

Vergaderjaar 2017–2018

**34 775 XVIII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2018**

**Nr. 39**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 29 december 2017

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 11 december 2017 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2018 (Kamerstuk 34 775 XVIII);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 september 2017 inzake aanpak woonfraude (Kamerstuk 29 453, nr. 457);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 oktober 2017 inzake opvolging motie en toezeggingen diverse onderwerpen Wonen en Rijksdienst (Kamerstuk 29 453, nr. 459);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 september 2017 inzake rapport De aanpak van malafide pandeigenaren & de handhaving van de Woningwet (Kamerstuk 32 847, nr. 305);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 september 2017 inzake realisatie van de doelstellingen uit de banenafpraak voor mensen met een arbeidsbeperking, uitgesplitst naar ministeries (Kamerstuk 34 352, nr. 69);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 21 november 2017 met een reactie op de motie van het lid Middendorp c.s. over de LTI-leennorm (Kamerstuk 34 775 VII, nr. 14) (Kamerstuk 32 847, nr. 309);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2017 (wijziging samenhangende met de Najaarsnota) (Kamerstuk 34 845 XVIII);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 8 december 2017 met een reactie op de motie van het lid Middendorp c.s. over de**

**LTI-leennorm (Kamerstuk 34 775 VII, nr. 14) (Kamerstuk 32 847, nr. 311);**

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 11 december 2017 met de reactie op het verzoek van de commissie om erkenning aan wand vast gemonteerde elektrische verwarming in huurwaarde puntenstelsel (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 310).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

**Voorzitter: Voortman**  
**Griffier: Hendrickx**

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Azarkan, Beckerman, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Laan-Geselschap, Nijboer, Ronnes en Voortman,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President.

Aanvang 14.02 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag dames en heren van de Kamer, Minister en haar ambtenaren, natuurlijk ook de mensen die op de publieke tribune zitten en mensen die dit debat wellicht via de livestream volgen. We zijn hier bij het WGO Wonen en ruimtelijke ordening. Ik wil graag beginnen met de eerste spreker. Dat is meneer Kops, die zal spreken namens de fractie van de PVV. Gaat uw gang, meneer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Hoe cynisch is het dat uitgerekend de voormalig locoburgemeester en wethouder van Amsterdam Minister van Binnenlandse Zaken is geworden en daarmee verantwoordelijk voor de Nederlandse woningmarkt. Als wethouder in Amsterdam had zij onder andere het stadsdeel Centrum in haar portefeuille. U weet wel, dat is het centrum van onze Nederlandse hoofdstad, waar amper nog Nederlands wordt gesproken, waar geen Nederlander meer te vinden is en waar de vervreemding definitief heeft toegeslagen. Er is geen stad zo erg als Amsterdam. De stad is volgeplempt met...

**De voorzitter:**

Meneer Kops, één moment, er is een interruptie van meneer Azarkan van de fractie van DENK.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik was vorige week nog voor een bezoek in Amsterdam. Ik kon daar met Nederlands uitstekend uit de voeten. Ik ben benieuwd welke taal er in Amsterdam-Centrum wél gesproken wordt volgens de heer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

Dan moet meneer Azarkan misschien wat beter opletten als hij in Amsterdam is. Er zijn daar meer toeristen dan Nederlanders te vinden. Engels is de voertaal als je daar binnenkomt in een willekeurig café. Ik weet niet waar meneer Azarkan is geweest?

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik ben bij een aantal winkeliers op bezoek geweest. Daar kon ik met Nederlands heel erg goed uit de voeten. Maar ik wist niet dat Engels spreken in het centrum ook een probleem is waarmee we iets moeten doen. Het is, denk ik, geen enkel probleem als mensen zich verstaanbaar kunnen maken. Nederland staat erom bekend dat we vele talen spreken. Dat geeft ons voordeel in het handelen dat wij doen. Wat mij betreft is er geen probleem. Als het nu een probleem is voor de PVV dat we af en toe Engels spreken in de hoofdstad van ons land, is dat voor mij nieuw.

**De voorzitter:**

Meneer Kops, afrondend.

**De heer Kops (PVV):**

Uit de reactie van de heer Azarkan blijkt wel dat hij totaal geen idee heeft wat ik bedoel. Ik ga hier verder ook niet op reageren. Ik ga mijn betoog voortzetten, en ik hoop dat het dan wel duidelijk wordt. Dat mag ik toch hopen!

**De voorzitter:**

Dat lijkt me een goed idee.

**De heer Kops (PVV):**

Want er is geen stad zo erg als Amsterdam. De hele stad is volgeplempt met hotels, er is geen normaal huis meer te vinden en de prijzen rijzen de pan uit. En in plaats van het land te verlaten, kraken uitgeprocedeerde asielzoekers, oftewel illegalen, het ene pand na het andere, terwijl jonge gezinnen diezelfde stad worden uit gejaagd wegens onbetaalbaarheid. Dat is nu Amsterdam in een notendop. Daarmee is de stad hét voorbeeld voor hoe het niet moet.

Nogmaals, hoe cynisch is het dan dat uitgerekend deze voormalig Amsterdams bestuurder nu verantwoordelijk is voor de hele Nederlandse woningmarkt?

**De voorzitter:**

Dat levert weer een interruptie op, dit keer van mevrouw Beckerman van de fractie van de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik hoor de heer Kops fulmineren over het aantal toeristen in Amsterdam, het aantal hotels in Amsterdam en het niet meer horen van de Nederlandse taal. Bent u zich ervan bewust dat de SP dit jaar nog een motie heeft ingediend om de toeristische verhuur aan te pakken, en dat die motie op veel steun in de Kamer kon rekenen maar niet op uw steun? Wat vindt u daarvan? U heeft dit toch mede veroorzaakt?

**De heer Kops (PVV):**

Wat ik probeer aan te tonen is het falen van een stad als Amsterdam. Mevrouw Beckerman is er toch van op de hoogte dat ook een stad als Amsterdam een burgemeester heeft, wethouders heeft, een bestuur heeft? Dat is precies het probleem: dat er dus niets verandert in een stad als Amsterdam.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Misschien is de heer Kops ervan op de hoogte dat Amsterdam juist bouwrecord op bouwrecord breekt, maar ook heeft gezegd: help ons, landelijke politiek, help ons, want wij kunnen nu veel te weinig! De SP heeft een handreiking gedaan om Amsterdam en vele steden die hiermee kampen, te helpen, en u gaf niet thuis. U wilt liever jij-bakken en met de vinger wijzen dan zelf uw verantwoordelijkheid nemen.

**De voorzitter:**

Kops, afrondend.

**De heer Kops (PVV):**

Ja, er is een wethouder van Wonen in Amsterdam. Ik zie weleens wat berichten voorbijkomen. Die wethouder wil heel veel, maar doet niets. En wat een toeval dat die wethouder van de SP is, van de partij van mevrouw Beckerman!

Voorzitter. Wie heeft er nu nog vertrouwen in? De burgers zeer zeker niet. De affiniteit met de burgers hebben deze partijen hier compleet verloren. Als je echt wilt weten hoe het eraan toegaat op de woningmarkt, moet je luisteren naar de burgers, luisteren naar hun ervaringen, naar wat zij moeten doorstaan om de huur te betalen of om überhaupt voor een

huurwoning in aanmerking te komen. Maar de afgelopen jaren hebben Rutte en consorten iedere vorm van affiniteit compleet verloren. En dit nieuwe kabinet zet dat voort.

Neem de huren. Die gingen en gaan alleen maar omhoog. Neem de energierekening. Die ging en gaat alleen maar omhoog. De wet-Hillen? Die wordt met spoed afgeschaft. De hypotheekrenteaftrek gaat eraan en ga zo maar door. En dan heet het regeerakkoord nota bene Vertrouwen in de toekomst. Wat een slechte grap is dat! Hoezo vertrouwen? Welk vertrouwen? Met grote regelmaat wordt de PVV benaderd door wanhopige burgers die er helemaal geen vertrouwen meer in hebben, radeloze burgers die gigantisch in de steek gelaten zijn. We hebben mails in overvloed van burgers die hun huis worden uitgezet, die rekeningen niet meer kunnen betalen, die worden gediscrimineerd. Dát is de realiteit. Ter illustratie twee voorbeelden. Een man van 44 jaar woont samen met zijn dochter in een sociale huurwoning in Nuenen. De huurprijs bedraagt € 71, het absolute maximum dat voor zo'n woning mag worden gevraagd. De man heeft een zeldzame hartafwijking met veel zorgkosten tot gevolg. De afgelopen jaren is zijn huur alleen maar omhoog gegaan. Hij kan die nu gewoon niet meer betalen. Dat is voor hem en veel Nederlanders de realiteit. Kan de Minister zich überhaupt voorstellen wat dat met mensen doet? Wat gaat zij daaraan doen?

Een ander voorbeeld. Een vrouw van middelbare leeftijd staat al jarenlang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Meerdere keren heeft zij heel assertief interesse getoond voor een vrijgekomen woning, maar het antwoord was telkens: nee, u komt niet in aanmerking. De woningen waren namelijk al vergeven, aan – u raadt het misschien wel – Syrische statushouders, u weet wel, de zogenaamde vluchtelingen, die onder-tussen massaal terugkeren naar Syrië. Hier in Nederland krijgen ze nog steeds met voorrang een sociale huurwoning. De Nederlanders worden gediscrimineerd. Dat is de realiteit.

**De voorzitter:**

Mijnheer Kops, u heeft een interruptie van de heer Koerhuis van de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Kops kent mijn interrupties ondertussen al. De heer Kops heeft dit vaker aangekaart. Ik geef hem graag nog eens dezelfde reactie. Dankzij de VVD is de automatische voorrangsregeling voor statushouders geschrapt. Ze krijgen dus niet meer automatisch voorrang als zij in een sociale huurwoning willen. Het is aan gemeenten zelf. Mijn vraag aan de heer Kops is hoeveel gemeenten deze voorrangsregeling nog hebben. Als hij dat niet precies weet, hoeveel ongeveer?

