiden tot meer, sneller en beter bouwen.

Zoals de voorzitter al zei: hoeveel nieuws staat er dan misschien in dat actieplan? Ik heb in de afgelopen debatten ook tegen u gezegd dat ik niet op zoek ben naar nieuw. Ik ben op zoek naar het volhouden wat voorgangers hebben verzonnen en wat goed is en wat werkt. Ik pas aan wat in de huidige context niet meer werkt. Het is een verzameling. Het is een stuurinstrument geworden om nu echt met deze 50 actiepunten tempo te gaan maken.

Het kabinet stuurt op de bouw van meer sociale huurwoningen door de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren. Samen met de andere maatregelen uit het regeerakkoord levert het schrappen van de renteaftrekbepanking voor corporaties uit de Europese ATAD-richtlijn 28 miljard meer investeringsruimte op voor bouw en onderhoud van sociale huurwoningen.

Ook private investeerders zijn essentieel voor het halen van de woningbouwopgave. Voor deze groep investeerders wordt daarom de overdrachtsbelasting verlaagd naar 7% per 2027.

De voorzitter:

Als u daar een punt kunt zetten, dan krijgt u een interruptie van mevrouw Steen van het CDA.

Mevrouw Steen (CDA):

Ik twijfelde heel even of ik mijn vinger ging opsteken voor deze interruptie, maar ik heb het toch maar gedaan. We zijn met een fiscaal debat bezig, maar ik hoorde de minister zeggen dat zij eigenlijk niet op zoek is naar iets nieuws, maar vooral wil voortzetten. Ik dacht toen wel even: ja, maar als je doet wat je deed, krijg je wat je kreeg. Wat gaan we dan nu wel veranderen? Wat maakt nou dat we die plannen wel gaan realiseren?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Er zitten wel nieuwe dingen in het actieplan, maar van de 50 zijn er niet 49 nieuw. Er zijn twee dingen nieuw. Een. Het is interdepartementaal afgestemd. Er staat niet één handtekening onder; er staan ook handtekeningen onder die horen bij de problematiek van netcongestie, van stikstof, van infrastructuur en van het sociale domein. We zijn met elkaar opgelopen en we hebben uiteindelijk ook met elkaar gezegd dat dit het plan is waarmee we de problematiek gaan oplossen.

Dit is het debat over fiscaliteit; we hebben iets te doen. Ik heb vanaf het begin gezegd dat we iedereen een trede hoger op de trap moeten proberen te krijgen. Dus we doen iets voor de corporaties en we doen iets voor de markt. U heeft, via de voorzitter uiteraard, dezelfde kranten gelezen die ik lees, waarin alle partijen zeggen dat het nog steeds niet genoeg is. Het is voor iedereen wel een te zetten eerste stap om bij dat "genoeg" te komen. Kan ik zeggen dat we, als we al die 50 maatregelen hebben uitgevoerd, er dan zijn en de garantie hebben dat we alle aantallen halen die we nodig hebben? Ik kan de garantie geven dat we, als we dit daadwerkelijk allemaal gaan doen, wel een grotere kans hebben om dichterbij dat resultaat te komen dan als we het niet

doen.

De **voorzitter**:

Voldoende? Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben net als de minister echt heel blij met de stap die het kabinet zet om de renteaftrekbepierking voor woningcorporaties op te heffen, de zogenaamde ATAD-maatregel. Daar heeft de minister voor gestreden en daar heeft mijn fractie tijdens de augustusbesluitvorming voor gestreden. Ik vind dat een mooie stap.

Ik wil niet het onderste uit de kan, maar ik wil wel graag helderheid — ik weet niet of ik bij deze minister moet zijn of bij de staatssecretaris — over wat we dan doen aan de voorraad aan rente die is opgebouwd op de balans en die nog niet is verrekend met de fiscus. De maatregel bestaat vanaf 2019. Gaat hier een maatregel in met terugwerkende kracht tot 2019? Of gaat de maatregel in per 2026 omdat de maatregel dit jaar wordt aangekondigd? Of gaat de maatregel pas vanaf 2028 in en moet al deze opgebouwde rente als verloren worden beschouwd?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Die vraag wordt zo beantwoord door de staatssecretaris. Het is goed dat u niet gelimiteerd bent qua interrupties, want anders voel ik me schuldig. Dan denk ik dat u hem kwijt bent. Ik heb dat niet gehoord en dat is dan ook niet zo, denk ik.

De **voorzitter**:

Dan krijgt u ook nog een interruptie van de heer De Hoop. Geen zorgen, meneer Grinwis, we hebben al weggekrast dat u een interruptie heeft gepleegd. Meneer De Hoop.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik sloeg aan op het begin van de bijdrage van de minister, net als collega Steen. De minister zei: "Ik pas vooral aan wat niet werkt van wat de vorige ministers hebben gedaan. Zo moet u het 50 puntenplan eigenlijk zien." Ik ben toch meer benieuwd naar wat voor doelen deze minister zelf voor ogen heeft met het 50 puntenplan. Er ligt een aantal punten voor. Het ene punt is wat liberaler, het andere punt misschien wat meer sociaaldemocratisch. Het zijn allemaal losse voorstellen, maar het is mij niet helemaal duidelijk welke richting de minister zelf op wil. Wat voor doel heeft de minister voor ogen met haar plannen, los van meer woningen bouwen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Als ik naar de afgelopen zeven à acht maanden kijk, dan is er elke dag wel iemand het oneens met een ander over hoe we deze wooncrisis moeten oplossen. Het maakt uit met wie je praat welk antwoord je krijgt over wat de oplossing is. Ik denk dat iedereen gelijk heeft en ik denk dat iedereen niet in z'n eentje gelijk heeft. Alles valt binnen de context van "alles moet". De hele keten moet omhoog op de trap om er samen voor te zorgen dat die 100.000 woningen er komen. De corporaties pakken heel vaak de onrendabele top, maar zonder de bouwers en de projectontwikkelaars ontstaat er ook helemaal niets. We hebben iedereen nodig.

In dit 50 puntenplan, waar ook een heleboel goede dingen in staan op basis van moties

die u eerder heeft ingediend of suggesties die u zelf eerder heeft gedaan, staan de punten nu gebundeld bij elkaar. Ik heb de overtuiging dat we ons met dit pakket niet alleen maar concentreren op de woningcorporaties, maar ook op de markt en op het terughalen naar Nederland van de buitenlandse investeerders. Het is allemaal nodig. We hebben sociale huur, middenhuur, beginnende koop, dure koop en ouderenwoningen nodig. Alles is nodig.

Mijn visie met deze 50 punten is — en ik ben blij dat u mijn analyse deelt — dat ik voor iedereen wat doe. Dat klopt: ik wil voor iedereen een substantiële stap, waardoor iedereen op de trap omhoog kan, want iedereen in deze keten zou aan dezelfde kant van het touw moeten trekken om de huizenmarkt voor elkaar te krijgen. We hebben iedereen nodig. Dat betekent dat je er ook voor moet zorgen dat je voor iedereen iets doet, zodat zij hun rol in die keten kunnen invullen. Iedereen zegt: het is een mooie eerste stap, maar het is niet genoeg. Laten we dan eerst maar eens die mooie eerste stap gaan zetten om te laten zien dat we het belastinggeld dat we hierin stoppen daadwerkelijk leidt tot betere, meer en snellere woningbouw.

De voorzitter:

De antwoorden mogen iets bondiger. Meneer De Hoop.

De heer De Hoop (PRO):

Ik waardeer dat de minister met deze bril naar de woningmarkt kijkt, want er is niet één oplossing die meteen alles oplost. Toch hebben sommige maatregelen een bepaald effect en daarmee maak je ook bepaalde keuzes. Het verruimen van de hypotheekrenteaftrek bijvoorbeeld heeft wel als consequentie dat de ongelijkheid tussen huurders en kopers nog wat verder toeneemt. Een van de doelen van de minister zou ook kunnen zijn om de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de woningmarkt te verkleinen. Een van de doelen van de minister zou kunnen zijn om eigenwoningbezit te stimuleren of om sociale woningbouw weer de norm te maken.

De voorzitter:

En uw vraag?

De heer De Hoop (PRO):

Daar werk ik naartoe. Als ik scherp heb wat het doel van de minister is, dan begrijp ik de keuzes die de minister maakt beter. Begrijpt de minister waar ik naar op zoek ben? Ik heb het over een soort van stip op de horizon waar de minister over vier jaar zou willen staan en waar we dan ook met elkaar naartoe kunnen werken.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Waar ik graag over vier jaar zou willen staan, is dat we ontzettend veel woningzoekenden aan een woning hebben geholpen. Met de Wet regie, waarin we zeggen dat twee derde daarvan betaalbaar moet zijn, is mijn focus dat we ervoor zorgen dat er betaalbare woningen zijn voor de mensen met een inkomen dat daarbij passend is. Ik doe er alles aan om ervoor te zorgen dat mensen een dak boven hun hoofd hebben. Daarom kan ik niet een keuze maken voor alleen het een of alleen het ander. We hebben de hele keten nodig om dat te bewerkstelligen.

De voorzitter:

De minister vervolgt haar betoog.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik was nog met de chapeauteksten bezig.

Het vraagt van het kabinet dat we koers houden, voorspelbaar zijn en vooral de randvoorwaarden op orde brengen. Zo stimuleert het kabinet de bouw van meer sociale huurwoningen door de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties te verbeteren. Dat had ik al gezegd.

Tot slot. De afgelopen tijd heeft het kabinet weer stappen gezet om de volkshuisvesting hoger op de agenda te zetten. Iedereen voelt de urgentie om de schouders eronder te zetten. Die urgentie blijkt wel uit het pakket aan maatregelen in het actieplan waarmee we sneller toewerken naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Het succes van een plan staat of valt met de uitvoering ervan. Wat werkt zet ik door, wat anders moet vernieuw ik.

Het is duidelijk wat er moet gebeuren, er is geld en er liggen genoeg bouwplannen. Nu telt alleen nog het tempo van tekening naar heipaal. Dat lukt het Rijk niet alleen, dat doen we met de bouwers, de investeerders, de gemeenten en de provincies. Voor een echte versnelling is breed draagvlak nodig. Daarom ga ik natuurlijk ook graag met de Kamer in gesprek over het actieplan en vandaag in het bijzonder over fiscaliteit.

Ik begin met het mapje grond, daarna investeringsklimaat en private verhuur. Vervolgens komt het mapje corporaties en tot slot koop en overig.

Ik begin met grond. Sorry, daar zit ook nog het actieplan bij. Dus actieplan en grond zitten in het eerste mapje. Ik begin met de vraag van de heer Nobel. Vind ik dat ik handel alsof er sprake is van een wooncrisis? Vind ik dat er meer moet gebeuren?

Het klopt inderdaad dat ik dat heb gezegd en dat ik dat ook vaker zeg. Het grootste verschil tussen mijn vorige baan en mijn huidige baan is dat je, in de context van Defensie, voordat je het woord "crisis" of "nood" in de mond nam, daar heel goed over had nagedacht en er daarna een plan lag om daar dan ook uitvoering aan te geven. Binnen Defensie is de hiërarchie eenvoudiger dan buiten Defensie. Iedereen gaat in rij en gelid, iemand is de leidinggevende en de baas. Op die manier pak je die nood of die crisis aan.

Binnen deze wooncrisis, die echt een crisis is voor de mensen die geen woning hebben, valt mij op dat de mensen die het moeten oplossen allemaal zelf een dak boven hun hoofd hebben. Dus wij gaan allemaal — ik ben daar onderdeel van — elke dag weer terug naar huis en hebben een dak boven ons hoofd. De volgende dag gaan we weer proberen om het beter te maken.

Er is niet één baas, er zijn heel veel bazen, of leidinggevendenden, hoe je het wil noemen. Er zijn heel veel mensen die een rol spelen om deze crisis op te kunnen lossen. Die hebben eigen belangen, eigen zekerheden en eigen vragen. We hebben ook nog een mooi systeem van Thorbecke, maar zelfs die heeft een huis, waarin er allerlei mandaten op allerlei plekken liggen. Het is nodig dat we met z'n allen aan dezelfde kant van het touw gaan staan en dat we met z'n allen aan dezelfde kant van het touw gaan trekken. Als we met elkaar vinden dat er een wooncrisis is ... Ik heb echt het gevoel dat dat binnen de Kamer ook zo is. Ik interpreteer onze debatten ook zo.

Het betekent wel dat we weinig tijd mogen verliezen aan nadenken over hoe we dit gaan oplossen en dat we inderdaad scherpe vragen aan elkaar mogen stellen, of eigenlijk u aan mij, over of dit dan leidt tot een oplossing. Ik ben van mening dat als er een actie is, in het actieplan of daarbuiten, waarvan we dachten dat die zou helpen, maar die dat niet doet, dat we veel sneller weer met elkaar om de tafel moeten gaan zitten om daarover te praten en te kijken hoe we daar toch beweging in kunnen krijgen. Dus ik zet in op meer, sneller en beter.

Ik zou al die acties aan u kunnen voordragen, maar dat zal ik niet doen, want u heeft het ongetwijfeld goed gelezen. Ik denk dat je bij een woningnood en het woord "nood" moet denken: hoe gaan we dit dan daadwerkelijk oplossen?

De voorzitter:

U krijgt een interruptie van de heer Clemminck van JA21.

De heer Clemminck (JA21):

De minister zegt: "Het is een crisis en iedereen wil deze crisis oplossen." Het deed me ook een beetje denken aan het tv-optreden van de minister deze week bij Eva. Mijn favoriete programma, wilde ik bijna zeggen. De minister zei: ik ben er verbaasd over dat als je samen een probleem ziet, dat je dan toch heel anders kan denken over het oplossen. Maar dat is natuurlijk wat wij hier in de politiek doen. We hebben heel verschillende opvattingen, niet zozeer over wat we willen veranderen, maar hoe we het willen veranderen.

We gaan uiteraard nog uitgebreid met elkaar over het actieplan in debat, het is niet het hoofdthema van vandaag. Een van de problemen met het actieplan is dat de minister eigenlijk niet kiest. Het is een middenvariant waar alles een klein beetje in zit. Echt fundamentele keuzes worden niet gemaakt door deze commissie, en ook niet in dit dossier. Het leidt ertoe dat een breed draagvlak in deze Kamer uiteindelijk wel ingewikkeld kan worden. Kan de minister reflecteren op het feit dat zij niet kiest? Ziet zij voldoende in dat er een groot verschil van opvatting in zit over hoe je deze woningcrisis moet aanpakken?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Zeker. Laat ik ermee beginnen dat ik voor de heer Clemminck kies. Hij kiest niet voor mij, hij kiest voor Stef Blok 2. Ik heb in de pauze nagedacht of ik u dan ook zou willen vervangen. Ik kom tot de conclusie dat ik het eigenlijk wel heel fijn vind met u in deze Kamer. Dus ik kies voor u.