**De heer Kops (PVV):**

Dat deze interruptie uitgerekend van de heer Koerhuis komt! Als er iemand hier aan volksverlakkerij doet, dan is het wel de heer Koerhuis van de VVD. Hij stelt mij iedere keer, in elk overleg, in elk debat, dezelfde vraag. Dat toont wel aan waar de VVD, en de heer Koerhuis in het bijzonder, mee bezig is: mooi weer spelen, voor de bühne. Inderdaad, formeel is de voorrang voor statushouders eraf. Maar de praktijk is anders. En met die praktijk heeft een partij als de VVD nogal wat moeite. In de praktijk krijgen statushouders namelijk nog steeds voorrang. Waarom? Omdat gemeenten nog steeds te maken hebben met een taakstelling in de zin van statushouders die zij moeten huisvesten. Dat moet van een partij zoals die van meneer Koerhuis.

**De voorzitter:**

Ik ben benieuwd of meneer Koerhuis het idee heeft dat zijn vraag goed beantwoord is. Meneer Koerhuis.

De heer **Kops** (PVV):  
Ik denk dat hij daarover gaat.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Inderdaad, ik merk aan de omslachtige reactie van de heer Kops dat hij geen idee heeft van het aantal gemeenten waarin dit het geval is. Daarom heb ik de Minister ook schriftelijk gevraagd om dit precies in kaart te brengen. Ik vraag de heer Kops graag om te wachten totdat die vragen beantwoord zijn.

De heer **Kops** (PVV):  
Kijk, als er één partij helder is, dan is het de PVV. Ik denk dat het in september was, dus nog niet zo lang geleden, dat ik namens de PVV een motie heb ingediend om definitief een einde te maken aan de voorrangspositie voor statushouders. Wat doet de VVD? Die stemt tegen. En de heer Koerhuis speelt een beetje mooi weer, vooral op Twitter hè, een sociaal medium. Hij doet aan volksverlakkerij en niets anders. Hij houdt de burgers voor de gek.

De **voorzitter**:  
Meneer Kops, zet u uw betoog voort.

De heer **Kops** (PVV):  
Goed, voorzitter. Dus de Nederlanders worden gediscrimineerd, nog steeds. Dat is de realiteit. De afgelopen jaren is het daardoor steeds minder leuk geworden om in Nederland te wonen: huurders die een koopwoning willen maar die niet kunnen krijgen, mensen die een huurwoning willen maar jarenlang op de wachtlijst staan en steeds langer moeten blijven staan. Dat komt door een partij als de VVD, de volksverlakerspartij. Deze trend zet maar door. Het lijkt wel het stille beleid te zijn, een soort ontmoedigingsbeleid. Ja, een ontmoedigingsbeleid voor de Nederlanders althans, want asielzoekers worden nog altijd in de watten gelegd in dit land, met een woning naar wens. Dat is een uitnodigingsbeleid om hier in Nederland te wonen.

U hoort het goed: een woning naar wens. Ontevreden, klagende statushouders zijn niet tevreden met de aan hen toegewezen woningen omdat het allemaal niet goed genoeg is. Statushouders weigeren een woning in een bepaalde gemeente omdat zij bijvoorbeeld dicht bij familie willen wonen of omdat er als gevolg van gezingshereniging nog familie aan komt en daar alvast op wordt voorgesorteerd door direct een grote woning te eisen. Kijk, dat is de realiteit in Nederland. Gemiddeld klaagt een op de tien statushouders met succes, weigert met succes een woning en krijgt vervolgens doodleuk een andere woning aangeboden. Zo gaat dat in Nederland. Kan de Minister wat dat betreft misschien even een update geven? Hoe vaak komt woonweigering door statushouders vandaag de dag voor? Hoe vaak wordt dat als terecht beschouwd? En wat zijn de redenen daarvoor?

De Nederlanders hebben het nakijken, want die willen ook wel dicht bij hun familie, hun werk of hun studie wonen en zij willen ook wel een extra grote woning, maar zij hebben niets te willen. Enkele vragen aan de Minister. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er op dit moment in Nederland en hoeveel daarvan zijn er tot op heden aan statushouders toegewezen? Momenteel zijn er zo'n 70.000 Syrische statushouders in Nederland. Hoeveel sociale huurwoningen bezetten zij eigenlijk? Graag een reactie.

Over de in Nederland verblijvende Syrische statushouders heeft mijn PVV-collega Fritsma tijdens de begrotingsbehandeling Justitie en Veiligheid al gezegd: trek hun tijdelijke asielvergunningen in. Trek ze in, een fantastisch plan! En de sociale huurwoningen die daardoor vrijkomen, moeten worden toegewezen aan de Nederlanders. Zo, dat zegt de PVV

inderdaad: sociale huurwoningen voor de Nederlanders en de huren omlaag. Want de Nederlanders zijn al voldoende uitgeknepen en belazerd. Met dank aan het afbraakbeleid van de afgelopen jaren hebben de huurders gemiddeld een huurverhoging van 15% voor hun kiezen gekregen, met dank aan de partij van de heer Koerhuis, de VVD. Heeft de Minister enig idee wat dat dan met mensen doet, mensen die het gewoon niet meer kunnen opbrengen? Kunt u zich dat voorstellen?

**De voorzitter:**

Meneer Kops, u heeft een interruptie van mevrouw Beckerman van de SP. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, meneer Kops, «afgeknepen en belazerd», «het beleid van de afgelopen jaren», maar was het niet het beleid dat werd ingezet onder Rutte I, het kabinet waar u gedoogsteun aan gaf, waardoor er zo veel sociale huurwoningen zijn verkocht en geliberaliseerd? Komt u daar nu op terug?

**De heer Kops** (PVV):

Het probleem waar mevrouw Beckerman en haar partij naartoe gaan, is: hoezo, tekort aan sociale huurwoningen? Als je er 70.000 Syrische statushouders in huisvest, dan hou je inderdaad niks meer over. Ik zou tegen de SP willen zeggen: daar kun je haast niet tegenop bouwen! Dát is het probleem. Stopt u daar dan eens mee. Maar mevrouw Beckerman van de SP is er voorstander van om de grenzen wagenwijd open te laten staan: Sinterklaasje kom maar binnen met je knecht, kom allemaal maar binnen, we hebben hier gratis woningen voor u! Dat is de SP. Stopt u daar dan eens mee, dan hebben we woningen genoeg.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik bemerk een heleboel beschuldigingen en geijmbak, maar de heer Kops is zich er blijkbaar niet van bewust dat er 262.400 sociale huurwoningen minder zijn, juist door verkoop en liberalisatie. Met een kwart miljoen huurwoningen konden heel veel van de mensen die nu op een wachtlijst staan wel terecht. Mijnheer Kops, uw partij heeft ook nog in 2015 – dus nadat de PVV deelnam aan het kabinet, en ik snap dat u die periode wilt vergeten – tegen SP-moties gestemd om huurwoningen niet te verkopen. Daarom vraag ik u nogmaals: komt u daar op terug en wilt u er echt voor zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor iedereen?

**De heer Kops** (PVV):

«Voldoende betaalbare woningen voor iedereen.» Kijk, dat is nou interessant. Mevrouw Beckerman kent de PVV natuurlijk als een zeer constructieve partij. Ik heb net al gezegd dat de huren omlaag moeten. Daar kom ik in tweede termijn nog op terug met een motie, en dan verwacht ik ook steun van de SP. In de tweede termijn kom ik er ook op terug dat de sociale huurwoningen die we hebben weggegeven aan Syrische statushouders naar de Nederlanders moeten zodat zij daar gehuisvest kunnen worden. Als mevrouw Beckerman echt meent wat zij zegt, dan stemt zij dus voor die PVV-moties. Dat zullen we zien, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dit biedt mij een mooie gelegenheid om de heer Kops te laten weten dat hij nu nog ongeveer vier minuten heeft voor zijn inbreng in eerste en tweede termijn. Afhankelijk van hoe veel moties hij wil indienen, kan hij bepalen hoe lang zijn eerste termijn nog duurt.

**De heer Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Dat komt helemaal goed, dat beloof ik.

Het is tijd voor huurverlaging, maar wat staat daarover in het regeerakkoord? Helemaal niets. In plaats daarvan staat het wel bol van wezenloze plannen om woningen te gaan verduurzamen. Dat had zo uit de wereldvreemde koker van GroenLinks kunnen komen. Het is om eng van te worden. De PVV wil dat de huren met 15% omlaag gaan, om daarmee aan de huurders terug te geven wat Rutte en co de afgelopen jaren van hen hebben afgepakt. In het regeerakkoord van Rutte III staat geschreven dat er meer gebouwd gaat worden, maar de vraag is of we dat nu echt moeten geloven. Zoals ik al zei, is volksverlakkerij de VVD niet vreemd. Hoe serieus zijn die bouwplannen nu? Laten we niet vergeten dat het wel door Rutte en consorten komt dat we nu überhaupt met een woningtekort zitten. De afgelopen jaren heeft het kabinet nagelaten om daar wat aan te doen. Het is alsof je de burgers eerst uit hun woning trapt, en hen vervolgens belooft: «ja, maar wij gaan voor u bouwen». Voorzitter, hoe geloofwaardig is dat nu eigenlijk?

Dan kom ik op de loan to value, dat wat burgers maximaal voor een koophuis mogen lenen. Die wordt verder verlaagd, en opnieuw wordt de belofte gedaan dat hieraan wordt vastgehouden, dat deze loan to value niet verder zal worden verlaagd. Net als de belofte rondom de hypotheekrenteaftrek zeker. «Die staat bij de VVD als een huis», zo zei men, maar toch gaat hij eraan. Hoe serieus zijn al die beloftes nu eigenlijk? Graag een reactie van de Minister.

Voorzitter, tot slot de brief van de Minister van 13 november. Daarin schrijft zij dat de regierol bij het bouwen van nieuwe woningen primair een verantwoordelijkheid is van gemeentes en provincies, maar dat zij de komende jaren toch een actievere, regisserende rol wil gaan spelen bij het invullen van de regionale woningbehoefte. Kan de Minister dat toelichten? Wat moeten wij ons daarbij voorstellen, behalve heel veel koffiedrinken en heel veel praten? Wat gaat er nu concreet gebeuren? Ik heb begrepen dat zij ook in gesprek wil gaan met grote stedelijke regio's, en dus ook met de regio Amsterdam, waar de problematiek complex is. Zoals ik aan het begin van mijn betoog al zei, komt deze Minister nota bene zelf uit Amsterdam. Hoe gaat zij ervoor zorgen dat zij de komende jaren onderdeel wordt van de oplossing voor de woningmarkt en niet van het probleem?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Kops. Ik zie nog een aantal mensen die een interruptie willen plaatsen. Als eerste mevrouw Van Eijs namens D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is interessant dat de heer Kops de grote bouwopgave aanhaalt. Daar was laatst ook een rondetafelgesprek over, waar ik hem volgens mij helaas heb moeten missen. De heer Kops geeft aan dat hij benieuwd is naar de plannen van de Minister en die regisserende rol, maar ik ben eigenlijk ook wel erg benieuwd hoe hij denkt dat we de bouwopgave kunnen versnellen of beter kunnen vormgeven.

**De heer Kops (PVV):**

De Minister zou natuurlijk een soort taakstelling kunnen meegeven aan provincies en gemeentes. Wij zien hoe dat bijvoorbeeld is gegaan met statushouders. Als het gaat om statushouders, dan is alles mogelijk. Die moeten gehuisvest worden. Via de provincies wordt er dan aan de gemeentes een taakstelling opgelegd. En het lukt allemaal! Iedereen doet dat. Iedereen doet daaraan mee. Op precies dezelfde wijze zou er natuurlijk ook een taak kunnen worden neergelegd wat betreft het bouwen van woningen. De afgelopen jaren is dat nagelaten, is dat gewoon niet gebeurd. Ik ben daar ook wel cynisch over, ja. Natuurlijk ben ik daar cynisch over, want met dank aan VVD en PvdA hebben we nu een



woningnood. En nu hebben wij weer een kabinet onder leiding van de VVD! Ja, hoe serieus moeten wij dat nou allemaal nemen? Dus ik zou weleens willen weten van de Minister hoe het werkelijk tot daden gaat komen de komende tijd.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

U zegt dat er een taakstelling is. Ik kom uit de praktijk, de gemeentelijke praktijk. Ook in onze woningmarktregio was er ooit zo'n taakstelling. We zien dat zo'n taakstelling heel moeilijk is omdat plannen in de praktijk heel specifiek maatwerk vragen. Dus ik vraag mij echt af hoe u verwacht dat er uiteindelijk goede woningen komen voor de juiste mensen als u gewoon platte cijfers gaat neerleggen bij provincies of bij gemeentes.

De heer **Kops** (PVV):

Wat verstaat u onder goede woningen? Er moet simpelweg meer gebouwd worden, meer middenhuur bijvoorbeeld. Wat wilt u verder nog? Het wordt tijd dat het niet zo vrijblijvend wordt, dat u eens via de provincies tegen de gemeentes gaat zeggen: kom op, neem je taken serieus, zorg voor voldoende woningen! Als het om statushouders gaat, kan het allemaal wel.

De **voorzitter**:

Oké. Dank u wel, meneer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Dat was het?

De **voorzitter**:

Dat was het. O, ik zie dat de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid ook nog een interruptie voor u heeft.

De heer **Kops** (PVV):

O ja, PvdA. Nou.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, precies. Ik dacht: ik wacht even het eind van het Trumpiaanse optreden van de heer Kops af. Jacobse en Van Es: hoge lonen, lage huren, onbelaste overuren.

De **voorzitter**:

Komt u tot uw vraag, meneer Nijboer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, ik mag mijn vraag best even introduceren. «Alle asielzoekers het land uit en dan hebben wij geen woonproblemen meer in het land!» Dat soort oplossingen.

De heer **Kops** (PVV):

Dat heb ik zo niet gezegd. U moet goed luisteren. Dat is moeilijk, hè, luisteren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik had één inhoudelijke vraag ...

De heer **Kops** (PVV):

O, toch?

De heer **Nijboer** (PvdA):

... over de verduurzaming van woningen. Er zijn heel veel sociale huurwoningen waar het heel tochtig is, waar geen dubbel glas is, waar

het gewoon hartstikke slecht voor elkaar is. Daar moet toch wel wat aan gebeuren? Of wil de PVV die mensen met torenhoge energierekeningen laten zitten?

De heer **Kops** (PVV):

Toegegeven: dat is een goede vraag. Toegegeven, inderdaad. In eerdere debatten heb ik al aangegeven dat de PVV inderdaad voor het toepassen van energielabel B in sociale huurwoningen is. Dan hebben wij het over een hr-ketel, isolatie en dubbel glas inderdaad, zodat er minder energie verbruikt gaat worden. Dan zou in theorie de energierekening omlaag kunnen, maar de praktijk is natuurlijk anders! Want je kunt aan de ene kant wel het energieverbruik omlaag gaan brengen, maar als je aan de andere kant de energiebelastingen verhoogt, waar de PvdA ook voorstander van is, dan schiet het natuurlijk niet op. Want in de praktijk gaan de mensen gewoon veel meer voor hun energie betalen, ook al gaan ze minder energie verbruiken. Dat ten eerste.

Ten tweede, als woningcorporaties bepaalde maatregelen gaan doorvoeren, bijvoorbeeld een hr-ketel, dubbel glas en isolatie aanbrengen – ik zei het al – dan is dat natuurlijk fantastisch, maar dan moeten wij er wel voor zorgen dat de burgers in die woningen daar profijt van hebben, dat de energierekening dus omlaag kan. Maar als woningcorporaties vervolgens de kosten van die maatregelen gaan doorberekenen in de huurprijzen, dan schieten we natuurlijk nog niks op.

Wat dan opvallend is, tot slot. De PVV heeft een aantal weken geleden precies daarover een motie ingediend die de regering oproept om ervoor te zorgen dat de kosten van energiebesparende maatregelen in de corporatiesector niet worden doorberekend in de huurprijzen, zodat de burgers er profijt van hebben. En wat doet de PvdA? De partij van de heer Nijboer stemt daartegen! Nou, en nu u weer.

De **voorzitter**:

Meneer Nijboer, van de Partij van de Arbeid, afrondend.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben blij dat de heer Kops aangeeft dat er heel veel moet gebeuren op het gebied van verduurzaming.

De heer **Kops** (PVV):

Reageer op wat ik heb gezegd daarnet. Waarom stemt de PvdA tegen die motie?

De **voorzitter**:

Meneer Kops, ik ben de voorzitter van deze vergadering. Het zou fijn zijn als u even luistert wanneer de heer Nijboer praat ...

De heer **Kops** (PVV):

Ja, prima.

De **voorzitter**:

... net zoals de heer Nijboer net naar u luisterde toen u vrij lang aan het woord was.

De heer **Kops** (PVV):

Nou, prima!

De **voorzitter**:

Dus nu is het woord aan meneer Nijboer.

De heer **Kops** (PVV):

Nou, nou.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben blij dat de PVV dat aangeeft en ook ziet dat dat moet gebeuren, want verduurzaming wordt daar toch met een opgetrokken bovenlip en gefronste wenkbrauwen bekeken, maar daar is de PVV dus gewoon voorstander van. Ik ben het met de heer Kops eens – dat geef ik mee – dat je best kunt spreken over of het wel redelijk is dat woningcorporaties de verduurzaming helemaal in rekening mogen brengen. Daar zal ik in mijn eigen inbreng ook nog op ingaan. Misschien kunnen we elkaar daarin zelfs vinden aan het einde van deze ronkende inbreng.

De **voorzitter**:

Mijnheer Kops gaat nu afronden.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, maar als de heer Nijboer tegen de PVV-motie stemt om juist dat te bewerkstelligen, dan is dit natuurlijk gewoon een schijnheilig verhaal en dan zijn hij en zijn partij geen knip voor de neus waard.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mijnheer Kops. Dan is nu het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is voor iedereen belangrijk: het biedt zekerheid. Of je nu koopt of huurt, je eigen huis is een plek waar je thuiskomt na een dag hard werken. Er zijn starters, mensen met middeninkomens en senioren die moeite hebben om vaste grond onder de voeten te krijgen, bijvoorbeeld omdat ze moeilijk een hypotheek kunnen afsluiten of omdat ze geen goede en betaalbare huurwoning kunnen vinden. Dat komt onder andere doordat de crisis grote impact heeft gehad op de bouw en de huizenmarkt. Rutte II heeft veel goede maatregelen genomen. We hebben de crisis achter ons gelaten en we gaan richting een gezondere huizenmarkt, maar er zijn nog veel uitdagingen. We hebben bijvoorbeeld gezien dat de problemen in de corporatiesector nog niet voorbij zijn. Met de nieuwe Woningwet zijn dit soort problemen nu gelukkig niet meer mogelijk, maar er komen nog steeds lijken uit de kast.

Lijken waar we allemaal onder te lijden hebben. Vooruitkijkend:

Woonstichting Geertruidenberg komt er nog aan. Ik wil graag een toezegging van de Minister dat ze gaat berekenen hoeveel het zou schelen aan verliezen en aankoopssommen als Geertruidenberg de dure sociale huurwoningen, boven 145 punten, zou gaan verkopen aan private investeerders; langetermijnbeleggers, zoals pensioenfondsen. In plaats van die verliezen en aankoopssommen op te hoesten, kunnen corporaties dan honderden echte sociale huurwoningen gaan bouwen.