Los daarvan, even terug naar uw vraag: ik kies in dit actieplan. Samen met collega Grinwis, die ik natuurlijk alle credits geef die hij verdient, kies ik voor investeringsruimte, voor 28 miljard investeringscapaciteit voor de woningcorporaties. Dat is een grote keuze. Dat doet ook echt iets in de begroting om dat voor elkaar te krijgen. Wij gaan in ons begrotingsdebat ook met z'n allen naar mijn begroting kijken.

Ik kies voor woningcorporaties, maar ik kies ook voor de markt, omdat de een het niet zonder de ander kan. Ik kies voor ouderen. We brengen in totaal 1,1 miljard vanuit de begroting naar ouderenhuisvesting. Dus ik kies ook voor de ouderen. Ik kies ook voor de jongeren, door het fonds op te richten waarmee we hen een stapje vooruithelpen. Ik kies

voor de middenhuur. Ik kies voor mensen; dat is wat ik doe. Ik denk dat u mij, via de voorzitter, ook zo heeft leren kennen. Ik kies voor de mensen, daar ligt mijn keus. Het maakt mij oprecht niets uit voor wie ze stemmen. Ze hebben recht op een dak boven hun hoofd. Met dit actieplan raak ik elke doelgroep. We doen voor elke doelgroep iets in dit actieplan.

De voorzitter:

Ik zie dat er in ieder geval een actie bij is gekomen. De minister kiest voor u, meneer Clemminck. Ik denk dat dat misschien een tweede, korte interruptie bij u oproept.

De heer Clemminck (JA21):

Dat deze minister voor mij of voor JA21 kiest, dat zullen we nog wel meemaken de komende weken. De keuze om fors in te zetten op lastenverlichting, en daardoor op investeringsverruiming voor de corporaties, is een heel duidelijke linkspolitieke keuze. Het is niet de keuze van JA21. Ik denk dat het in een redelijk welvarend land eigenlijk niet kan bestaan dat 30% van de inwoners in een sociale woning woont en ondersteuning nodig heeft om een woning te kunnen hebben. Het is dus een keuze die voor JA21 heel zwaar weegt en ten koste gaat van waar we naartoe willen. Ik hoop dat de minister in haar keuze van de 50 actiepunten, inclusief deze, zich er wel rekenschap van heeft gegeven dat er wel degelijk een keuze in zit, namelijk de linkerkant.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ja. Ik kies voor balans. Deze keuze is gemaakt. Een aantal andere keuzes is ook gemaakt. Ik hoop dat de heer Clemminck ook heeft gezien dat er meerdere keuzes in het pakket worden gemaakt. Deze keuze is logisch als je naar de Wet regie kijkt, waar we met elkaar over hebben gesproken: de twee derde betaalbaarheid. Het is een keuze die gemaakt moet worden en die in balans moet zijn. Dat zal mijn antwoord hierop zijn.

De voorzitter:

U vervolgt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dan een vraag van de heer Nobel. Kan de minister meer duidelijkheid geven over wat zij doet aan transformeren, optoppen of splitsen? In het actieplan richt ik mij op het realiseren van tussen de 10.000 en 20.000 woningen door middel van beter benutten, want elke woning is er een. We doen dat met actie dertien: €7.000 per woning uit de realisatiestimulans. Dat doen we met actie zes: objectsubsidie voor onzelfstandige woningen. Daarnaast ga ik met de gemeenten en provincies juridisch sturen op het planologisch mogelijk maken van optoppen, splitsen en woningdelen. Dat is actie vier. Ik zal niet nu alle acties gaan voorlezen. Ik werk dit najaar in overleg met de provincies en gemeenten aan een maatregel, zoals een instructieregel, om dit verder mogelijk te maken.

De heer Nobel vraagt: is voordat u naar staatssteun greep, getoetst of het knelpunt niet eerder op te lossen was? De problemen op het gebied van woningbouw vergen een aanpak op verschillende fronten. Wij hebben investeringscapaciteit nodig voor de woningcorporaties, maar daar moeten de voorwaarden wel kloppen. Ik kijk zeker of er nu regels geschrapt of aangepast kunnen worden door de uitvoering van actieagenda STOER en de modernisering van het Bbl.

Dan kom ik bij de vraag van de heer De Hoop over de planbatenheffing. Ik vind het belangrijk dat private winsten meer worden ingezet voor publieke tekorten. Volgens mij delen we dat doel. Een planbatenheffing roomt de winsten af die in een gebied ontstaan door een functiewijziging in het omgevingsplan. Een andere manier is het intensiveren van het kostenverhaal en het aanpassen van de inbrengwaarde van grond. Dit draagt bij aan publieke investeringen die nodig zijn voor woningbouw, maar ook voor de infrastructuur. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het uitbreiden van het kostenverhaal het snelst en het meest geschikt is. Daarmee ben ik aan de slag. Voor het debat van 11 november over grondbeleid zal ik u een brief sturen met voorstellen over hoe ik een en ander vorm wil geven.

Dan de vraag van de heer Grinwis over de aangehouden motie. Mevrouw Steen stelde er ook een vraag over. Grond wordt nu vaak gekocht op basis van te positieve verwachtingen over wat er in de toekomst gebouwd kan worden. Dat prijsopdrijvende effect wil ik stoppen, omdat het de voortgang van de woningbouw belemmert en bijdraagt aan publieke tekorten. Dat staat voor mij voorop. Eerst moeten de kosten voor de publieke investeringen worden betaald en wat overblijft is voor de grondbezitter. Daarvoor is een aanpassing nodig van de inbrengwaarde van grond. We mogen daarbij geen tempo in de woningbouw verliezen.

In de afgelopen periode heb ik de residuele waarde en de gebruikswaarde nader geanalyseerd, zoals mijn voorgangster u had toegezegd. Daarbij heb ik onder meer gekeken naar de Kamerbrief van juni vorig jaar en naar het rapport STOER, en heb ik met de stakeholders aan tafel gezeten. De residuelewaardemethode sluit beter aan bij de huidige praktijk, maar kan wel leiden tot discussie over de benodigde parameters. De gebruikswaarde daarentegen is eenduidiger te bepalen, maar is een grotere breuk met de huidige praktijk. De waarde kan beduidend lager uitkomen dan de marktwaarde.

Ik ben bezig met een brief hierover — die was u ook toegezegd — en die ontvangt u in oktober. Ik vind het wel een complex onderwerp, moet ik u eerlijk zeggen. De invoering luistert nauw. Ik wil dat graag zorgvuldig doen en ook met mijn collega-ministers over dit voorstel spreken. Ook ga ik hierover met u op 11 november in gesprek. Mocht de heer Grinwis een motie indienen, dan hoor ik graag het oordeel van de Kamer. Dat zal dan ook mijn appreciatie zijn.

De voorzitter:

Meneer Grinwis, wilt u een motie indienen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan de minister voor de appreciatie op de, zo interpreteer ik het, reeds ingediende motie. Ik heb deze al op 15 januari 2026 ingediend. Die motie heb ik aangehouden in afwachting van de uitkomst. Mijn vraag is: bedoelt de minister te zeggen dat die motie van januari "oordeel Kamer" krijgt en ik die ongewijzigd in stemming kan brengen? Of, omdat inmiddels alweer driekwart jaar is verstreken, behoeft het dictum nog enige aanpassing?

In het dictum heb ik het erover om al vanaf 1 januari 2027 op basis van een residuelewaardemethodiek te gaan handelen. Dat vereist een wijziging van artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit. Ik kan me voorstellen dat het net te krap is en dat ik de motie moet opschuiven naar 1 juli 2027 of naar 1 januari 2028. Ik ben even benieuwd wat de

minister ...

De **voorzitter**:

De minister begrijpt u volgens mij goed.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ja, ik begrijp de vraag van de heer Grinwis heel goed. Het is inderdaad nodig dat u het jaartal aanpast. Als u het jaartal kunt aanpassen naar 2028, dan krijgt uw motie van mij "oordeel Kamer".

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan is het toch ...

De **voorzitter**:

Dit zijn blokjes en appreciaties in één. Meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, excuus voorzitter. Dan is het volgens mij heel helder. Ik vond het inderdaad logisch om het jaartal dan even op te schuiven, want het is negen maanden verder. Ik ga het jaartal aanpassen. Dat ga ik doorgeven aan de Griffie en dan ga ik een dezer weken de motie aan de stemmingslijst laten toevoegen. Dan weten mijn collega's waar ze op kunnen rekenen. 1 januari 2027 wordt dan 1 januari 2028.

De **voorzitter**:

De Kamer ziet het tegemoet. De minister vervolgt haar beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

De heer Nobel zegt "het actieplan is niet genoeg" en vraagt waarom het kabinet het zevenpuntenplan vanuit de markt niet uitvoert. Het zevenpuntenplan is inderdaad ook aan mij aangeboden. We voeren het puntenplan grotendeels gedeeltelijk in, en deels voeren we het helemaal in. Op geen enkel punt doen we helemaal niets. Alleen is geen enkele maatregel gratis, dus in die zin zijn er keuzes gemaakt. Er is gekozen voor actie achtien: het actualiseren van de overdrachtsbelasting, de objectsubsidie, de pensioenvrijstellingen en de Wet betaalbare huur na een evaluatie. Maar nogmaals, het is niet gratis. Zo zijn die keuzes gemaakt.

Dan vraagt de heer Vermeer hoeveel huurwoningen er nog moeten verdwijnen. Liever geen enkele. Maar het is wel een ingewikkeld proces. Dat heeft te maken met huurregelgeving, fiscaal beleid en macro-economische omstandigheden. De mate waarin dit gebeurt, zet druk op het aanbod van huurwoningen, daar hebben we het al vaak over gehad. Daarom heb ik in het voorjaar de Wet betaalbare huur geoptimaliseerd en evalueer ik deze wet zo snel mogelijk. U weet dat u daar voor de zomer van volgend jaar de uitkomsten van krijgt.

De heer Flach vraagt of de bewindspersonen de ambitie delen om terughoudender te zijn met fiscale wetgeving die volkshuisvesting negatief raakt. Fiscale maatregelen kunnen genomen worden met verschillende doelen. Het kan gericht zijn op het woonbeleid, maar er kunnen ook andere doelen beoogd worden, zoals het halen van een budgettaire opbrengst. Bij elk beleidsvoornemen weegt het kabinet de beoogde doelen en eventuele neveneffecten, ook bij fiscale maatregelen die impact hebben op de

woningmarkt. Er is dan ook veelvuldig contact tussen het ministerie van Financiën en het ministerie van BZK, VRO. We hebben in de taskforce gekeken naar zowel het woon- als het fiscaal beleid om de woningbouw te versnellen.

De voorzitter:

U krijgt een interruptie van de heer Flach van de SGP.

De heer Flach (SGP):

Het is natuurlijk een vrij algemeen antwoord. Wat ik eigenlijk wil zien en horen, is dat de minister figuurlijk met de vuist op tafel slaat als er fiscale maatregelen in voorbereiding zijn die haar taak steeds lastiger maken. We hebben het al lastig genoeg om die 100.000 woningen te halen en om het woningbezit te vergroten. Verklaart de minister dit ook echt tot maximale urgentie in dit soort gesprekken?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Jazeker. Mijn vuisten zijn figuurlijk al blauw van dat voortdurend doen. Dus daar kunt u op rekenen. Dat eenieder die ook maar denkt om aan de volkshuisvesting te komen, dat die mijn figuurlijke ... Ik maak deze zin maar niet af. Wij begrijpen elkaar, via de voorzitter.

De voorzitter:

De minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

De andere vraag van de heer Flach is: wat vindt het kabinet van een langjarige agenda? Stabiliteit is echt van het grootste belang. Ik heb de afgelopen maanden alleen maar gehoord dat al die wijzigingen de afgelopen jaren ervoor hebben gezorgd dat we nu in de situatie zitten waarin we zitten. Er is niet opeens een crisis, het is de uitkomst van jarenlang wisselen van beleid. Vandaar dat ik ook inzet op dit actieplan. Vandaar dat ik zeg: er zitten nieuwe dingen bij, maar er zitten ook dingen bij die al eerder met elkaar zijn besproken. Laten we daar dan nu eens invulling aan gaan geven.

Dan de vraag van de heer Flach over het verlengen van de nieuwbouwopslag en de verlaging van de ovb. In het actieplan staat een impuls voor betaalbare huur aangekondigd. Dat moet echt een stap opleveren voor het investeringsklimaat voor huurwoningen. Ik denk dat er een evenwichtig en integraal pakket ligt waarmee we echt stappen kunnen gaan zetten. We hebben het verlaagd naar 7%, niet naar 6%. Dat heeft er alles mee te maken dat het niet gratis is om op 6% uit te komen, en je dan andere maatregelen moet treffen waar ik ook zelf geen meerderheid voor heb gevonden.

De voorzitter:

U krijgt een interruptie van ... Nee? Meneer De Hoop wil nog even wachten. Eerst de heer Flach en dan wellicht de heer De Hoop. Meneer Flach.

De heer Flach (SGP):

Ik ga inderdaad in op die twee punten die de minister in één beantwoording meenam. Die overdrachtsbelasting snap ik. Dat heeft een heel duidelijke budgettaire kant. Maar over die nieuwbouwopslag zou ik niet te snel heen willen stappen. Het wordt heel duidelijk in dat rapport aangegeven dat het echt kan helpen om langjarig de bouwstroom op gang te houden. Ik zou de minister willen oproepen om daar toch nog een keer goed

naar te kijken. Ik weet niet precies hoe de minister het noemde, maar in een pakket om betaalbare huur te verbeteren, te versterken, zoiets dergelijks, zou ik dat graag wel weer willen terugzien.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Hij is nu inderdaad voor vijf jaar verlengd. Tijdens het debat hebben we het daar ook over gehad. U zei: waarom geen drie of acht jaar, waarom vijf jaar? Vijf jaar kon ik financieel rond rekenen. Maar ik heb uw oproep gehoord en ik hoor hem nu opnieuw onderstreept om hier heel goed naar te blijven kijken. Dat zal ik ook zeker doen.