Voorzitter. Blijvend bij de bouw, maar terug naar vandaag. Nu we de crisis achter ons hebben gelaten, is de vraag naar woningen sterk toegenomen.

Wij zijn blij dat de Minister afspraken gaat maken met gemeenten, provincies en corporaties over het aanjagen van de bouw. Welke rol ziet de Minister specifiek voor provincies, als gemeenten bij de bouw tegen gemeentegrenzen aanlopen? De komende jaren moeten 100.000 woningen per jaar en 1 miljoen woningen totaal worden gebouwd.

Hiervoor heb ik vorige week het initiatief genomen tot een rondetafelgesprek, hier in de Kamer, over de bouwopgave. Ik heb daar veel uitdagingen gehoord op het gebied van bouwpersoneel, bouw materiaal en bouw machines. Maar ik heb ook begrepen dat het allemaal begint met bouwplannen. Hoe wil de Minister aan de bouwopgave gaan voldoen? Wat zijn haar eerste bouwplannen? In de metropoolregio Amsterdam heeft wethouder Van der Burg bouwlocaties voor 300.000 woningen aangewezen. Kan de Minister toezeggen dat de lat ook zo hoog komt te

liggen voor de metropoolregio Rotterdam Den Haag? En kan ze ons hierover voor 1 april informeren?

Om de bouw te stimuleren zijn er drie expertteams opgericht: Versnellen, Transformatie en Eigenbouw. Deze teams zijn nu nog vraaggestuurd. Met name het Expertteam Versnellen kan samen met het team Crisis- en herstelwet snel slagen maken met het versnellen van de gemeentelijke procedures. Daar gaat nu namelijk nog 10% van de bouwcapaciteit mee verloren. We hadden dit jaar tot 6.000 woningen extra kunnen bouwen. Wat vindt de Minister van het idee om deze teams aanbodgestuurd te maken en actief langs de gemeenten te sturen?

De druk op de ruimte en onze leefomgeving vraagt om afweging van verschillende belangen. De relatie tussen omgevingsbeleid en onze leefomgeving is essentieel. Nu het beleidsterrein verplaatst is, horen we graag van de Minister hoe dit proces belegd is binnen BZK, waar zij in deze cruciale fase haar prioriteit legt en op welke termijn wij de volgende stappen tegemoet kunnen zien.

Het kopen van een huis moet voor iedereen bereikbaar zijn. De hypotheekwensen van starters, zzp'ers en senioren liggen echter ver uit elkaar. Hypotheekverstrekkers kunnen maatwerk bieden, maar doen dit nu nog te weinig. We hebben daarom het platform maatwerk opgericht. Er zijn echter nog enkele problemen, zoals perspectiefverklaringen, studieleningen en verzilverhypotheek. Met name die laatste twee storen de VVD, omdat de oplossing relatief eenvoudig is. Op dit moment telt je studielening nog zwaar mee in de berekening van je maximale hypotheek. Dat maakt het extra moeilijk voor veel mensen die net afgestudeerd zijn om een huis te kopen. Ik wil die starters ook graag een kans op de woningmarkt geven. Hoe kijkt de Minister hiertegenaan?

Hetzelfde geldt voor verzilverhypotheek. Veel mensen hebben te maken met een overwaarde van hun huis, maar die overwaarde kan vaak niet verzilverd worden. De VVD is van mening dat het voor mensen mogelijk moet zijn om deze overwaarde deels te verzilveren. Dan kunnen mensen het geld gebruiken voor levensloopbestendig wonen of als oudedagsvoorziening.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis. Er is een interruptie van mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb een vraag over het vorige punt, de studieleningen. Begrijp ik goed dat de VVD er toch een klein beetje spijt van heeft dat een leven lang leren, een leven lang lenen is geworden omdat we mensen die starten op de woningmarkt met een studieschuld hebben opgezadeld?

**De heer Koerhuis** (VVD):

Dit is het begrotingsoverleg Wonen. We hebben het hier over de positie van starters op de woningmarkt. Die geef ik ook graag een kans. De studieleningen in het sociaal leenstelsel zijn heel zachte leningen. Dat is op de hypotheekmarkt helaas nog niet zo. Studieleningen hebben een lage rente, je kan ze tijdelijk stopzetten en je kan ze inkomensafhankelijk terugbetalen. Daarom wil ik dat de studielening niet te zwaar meetelt in de berekening van je maximale hypotheek.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dat was een keurig voorbereid antwoord, maar mijn vraag blijft wel staan. Heeft de VVD-fractie er nou geen spijt van? Het punt blijft dat je jonge mensen die zijn afgestudeerd, de woningmarkt op jaagt met een studieschuld waardoor het lastiger is om een hypotheek af te kunnen sluiten. Daar wil ik graag een antwoord op hebben. Ziet de VVD dat niet als problematisch? Heeft de VVD er toch geen spijt van dat we jonge

mensen opzadelen met een schuld en dat een leven lang leren, een leven lang lenen is geworden?

**De voorzitter:**

Heeft u spijt, meneer Koerhuis?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb er geen spijt van dat ik bij het begrotingsoverleg Wonen sta, dat ik het graag heb over de positie van starters op de woningmarkt en dat ik die graag een kans geef.

**De voorzitter:**

Gaat u door met uw betoog, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mensen kunnen verzilverhypotheken gebruiken voor levensloopbestendig wonen of als ouderdagsvoorziening. Wat vindt de Minister van het idee om deze hypotheken te stimuleren? Kan zij toezeggen om in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers om het aanbod van verzilverhypotheken te vergroten?

Voorzitter. Ik kom op de Nationale Hypotheek Garantie, de NHG. Veel starters hebben moeite om een hypotheek te krijgen. Ze verdienen nog niet veel, hebben weinig gespaard en mogen steeds minder lenen. De NHG kan voor hen uitkomst bieden. Voor 1% premie kunnen starters veilig lenen en wordt een eventuele restschuld kwijtgescholden. De maximale hypotheek daalt per 1 januari van 101% naar 100%. De NHG-premie wordt hiermee duidelijker zichtbaar. Starters zouden hierdoor afgeschrikt kunnen worden om een NHG-hypotheek af te sluiten, terwijl dit op termijn wel voor lagere rentelasten en een veiligere hypotheek zorgt. Hoe kijkt de Minister hiernaar? Bovendien is de NHG-premie tijdens de crisis meer dan verdubbeld vanwege de gestegen risico's. Kan de premie weer omlaag nu de crisis voorbij is?

Tot slot over hypotheekverstrekking. De Telegraaf meldde dat bijna een kwart van de huizenkopers hun huis mis dreigde te lopen omdat banken de hypotheek niet op tijd rond kregen. Dat raakt aan onze motie, die een paar weken geleden door de hele Kamer met 150 stemmen is aangenomen, over een eenmalige overgangstermijn van een maand voor je hypotheekaanvraag, alleen voor dit jaar. Helaas ziet de AFM geen aanleiding om een overgangstermijn te hanteren. Het is goed dat de Minister dit in februari of maart gaat evalueren met de AFM. Zou de Minister kunnen toezeggen hierover eind maart een brief naar de Kamer te sturen en tegelijkertijd een actieplan te publiceren om de doorlooptijden van hypotheekverstrekkers voor de zomer transparant te hebben, zodat we volgend jaar rond deze tijd geen problemen meer hebben?

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis. Meneer Azarkan van DENK heeft hierover een interruptie.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik las vanmorgen al in de krant dat de coalitie bij monde van meneer Koerhuis komt met het plan om niet vast te houden aan de 100% loan to value, maar daar vanaf 2018 die 1% bij stopt. Ik ben daar buitengewoon verbaasd over omdat er in de crisis heel goede redenen waren om dat te doen, namelijk het beschermen van mensen tegen te grote risico's. Als ik dit zo hoor, dan lijkt het net alsof alles wat we toen hebben bedacht, op dit moment niet meer geldig is. Ik vraag me af wat hiervoor de redenen zijn en welke groep van de mensen die pak 'm beet een starterswoning van € 150.000 tot € 180.000 kopen, geen toegang heeft tot het krijgen van een

hypotheek. We praten over € 1.500 tot € 1.800. Over wie hebben we het dan? Wie gaan we precies helpen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat de heer Azarkan zegt: het lijkt zo, maar het is niet zo. De maximale hypotheek daalt per 1 januari gewoon van 101% naar 100%. Dat blijft zo. Er zijn ook goede redenen voor geweest tijdens de crisis om dat zo te laten. Waar we het over hebben, is het meefinancieren van de NHG-premie. De heer Azarkan heeft het over veiligere hypotheeken. Juist de NHG zorgt voor veilige hypotheeken. Daarom willen we juist dat het aantrekkelijk blijft om een NHG-hypotheek af te sluiten.

De heer **Azarkan** (DENK):

Volgens mij bent u dan toch wat in de war. Ik zeg niet dat we de NHG-hypotheek niet moeten behouden. De NHG-hypotheek is tijdelijk opgehoogd en zit op dit moment, uit mijn hoofd gezegd, rond de € 270.000. Dat is al fors. Maar dat is goed, want dat betekent dat banken het stuk risico eraf kunnen halen omdat in eerste instantie de NHG en de overheid via het WEW garantstaan. Wat u volgens mij vertelt, is dat u wilt dat dat ene procent dat afgedragen wordt, wel degelijk gefinancierd wordt. Begrijp ik dat goed?

De heer **Koerhuis** (VVD):

U begrijpt heel goed dat wij graag willen dat die 1% NHG-premie meegefinancierd kan worden.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dan zit je toch op 101%?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Niet als je die niet meefinanciert.

De **voorzitter**:

Misschien kan de heer Koerhuis nu het beste zijn betoog voortzetten.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik wil mij ook inzetten voor een evenwichtige huurmarkt. Of je nu koopt of huurt, als je op zoek bent naar een goed en betaalbaar huurhuis, moet je dat gewoon kunnen vinden. Daarom wil ik een relatief kleine sociale huursector en wil ik dat corporaties zich richten op echte sociale huurwoningen en wil ik een grotere middenhuursector. Daardoor kunnen scheefwoners doorstromen en starters beter op de huurmarkt terecht.

Omdat corporaties bijna uitsluitend te duur gebouwd hebben, zijn de middenhuurwoningen er deels al. Daarom moeten corporaties deze huurwoningen gaan verkopen. Ik zie echter dat de prikkels voor corporaties en corporatiebestuurders hier nog niet voldoende bij aansluiten. Ten eerste. Hoe kijkt de Minister aan tegen het verkopen van dure sociale huurwoningen boven de 145 punten? Als corporaties hun dure bezit verkopen, kunnen zij er vaak dubbel zoveel goedkope, echte sociale huurwoningen voor terug bouwen. Dat zou ik goed vinden. Ten tweede zie ik dat voor de salarissen van corporatiebestuurders al het bezit meetelt: te dure sociale huurwoningen, bedrijfspanden en zelfs aangekochte gronden. Is de Minister het met mij eens dat dit tot perverse prikkels leidt? De vereniging van corporaties heeft een rapport gepubliceerd over de hoge administratieve lasten. Zij doen een aantal aanbevelingen om die te verminderen. Daarmee kunnen zij kosten besparen. Dat geld kunnen zij weer gebruiken om echte sociale huurwoningen te gaan bouwen. Dat is goed, maar ik wil niet dat dit ten koste gaat van het toezicht. De Minister heeft een convenant getekend met die vereniging om de aanbevelingen

mee te nemen in de evaluatie van de Woningwet. Over een aantal voorstellen ben ik heel enthousiast en over een aantal iets minder, maar dat gaan we tegen die tijd uitgebreid bespreken.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben het met de heer Koerhuis eens dat het goed is dat voorkomen wordt dat de perverse prikkels er zijn voor corporatiedirecteuren om keuzes te maken omwille van hun eigen salaris. Daar ben ik voorstander van. In het coalitieprogramma hebben we nadrukkelijk vastgelegd dat waar de markt het middensegment niet oppakt, corporaties dat moeten doen. Hoe voorkomen we dat dat soort gebieden buiten de boot vallen door de maatregelen die u voorstelt?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat soort gebieden vallen niet buiten de boot. Ik zou niet voorstellen corporaties te verbieden om daar middenhuurwoningen te bouwen. Daar heb ik het niet over. Ik heb het over de salarissen van corporatiebestuurders. Ik heb het er niet over dat corporaties geen middenhuurwoningen mogen bouwen.

De **voorzitter**:

Dat is volgens mij afdoende voor de heer Ronnes. Of wil hij toch nog even reageren?

De heer **Ronnes** (CDA):

Als maar helder is dat op het moment dat je de perverse prikkel weg zou halen door te zeggen dat corporaties alleen mogen bouwen in niet-DAEB, die gebieden in de problemen komen. Dat wil ik nadrukkelijk meegeven in de oplossing die hieruit zou kunnen komen.

De **voorzitter**:

Ik zie dat dit niet direct tot een reactie bij meneer Koerhuis leidt. Dan gaan we door naar de interruptie van de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben blij verrast dat de VVD de Wet normering topinkomens wil aanscherpen. Dat kan natuurlijk op warme steun van de PvdA rekenen. Daaruit volgt wel de vraag: waarom geldt dat voor woningcorporaties wel, maar wordt de Wet normering topinkomens, die voorlag en die over de bredere overheid gaat, ingetrokken in het regeerakkoord? Kan ik dan toch rekenen op steun van de VVD om die weer uit de la te halen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zal hierop helaas hetzelfde antwoord moeten geven als ik eerder al gaf. Dit is het begrotingsoverleg Wonen. We hebben het hier over de salarissen van bestuurders van woningcorporaties.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou moet ik mevrouw Dik-Faber een beetje bijvallen. Zij zei: we hebben voor het sociaal leenstelsel gestemd, maar dat heeft natuurlijk wel effect op hoeveel je kunt lenen. Als je het hebt over startersleningen en dan komt met een doekje voor het bloeden, dan snap ik die vraag wel. U staat hier nu vooraan en zegt: directeuren van woningcorporaties moeten niet meer in Maserati's rijden en moeten normaal gaan verdienen. Het was een mooi stuk in De Telegraaf; complimenten daarvoor. Maar als ik dan die vraag stel over een andere sector, dan zegt u: ja, dan moet u bij een andere woordvoerder zijn. Dat slaat toch nergens op? De VVD vindt toch iets van normale salarissen in de semipublieke sector? En als u dat bij

woningcorporaties vindt, dan hoort u dat toch ook bij ziekenhuisbestuurders, NPO-bazen en andere mensen te vinden?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik vind zeker wel iets van perverse prikkels. Ik vind dat perverse prikkels niet horen. Ik vind het dus niet horen dat corporatiebestuurders beloofd worden voor het aanhouden van dure sociale huurwoningen, bedrijfspanden en aangekochte gronden.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan de hoge administratieve lasten bij woningcorporaties. De Minister heeft een convenant getekend met de vereniging van corporaties om de aanbevelingen mee te nemen in de evaluatie van de Woningwet. Zou ik de Minister mogen vragen om daarin een extra punt mee te nemen? Nu hebben corporaties geleend tegen een lagere rente dan die waarmee ze rekenen. Hierdoor lijkt het alsof er meer rentekosten zijn dan echt het geval is. Vooral bij arme corporaties is dat een probleem, ook al zijn dat er niet veel. Als ze de rente gebruiken waartegen ze echt geleend hebben, krijgen we een beter inzicht in hoeveel dat precies is en hoeveel ze kunnen gebruiken voor het bouwen van echte sociale huurwoningen en het energiezuiniger maken van hun huidige woningvoorraad.

Voorzitter. Ik wil met een positieve boodschap eindigen. De nieuwe regering en onze nieuwe Minister erkennen de uitdagingen op de woningmarkt, die wij allemaal zien. Ik ben blij met het regeerakkoord. Wij gaan bouwen, bouwen, bouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan vraag ik de heer Nijboer of hij even het voorzitterschap van mij wil overnemen, zodat ik zelf het woord kan voeren.

**Voorzitter: Nijboer**

De **voorzitter**:

Dan geef ik graag het woord aan mevrouw Voortman van GroenLinks.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter, dank u wel. Vandaag spreken wij voor het eerst met deze Minister over het woonbeleid van het nieuwe kabinet. GroenLinks hoopt op een constructieve samenwerking met deze Minister. Goede voorstellen zullen wij zeker steunen, maar wij hopen ook dat de reeds meerdere keren aangehaalde kler van de Trêveszaal ook echt geldt voor het woondossier. Laat ik positief beginnen. Het kabinet erkent dat de problemen op de woningmarkt groot zijn. Een aantal ambities van het kabinet zijn ook mooi. Het kabinet erkent dat er een opgave is om meer te bouwen, omdat er een enorm tekort is aan betaalbare woningen. Ook zijn er mooie ambities op het gebied van verduurzaming.

Maar alle mooie ambities ten spijt bevat het regeerakkoord weinig concrete oplossingen voor de grote problemen. Om een illustere voorganger van deze Minister aan te halen: in geouwehoer kunnen mensen niet wonen. Om het woningtekort aan te pakken, moet vooral veel meer gebouwd worden. Er zijn meer, betere en meer betaalbare woningen nodig. Maar het kabinet doet niets aan de achterliggende oorzaken die zorgen voor een woningtekort en een gebrek aan verduurzaming. De gekrompen sociale huursector en de verhuurderheffing, waardoor corporaties niet bouwen, zijn de achterliggende oorzaken.



Voorzitter. In het regeerakkoord lezen wij dat dit kabinet afspraken wil maken over het aanjagen van de woningbouwproductie en onnodig belemmerend overheidsbeleid wil weghalen. Wat is «aanjagen»? Het klinkt vrij vrijblijvend. Wat is volgens dit kabinet de bouwpoging? Waar kunnen we deze Minister aan het einde van deze periode op afrekenen? Hoeveel woningen zijn er in 2021 bij gekomen? En om wat voor woningen gaat het? Hoeveel dure woningen, hoeveel goedkope woningen, hoeveel woningen in het middensegment, en hoeveel huur en hoeveel koop? Wat voor belemmeringen gaat deze Minister wegnemen? En betekent dit dat de Minister voorstelt om het makkelijker te maken om bijvoorbeeld op groene locaties te gaan bouwen? Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Voorzitter. Het tekort aan geschikte woonruimte is erg vervelend voor individuen, maar het heeft ook zijn weerslag op de wijken. Als wij niets doen, dan leidt de scheiding tussen dure en goedkope woningen tot tweedeling van steden. Deze Minister is zelf wethouder geweest in een stad waar juist de middeninkomens moeilijk aan een woning kunnen komen. Zij heeft de problemen dus van dichtbij kunnen zien. GroenLinks wil graag een offensieve woonagenda met speciale aandacht voor de lagere middeninkomens, die nu vaak tussen wal en schip vallen. Ze hebben te veel inkomen voor een sociale huurwoning, te weinig inkomen voor een geschikte vrijesectorhuurwoning en geen mogelijkheid tot koop vanwege eisen aan een hypotheek. Wij willen graag een actieplan wonen voor middeninkomens en doen daartoe de volgende voorstellen. Wij willen dat woningcorporaties meer middenhuurwoningen mogen bouwen. Dit kabinet blijft zeggen dat het de kerntaak van corporaties blijft om sociale huurwoningen voor lage inkomens te bouwen. Om woningcorporaties in de gelegenheid te stellen weer meer mensen te kunnen huisvesten, moet de markttoets worden versoepeld. Wanneer kunnen wij dit voorstel van het kabinet verwachten? Daarnaast moeten de mogelijkheden voor woningbouwcorporaties vergroot worden om gemengd te kunnen bouwen. Graag een reactie hierop. Voorzitter. Het krijgen van een passende hypotheek moet wat GroenLinks betreft makkelijker worden. Wij zien dat huizenprijzen stijgen, dat lonen achterblijven en dat banken terughoudend zijn met het verstrekken van hypotheeken. Daardoor kunnen vooral starters moeilijk kopen. Zij missen het startvermogen, maar verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrijesectorwoning. Daarom moet het mogelijk worden om de volledige kosten koper mee te financieren in de hypotheek. Als daar niets aan gebeurt, ontstaat er voor veel mensen een startersblokkade. Het is goed om te zien dat de coalitiepartijen op dit punt bewegen. Ook willen wij dat er weer startersleningen beschikbaar worden gesteld, zodat starters op de koopmarkt met een klein steuntje in de rug een huis kunnen kopen en hiermee een huurwoning achter kunnen laten. Eerder leek dit al effectief.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van mevrouw Van Eijs van D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