Dan de vraag van de heer Nobel. Hoe verhoudt de objectsubsidie zich ten opzichte van de borging? Objectsubsidie is onderdeel van een breder pakket aan maatregelen. De hoogte van de subsidie is bij benadering hetzelfde als het rentevoordeel dat corporaties krijgen bij borging in de middenhuur. In het coalitieakkoord zijn incidentele middelen voor de woningbouw beschikbaar gesteld. Vandaar ook het beschikbaar stellen van de objectsubsidie voor vijf jaar. De werking hiervan zal ik tijdig evalueren, maar het zou moeten leiden tot 50.000 woningen.

De heer Nobel vraagt of ik meer ruimte zie in het huurbeleid. Dat heb ik in het actieplan aangekondigd: een impuls voor betaalbare huur, actie zeventien en achttien. Dat moet een grote stap zijn om het investeringsklimaat te verbeteren. Ik heb de Wet betaalbare huur al geoptimaliseerd en de nieuwbouwopslag al verlengd. U weet wanneer u de evaluatie van de Wet betaalbare huur ontvangt. Ik heb onlangs een consultatie over knelpunten in het stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten gehouden. Ik zal mijn bevindingen daarvan voor het einde van het jaar met de Kamer delen.

Dan de vraag van de heer Nobel wat er uit de internetconsultatie is gekomen en of ik al een eerste beeld kan geven. Deze zomer heeft de verkenning plaatsgevonden. Ondertussen hebben we met vijftien belangengroepen gesproken. Het wetsvoorstel passende huurcontracten heeft in internetconsultatie gelegen. Er zijn 150 reacties op binnengekomen. Die ben ik op dit moment aan het bestuderen en ik ben me aan het beraden op het vervolg. Ik heb aangegeven dat ik hier open en met realisme naar zou kijken. Dat ga ik ook echt doen. Ik verwacht de Kamer uiterlijk voor het einde van het jaar hierover te kunnen informeren.

Dan kom ik bij de vraag van mevrouw Steen over de leegstandsheffing. Het is zoals u, via de voorzitter, weet aan de gemeenten om dit instrument in te zetten. Ik werk nu samen met de VNG aan een modelbelastingverordening om richting te geven aan hoe ze het instrument kunnen gebruiken, want daar krijgen we vragen over. We doen dat samen. Ze hebben gevraagd om in te stappen en dat doen we dan ook, want de leegstandbelasting kan versterkend werken. Hopelijk kunnen we ze helpen om hier wat meer gebruik van te maken. Net als de Kamerleden loop ik regelmatig door verschillende plaatsen waarbij ik denk: "Staat dit pand nou nog steeds leeg? Er zouden best mensen kunnen wonen."

De **voorzitter**:

U krijgt een interruptie van mevrouw Steen en daarna van de heer Clemminck. Mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het CDA is meestal de partij van de subsidiariteit, de zaken zo laag mogelijk in de samenleving regelen. Maar met de Wet regie hebben we ook gezegd dat we vinden dat het Rijk meer regie moet nemen als het om de volkshuisvesting gaat. Ja, het is natuurlijk zeker aan gemeenten om die leegstandsheffing in te zetten. Ik hoor ook wat de minister zegt dat de gemeenten dat soms nog lastig vinden. Ziet de minister het ook op haar weg liggen om in al die regietafels en versnellingstafels die er zijn, gemeenten iets meer onder druk te zetten om dat te doen op het moment dat er veel woningen en ook veel panden leegstaan, in plaats van aan te moedigen met een handreiking? Ik denk dat er handreikingen te over zijn. Daar is echt geen gebrek aan, kan ik u vertellen. Wanneer gaat de minister hier wat strakker op ingrijpen dan alleen met een handreiking?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Op dit moment vragen ze wel om die handreiking. Ik wil hun vraag serieus nemen, instappen en helpen. Als dat helpen niet leidt tot het daadwerkelijk inzetten van het instrument, dan verandert de toon van het gesprek. In elk gesprek als iemand aan je vraagt "kan het op een andere manier en kan je instappen?", dan vind ik dat je eerst instapt voordat je heel streng wordt. Dat zal de volgorde zijn waarin u mij kunt volgen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Kunt u dan ook iets meer vertellen hoe u gaat monitoren of ze het instrument wel of niet inzetten voor het leegstaan van die panden? Je zult én moeten weten waar de panden leegstaan én vervolgens moet je kunnen zeggen: eigenlijk is een heffing wel op zijn plaats. Hoe gaat u dat doen? Hoe ziet dat eruit? Daar ben ik wel benieuwd naar.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

We hadden het al even over dat huis van Thorbecke en dat heel veel mensen daarbinnen hun eigen bevoegdheid hebben. Dit is echt een bevoegdheid van de gemeente om invulling aan te geven. Het is ook een verantwoordelijkheid van de gemeente om dit zelf te doen. Er gaat dus geen Excelbestand ontstaan van leegstaande panden waarbij ik dan ga monitoren of ze daar wel adequaat op handelen of niet.

Ik voer wel veel gesprekken met de gemeenten en ook met de provincies over de vraag: maken jullie maximaal gebruik van jullie mogelijkheden om voor de woningzoekenden binnen jullie eigen gemeente en binnen jullie eigen provincie een oplossing te vinden? Want we hadden de woonnood met een heleboel mensen die op zoek zijn naar een dak boven hun hoofd. Ik wil, spreekwoordelijk, niet op hun stoel gaan zitten, maar ik wil met hen praten. Dat doe ik ook. Waar heb je mijn hulp nodig? Dan stap ik in. Vervolgens zal ik vragen hoe het met de naleving hiervan gaat. Maar ik wil wel voorkomen dat ik de werkzaamheden ga doen die bij hen horen.

De heer **Clemminck** (JA21):

In mijn bijdrage zei ik dat we niet mee moeten gaan in een soort van beeldvorming dat bijvoorbeeld particuliere verhuurders mensen zijn die alleen maar grote marges en kapitaal zoeken of huisjesmelkers zijn. De minister zei net dat ze af en toe leegstand ziet als ze rondloopt. Een van de problemen is dat die leegstand in Nederland helemaal niet zo groot is. Er wordt met allerlei cijfers gesmeten, maar als je kijkt naar het feitelijke energiegebruik bijvoorbeeld, dan valt alweer de helft van die lijst af. Als je je verder gaat verdiepen in wat er feitelijk aan de hand is met zo'n pand, dan blijkt de echte, structurele leegstand veel lager te zijn, ik vermoed ergens tussen de 12.000 en 13.000 in Nederland. Vaak is het ook nog omdat de pandeigenaar wel wil bewegen, maar dat hij in

allerlei procedures van de overheid vastzit. Ik hoop dat de minister wat voorzichtig wil zijn om nu het beeld te schetsen alsof pandeigenaren voor de lol heel veel duizenden panden hebben vrijstaan. Dat is niet het geval.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik gaf net al in antwoord op de vraag van mevrouw Steen aan dat ik gemeenten hierbij ga helpen. Als zij de bottleneck zijn om het wel voor elkaar te krijgen, dan kunnen we ze misschien ondersteunen. Ik weet dat van het grote aantal dat er is, er een heleboel afvallen omdat ... De orde van grootte die u noemt, komt mij wel bekend voor. Tegelijkertijd is het zo dat die panden er wel zijn. Al zijn het er "maar" 12.000 of 13.000, als daar een gezin van vier in kan, dan hebben we toch alweer een heleboel mensen een dak boven hun hoofd gegeven. Ik wil het ondersteunen om het mogelijk te maken.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dank aan de minister voor het antwoord. Het omgekeerde kan natuurlijk ook, dat mensen zeggen: ik spreek misschien gemeenten aan om het instrument in te zetten op het moment dat er inderdaad grote hoeveelheden langdurige leegstand zijn. Zo ziet mijn collega van het CDA het graag. Het kan ook andersom zijn, dat de minister zegt: ik ga ook wethouders aanspreken die de leegstandsheffing wel invoeren maar waarbij het eigenlijk symboolpolitiek is.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ben niet dol op symboolpolitiek. Ik vind dat je altijd eerst moet vragen wat er aan de hand is en wat er nodig is om ervoor te zorgen dat panden niet leegstaan. Daar moeten we een oplossing voor vinden, of het dan de ene of de andere kant op is. Als een eigenaar van een pand door de overheid in de knel is gekomen, waardoor hij of zij daar niets mee kan, dan moet je daar ook oor voor hebben. Dat hebben we ook. Daarom zeg ik ook niet dat die hele grote aantallen waar zijn. Tegelijkertijd moeten we er gebruik van maken waar het kan.

De **voorzitter**:

U vervolgt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dan ga ik naar het mapje corporaties.

De heer Flach vraagt of er concrete afspraken worden gemaakt over extra woningen en hoe die beloftes harder gemaakt kunnen worden. Een paar dingen. Een. Het extra geld, de investeringsruimte die voor hen wordt gecreëerd, is voor nieuwbouw maar ook voor de verduurzaming en het onderhoud. Dat zit daar allemaal in. Die verduurzaming is echt heel hard nodig. Ik was van de week bij nieuwbouw in Harderwijk. Daar hebben ze nu woningen gebouwd, ook sociale huurwoningen, met water in de kruipruimte, zodat het waterverbruik voor de helft omlaaggaat. Die mensen betalen €20 in de maand aan energiekosten. Het was overigens een hele kleine woning, maar het gaat dus om €20 aan energiekosten. Dat gebeurt daar.

Ik zie tegelijkertijd dat we nog heel veel oudere woningen hebben met slechte labels. De verduurzaming is daar ook nodig om ervoor te zorgen dat de energierekening naar beneden gaat. Ik vind het belangrijk dat ze het geld ook uitgeven aan het verduurzamen en aan onderhoud. Want anders stuurt de Kamer mij naar flats met een heleboel palen,

waar ik dan ga kijken en denk: wie gaat dit anders oplossen, en wanneer?

Ik heb nog een tweede deel van mijn antwoord. Mag ik dat eerst afmaken? We maken afspraken in de NPA en zien dat ze dat niet kunnen realiseren. Een reden ligt voornamelijk in de fors gestegen rente. Ze hebben zich in de vorige NPA gecommitteerd aan 30.000 woningen vanaf 2029. Op dit moment gaan ze met mij niet eens een nieuwe woondeal aan, omdat het niet georganiseerd was.

Ik heb in de Kamer regelmatig over die 19,1 miljard gesproken, die in theorie wel maar in de praktijk niet ... Door nu deze extra mogelijkheden te creëren voor de woningcorporaties komen zij terug aan tafel om in ieder geval nieuwe afspraken te maken. We hebben daarover met elkaar afgesproken dat het wel handen schudden wordt. Wij zetten nu vanuit het Rijk een enorme stap richting de woningcorporaties. Ik wil ook graag iets terug. We hebben daarover afgesproken dat we de scheefhuurders op 100% gaan zetten. Dat is al heel ver hoor, heel veel corporaties doen dit al. Het is net die staart die nog meegetrokken moet worden. Dat doen we nu met de brief die ik eerder aan de Kamer heb gestuurd.

We doen een onderzoek naar de kostenontwikkeling en het extra benutten van het verkopen van woningen binnen de corporaties. Daarnaast is er nog een commissie die binnenkort gaat beginnen over de stand van de woningcorporaties op de langere termijn.

Ik rond af. Begin 2027 ga ik opnieuw met Aedes, de VNG en de Woonbond aan tafel om de NPA te vernieuwen en daar ook hele concrete afspraken te maken over de aantallen die passend zijn bij de financiële investeringen die ze hebben gekregen.

De voorzitter:

U voelde aan dat ik richting afronding wilde gaan. Ik geef het woord aan de heer Flach en daarna aan de heer De Hoop.

De heer Flach (SGP):

Dank voor dit uitgebreide antwoord. Ik ben op zoek — ik merkte dat dit ook bij collega's tot verwarring leidde — naar de doelmatigheid van de maatregelen die de minister of het kabinet heeft genomen. Ja, het kabinet zet als eerste een stap, wel een forse stap, en steekt veel extra geld in corporaties of vraagt minder van corporaties. Het punt is dat we door allerlei externe factoren niet de zekerheid hebben dat het daadwerkelijk leidt tot die 60.000 extra woningen. Met andere woorden, hoe weten we nu dat deze grote hoeveelheid geld die nu in de corporaties wordt gestoken ook doelmatig is om te komen tot die woningen als netcongestie niet is opgelost, als er allerlei problemen zijn met regelgeving enzovoorts? Komen we niet over twee, drie jaar tot de conclusie: jammer, er is een hoop geld in gestoken, maar we zijn tot de helft gekomen?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

De inzet is, en dat is natuurlijk altijd met inzetten, dat we deze stap zetten. Dit is wat de woningcorporaties, met de kennis die ze nu hebben, inclusief al de problematiek die er is, kunnen doen. Dat financiële volume zou leiden tot 60.000 woningen. Ik heb graag dat ze ook een deel uitgeven aan onderhoud en verduurzaming. In de NPA moeten we dat gaan omzetten. Welk getal kunnen jullie dan, realistisch gezien, realiseren? Dat moeten we volgen. Daarover moet ik de Kamer ook informeren, zodat u weet wat er met dat geld gebeurt. Ik wil dat zelf ook heel graag weten om te zien of die aantallen realistisch zijn.

Dus die afspraken maak ik met hen in de NPA, en natuurlijk kijk ik dan ook naar de problematiek die voorligt en waar de hele woningbouwopgave last van heeft. Het is niet zo dat, als ik het geld nu aan de markt zou geven, netcongestie, stikstof en water opeens geen probleem meer zijn. Het is überhaupt een probleem, aan wie we het geld ook geven. Maar door deze investering geven we de woningcorporaties in ieder geval ruimte om te verduurzamen en onderhoud te doen, en geven we het realiseren van de nieuwbouwopgave een grotere kans van slagen.

De voorzitter:

De antwoorden mogen wel echt iets korter zijn, zeg ik tegen de minister. De heer Flach.

De heer Flach (SGP):

Ik zit met name met de volgorde. Wij moeten namelijk straks met elkaar over begrotingen gaan spreken en over belastingmaatregelen die genomen zijn. Eigenlijk zegt de minister nu: ik heb nog geen duidelijkheid over wat dat geld daadwerkelijk gaat opleveren. Het is opvallend dat de minister wel heel duidelijk het punt markeert dat ze de scheefhuur wil oplossen, maar dat ze in datzelfde interview, of waar dan ook, niet markeert: 60.000 zal misschien lastig zijn, maar ik wil in ieder geval 50.000 woningen realiseren. Die inzet had ik wel gewaardeerd.

Financieel weten we dat het tot 60.000 woningen kan leiden, maar eigenlijk zegt de minister in dit antwoord: ik weet nog niet of dat haalbaar is, want ik wil ook dat het aan andere dingen wordt uitgegeven en er zijn nog andere externe problemen. De volgorde vind ik vervelend: we moeten het geld wel gaan uitgeven, maar we weten niet waar het toe leidt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik zal een korter antwoord geven. Als ik de investeringscapaciteit doorreken, leidt dat tot 60.000 woningen. Dat is niet zo als je die andere dingen ook doet, dus het verduurzamen en het onderhoud. Er is dus ruimte voor 60.000 nieuw te bouwen woningen. Als de rente weer omhooggaat, dan heeft dat impact. Ik heb het gevoel dat de heer Flach mij om een bepaalde garantie vraagt, die ik niet kan geven, omdat ik helaas geen invloed heb op wat de rest van de wereld aan het doen is.

Dus wat ik tegen de heer Flach kan zeggen, is dat ik over het volume van die 60.000 tijdens de NPA met de partijen praat om af te spreken hoeveel daarvan naar onderhoud, naar verduurzaming en naar nieuwbouwwoningen gaat. Dat moeten substantiële aantallen zijn. Daar gaan we elkaar ook een handshake op geven. Maar er zijn omstandigheden waar ik geen invloed op heb.

De voorzitter:

Dank u. Het leek kort, maar werd toch lang. Meneer Flach, nu echt kort, want er zijn nog een aantal mensen die ook een interruptie willen doen.

De heer Flach (SGP):

Ja, dat ga ik doen. De externe factoren laat ik dan even zitten, maar ik wil wel graag weten wat de minister nou aan inzet op tafel legt of als uitkomst markeert. Nu is er nog een onzekere verdeling tussen onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Voordat we de begroting gaan behandelen en eventueel goedkeuren, had ik toch echt willen weten:

beste Kamer, mijn inzet is echt dat dit tot 50.000 woningen gaat leiden en de rest van de investering moet worden gebruikt voor verduurzaming en onderhoud. Maar nu is dat volstrekt onzeker. Het is bijna een flipperkast van de NPA, waar wij geen invloed op hebben, maar waarbij we wel de begroting moeten goedkeuren.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik wil er geen flipperkast van maken. De inzet van 30.000 woningen per jaar blijft gewoon overeind staan. Die afspraak was er al en daar blijven we bij. Met deze inzet komen ze terug aan tafel. Dat lijkt me vrij randvoorwaardelijk. Als ze op meer dan 30.000 uitkomen, plus onderhoud, plus verduurzaming, dan kom ik zeker bij u terug.

De **voorzitter**:

Het is geen flipperkast, maar de bal gaat wel even door naar meneer De Hoop namens PRO.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik maak mij ook echt zorgen over de positie van huurders. Dat zit 'm in een aantal dingen. De minister werkt aan het meer mogelijk maken van tijdelijke contracten. Deze minister heeft ook recent de Wet betaalbare huur aangepast. Ik zie dat de minister ook de verkoop van sociale huurwoningen aan het stimuleren is en dan is er ook nog de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ziet de minister ook dat deze maatregelen echt wel effect kunnen hebben op zowel de koopkracht als de bestaanszekerheid van huurders, die niet altijd heel veel extra over hebben?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

De sociale huurwoningen zijn er voor mensen die een sociale huurwoning nodig hebben. Daar wonen nu mensen in die niet per se een sociale huurwoning nodig hebben op basis van hun inkomen of hun vermogen. Ik snap dat er op dit moment niet genoeg woningen zijn waar ze dan naartoe kunnen, dus ze hoeven ook niet weg. Ze hoeven er niet uit. We vragen alleen of ze een inkomensafhankelijke huur willen gaan betalen, die €50 of in het hogere segment €100 per maand meer kan zijn. Dat is veel geld.

Tegelijkertijd is dat gebaseerd op het inkomen dat ze hebben. Daardoor komt er ook weer meer ruimte bij de corporaties, die kan worden ingezet voor de verduurzaming en het onderhoud van diezelfde woningen. Over de flexibilisering heb ik gezegd dat ik er met realisme naar ga kijken. Dat ga ik ook doen. Ik heb gezegd dat u daar voor het einde van het jaar van mij een brief over krijgt.

Dus als u mij vraagt of ik de positie van huurders aan het verslechteren ben, dan zeg ik: nee, dat ben ik niet. Ik ben aan het zoeken naar mogelijkheden waarmee we ervoor kunnen zorgen dat mensen die het kunnen dragen niet in een huursubsidiemodel of in een goedkope woning blijven zitten terwijl er andere mensen zijn die die woning heel hard nodig hebben en daar geen toegang toe hebben. Mensen die het zich wel kunnen veroorloven om een hogere huur te betalen, moeten dat dan ook gewoon doen.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis. O, sorry. Meneer De Hoop wil nog een interruptie plaatsen. Ga uw gang.

De heer **De Hoop** (PRO):

Ik zou hier toch nog op door willen gaan. Woningbouwcorporaties hadden deze mogelijkheid al. Daar werd ik al niet heel gelukkig van, maar goed. Nu verplicht de minister hen daartoe. Het gaat om €50 of misschien zelfs wel €100 per maand. Dat is heel veel geld. We weten ook dat de energierekening van mensen deze winter misschien fors omhooggaat. Ik vind het nogal wat om dan te zeggen dat we zo'n greep doen in de zekerheid van mensen. Ik zou de minister toch willen aanmoedigen tot iets meer terughoudendheid daarin. Deze verplichting heeft daadwerkelijk impact op de portemonnee van mensen. U verruimt wel de hypotheekrenteaftrek voor mensen die nog meer hebben dan deze mensen in de meeste gevallen. Ziet u dat dat niet helemaal evenredig kan uitpakken?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik kijk naar de inkomensafhankelijke huur als dat het van het inkomen afhankelijk is. Dus ja, €50 of €100 is veel geld. Tegelijkertijd is dat gebaseerd op een inkomen dat er is, waardoor een inkomensafhankelijke huur afhankelijk is van wat er binnenkomt. We zien gewoon dat mensen die ooit in een sociale huurwoning zijn begonnen inmiddels carrière hebben gemaakt, meer zijn gaan verdienen, een heel groot eigen vermogen hebben of meerdere huizen hebben.

We zeggen daarom dat de sociale huurwoningen er echt moeten zijn voor mensen die een inkomen hebben passend bij die sociale huurwoning. Daar zetten we nu op in. Een heleboel corporaties doen het al. We verplichten het nu om dat in volledigheid te doen, omdat we bijna 28 miljard investeringsruimte geven aan diezelfde woningcorporaties. Als we aan de ene kant een hele grote investering doen richting de corporaties, vind ik het alleen maar eerlijk dat we aan de andere kant ook aan de corporaties vragen om er dan voor te zorgen dat ze zelf ook wel het maximale eruit halen.

De **voorzitter**:

Tot slot, meneer De Hoop. Kort graag.

De heer **De Hoop** (PRO):

Mijn bezwaar ligt bij het gegeven dat het om een hele kleine groep gaat. Dat geldt ook zo voor mensen die een tweede woning hebben. Ik vind het helemaal niks dat mensen in een sociale huurwoning zitten terwijl ze een tweede woning hebben. Ik vind dat ook erg. Dat is niet de bedoeling. Maar ik vind dat de minister door deze maatregelen zo prominent te maken ook een beetje een oneerlijk sentiment voedt over woningbouwcorporaties, alsof ze niet doen wat nodig is.

Ik zou willen zeggen: focus nou vooral op het vergroten van de investeringscapaciteit en geef niet te veel aandacht aan relatief best impactvolle maatregelen voor een kleine groep die echt niet de grote woonproblemen in Nederland veroorzaakt. Ik zou de minister in ieder geval willen aanmoedigen om de aandacht een beetje te verleggen naar de maatregelen die daadwerkelijk veel impact kunnen hebben.

De **voorzitter**:

Dat was een oproep en geen vraag, volgens mij. Ik ga naar de heer Grinwis, die wel een vraag heeft, denk ik.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, zeker. Het eraf halen van de ATAD-beperking voor woningcorporaties was heel hard

nodig, omdat de eerste woningcorporaties al vanaf 2028 niet meer investeringscapaciteit zouden hebben om nieuwe woningen te kunnen bouwen. Dat is dus echt hard nodig. Het is meer dan een druppel op de gloeiende plaat.

Uiteindelijk gaat onze missie verder. Het is namelijk heel raar dat woningcorporaties überhaupt vennootschapsbelasting betalen. Maar dat is een discussie voor later. Voor nu ben ik blij en dankbaar. Maar de fundamentele vraag is nog steeds de volgende. Een woningcorporatie verhuurt nu een woning en levert daar per jaar vier tientjes op in. Wat wil de minister daaraan doen? Komen de woningcorporaties dan in de toekomst vroeg of laat weer bij ons terecht met de opmerking dat na de ATAD-beperking de hele vpb eraf moet, omdat ze anders dat probleem blijven houden? Of is de inzet van de minister erop gericht dat de huurinkomsten op lange termijn hoger moeten worden, zodat dat verschil wordt ingelopen?

Uiteindelijk weten we namelijk dat het nu een doodlopende weg is. Vroeg of laat stoppen woningcorporaties met investeren, omdat ze op hun lopende activiteiten gewoon vier tientjes per jaar per huis inboeten.

De voorzitter:

Meneer Grinwis, u was ruim door uw tijd heen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik ben het helemaal eens met de heer Grinwis dat het niet genoeg is. Het is meer dan een druppel, maar het is nog geen stortbui. Ik denk dus ook dat ze terugkomen. Maar deze inzet heeft ook wat gedaan. Ze waren nu al bezig om overeenkomsten niet meer te tekenen. Daar zijn ze een paar maanden geleden mee gestopt. Door dit voornemen beginnen ze zachtjes aan weer te tekenen. Nog voordat ik het debat met u heb gevoerd, leidt dit hier al toe. Dat is één. Twee. Ik weet het niet. Ik weet dat ze terug gaan komen, maar ik weet het antwoord niet. Daarom zijn we nu een commissie aan het inrichten. We zijn daar goede, diverse commissieleden voor aan het zoeken, om ervoor te zorgen dat zij daar in ieder geval suggesties voor kunnen gaan doen. Die deel ik uiteraard met uw Kamer.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Kan de minister ook al zeggen wanneer die commissie wordt ingesteld, wanneer ze met resultaten komt en wanneer de minister dan de Kamer daarover informeert, inclusief kabinetsreactie?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

In de zomer van 2028 moeten ze helemaal ... In de zomer van 2027 moeten ze klaar zijn. Sorry. We gingen te snel. Ze zijn zich nu aan het formeren. De opdracht wordt geschreven. Dan ga ik uw Kamer daarover informeren.

De voorzitter:

De minister vervolgt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Mevrouw Steen vroeg hoe we ervoor zorgen dat de extra investeringscapaciteit terechtkomt bij de corporaties die daadwerkelijk bouwplannen hebben. Het mechanisme werkt nu niet zo dat het alleen maar terechtkomt bij de corporaties die nu daadwerkelijk

een plan hebben. Gelukkig gaan we daar in de NPA wel goede afspraken over maken. De woningbouwcorporaties zijn echt goed georganiseerd om hier nu met elkaar een flinke inzet op te gaan doen. Dat weet mevrouw Steen nog veel beter dan ik. Ook hier geldt solidariteit. Ik bedoel dan dat ze elkaar moeten ondersteunen om dit voor elkaar te krijgen.

Mevrouw Steen vroeg ook hoe ik dat ga monitoren. Dat doe ik via de NPA. Dat doe ik via de jaarlijkse financiële doorrekening op basis van de NPA. Elke twee jaar is er een herijking van de NPA-afspraken. Daar rapporteer ik u natuurlijk ook over. Daarnaast ga ik het actieplan monitoren. Ik doel dan op al die 50 acties. Deze staat daar ook in. Op die manier ga ik daarnaar kijken. Ik doe dat zonder extra bureaucratie op te tuigen uiteraard.

De heer Van Leijen wilde weten hoe het staat met de voortgang van de uitwerking van de Europese staatssteunregels voor de middenhuur. Het is natuurlijk goed nieuws dat die ruimte er komt. Die wil ik graag zo snel mogelijk inzetten voor de woningcorporaties, zodat zij door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd kunnen lenen voor de middenhuur. Daarvoor moet de Woningwet worden gewijzigd. Ik heb uw Kamer een brief gestuurd op 23 juni 2026, waarin ik aangaf dat het om een ingrijpende stelselwijziging gaat. Mijn streven is om de wijziging op 1 juli 2028 in te kunnen laten gaan. In mijn brief van 23 juni heb ik echter ook uiteengezet hoe er nu al gebruik van kan worden gemaakt. Dat is volgens mij een mooie inzet.

De voorzitter:

Dat roept een vervolgvraag op bij mevrouw Steen van het CDA. Ga uw gang.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Dank aan de minister. Dat doet mij deugd. U weet dat het CDA al sinds 2024 vraagt om maatregelen vanwege de DAEB-maatregelen voor de middenhuur, waar het hier om gaat. Ik ben een beetje teleurgesteld in het feit dat het zo lang duurde. Dat weet de minister ook. Ik heb daarover ook al vragen gesteld aan de vorige minister. Ik was ook blij om te lezen dat andere dingen alvast kunnen gebeuren. Mijn vraag is heel simpel: hoe staat het daarmee?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Daar kom ik in de tweede termijn op terug. Dat moet ik even navragen.

De voorzitter:

Ik zie knikken bij mevrouw Steen. U vervolgt de beantwoording van de vragen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

De heer Nobel vroeg of ik mogelijkheden zie om corporaties toegang te geven tot het Kadaster. Ik vind het, net als u, onwenselijk dat er mensen zijn die een sociale huurwoning bezet houden, terwijl ze ook nog andere woningen bezitten, zowel in Nederland als in het buitenland. In de brief van afgelopen maandag heb ik aangegeven dat ik met de corporatiesector ga kijken hoe we dit kunnen inperken en dat het belangrijk is dat corporaties toegang hebben tot gegevens over woningbezit. Het moet wel passen binnen de wet. Nee, ik moet kijken of het past binnen de wet of dat er iets nodig is om die aan te passen. Het delen van persoonsgegevens is juridisch ingewikkeld, dus ik moet zorgvuldig met het Kadaster en met de juristen gaan uitzoeken hoe dit moet.

De **voorzitter**:

Ik zou willen kijken naar de heer Grinwis, omdat ik hier zelf iets over wil zeggen.