GroenLinks geeft aan dat zij graag de volledige kosten koper wil meefinancieren. Dat betekent dat de loan to value niet alleen voor een bepaald specifiek instrument zoals de NHG wordt verhoogd, maar ook voor de overdrachtsbelasting en de kosten van al het papierwerk en dergelijke. Bent u niet bang dat u daarmee juist meer ruimte schept voor nog hogere huurprijzen?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

«Kooprijzen» is waarschijnlijk wat de woordvoerder van D66 bedoelt. Het gaat mij erom dat je de kosten die gemoeid zijn met het kopen van een huis, zoals de kosten koper voor een notaris en dergelijke, ook in de

hypotheek kunt meenemen. Het lijkt wat dat betreft wel wat op het voorstel dat eerder door coalitiepartijen is gedaan. Dan geef je net iets meer ruimte met de hypotheek.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Mijn vraag was eigenlijk of u dan niet bang bent dat de huizenprijzen nog meer gaan stijgen. Eigenlijk biedt u daardoor wel een hogere loan to value, niet voor een specifiek instrument, maar voor de kosten koper. Ik kan me voorstellen dat je als je je woning verkoopt, denkt: als iemand meer kan financieren, kan ik ook meer vragen. Bent u niet bang voor een prijsopdrijvend effect?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee, want wij zeggen niet dat je de grenzen van de hypotheek maar ongebreideld moet uitbreiden. Het gaat alleen om die specifieke kosten. Ik heb die vrees niet zo, maar ben benieuwd hoe het kabinet hierop reageert. Ik kom op het meer benutten van stedelijke capaciteit. Het Rijk moet gemeentes die willen verdichten ondersteunen. Wij willen dat lege ruimtes in steden benut worden en dat leegstand wordt tegengegaan door oude kantoorpanden om te vormen tot woningen. Daar kunnen starterswoningen van worden gemaakt. We willen daartoe graag een openruimteheffing invoeren om de natuur buiten het stedelijke gebied te beschermen. Ons landschap werd de afgelopen jaren lelijker door snelwegen, wilde bebouwing en grijze kantoren. Bij de inrichting van onze leefomgeving regeert het economisme. In het verleden zorgden wij veel beter met gemeenten en provincies voor natuur en landschap. Wij maakten afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken. Dat moeten we opnieuw en beter gaan doen, zodat ze bouwen in de steden – verdichten dus – en er daar meer woningen komen. De opbrengst van de openruimteheffing kan vervolgens worden ingezet op binnenstedelijke locaties. Vorige week bij de rondetafel over de bouwopgave zeiden bouwers tegen ons dat de binnenstedelijke locaties duur zijn door kosten voor saneringen en dergelijke. We zouden de opbrengst van zo'n heffing kunnen inzetten om de kosten voor de binnenstedelijke locaties te drukken, zodat die beter kunnen concurreren met de locaties om de stad. Daarnaast hoor ik graag ...

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van de heer Ronnes van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Is wat u doet niet een beetje wishful thinking, mevrouw Voortman? U zegt dat wij de opgave die er ligt, kunnen realiseren in de rode gebieden waar op dit moment al bebouwing is. Is het niet zo dat de opgave zo groot is dat het eigenlijk onontkoombaar is dat je op plekken – niet overal – toch keuzes maakt om er ook voor te zorgen dat wonen betaalbaar blijft en iedereen een fatsoenlijk dak boven zijn hoofd heeft?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Waar die ruimte er niet is, is die er gewoon niet. Maar ik zou willen voorkomen dat we ruimte in de stad overhouden en dat er ondertussen op die uitleglocaties al wel gebouwd wordt. Wij zeggen: laten we nou eerst in die steden beginnen voordat we de ruimte buiten de steden gaan benutten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Een van de problemen is juist dat daar gewoon onvoldoende snelheid in zit, waardoor de krapte op de woningmarkt ook is ontstaan. Is het dan met name in de gespannen woningmarkten toch niet beter om te kijken naar

oplossingen, zodat je ervoor zorgt dat mensen kunnen wonen? U zegt dat dat uw prioriteit is, maar op dat moment kiest u er ook voor dat mensen gewoon niet aan een nieuwe woning kunnen komen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik ben blij dat ook de heer Ronnes aangeeft dat er in die binnenstedelijke locaties onvoldoende snelheid zit. De heer Verhagen van Bouwend Nederland gaf dat vorige week ook aan. Hij gaf ook aan waarom er onvoldoende snelheid in zit. Dat is omdat er vaak problemen zijn als het gaat om binnenstedelijke locaties. Het is juist duurder om daar te bouwen dan buiten de stad. Ik denk dat de heer Verhagen daar wel een punt heeft. Dus als wij daar wat aan willen doen, moeten we ervoor zorgen dat we iets doen aan de kosten van het binnenstedelijke bouwen in vergelijking met het buitenstedelijke bouwen. Vandaar ons voorstel voor de openruimteheffing.

Daarnaast hoor ik ook graag hoe de Minister aankijkt tegen de nationale ruimtelijke kwaliteit, dus dat de rijksoverheid eigenlijk een noodrem kan hebben als provincies of steden te weinig letten op de ruimtelijke capaciteit. Hoe kijkt de Minister daartegen aan?

GroenLinks denkt dat de problemen op de woningmarkt effectief kunnen worden aangepakt, als we op deze punten concrete maatregelen nemen. Graag ontvang ik een reactie van de Minister op de maatregelen die ik zojuist heb voorgesteld.

Op het gebied van verduurzaming heeft het kabinet, zoals ik aan het begin van mijn inbreng al zei, mooie ambities. Maar als we naar de concrete maatregelen kijken, zien we dat het kabinet slechts 100 miljoen korting geeft op de verhuurderheffing voor verduurzaming. Dat is te weinig. Graag hoor ik van de Minister hoe zij denkt dat met dit budget de ambities behaald kunnen worden. Juist veel goedkope sociale huurwoningen zijn slecht geïsoleerd. Dit betekent dat de mensen die daar wonen, onevenredig veel meer energiebelasting moeten gaan betalen. Is de Minister bereid om te kijken of er meer geld van de verhuurderheffing beschikbaar gesteld kan worden voor gebouwgebonden financiering?

Van de woningcorporaties horen wij dat door ongewenste neveneffecten van de ATAD-richtlijn de verhuurderheffing de komende periode juist met enkele honderden miljoen omhooggaat. Dit zien zij als een boete op verduurzaming. Dat kan vast niet de bedoeling zijn van het kabinet. Hoe gaat de Minister dit voorkomen? Welke oplossing ziet zij voor de ongewenste effecten van deze richtlijn?

Dan wil ik het over zeggenschap hebben, een onderwerp waar de partij van deze Minister en mijn partij elkaar vast in kunnen vinden. Het laatste kabinet kabinet-Balkenende heeft een wetsvoorstel ingediend om huurders het recht van initiatief te geven om woningen te verbeteren. Dit wetsvoorstel is later weer ingetrokken. Het initiatiefrecht kan juist bij het verduurzamen van huurwoningen een goede stimulans geven. Is de Minister bereid om hier opnieuw naar te kijken?

Een ander punt over zeggenschap is het volgende. Sinds het woonakkoord van 2013 is het fenomeen «wooncoöperatie» in de Woningwet opgenomen. Hierdoor kunnen bewoners zelf de regie krijgen over hun buurt en hun woning en worden koopwoningen ook betaalbaar voor mensen met lagere inkomens. In het regeerakkoord wordt dit punt ook genoemd. Daar is mijn fractie blij mee. Graag wil ik van de Minister horen of zij deze passage uit het regeerakkoord nader kan toelichten en op welke termijn wij uitkomsten van het onderzoek kunnen verwachten.

Dan de huurtoeslag. De harde afbouwgrens in de huurtoeslag wordt omgevormd naar een geleidelijkere afbouw. Dat vinden wij natuurlijk een goede maatregel. Maar dat voorstel wordt overschaduwd door het afschaffen van de kanbepaling. Hierdoor wordt nou juist de armste huurder flink getroffen. Ongeacht de ontwikkeling van de bijstandsnorm wordt de eigen bijdrage gekoppeld aan de huurprijsverhoging. Dit is

negatief voor mensen met een inkomen op bijstandsniveau. Wat zijn de gevolgen hiervan voor minima? Wie worden daardoor het meest geraakt? Bij de Algemene Financiële Beschouwingen is hier ook al aandacht voor gevraagd. Helaas is de Minister van Financiën daar toen niet specifiek op ingegaan. Graag hoor ik van de Minister waarom hiervoor gekozen is en wat de gevolgen zijn voor huurders met een laag inkomen. Is de Minister bereid om dit in kaart te brengen?