Voorzitter: Grinwis

De **voorzitter**:

Met alle plezier, meneer Nobel. Ik geef hierbij meneer Nobel het woord namens de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Dank voor de toezegging om hiernaar te kijken. Toen ik met corporatiebestuurders sprak, was mijn indruk dat ze aangeven: we hoeven niet eens zozeer al die persoonsgegevens te zien, maar we willen gewoon eenvoudig aan het Kadaster kunnen vragen voor al onze huurders of aangegeven kan worden bij wie hier wel sprake van is. Zo hoeft je niet individueel op alle persoonsgegevens te reageren, omdat er dan mogelijk weer privacygevoelige informatie bij zit. Ik hoop echt dat u alles op alles wilt zetten om het gemakkelijk te maken voor corporaties en dat u waar mogelijk ook de randen opzoekt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ga inderdaad met het Kadaster en onze juristen in gesprek om te kijken hoe dit kan.

De **voorzitter**:

Ik geef het voorzitterschap weer terug.

Voorzitter: Nobel

De **voorzitter**:

Dank u wel. U vervolgt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ga naar mijn laatste mapje, koop en overig. Ik begin met de vraag van de heer Flach over de krappere leennormen. De leennormen zijn in 2025 geëvalueerd. DNB, AFM en CPB rapporteren jaarlijks over de leennormen in relatie tot de financiële stabiliteit en toegankelijkheid. Zij adviseren daarin de leennormen niet te verruimen of te verkrappen. In het licht daarvan zie ik op dit moment geen aanleiding om dat dan toch te doen.

De heer **Flach** (SGP):

Het ligt wel iets genuanceerder. DNB zegt dat verruiming van de leennormen vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit onwenselijk is. Tegelijkertijd zeggen ze dat dat dus op langere termijn — daarom vroeg ik ook om een hele slimme aanpak daarvan — wel kan helpen om de positie van met name starters op de woningmarkt te verbeteren. Nu zitten we gewoon gevangen in ons eigen systeem. Iedereen die niet met twee salarissen een woning kan kopen, staat zwaar op achterstand door deze leennorm. Dat moet ons aan het hart gaan.

Voor mensen die alleen een huis proberen te kopen, zijn er geloof ik nog 100 huizen te koop in het hele land. Met andere woorden, ik zou toch nog een keer dringend willen vragen om te kijken of er voor de ietsje langere termijn niet een slimme manier is waardoor de leennormen soepeler of minder vergaand kunnen worden, zodat ook de starters die met anderhalve baan of met één baan een huis willen kopen ook een kans

hebben. Hierbij moet men dan wel de waarschuwing van DNB in het achterhoofd houden.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik kan de heer Flach toezeggen dat ik hier met DNB over ga praten, om gewoon wat meer kennis op te halen en te zien of er überhaupt nog ergens een mogelijkheid is. Ik koppel aan u terug wat er uit dat gesprek is gekomen.

Ik kom bij de vraag van de heer Grinwis over erfenissen. Ja, mensen met een koophuis laten gemiddeld meer achter dan mensen met een huurhuis. Daarnaast zijn kinderen van mensen met een koophuis gemiddeld al in een betere financiële positie dan kinderen van mensen met een huurhuis. Dat is gemiddeld. Ongelijkheid versterkt zichzelf naarmate de generaties elkaar opvolgen. Tegelijkertijd komen schenkingen en andere voordelen niet alleen terecht bij mensen met hoge inkomens. Daarom is dit kabinet niet voornemens de regelingen hieromtrent aan te passen. Het kabinet zet er wel vol op in om zo veel mogelijk betaalbare woningen te bouwen. Als er meer woningen zijn, vermindert dat uiteindelijk het insider-outsiderprobleem.

De heer Clemminck vroeg of het kabinet deelt dat het voor starters lastig is om een woning te kopen. Ja, wij zien ook dat dat moeilijk is. Daarom zetten wij vol in op de bouw van zo veel mogelijk betaalbare woningen. Verder worden koopstarters geholpen met vrijstelling van de overdrachtsbelasting en kunnen starters een hypotheek afsluiten met de Nationale Hypotheek Garantie. Ook maak ik met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters en middeninkomens. Hier hebben we 100 miljoen extra voor vrijgemaakt.

De **voorzitter**:

Dat leidt tot een interruptie van de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dat zijn inderdaad maatregelen die helpen om het eigenwoningbezit op zijn minst te behouden. Maar de zorg bij JA21 is vooral de volgende. Als het jonge cohort uiteindelijk niet alsnog de stap maakt naar het eigenwoningbezit, zullen we met een veel lager percentage eigenwoningbezit eindigen dan we nu hebben. Het zit nu op ongeveer 55%. Als je dat scenario doorrekent, ga je naar beneden. Dat is dus de verkeerde kant op, wat JA21 betreft.

Ik ben benieuwd wat de minister op basis van het actieplan weet of wellicht nog te weten kan komen over wat dit actieplan op de lange termijn met eigenwoningbezit gaat doen. Dat zou de Kamer wellicht kunnen helpen bij de begrotingsbehandeling t.z.t. in december. Blijven we nou op dit percentage zitten? Gaan we vooruit? Gaan we achteruit? Is dat, als dat nog niet bekend is, inzichtelijk te maken, zodat de Kamer dat kan betrekken bij de begrotingsbehandeling in december?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dit gaat uiteindelijk over meer aanbod. Als er meer aanbod is, dan is er ook een groter percentage dat uiteindelijk woningbezitter kan zijn. Uw vraag neem ik ter inspiratie mee op weg naar ons debat in december.

Tot slot vroeg de heer Clemminck of ik bereid ben gemeenten te stimuleren om de

landelijke regeling voor de instandhouding van betaalbare koop te gebruiken en hier niet van af te wijken. In het Besluit versterking regie volkshuisvesting is voorgeschreven op welke manier de instandhouding van betaalbare woningen dient te gebeuren. Als onderdeel van de implementatie van de wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting ga ik zeker met de gemeenten in gesprek over hoe betaalbare koopregelingen kunnen worden vormgegeven.

De voorzitter:

De heer Clemminck wil, denk ik, niet wachten tot december. We gaan dus naar de heer Clemminck van JA21.

De heer Clemminck (JA21):

Het wordt vanzelf december. Dat is het goede nieuws. De inspanning, of de aanmoediging — ik weet eigenlijk niet precies welk woord de minister nou gebruikte — wil ik graag iets concreter hebben. Kan ik de toezegging van de minister hebben dat zij zich gaat inspannen om de prognose rondom het eigenwoningbezit, op basis van het pakket dat nu door de minister is gepresenteerd, inzichtelijk te maken voor de Kamer voor de begrotingsbehandeling in december?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Daar kom ik graag in de tweede termijn even op terug.

De voorzitter:

U vervolgt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik ben klaar.

De voorzitter:

Kijk! Ik kijk naar de staatssecretaris Fiscaliteit.

Staatssecretaris Eerenberg:

Voorzitter, dank. Bij de introductie van de minister ging het al even over de vraag hoe droog en saai fiscaliteit eigenlijk is. U zag al aan mijn gezicht dat ik het een van de leukste onderwerpen van het leven, zo niet van het kabinet vind. Dus we zijn aanbeland bij het leukste blokje van dit debat. Dat kan natuurlijk niet anders. Dat begrijpt u.

Misschien allereerst even een paar extra zinnen over waarom fiscaliteit juist zo'n fijne portefeuille is om als bewindspersoon te mogen bestieren. Dat komt doordat het in het hart van heel veel verdelingsvraagstukken staat en omdat je de prikkels kan richten naar maatschappelijke opgaven. Dat betekent dus ook dat je in mijn rol heel vaak samen mag werken in het kabinet, omdat er vaak een beleidsdoel is dat bij een andere bewindspersoon ligt. Ik zeg maar even, ook gezien alles wat u de minister net heeft horen zeggen, dat het buitengewoon fijn is om dan ook met een minister samen te werken die zo veel werk wil maken van woningbouw. Het is fijn om daaraan te kunnen bijdragen vanuit de fiscaliteit.

Voor mij persoonlijk is het ook altijd leuk om samen met deze minister dit onderwerp te bestieren omdat ik dan nog een beetje terug kan kijken naar de tijd dat ik als wethouder met een aantal van deze dilemma's mocht stoeien. Dat is altijd leuk en nuttig om te

doen.

We gaan naar de fiscaliteit. Ik heb de vragen in drie blokjes verdeeld. Eentje gaat over de ATAD, de vpb en de woco's. Ik behandel die bij elkaar. Het tweede blokje gaat over box 3, om u een beetje te verwarren met getallen. Het laatste blokje betreft de overige vragen.

In het interruptiedebatje tussen meneer Grinwis en de minister was het al even de vraag wat het kabinet gaat doen met de opgebouwde rente als gevolg van de earningsstrippingmaatregel, in goed Nederlands. Er staat een bedrag van iets meer dan een miljard euro open. Dat betekent dat het ook gewoon een financiële afweging is geworden.

Er is al veel over gezegd. We hebben deze maatregel in augustus aan u kunnen voorstellen. We gaan hem nog verwerken. Ik kan die vraag ook meteen beantwoorden. U krijgt nog een nota van wijziging. Die moet nog even door het hele proces. Dan is het uiteraard aan uw Kamer. Ik vermoed dat er nog vele debatten over zullen volgen. Dan is het ook een beetje met elkaar kiezen: hier zet je iets neer dat structureel investeringsruimte oplevert voor woningbouwcorporaties.

Voorzitter. Ik kan meteen ook een andere vraag beantwoorden. Ook al is het pas zo in 2028, het feit dat het eraan komt betekent dat corporaties het gewoon mee kunnen nemen in hun planning. Dan heeft het voor het investeringsvolume meteen effect. Maar ja, soms is het ook kiezen, kiezen in schaarste. We hebben niet de ruimte om een miljard derving te incasseren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Helder. Het is ook inderdaad veel belangrijker dat deze structurele investeringscapaciteit beschikbaar komt dan dat dit incidentele punt wordt beslecht. Toch heb ik de vraag of de staatssecretaris hiermee zegt dat daarmee ook alle opgebouwde rente tot 31 december 2027 gewoon afgetikt moet worden bij de fiscus of dat hij met dit antwoord zegt dat alle opgebouwde rente tot 31 december 2025 of 2026 niet mag worden verrekend met de winstbelasting et cetera. Ik ben heel erg benieuwd wat de staatssecretaris hiermee operationeel zegt.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Het is een behoorlijk technisch stuk. Het ligt nu ook ter advisering bij de Raad van State. Omdat ik het precies wil doen, kijk ik heel even wat ik hierover alvast kan zeggen in de tweede termijn, vooruitlopend op het gesprek en de advisering die ook nog hangende is, voordat ik daar iets te veel in freewheel en een vervelend feit creëer voor wie dan ook.

De **voorzitter**:

Dat kan op instemmend geknik rekenen bij de heer Grinwis. Ik zag de heer Flach ook voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Ik wil het graag toch even precies duidelijk krijgen. Binnen het huidige fiscale stelsel kunnen de corporaties die rente wel gewoon aftrekken. In de brief van Aedes wordt gezegd: het past binnen de werking van het fiscale stelsel en behoeft ook geen aanvullende dekking binnen de rijksbegroting. Als de staatssecretaris zegt dat we dat

miljard niet kunnen missen, zullen de regels moeten worden aangepast. Dat lees ik tenminste in de brief. Kan de staatssecretaris zijn licht daar wat over laten schijnen? Klopt het dat ze er nu eigenlijk recht op hebben, maar dat het kabinet dit dicht moet gaan zetten om het miljard nog binnen te krijgen?

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Dat is niet mijn beeld, maar laat ik dit even samennemen in de tweede termijn, als ik wat meer de precieze diepte van de techniek met u in kan gaan.

Er waren nog wat andere vragen over de ATAD. Ik heb er al heel veel beantwoord door een aantal zaken samen te nemen.

Er was ook de vraag waarom het kabinet kiest voor woningbouwcorporaties en wat wordt gedaan met private verhuurders in dezen. Daar heeft de minister al hele verstandige dingen over gezegd. Daarmee geef je niet alleen een impuls aan de corporaties, maar ook aan heel veel gebiedsontwikkelingen waar corporaties een rol in spelen. Het heeft ook met de lengte van de polsstok te maken. Je kan niet de middenhuurexploitanten eruit snijden. Dan moet je de hele markt doen. Dat is een veel groter bedrag. Er komen dan ook staatssteundiscussies om de hoek kijken, omdat een aantal private partijen natuurlijk andere doelen nastreeft dan woningbouwcorporaties. Vandaar dat deze afweging is gemaakt.

Voorzitter. Ik heb de stappen op de ATAD en de vraag of het dan wel of niet meteen effect heeft in mijn ATAD-introductie beantwoord, naar mijn oordeel.

Ik kom bij de vennootschapsbelasting. Ik ken dit signaal ook vanuit de woningbouwcorporaties. Die zeggen: stel ons daar nou van vrij. Ik ga met eenzelfde antwoord komen als bij de andere antwoorden: het is kiezen met elkaar. Dit betekent ook weer een flinke derving. We kunnen geld maar één keer uitgeven, dus dat betekent dat we moeten kiezen, ook omdat we allemaal andere dingen te doen hebben, waar de minister veel over heeft gezegd.

In het bijzonder is het ook nog eens zo dat op het moment dat je de vpb af zou schaffen, er een afrekenmoment komt. We hebben even nagezocht wat er openstaat bij corporaties. Dat is 35 miljard euro. Ik vermoed zomaar dat als we hiertoe zouden besluiten, u een vergelijkbaar briefje krijgt als waar de heer Flach net aan refereerde, dan wel dat we nog een keer 35 miljard met elkaar hebben op te lossen. Dat zijn natuurlijk hele grote bedragen.

Dat neemt niet weg dat we nog een nader gesprek te voeren hebben over de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties. Daarom ben ik ook blij dat er een commissie is aangekondigd die dat in een bredere context beziet.

Ik heb ook de vraag van mevrouw Beckerman over de ATAD-maatregel beantwoord. Zij vroeg waarom die niet per direct ingaat. Dat is omdat het effect eigenlijk meteen optreedt als gevolg van anticipatie.

Ik wil nu naar mijn blokje over box 3 gaan. Daar ga ik, denk ik, in één keer heel veel van uw vragen relatief teleurstellend beantwoorden. Als kabinet hebben we op allerlei manieren en in allerlei debatten gezegd dat we naar het vermogenswinststelsel

moeten gaan. Dat vermogenswinstsysteem is ook voor de vastgoedsector te prefereren. Heel veel van de vragen die u op tafel heeft gelegd, zijn helemaal niet aan de orde als gevolg van het systeem.

Nu hebben een aantal van de goede opletters van uw commissie gezegd: dat is toch ook precies wat staat in het huidige wetsvoorstel dat in de Eerste Kamer ligt? Het antwoord is feitelijk: ja. Maar daar is buitengewoon veel kritiek op, kunnen we met elkaar constateren. De balansoefening wordt: hoe los je die kritiek op, zonder dat je het probleem, dat die wet wel degelijk oplost voor de vastgoedsector, weer opnieuw creëert? Ik zit midden in die balansoefening. Ik denk dat we het beste resultaat krijgen als het kabinet daar even op mag doorbroeden. Als we eruit zijn, gaat u dat echt als allereerste horen. Alle aanmoedigingen om dat snel en effectief te doen, zijn aan het juiste adres gericht, maar meer dan dit kan ik u vanavond niet zeggen, denk ik, al was het maar omdat ik daarmee niet aan een betere uitkomst bijdraag.

De voorzitter:

De heer Flach en dan de heer Grinwis.

De heer Flach (SGP):

Ik probeer toch nog even een tandje dieper te komen. Kan de staatssecretaris bevestigen dat het helemaal niet met broeden op de inhoud te maken heeft en dat alle scenario's al op tafel liggen, maar dat het vooral gaat over de vraag wat we kunnen en willen dekken?

Staatssecretaris Eerenberg:

De vraag gaat inderdaad over de route die je kiest en wat we met elkaar van die route vinden. Als je die keuze hebt gemaakt, komt er een rekening achter weg en die heb je inderdaad met elkaar op te lossen.

De heer Flach (SGP):

Als dat zo is, dan is het wel de vraag waarom het kabinet dat dan een halfjaar meent uit te moeten stellen. We hebben de urgentie hier nadrukkelijk neergelegd. Er liggen varianten op tafel waar de staatssecretaris zelf mee bezig is geweest, of een variant waarin je ook aandelen onderbrengt in de vermogenswinst. We willen toewerken naar de meest ideale oplossing. Het ligt er allemaal. Het voorwerk is gedaan. Het gaat om twee vragen: kan de Belastingdienst het aan en kunnen we het betalen? Daar hoeft je toch geen halfjaar over te doen, zou ik zeggen? Als je een week met elkaar als coalitie en als kabinet in een hok gaat zitten, dan ben je er toch uit?

Staatssecretaris Eerenberg:

Laat ik dit zeggen: ik ben het met de heer Flach eens dat dat niet een halfjaar zou moeten duren.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik heb een paar vragen. Ik doe ze even een voor een. Het grote risico van een grote impasse is dat kleinere punten blijven liggen. Een van de punten is door de heer Flach ook al genoemd in zijn eerste termijn. Dat is bijvoorbeeld de motie die ik samen met collega's Vermeer en Stoffer heb ingediend over het nog eens tegen het licht houden van de vastgoedbijtelling. Dat is relevant voor dit debat. Gaat de uitvoering van dit soort moties gewoon door?

Ik maak me er wel zorgen over. Door de grote impasse verschuiven misschien wat kleinere punten die bij de wetsbehandeling allemaal aan bod zijn geweest, en niet zomaar in één zin, naar de achtergrond, terwijl dit echt wel relevant is voor het onderwerp waarvoor we vanavond bij elkaar zitten, te weten volkshuisvesting en fiscaliteit.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ook dit snap ik goed. Ik snap deze interruptie van de heer Grinwis goed. Maar ik denk toch dat we ons eerst even te focussen hebben op: wat wordt de route? Hoe gaan we het doen? Hoe landen we met elkaar bij vermogenswinst? Daar komt een dekkingsvraag achter weg. Daar heeft de heer Flach gelijk in. Daarna komen er een aantal afgeleiden hiervan. Maar als we niet eerst de route strak en goed met elkaar neer weten te zetten — als minderheidskabinet hebben we u, als commissie en Kamer, daar overigens hard bij nodig — voeren we de discussie in de verkeerde volgorde. Ik wil dus eerst kijken naar de grote beweging.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voor mij is het vrij eenvoudig. Je moet gewoon lef tonen en zeggen: hier gaat het naartoe en daar komt het vandaan. Ik heb in mijn eerste termijn al een suggestie gedaan. Maar ik zal de staatssecretaris daar niet mee vermoeien dan wel plagen. Mijn vraag hierbij is wel of de staatssecretaris kan aangeven of per 1 januari 2028 in één keer doorschakelen naar een vermogenswinstbelasting, niet alleen voor vastgoed, zoals in de wet vastlag, maar ook voor vermogenswinst op waardepapieren en aandelen, daadwerkelijk uitvoerbaar is voor de Belastingdienst. En is dit ook controleerbaar over het belastingjaar 2028?

De **voorzitter**:

De vraag mag iets korter.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ook hier snap ik de vraag en waar hij vandaan komt heel goed, oprecht. Tegelijkertijd is dit precies het proces waar wij middenin zitten. We stellen dit type vragen ook aan onszelf en proberen die goed te beantwoorden. Ik kan er helaas echt niet op vooruitlopen. Maar ook deze vragen zijn onderdeel van de puzzel die we aan het leggen zijn.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis had nog een derde vraag. Dat is een procedurevraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja. Ik zal geen inhoudelijke vragen meer stellen. Krijgen wij hier voor de Financiële Beschouwingen nog nadere informatie over of is dat één groot zwart gat?

De **voorzitter**:

Dat is een duidelijke vraag.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ik zei het net al: laat het kabinet nou even broeden, wetende dat het kabinet een minderheidskabinet is en het altijd weer samen zal moeten doen en ook zal willen doen.

"Willen" is het betere werkwoord in dezen. Maar ik kan nu niet precies voorspellen wanneer de kip het ei heeft gelegd, dus ik kan u ook niet precies beloven wanneer u wat van ons hoort. Maar dat er haast achter zit en dat we dat zorgvuldig willen doen — met die twee in enige harmonie, eerlijk gezegd — hoeft u mij niet voor te stellen.

De voorzitter:

We noteren "haast" en "spoed". U vervolgt uw beantwoording.

Staatssecretaris Eerenberg:

Ik wil wel nog één vraag over box 3 beantwoorden die niet in de grote beweging te vatten is. Dat is de vraag van mevrouw Steen over de leegwaardratio. Ik kan eigenlijk heel kort op deze vraag antwoorden: ja. We gaan het onderzoek in 2027 starten. Het is op tijd klaar voor het volgende Belastingplan, zodat u erover kunt delibereren met het kabinet.

Dat was mijn blokje over box 3. Ik kom bij het blokje met overige vragen, met hier zelfs een quote van de heer Vijlbrief. Die leg ik alvast klaar voor het geval de vraag langskomt.

Er zijn een aantal vragen gesteld over de overdrachtsbelasting. U heeft, denk ik, het rapport van SEO gezien van deze week. Ik vond het zelf overigens een buitengewoon interessant rapport. Het laat zien hoe al die maatregelen die je kan nemen, waaronder een hele hoop fiscale, bijdragen aan extra woningen qua nieuwbouw. Het laat ook zien wat het effect is op de bestaande voorraad. Ik zou zeggen dat we een mooie stap hebben gezet met al de maatregelen die het kabinet heeft aangekondigd, waar natuurlijk al een verlaging van de overdrachtsbelasting in zit. Maar ik heb ook goed gehoord dat in ieder geval de heer Grinwis zegt dat hij toch eens wat meer zou willen spreken over de vraag of een harmonisatie zou kunnen bijdragen, ja of nee. Ik beschouw dat nog maar even als een soort verkennend gesprek, ook omdat ik goed heb gehoord wat de interruptie van onder anderen de heer De Hoop daarop was.

Ik wil u toezeggen dat wij u een brief schrijven waarin we u laten zien, gewoon in tarieven, wat harmonisatie zou betekenen, maar waarin we ook heel transparant kunnen zijn over de plussen en de minnen, want zoiets heeft altijd voor- en nadelen. U kunt alvast in het SEO-rapport, waar dit ook een van de beleidsopties is, zien wat dit doet in termen van extra woningbouw. U kunt daarin vooral ook zien wat het doet met de bestaande voorraad. Op de vraag of het een positief effect heeft voor de Belastingdienst, kan ik u alvast een antwoord geven. Dat antwoord is: ja. Hoe meer we harmoniseren, hoe makkelijker het leven van de Belastingdienst namelijk is. Ik zeg u die brief dus toe. Ik weet niet helemaal of het lukt voor ons eerste WGO, want ik wil het zorgvuldig doen, maar ik zorg ervoor dat u die op tijd heeft voor de debatten over het Belastingplan.

Voorzitter. Ik kom bij een andere vraag over de overdrachtsbelasting. Die gaat over de passieve verkrijging.

De voorzitter:

Excuus. Ik had meneer De Hoop over het hoofd gezien. Meneer De Hoop, excuses. Ga uw gang.

De heer **De Hoop** (PRO):

Dank aan de staatssecretaris voor zijn toezegging. Maakt de staatssecretaris in die brief ook inzichtelijk wat de harmonisatie betekent voor mensen die zelf in die woning zitten en die een huis gekocht hebben? Wil hij iets breder toelichten wat het betekent voor de verschillende groepen die nu in andere tarieven zitten als de harmonisatie werkelijkheid wordt?

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Laten we kijken wat we kunnen doen. De tijd is namelijk krap. Maar ik begrijp de vraag van de heer De Hoop als: illustreer dat nou ook even voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Als we het kunnen doen, gaan we het doen. Als we het niet kunnen doen, zal ik u uitleggen waarom niet. Maar ik denk dat het kan.

De **voorzitter**:

Het moet wel korter.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor de toezegging. Ik ben er echt blij mee dat de staatssecretaris dat zo oppakt. Het lijkt me inderdaad verstandig om een verkennende brief te sturen. Als het niet voor 12 oktober lukt, komt het vast goed, want op 26 oktober zitten we hier weer en dan spreken we er nog een keer plenair over.

Mijn vraag is of de staatssecretaris dan niet alleen het bevestigende antwoord wil geven hoeveel het bespaart aan gedoe, kosten en menskracht bij de Belastingdienst, maar of hij daar iets meer woorden aan wil wijden. Ik denk dan aan iets als: "De oude regeling van 6% ging met anderhalve man en een paardenkop en de huidige regeling vergt dit en dit. Als we het zouden uniformeren, kunnen we weer terug naar de oude situatie." Ik zou daar graag meer duidelijkheid over willen krijgen in die brief.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ook daar geldt, denk ik, dezelfde afspraak voor als die ik net met de heer De Hoop heb gemaakt. Dat wat we kunnen zeggen, zullen we gewoon zeggen. Dat wordt iets meer dan de zin die ik net uitsprak. Dat zonder meer.

Ik ga naar de passieve verkrijging in het kader van de overdrachtsbelasting en dan vooral in fondsen. Dat is wel echt technische materie. Dat is vastgoed waar geen overdrachtsbelasting over betaald is. Zodra in een fonds een wijziging optreedt waardoor het percentage vastgoed boven een bepaald percentage komt — dat zit op een derde — moet er alsnog overdrachtsbelasting betaald gaan worden over de nieuwe objecten die eraan toegevoegd worden of over objecten die er op dat moment twee jaar in zitten. Dat is een beetje de casus.

Die regel is er om goede redenen. Er zouden namelijk ook constructies te verzinnen kunnen zijn — ik gebruik op z'n Duits bewust heel veel werkwoorden in deze zin — die je ook wil kunnen voorkomen vanuit het beleid. Het is lastig. Als u zou willen zeggen dat we meer ruimte moeten geven of een regel moeten schrappen, is dat voor een aantal situaties waarin fondsen net boven die grens zijn gekomen uiteraard behulpzaam voor het vraagstuk van die fondsen. Tegelijkertijd geef je meer ruimte, waardoor de kans op misbruik bestaat.

Dus in de afweging der dingen zou ik zeggen dat ik geen ruimte zie om daar iets slims voor te verzinnen zodat je de goede helpt, maar je de kwade, als ik zo vrij mag zijn, wel dicht blijft zetten. Wij staan wel open voor een gesprek met de sector over deze problematiek. Dat hebben we eerlijk gezegd ook al gehad, zeg ik tegen mevrouw Steen. Mocht iemand een geniaal idee hebben, dan staan we daar natuurlijk voor open.

De voorzitter:

Wellicht heeft de heer Van Leijen van D66 dat geniale idee.

De heer Van Leijen (D66):

Ik heb wel een geniale vraag. Ik snap de toelichting van de staatssecretaris. Misbruik moet je inderdaad voorkomen. Het is natuurlijk wel zo dat er wat wijzigingen in bepaalde fondsen zijn geweest. Vesteda is een hele bekende casus. Ik snap de afweging, maar hoe voorkom je nou dat door zo'n geval als bij Vesteda dingen toch op slot raken?

Staatssecretaris Eerenberg:

Ik denk dat we hier niet over individuele casussen moeten spreken. Het feit dat er vanaf een bepaald percentage vastgoed in een fonds overdrachtsbelasting moet gaan worden betaald, betekent ook niet per se dat het hele fonds daarmee geen rendement meer zou hoeven kunnen maken. Ik zeg het maar weer even met veel werkwoorden.

Het vervelende is dat wij, mede in het kader van het werk van de Belastingdienst, zeggen: je moet hier wel wat spelregels voor afspreken om te voorkomen dat er constructies ontstaan waardoor je bijvoorbeeld heel lang geen overdrachtsbelasting betaalt. Tegelijkertijd weet ik dat er situaties zijn waarbij fondsbeheerders sturen op het percentage, maar bijvoorbeeld door het uittreden van deelnemers onbedoeld opeens erboven komen. Dan moet opeens onverwacht niet-ingecalculeerde belasting worden betaald. Dat erken ik.

Ik wou dat ik in dit debat een soort oplossing had die die twee situaties zou kunnen scheiden, maar die kan ik niet verzinnen zonder dat we met elkaar extra belastingconstructies zouden moeten accepteren. Dat willen we ook niet. Tegelijkertijd herhaal ik vrij expliciet, omdat ik weet dat er naar dit soort debatten altijd goed geluisterd wordt, dat wij voor geniale ideeën uit de buitenwereld openstaan.

Ik kom bij de pensioenfondsvrijstelling. Daar zijn een aantal vragen over gesteld. Die probeer ik in samenhang te beantwoorden. Ik heb in een van de debatten met de Kamercommissie over fiscaliteit gezegd dat ik onderken dat wij hier werk te doen hebben. Wij zijn aan het eind van dit jaar klaar met een operatie die wij "modernisering" noemen. Die is er echt op gericht om een aantal van de terecht of onterecht ervaren barrières te beslechten. Ik zeg ook bewust "ervaren", want soms worden ze ervaren, maar dan praten we erover door en blijkt het gelukkig in de praktijk mee te vallen. Dan kost het ook geen geld om ze op te lossen. Daar zijn we echt vrij serieus mee aan de slag.