Voorzitter. Ik wil nog een paar punten bespreken. Door de bezuinigingen in de geestelijke gezondheidszorg zijn er steeds meer mensen met psychische problemen die zonder adequate zorg in een huurhuis wonen. Het is natuurlijk goed dat mensen, wanneer zij dat willen en daartoe in staat zijn, zelfstandig wonen, maar de zorgverlening moet wel goed zijn. Daarom pleit ik ervoor dat de Minister een impuls geeft aan de verschillende woonvormen die nodig kunnen zijn, zodat voor mensen die vanuit een zorginstelling weer zelfstandig gaan wonen de overgang geleidelijker kan zijn. Is de Minister bereid om hier een impuls aan te bieden?

Ook wil ik graag de situatie in Groningen aan de orde stellen. In het aardbevingsgebied zijn huurwoningen waar nu niet meer in geïnvesteerd wordt omdat nog niet bekend is of deze woningen gesloopt gaan worden. Voor de mensen die daar wonen gaat de leefbaarheid snel achteruit. Graag hoor ik van de Minister hoe zij tegen dit probleem aankijkt en of de huurprijzen van deze woningen omlaag kunnen, nu het woongenot fors wordt beperkt. Is zij bereid om daarover in overleg te gaan met de betrokken woningcorporaties?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank aan mevrouw Voortman van GroenLinks. Ik leg het voorzitterschap weer graag in haar vertrouwde handen, zodat zij de volgende spreker het woord kan geven.

**Voorzitter: Voortman**

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan is het woord aan mevrouw Van Eijs. O nee, excuses, het woord is aan de heer Ronnes. Nu zeg ik de naam van mevrouw Van Eijs goed, maar heb ik de verkeerde spreker te pakken! De heer Ronnes voert het woord namens de fractie van het CDA. Gaat uw gang, meneer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank je wel, voorzitter. Voor het eerst spreken wij met deze nieuwe Minister over de begroting op het onderdeel Wonen en ruimtelijke ordening. De opgave die voor ons ligt, is groot, heel groot. Om in termen van het KNMI te spreken: code rood.

Ik wil beginnen met de bouwopgave. Voor zowel aantal als verduurzaming is de opgave fors, zoals gezegd. Er moeten afspraken komen met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders over de woningbouwproductie. In gespannen woningmarkten is dat wat ons betreft geen vrijblijvendheid. Daar komt bij dat na deze kabinetsperiode geen nieuwbouwwoning meer gebouwd zal worden die wordt verwarmd op gas. We zijn benieuwd naar de aanpak van de Minister. Wanneer kunnen we welke stappen van haar verwachten? We verwachten onder andere antwoord op de volgende items. Hoe en wanneer gaat de Minister de Kamer informeren over de voortgang van de afspraken met medeoverheden en een concrete planning voor realisatie van onder andere de opgave in het middensegment, huisvesting voor de diverse doelgroepen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving? Wij zouden graag zien dat de Minister de Kamer voor 1 april 2018 informeert over de afspraken met gemeenten en provincies over de harde plancapaciteit voor de

komende twee jaar en over een prognose op de middellange en lange termijn, en dat de Minister ons vanaf dat moment tweejaarlijks op de hoogte brengt. Op welke wijze wordt de markttoets voor corporaties die willen bouwen in het middensegment vereenvoudigd? Vanaf welk moment kan de huurtoeslag worden afgebouwd over een langer inkomenstraject? Wanneer kan de gebouwgebonden financiering ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen door particuliere woningeigenaren gebruikt gaan worden? Dat zijn allemaal vragen waar wij helderheid over willen hebben.

Dan kom ik op het punt van de starters, dat vandaag al meer is besproken. Het CDA wil meer kansen voor starters op de woningmarkt. Steeds meer jonge kopers in het hele land haken af. Ze kunnen geen hypotheek krijgen, terwijl oudere kopers vaak eigen geld kunnen inbrengen of de overwaarde van hun huis kunnen inzetten als zij een huis willen kopen. De kloof tussen jong en oud op de koopmarkt wordt dus ook groter. Jongeren met studieschulden en een flexibel dienstverband kunnen een lagere hypotheek krijgen dan mensen die dit niet hebben, terwijl huren vaak meer maandlasten met zich meebrengt. Het CDA ziet drie hoofdlijnen voor een aanpak van deze problematiek: het woningaanbod in zowel de huur- als koopsector vergroten – bouwen, bouwen, bouwen, zou ik zeggen – simpele financieringsregels voor starters en de starterslening nieuw leven in blazen. Voor de starterslening hebben we een aantal specifieke suggesties. Zo willen we dat meer gemeenten mee gaan doen. Waarom zijn er maar 200 gemeenten die deelnemen? Hebben die andere gemeenten geen startersproblematiek? Het CDA is er voor om dit instrument wederom in te stellen, zodat ook gemeenten die niet meedoen extra gestimuleerd worden om actie te ondernemen voor starters. Daarbij geeft dit gemeenten de mogelijkheid om mensen die als koopstarter voor het eerst een huis kopen en een sociale huurwoning bij een corporatie achterlaten, gebruik te laten maken van de starterslening. Op die wijze creëren we de situatie dat er treintjes van verhuizingen worden gemaakt, wat dus leidt tot veel meer doorstroming.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb misschien niet een hele scherpe vraag, maar wel een soort verbazing. Wat ik in dit debat eigenlijk het interessantste tot nu toe vind, is dat zowel mevrouw Dik-Faber als de heer Ronnes een beetje spijt lijken te hebben. Ze lijken er spijt van te hebben dat ze jongeren met zo'n enorme schuld aan het opzadelen zijn, waardoor die jongeren zo veel moeite hebben om er op de koopmarkt nog tussen te komen. Heeft u er spijt van dat jongeren te kampen hebben met zulke grote studieschulden?

De heer **Ronnes** (CDA):

Nou, als wij daar invloed op uit hadden kunnen oefenen, zou dat zeker zo zijn. Het is ons in de vorige periode alleen niet gelukt om een meerderheid te krijgen van mensen die daartegen waren. De studielening is dus een feit. U ziet ook dat dit een rol heeft gespeeld bij onder andere de € 1.000 korting in het eerste jaar, maar ik denk dat de studielening een onderdeel is dat we hier verder niet inhoudelijk hoeven te bespreken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Ronnes biedt hier wel een interessante opening. Dit is misschien voor een ander moment, maar we zullen dit zeker onthouden. Ik zie ook al andere mensen knikken. De VVD knikt helaas iets minder hard, maar dit is wel een goed punt.

Een ander punt. Volgens mij is het opkopen van huizen door beleggers, het zogenoemde buy to let, problematisch voor jonge koopstarters. Je ziet dat de huizenprijzen daardoor stijgen en dat mensen geen kans maken, doordat huizen voor hun neus worden weggekaapt. Er wordt boven de

prijs geboden. Wilt u ook een aanpak van dat probleem? Dat zou de jongere koopstarters namelijk ook kunnen helpen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat heb ik genoemd. Voor een deel gaat het om marktwerking. Op het moment dat je bewerkstelligt dat het aanbod voldoende is, zal je ook zien dat dat minder aantrekkelijk wordt en dat er ook meer woningen beschikbaar komen. Dat is dus een oplossing.

De **voorzitter**:

Mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie gebaarde ook naar mij dat ze wilde interrumperen.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb een punt van orde, want ik begreep uit de interruptie van mevrouw Beckerman dat de ChristenUnie voor de studielening was. Dat was niet het geval. Wij waren daar met hand en tand tegen. Ik weet niet of daarover een misverstand bestaat?

De **voorzitter**:

Ik denk dat mevrouw Beckerman doelde op meneer Koerhuis, maar we kijken even naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, dat lijkt me heel interessant. Dat u tegen die studielening was, is heel erg mooi. Die maatregel is nog niet teruggedraaid, maar we zien nu een meerderheid ontstaan voor het terugdraaien daarvan. Dit hou ik dus zeer zeker in gedachten. Dank u wel voor uw toevoeging.

De **voorzitter**:

Goed. Dan geef ik nu het woord aan meneer Azarkan, die een interruptie heeft op meneer Ronnes, naar ik aanneem.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dat is juist.

De heer Ronnes had het over het stimuleren van starters en de toegang van jongeren tot de financiering van woningen. Hij had het daarnaast over het aanbod. Het klopt inderdaad dat het aanbod beperkt is, maar ik ben het niet met de heer Ronnes eens dat de betaalbaarheid van woningen een probleem is. We hebben nu met overheidsgeld het grote opkoopprogramma QE gezien. Dat heeft ertoe geleid dat we op dit moment met een historisch lage rente kunnen financieren. Daar ligt dus volgens mij het probleem niet. Bent u dat met mij eens?

De heer **Ronnes** (CDA):

Als je daar op macroniveau naar kijkt, heeft de heer Azarkan gelijk. Er zijn alleen specifieke groepen die bij de hypotheekverlening altijd net achter het net vissen. Dan heb ik het met name over de middeninkomens, bijvoorbeeld de groepen die rond de € 36.000 verdienen. Het alternatief is een dure huurwoning, waarvoor ze toch elke maand die euro's op moeten hoesten. Voor hen komt die koopwoning net niet aan bod, omdat ze net dat duwtje in de rug nodig hebben om dat ene drempeltje over te gaan. Met een starterslening zou je met name ook in die groep beweging zien. Ik heb nagevraagd hoe startersleningen in de afgelopen jaren zijn vergeven. Dat leert ons dat het met name de mensen zijn met een inkomen van rond de € 36.000 en dat het gaat om een woningprijs van rond die € 161.000. Het gaat hier dus niet om de grote groep in de duurdere segmenten of daarboven. Het gaat hierbij ook om een specifiek middel om een bepaalde

groep te helpen om door te stromen. Dat helpt ons aan de andere kant ook weer, doordat er bijvoorbeeld sociale huurwoningen vrij kunnen komen.