Er zijn inmiddels ook al vier kennissgroepstandpunten gepubliceerd. Die helpen. Dat horen we ook terug uit de markt. Die gaan we ook codificeren in het beleidsbesluit dat we eind 2026 nemen, zodat we die over de hele linie van toepassing laten zijn. Ik ben hier zelf eerlijk gezegd vrij positief over.

De vraag van uw commissie of je daarna nog aanvullende dingen zou moeten doen, zou ik heel graag daarna willen beantwoorden. Er spelen daarbij verschillende vragen. Als je verder wil harmoniseren binnen Europa, brengt dat dan meteen een enorme kostenpost met zich mee vanuit derving of brengt het met zich mee dat je ook in andere domeinen gelijke gevallen gelijk moet behandelen?

Ik doel bijvoorbeeld op de vraag of je voor pensioenfondsen die in aandelen zitten hetzelfde wil, ja of nee. Er gaat nog een hele wereld achter weg. Ik hoop dat de moderniseringsoperatie nu afdoende is. Laten we elkaar daar ook scherp op houden. Als dat niet zo is, laten we dan in 2027 het debat met elkaar vervolgen. Dan worden de opties wel wat ingewikkelder. Laat ik het zo zeggen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik ben hier ook heel positief over, zeg ik via de voorzitter. Het is goed dat die moderniseringsslag gemaakt wordt. Wat ik ervan begrijp, is dat het in essentie gaat om de vergelijkbaarheid van buitenlandse pensioenfondsen met Nederlandse pensioenfondsen. Ik ga ervan uit dat daar in de modernisering naar wordt gekeken.

Mijn vraag is hoe pragmatisch we daarbij zijn. Gaan we het buitenlandse pensioenfonds een-op-een vergelijken met het Nederlandse pensioenfonds? Het Duitse pensioenfonds is niet vergelijkbaar met het Nederlandse pensioenfonds. Het zijn appels en peren, tot op zekere hoogte. Ze doen niet helemaal hetzelfde. Maar we kunnen het er wel over eens zijn dat het allebei pensioenfondsen zijn. Hoe pragmatisch zijn we hierbij? Het is eigenlijk ook een beetje een pleidooi voor pragmatisme.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Pragmatisme is een woord dat mij altijd zeer aanspreekt, zonder meer. Het gaat er natuurlijk vooral om dat wanneer een pensioenfonds de Nederlandse markt wil betreden, het zich op de Nederlandse markt gelijk gedraagt aan Nederlandse pensioenfondsen. Zo klopt het level playing field ook de andere kant op. We proberen dit zo efficiënt, effectief en pragmatisch mogelijk te doen, zonder dat we een ongeluk veroorzaken. Dat is de komma die ik erbij zet.

Het ongeluk zou kunnen zijn dat pensioenfondsen ofwel ruimte krijgen die daarna een enorme budgettaire derving met zich meebrengt — ik kom helaas weer aan met die waarschuwing — ofwel dat ook fondsen die geen pensioenfondsen zijn maar er wel op lijken, onder meer gunstige voorwaarden de Nederlandse markt kunnen bedienen, terwijl dat weer oneerlijke concurrentie is met de niet-pensioenfondsen op de Nederlandse markt. Dit is dus het dunne lijntje, maar daar waar het pragmatisch kan, zonder meer. Dit was het blokje over de pensioenfondsvrijstelling.

De **voorzitter**:

Dan wil ik u vragen heel even te wachten. Ik geef de heer Grinwis het woord om het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Grinwis

De **voorzitter**:

Bij dezen, meneer Nobel. Dan is aan u de gelegenheid om een vraag aan de staatssecretaris te stellen. Dat gaat over hetzelfde onderwerp, neem ik aan?

De heer **Nobel** (VVD):

Exact. Ik denk dat u een deel van mijn vraag al beantwoord heeft, omdat de heer Van Leijen daar ook al naar vroeg. In hoeverre kun je nou toch proberen om er pragmatisch naar te kijken en de aard van die buitenlandse pensioenfondsen te beoordelen? Ik ben niet helemaal gerustgesteld dat we nu heel pragmatisch aan het kijken zijn, ook niet door de beantwoording van de schriftelijke vragen, waarin bijvoorbeeld staat 10% van het ouderdomspensioen op te nemen.

Het lijkt er toch heel sterk op dat het ministerie van Financiën alle specifieke Nederlandse maatregelen gaat meenemen. Ik wil eigenlijk van de staatssecretaris de toezegging hebben dat hij zo pragmatisch mogelijk gaat kijken en niet elk mogelijk ongeluk gaat uitsluiten. U zegt "mogelijke derving", maar als de kans van optreden 0,0001% is, moeten we ons afvragen waar we nou mee bezig zijn. De afgelopen drie jaar zijn we van 32% investeringen door buitenlandse pensioenfondsen teruggezakt naar 1%. Dat is dramatisch voor de woningbouw. Ik begrijp uw antwoord, maar wil toch iets meer een toezegging krijgen over hoe u hier pragmatisch naar wilt kijken.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ik denk dat wij in ons beleid zeker niet een verschil van 0,0001% maken. Die oproep van de heer Nobel snap ik heel goed. Ik zet wel steeds bewust een komma achter de zinnen die ik uitspreek, omdat je het hier ook gewoon over de markt hebt en je ook het marktmeesterschap goed vorm te geven hebt. Tegelijkertijd wil je misbruik van modernisering voorkomen. Ook heel veel beleggers in Nederland zouden dat moeten willen.

De extra komma die ik hier zet, is dat de pensioenfondsvrijstelling onderdeel is van de overwegingen waarom het voor een aantal buitenlandse pensioenfondsen meer of minder terecht lastig is om in Nederland te investeren. Het is een breed scala van aspecten die bepalen waarom zij wel of niet in Nederland investeren. Uiteindelijk gaat het gewoon over welk rendement kan worden behaald. Daar hoort zo'n vrijstelling bij, maar er speelt natuurlijk veel meer in die berekening.

Wij hadden al een brief in de pijplijn. Die heb ik de andere commissie toegezegd. Ik snap dat ook u een keer wilt zien wat die modernisering betekent. Gehoord ook dit debat zal ik nog een keer goed kijken of we dan alle aspecten vanuit het woningbouwdossier voldoende in de brief hebben opgenomen. We zullen die brief aan uw commissie toezenden op het moment dat die naar de commissie Financiën gaat.

De **voorzitter**:

Dat lijkt mij een mooie toezegging en afspraak. Na deze ontroerende pragmatische eenheid tussen D66 en de VVD, moet het toch goed komen in politiek Den Haag.

Ik geef het voorzitterschap weer terug aan de heer Nobel.

Voorzitter: Nobel

De **voorzitter**:

Het kan wel. De staatssecretaris vervolgt.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Allemaal woorden waar ik mij vandaag helemaal bij thuis voel; wat buitengewoon prettig van de commissie.

Voorzitter. Ik heb een beetje een vergelijkbaar antwoord op de vraag naar de casus van mevrouw Steen over Canada. Ik hoop oprecht dat als wij die modernisering aanpakken, ook een aantal vragen die specifiek rondom Canadese pensioenfondsen spelen, tot meer helderheid zullen komen. Al was het maar omdat het heel ingewikkeld is om het belastingverdrag specifiek met Canada open te brengen, dan wel erover te heronderhandelen, dan wel op onderdelen te initiëren. Ik heb inmiddels geleerd dat dit processen zijn waar je zo drie jaar mee verder bent.

Misschien is het goed om met elkaar af te spreken dat wij u een update sturen over een aantal van die thema's — dat was ik sowieso al van plan — op het moment dat we een beter beeld hebben van hoe het in 2027 gaat lopen. Wat mij betreft is dat voor de zomer van 2027, als we er een halfjaar op hebben zitten. We kunnen dan reflecteren of dit heeft geholpen in de casus Canada. Zo nee, dan moeten we daarover het gesprek vervolgen. Ik wilde nog grapjes maken over de Europese Unie, maar dat doe ik maar niet.

De **voorzitter**:

Misschien mevrouw Steen nog?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Laten we dat inderdaad maar niet doen. Mijn vraag is of u samen met Canada wilt verkennen of dit kan. Ik hoor de staatssecretaris net zeggen: laten we maar eens kijken waar de modernisering ons toe leidt. Dat klinkt voor mij een beetje alsof we dat voor onszelf gaan bekijken. Mijn vraag is of u eens wilt bellen met uw Canadese evenknie om te bekijken of er een mogelijkheid is om daarover een gesprek te hebben. Het zou mooi zijn dat als wij over een halfjaar die update van de staatssecretaris krijgen, we ook daarover iets horen, want dan is in ieder geval al een eerste stapje van contact gelegd.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Dat zeg ik u graag toe. Ik vind het geen enkel probleem om met mijn Canadese ambtsgeenoot een telefoontje of een videocall te plegen om het verhaal ook persoonlijk te horen. Dat zal ik dus doen.

Dat was mijn blokje over de pensioenfondsvrijstelling. Dan heb ik nog de eigen woning en de fiscale behandeling daarvan. Dat is mijn laatste blokje binnen het blokje diversen. Ik heb een vraag van de heer Van Leijen over de 30-jaarstermijn. Als we het over pragmatisch hebben, denk ik dat we vooral daar heel pragmatisch naar moeten kijken. We moeten dat niet vermengen met andere grote discussies over de fiscale behandeling van de eigen woning.

Er is een groep inwoners in ons land die, als niet wordt opgepast, per 2031 een probleem met de Belastingdienst heeft. Wat gaat "de staatssecretaris" — ik kan net zo goed "ik" zeggen — daaraan doen? Ik wil eerst maar eens goed met een aantal van de belangengroepen spreken. De Vereniging Eigen Huis heeft zich al bij mij gemeld. We gaan met een aantal belangenorganisaties spreken over hoe zij tegen deze problematiek aankijken. De Nederlandse Vereniging van Banken is zo'n organisatie en

er zijn er meer.

Daarna wil ik met beleidsopties komen waarop ik nog niet wil vooruitlopen. Ze variëren — u heeft het rapport gezien — van opties die hypotheekrenteaftrek juist weer verruimen tot opties die de aftrek beperken. Er zit van alles in. Ik hoop vooral dat we dit kunnen benaderen als een concreet probleem van inwoners in ons land dat we willen voorkomen. Dat begint met luisteren naar de mensen die die problemen hebben. Dat gaan we de komende tijd doen.

De voorzitter:

U krijgt een interruptie van de heer Van Leijen.

De heer Van Leijen (D66):

Dank ook hier voor het pragmatisme; dat vind ik een groot goed. Is het realistisch om met een oplossing te komen tijdens deze kabinetsperiode? Dit is even een vraag over de timing.

Staatssecretaris Eerenberg:

Of wij de oplossing effectueren in deze kabinetsperiode, durf ik hier niet te zeggen. Ik vind wel dat het mijn verantwoordelijkheid is. Ik heb het probleem "aangetroffen" en dan vind ik ook dat het mijn rol is om met u het gesprek te voeren over wat het probleem is, wat de oplossingen zijn en te kijken waar het politieke draagvlak voor oplossingen ligt. Of we het dan met dit kabinet helemaal oplossen of dat het net nog aan mijn opvolger is, wie het ook moge zijn — soms ben je dat zelf in het leven — gaan we allemaal meemaken. Ik vind in ieder geval dat ik in de analyse en in de oplossingsrichting nu hele grote stappen moet zetten.

De heer De Hoop (PRO):

Omdat het toch over de hypotheekrenteaftrek gaat, heb ik een korte vraag. Deze staatssecretaris heeft in april een aangenomen motie van de Kamer gezien, die door twee coalitiepartijen is gesteund. Daarin is gezegd dat de Kamer geen verruiming van de hypotheekrenteaftrek wil. Die verruiming zit wel in de begroting die hij met de minister van Financiën heeft voorgelegd. Kan de staatssecretaris schetsen hoe dat proces is gegaan en hoe op dit moment op die uitkomst is uitgekomen?

Staatssecretaris Eerenberg:

Ja, dat kan. Ik wil eigenlijk aan het einde van het antwoord beginnen. Het einde van het antwoord is dat dit communicerende vaten zijn. Uw collega Stultiens weet dit als geen ander. Als gevolg van het stijgen van het tarief gaan ook alle aftrekposten omhoog. Dat hangt heel erg samen met het koopkrachtpakket dat je uiteindelijk kiest, want in het koopkrachtpakket, het pakket dat in de Miljoenennota zit om de koopkracht te repareren, kunnen de maatregelen die je daar wel of niet in kiest, wel of niet invloed hebben op die schijfgrens.

De achterkant van het antwoord is dat het kabinet juist op het koopkrachtpunt nadrukkelijk heeft gezegd met de Kamer te willen bespreken of dit de oplossing kan zijn of dat er andere oplossingen zijn. Dat doen we sowieso over alles, maar deze hebben we er in de tekst van de Miljoenennota echt even uitgelicht om nader over te redetwisten. Het is ook een uitnodiging aan uw Kamer om naar meerderheden te zoeken voor wat als het goede koopkrachtpakket wordt gezien. In die zin is dit debat nog niet

klaar. Het is nu ook aan het gesprek dat volgende week wordt gevoerd binnen de Algemene Financiële Beschouwingen over het voorgestelde koopkrachtpakket en over eventuele alternatieven die op tafel liggen.

Dan de vraag waarom het kabinet hiertoe is gekomen. Dat heeft met de communicerende vaten te maken. Als een koopkrachtpakket wordt gekozen waarin niks aan de schijfgrenzen wordt gedaan — daarvoor is nu gekozen met de uitnodiging die ik u net gaf — kan er eigenlijk niks meer los worden gerepareerd, omdat het communicerende vaten zijn. Dat zou een structuurwijziging bij de Belastingdienst zijn en dan ben je zo twee jaar verder. Of je moet — de heer Grinwis heeft daar gelijk in en hij weet dat als geen ander — bijvoorbeeld het eigenwoningforfait verhogen, maar dat valt in deze coalitieperiode toch echt onder de afspraak dat we niet aan de fiscale behandeling van de eigen woning zitten.

Ik eindig toch nog maar een keer met de achterkant van dit antwoord: laten we het bij de Algemene Financiële Beschouwingen vooral over het koopkrachtpakket hebben en kijkt u ook door die bril naar dit vraagstuk.

De voorzitter:

Nog een korte vraag van de heer De Hoop.

De heer **De Hoop** (PRO):

Dank voor deze schets. Ik ben niet de fiscaal woordvoerder, dus dat helpt altijd een beetje. Ik hoor wat de staatssecretaris zegt. Tegelijkertijd waren de overwegingen en de keuzes die de staatssecretaris nu schetst ook in april al duidelijk. In die zin maakt het niet veel uit voor het politieke feit van de aangenomen motie, waar een minderheidskabinet zeker rekening mee houdt, vooral als twee kabinetspartijen die steunen. Maar ik proef aan de beantwoording van de staatssecretaris dat in het brede debat over het koopkrachtpakket echt nog wel ruimte is om hierover het gesprek te voeren. Dat zullen wij dus zeker doen.

De voorzitter:

De staatssecretaris vervolgt de beantwoording.

Staatssecretaris **Eerenberg:**

Meneer De Hoop heeft een veel kortere formulering gebruikt dan ik, dus dat is veel beter.

In zijn algemeenheid over de hypotheekrenteaftrek kom ik bij de quote van de heer Vijlbrief, niet als minister van SZW, maar als een van mijn ambtsvoorgangers. Hij heeft gezegd: "De conclusie van SEO is dat de eigenwoningregeling niet doelmatig is. Daaruit kan worden afgeleid dat deze regeling waarschijnlijk niet zal voldoen aan de doelmatigheidstoets van artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet." Ik kan niet anders dan het zeer eens zijn met mijn ambtsvoorganger, al was het maar om staatsrechtelijke redenen. Tegelijkertijd heb ik mij te verhouden tot een coalitieafpraak die ik als geen ander zeer respecteer. Daar beperk ik mij dan maar toe.

De laatste vraag in mijn blokje gaat over het eigenwoningforfait. Dit is tevens mijn laatste vraag. De heer De Hoop vraagt of de staatssecretaris behalve de politieke opvatting ook nog een andere opvatting heeft over het rapport. Het rapport is het rapport. Daarin kun

je, als je kijkt naar de onderliggende berekeningen, heel droog zien dat er ruimte zit in het eigenwoningforfait. Dat is het blote feit van het rapport. Maar ja, we zitten wel met elkaar in een systeem waarin we aan politiek doen en we hebben afgesproken — dat is een afspraak die ik zeer respecteer — dat we de fiscale behandeling van de eigen woning deze periode niet aanpassen.

Dat was mijn blokje.

De voorzitter:

Dank. Dan zijn we aanbeland bij de tweede termijn van de Kamer. We hebben nog slechts vijf minuten tijd over. Ik kijk even naar de leden of er nog behoefte is aan een tweede termijn. Ja, een punt van orde, meneer De Hoop.

De heer De Hoop (PRO):

U was zelf eerste spreker, dus ik kan me voorstellen dat, voordat wij beginnen, u zelf de mogelijkheid krijgt om eventueel het tweeminutendebat aan te vragen. Dat zou ik wel chic vinden. Ik wil daarbij ook niet de heer Grinwis voor de voeten lopen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Het is heel goed dat de heer De Hoop zo eager is namens de heer Nobel. Ik neem even het voorzitterschap over en geef de heer Nobel de kans om zijn aanvraag te doen en een slotwoord te spreken in zijn tweede termijn.

Voorzitter: Grinwis

De heer Nobel (VVD):

Ik houd het kort. Ik vraag een tweeminutendebat aan.

De voorzitter:

Ik vraag de heer Nobel of dat spoedig, nog voor de behandeling van het Belastingplan, moet worden ingepland of dat het nog even kan wachten.

De heer Nobel (VVD):

Dat zou fijn zijn, maar gezien de drukte op de agenda denk ik dat even wachten realistisch is.

De voorzitter:

Dan laten we de Griffier zijn werk doen en wachten we af wat de Griffie plenair inplant. Ik geef het voorzitterschap weer terug.

Voorzitter: Nobel

De voorzitter:

Dank. Ik geef de heer Grinwis het woord.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Werkelijk twee van de allermooiste terreinen kwamen vandaag samen: volkshuisvesting — ik kan er geen genoeg van krijgen — en fiscaliteit, daar kan ik nog minder genoeg van krijgen. Dat de minister het een beetje afdeed als "het is toch allemaal technisch en een beetje saai" — dit zei ze niet letterlijk — doet mij een beetje pijn. Ik vond het

fantastisch dat we dit debat met elkaar hebben gevoerd. Ik denk dat het heel nuttig is, want dit is veel efficiënter dan dat de ene minister een halve toezegging kan doen, terwijl de staatssecretaris dat moet uitvoeren. Laten we hier dus een traditie van maken en een keer per jaar hierover met elkaar het debat voeren. Dit hoeft niet per se in september. Dit lijkt me nuttig en ik stel voor om in de procedurevergadering mee te nemen dat we dit jaarlijks laten terugkeren op de commissieplanning. Dat is één.

Twee. Ik denk dat we heel veel van onze inhoudelijke debatten gezellig gaan vervolgen bij de Financiële Beschouwingen en bij het Belastingplan, niet alleen omdat het gezellig is, maar vooral omdat het heel urgent is en het onverantwoord is om sommige dingen nog langer hier in het Haagse te laten zweven. Laten we streven naar beslissingen en doorbraken en doen wat goed is voor ons land, juist ook op het gebied van volkshuisvesting en fiscaliteit. Punt.

De voorzitter:

Heeft de heer Van Leijen behoefte aan een tweede termijn?

De heer Van Leijen (D66):

Heel kort. Volgens de agenda ging het over fiscaliteit. Dit is geen saai en droog onderwerp, maar wel het antwoord op de vraag hoe je meer woningen krijgt. Daar gaat mijn woonhartje sneller van kloppen. Ik ben heel positief over de stappen die we zetten op de ATAD, de vrijstelling voor de woningcorporaties. Ik ben er nog positiever over dat dit geen eindstap zal zijn en dat we nadrukkelijk gaan kijken wat er daarna uit de adviescommissie komt op het gebied van de vpb. Het is fijn dat die stappen gezet worden. Ik herhaal mijn pleidooi over de buitenlandse pensioenfondsen. Fijn dat we hierop ook stappen zetten, maar dan wel graag met pragmatisme.

De voorzitter:

De heer De Hoop ook kort, alstublieft.

De heer De Hoop (PRO):

Allereerst dank aan de bewindspersonen voor de beantwoording. Laat ik positief eindigen: ik zie twee bewindspersonen die op hun terrein aan het kijken zijn wat ze kunnen doen om de boel in beweging te brengen en de woningnood op te lossen. Mijn fractie waardeert dit zeer. Als ik er vanaf een afstandje naar kijk, zie ik dat het minderheidskabinet in deze vorm misschien af en toe ook beklemmend is om een aantal keuzes te maken die nodig zijn. Ik moedig het kabinet aan om te kiezen voor de richting die het uit wil gaan. En dán zijn er meerderheden bij elkaar te krijgen om te doen wat nodig is voor de woningnood. Ik hoop dat we daar snel toe komen. Wij kunnen misschien wel wachten, maar al die woningzoekenden niet. Het is keihard nodig. Kies, zou ik willen zeggen.

De voorzitter:

Dat is vast een bruggetje naar JA21, de heer Clemminck.

De heer Clemminck (JA21):

Kies JA21, ja. Allereerst dank uiteraard aan beide bewindspersonen en ook aan de initiatiefnemer van dit debat, dat inderdaad een nuttig debat is om te voeren. Er was ooit een premier die in zijn termijn zei: eerst het zuur en dan het zoet. Dit pakket is eigenlijk zuur en zoet tegelijk. Er zitten elementen in waar mijn fractie best wel heil in ziet en er

zitten elementen in waar mijn fractie moeite mee heeft. Ik heb in mijn eerste termijn aangegeven dat de positie van het eigen woningbezit voor ons het allerbelangrijkste is. Daar gaan we nog uitgebreid over debatteren. Ik sluit toch aan bij collega De Hoop. Er is nog geen keuze en laten we kijken of die de komende week alsnog wordt gemaakt.

De voorzitter:
Mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Als we doorbraken willen, moeten we ook baanbrekende dingen doen. Voor mij is dat de afdrank van dit debat en van elk woondebat dat we voeren, of het nu gaat over fiscaliteit of over het 50-puntenplan waar we later ook nog over komen te spreken. Ik denk dat, met name als het gaat over het stimuleren van het investeringsklimaat voor buitenlandse pensioenfondsen, we daar echt die pragmatische inzet voor moeten hebben en dat we er echt voor moeten zorgen dat het zo snel mogelijk goed komt. Wij kunnen dat als overheid, zeg ik erbij, maar de overheid kan dat niet alleen. We hebben echt die buitenlandse pensioenfondsen nodig, dus laten we zorgen dat we daar haast mee maken.

De voorzitter:

Dank. Dan is er ook nog de tweede termijn van de minister en de staatssecretaris. Kan dit kort? Ja? Minister, gaat uw gang.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Ik had nog twee openstaande vragen waarvan ik had gevraagd ze te mogen meenemen naar de tweede termijn. Ook wil ik nog heel kort ingaan op de buitenlandse pensioenfondsen. We hebben vandaag een sessie gehad. We hebben ook het bericht gehad dat we volgende week allemaal naar München gaan. De eerste buitenlandse pensioenfondsen hebben zich al gemeld om in ieder geval te willen praten op basis van de rede van de Koning en het 50 puntenplan. Ik ben dus hoopvol.

Ik heb nog een vraag van mevrouw Steen over de mogelijkheden voor corporaties, vooruitlopend op de wetswijziging, om daarvan gebruik te maken. Er is een handreiking gepubliceerd over hoe ze daar gebruik van kunnen maken. Er wordt gewerkt aan een financieringsproduct dat meer invulling geeft aan het hoe. Ze mogen al gebruikmaken van de vrije toewijzingsruimte door woningen toe te wijzen aan de middenhuur. Tot slot heb ik de Autoriteit woningcorporaties een aanwijzing gegeven om tijdelijk niet te handhaven. Dat is de inzet daarop.

Tot slot heb ik een vraag van de heer Clemminck, op wie ik natuurlijk stem — dit grapje maak ik alleen in dit debat — als het gaat over de ontwikkelingen rond het eigenwoningbezit. Ik kan u toezeggen dat u van mij in oktober een brief krijgt, want die krijgt u toch al over de woningmarktverkenning van ABF. Daarin gaan we ook kijken naar de ontwikkelingen van het eigenwoningbezit. Voordat we op verzenden drukken, zal ik nadrukkelijk nazien dat uw vraag daarin ook is beantwoord.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan de staatssecretaris, die twee vragen in een zou samenvoegen, als ik het mij goed herinner.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Dat is correct. Dat gaat over de earningsstrippingregeling, met name de gestalde rente. U merkt dat ik wat terughoudendheid had in mijn antwoord. Die terughoudendheid is ook na wat nader advies het juiste om te hebben, omdat het nog bij de Raad van State ligt. Ik ga toch iets meer verklappen dan ik van plan was, want we kijken naar een vorm van overgangsrecht. Hoe die er precies uit ziet, ligt nu bij de afdeling. Zij moeten even hun werk kunnen doen zonder dat wij hier al het debat daarover voeren. Dit wordt dus vervolgd.

De **voorzitter**:

Heel kort dan, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, ik zie u twifelen en dat snap ik heel goed, want de tijd is gepasseerd. Wordt bij de reactie op de Raad van State en in de toelichting op de nota van wijziging dan helder gemaakt hoe hiermee wordt omgegaan? Want het is wel een bestaande aftrekpost en je kan niet zomaar even een schot zetten met het argument "we hebben te weinig budget, dus we kappen iets af wat eigenlijk een bestaand recht is", wetend dat er ook nog procedures over ATAD bij de rechter lopen.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Mijn ruimte om daar heel vrij over te spreken is inderdaad beperkt. Maar ja, we zullen zorgen dat bij de eventuele reactie of in het nadere rapport — wat het ook wordt, want we weten niet wat het advies wordt — hierop wordt ingegaan.

De **voorzitter**:

Dank. Dan ga ik toe naar de toezeggingen.

- De minister stuurt de Kamer voor het commissiedebat over het grondbeleid van 11 november een brief met daarin voorstellen om uitbreiding van het kostenverhaal vorm te geven.
- De minister deelt voor het einde van het jaar een brief met de Kamer over de voortgang van het wetsvoorstel Passende huurcontracten.
- De minister informeert de Kamer in de zomer van 2027 over de samenstelling en het vervolg van de commissie over de langetermijnstand van de woningcorporaties.
- De minister gaat met DNB in gesprek over de gevolgen van het verruimen van de leennormen en informeert de Kamer daarover.

Wanneer informeert u de Kamer over die uitkomst?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Voor het einde van het jaar.

De **voorzitter**:

Voor het einde van het jaar.

- Dan komt de staatssecretaris voor het debat over het Belastingplan met een brief over de harmonisatie.

- De staatssecretaris deelt de brief die al aan de commissie Financiën is toegezegd over de modernisering van de pensioenfondsvrijstelling tevens met de commissie VRO.

Wanneer deelt hij die? Het najaar? Dat is snel. Dat vindt de commissie fijn, denk ik.

- Dan gaat de staatssecretaris in gesprek met zijn Canadese evenknie over de modernisering van de pensioenfondsvrijstelling en deelt informatie hierover voor de zomer in een brief met de Kamer.
- De minister komt in oktober met een brief waarin aandacht wordt geschonken aan ontwikkelingen binnen het eigenwoningbezit. Vraagt de heer Grinwis buiten de microfoon naar de prognose eigenwoningbezit?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee. De staatssecretaris heeft gezegd in het nadere rapport terug te zullen komen op hoe je de overgang van de huidige renteaftrekbepanking naar de uitzondering daarop met de huidige fiscale rechten netjes fiscaal-juridisch en begrotingstechnisch kunt oplossen. Dat is een beetje een lange zin voor een toezegging.

De **voorzitter**:

We lezen het verslag na, maar ik zie dat de staatssecretaris hierop instemmend knikt.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Ja. Of het een nader rapport wordt, weet je natuurlijk nog niet. Anders komt het in de aanbiedingsbrief. Maar wij zullen voor de precieze formulering zorgen.

De **voorzitter**:

In een niet nader te noemen schrijven wordt de Kamer hierover geïnformeerd.

Staatssecretaris **Eerenberg**:

Op enig moment.

De **voorzitter**:

Nee, dat is te vrijblijvend. We hebben al wel de termijn vastgesteld.

Dan heeft de heer Nobel, tot slot, een tweeminutendebat aangevraagd.

Daarmee sluit ik de vergadering. Dank aan de bewindspersonen voor de beantwoording. Iedereen thuis nog een fijne avond.

Sluiting 21.37 uur.