**De voorzitter:**

Ik wil zowel de heer Azarkan als de heer Ronnes uitnodigen om iets korter te formuleren.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik ga mijn best doen, voorzitter, maar wonen is complex. Volgens mij zijn de heer Ronnes en ik het met elkaar eens, in die zin dat mensen met een eigen huis op dit moment door de lage rente veel voordeel genieten ten opzichte van mensen die huren. Met een hypotheek van 4 ton praat je tegenwoordig soms over een last van € 700. Dat geldt ook voor het grootste deel van de sociale huurwoningen. U heeft het over startersleningen of een duwtje in de rug, maar lenen kost gewoon geld. Dus wat wilt u nou voor deze groep doen? Wat wilt u vanuit de overheid doen voor die groep met een inkomen rond de € 36.000? Hoe ziet dat duwtje eruit en wie betaalt dat?

**De heer Ronnes (CDA):**

Omdat het echt het aansturen of het helpen van groepen betreft, moet het vooral bij de lagere overheden liggen. Dat moet bij gemeenten liggen. Je ziet alleen dat een groot deel van de gemeenten het instrument niet gebruikt. In de crisisjaren hebben we als Rijk ook de starterslening bijgezet, zodat er een cofinanciering tussen Rijk en gemeenten ontstond, waardoor het product meer door gemeenten gebruikt werd. Dat zou een reden kunnen zijn. Wij zouden als Rijk daarmee een stimulans geven om de doorstroming op de kopersmarkt en impliciet ook op de huurdersmarkt op gang te brengen.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik hoor op dat punt ook graag de mening van de Minister. Als er in de Kamer steun is voor het instellen van een starterslening, is zij dan bereid om bij de Voorjaarsnota te bekijken of er geld voor te vinden is? Dan kom ik op het verbod op zwanger worden bij huurcontracten. Wonen is een basisbehoefte en een grondrecht. Het recht op wonen staat in onze Grondwet. De positie van huurders van woonruimte is daarom wettelijk beschermd. Zomaar de huur opzeggen mag niet. Maar we hebben als overheid daarop steeds meer uitzonderingen mogelijk gemaakt. We zien daar nu de eerste effecten van. Er zijn voordelen te zien, maar er zijn ook nadelen. De wet kent een aantal uitzonderingen op het huurrecht die de huurprijsbescherming van het huurcontract voor onbepaalde tijd deels uitschakelen. Hierdoor zijn verschillende vormen van tijdelijke verhuur met beperkte huurbescherming mogelijk. We krijgen nu signalen, met name uit Amsterdam, dat de mogelijkheden om de tijdelijke huur toe te passen, veel te veel en te ruw worden toegepast. Zodra een alleenstaande een vriend of een vriendin krijgt, wordt het tijdelijke contract beëindigd. Zodra blijkt dat een huurster zwanger is, wordt de huur beëindigd. De schatting is nu dat meer dan de helft van alle nieuwe verhueringen in Amsterdam tijdelijk is. Dat toenemende gebruik van tijdelijke huurcontracten door woningcorporaties leidt tot schrijnende situaties. Zo dreigde onlangs in Amsterdam een jong gezin met een baby uit een huurwoning te worden gezet en op straat te belanden. Let wel, zónder dat corporatie De Key iets alternatiefs bood. Wij hebben daarvoor gewaarschuwd toen de wet werd ingevoerd. Het middel schiet zijn doel voorbij. Het CDA wil daarom drie concrete stappen. Wij vragen de Minister om spoedig met

Amsterdam te gaan praten. De corporaties, de gemeente en de grote commerciële verhuurders moeten om tafel wat ons betreft. Daarnaast willen we dat de wet versneld wordt geëvalueerd. Als we nu al zien dat het fout gaat, moeten we niet jaren wachten op de officiële evaluatie van de wet. Tot slot willen we dat er wordt gekeken naar de huurcontracten. Kloppen die contracten waarbij de huur wordt opgezegd als er een kindje op komst is? Klopt dat juridisch, maar klopt dat ook ethisch?

Overbodige administratieve lasten voor corporaties. Uit onderzoek van adviesbureau Syrah Informatieanalyse & Consultancy blijkt dat woongcorporaties jaarlijks tot 90 miljoen euro aan administratiekosten hebben. Dat is ruim drie keer zo veel als voor de invoering van de wet. Corporaties moeten bijvoorbeeld op zes verschillende manieren de waarde van hun woningen bepalen. Dat kost hen miljoenen. Kan dat anders?

Eenmalige invoeringskosten 77 miljoen en structurele jaarlasten 90 miljoen. De onderzoekers noemen zestien mogelijke aanpassingen van de wet waarmee de administratieve lasten met 28 miljoen euro kunnen dalen. Er is ook een aantal quick wins. Is de Minister bereid om die quick wins op korte termijn op te pakken? We begrijpen dat de Minister al een convenant met de corporaties heeft getekend, maar is zij ook bereid om die quick wins tot uitvoering te brengen?

Ik kom op de krimpregio Oost-Drenthe, althans, kan Oost-Drenthe aangewezen worden als krimpregio? In de gemeente Emmen, Borger-Odoorn, Coevorden en Aa en Hunze is sprake van forse krimp. In het landelijke beeld, geschetst door het PBL en het CBS, komt het gebied er als slechtste uit qua inkrimping van het aantal huishoudens en bevolkingsontwikkeling. Voor het huidige krimpbeleid is een aantal topgebieden aangewezen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt als definitie van een krimpregio, zo blijkt uit de brief van september 2015, dat het een regio is met een geprognosticeerde huishoudensdaling van ten minste 2,5% in 2040. Hoort op basis van de huidige berekeningen van het CBS Oost-Drenthe hierbij, ja of nee?

Meer opbrengsten uit de verhuurderheffing naar verduurzaming, als het aan ons ligt. We hebben onderzocht wat de ontwikkeling van de verhuurderheffing in de komende jaren zal zijn. In de meest recente Miljoenennota is er in 2018 voor het eerst uitgegaan van een stijging van de opbrengst van de heffing als gevolg van stijgende huizenprijzen. Door de systematiek van de verhuurderheffing werkt een stijging van huizenprijzen en daarmee het vermogen van eigenaars van koopwoningen door in een stijging van de verhuurderheffing. Daarmee wordt in de belasting voor huurders het tarief van de verhuurderheffing meerjarig vastgelegd. De begroting noemt alleen het bedrag van 2018. Er zitten dus grote meeropbrengsten aan te komen. Het CDA wil deze meevallers nu al oormerken voor de woningmarkt, zodat er plannen kunnen worden gemaakt. Dan blijft het geld binnen de sector, wat ons alleszins redelijk lijkt. Gedacht kan worden aan toevoeging daarvan aan het budget dat in het regeerakkoord is vrijgespeeld voor de verduurzaming van de voorraad. Daar is vanaf 2021 structureel honderd miljoen voor beschikbaar. Dat bedrag kan dus al eerder hoger worden. Zo blijft het geld in de sector en worden klimaatdoelstellingen dichterbij gebracht. Het kan ook voor andere doelen gebruikt worden om de huurwoningmarkt beter te laten functioneren, zoals voor de starterslening of de ondersteuning van een krimpregio. Hoe kijkt de Minister tegen een dergelijke principe-uitspraak aan? En wanneer kunnen wij het wetsvoorstel verwachten inzake de aftrekmogelijkheid van de verhuurderheffing voor verduurzaming, zoals in het coalitieakkoord besproken?

Ik kom op de Omgevingswet. Het ging goed met de Omgevingswet, maar recentelijk is er toch een fikse ...

**De voorzitter:**



Sorry, meneer Ronnes, dat ik u midden in een zin interrumppeer, maar u ging over op een ander onderwerp, terwijl ik zag dat de heer Nijboer u nog wilde interrumpen toen u het over de verhuurderheffing had.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, voorzitter, mijn fractievoorzitter heeft bij de Algemene Politieke Beschouwingen ook aangegeven dat de financiële basis onder de woonambities nogal mager is, want dat is die honderd miljoen korting op de verhuurderheffing en dat is het dan ook. Ik ben heel blij dat het CDA hier aangeeft dat eventuele ruimte moet worden geïnvesteerd in woningbouw. Ik zie de heer Koerhuis al driftig nee schudden, maar ik zou dit een heel goede beweging vinden. Ik zou dat dus toejuichen. Heb ik goed begrepen dat als het meer oplevert – het woningbezit wordt natuurlijk meer waard want de huizenprijzen stijgen als een malle, dus het gaat gewoon veel meer opleveren – die honderden miljoenen straks voor sociale huur en verduurzaming beschikbaar komen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Wat ons betreft zouden die niet geplande meeropbrengsten eigenlijk terug moeten in de woningmarkt. Ik denk dat we het er met elkaar over moeten hebben waar ze dan terecht moeten komen, maar ik ben heel benieuwd wat de Minister daarvan vindt en hoe zij daartegen aankijkt. Ik ben dus heel benieuwd hoe zij dat ziet.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Ronnes vindt mij, de PvdA en ook de creativiteit in de financiën geheel aan zijn zijde. Ik zou willen beginnen met de huurtoeslagbezuiniging. Dat is niet zo'n hele grote, maar raakt wel in de portemonnee. Als je nou echt iets wil wat huurders vooruithelpt, dan zou dat mijn eerste voorstel zijn. Maar ik ben echt blij met deze principe-uitspraak van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

De heer Nijboer is al aan het invullen, maar het gaat er mij om hoe het zit met de principe-uitspraak en of we daar iets mee kunnen. Op het moment dat het antwoord «ja» is, dan zouden we stappen kunnen zetten in hoe je dat invult.

De **voorzitter**:

Meneer Azarkan wil ook nog interrumpen en misschien komt er nog wel een andere interruptie. Meneer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ook ik sluit me – niet alleen als lid van deze commissie maar ook als lid van de vaste Kamercommissie voor Financiën – aan bij dit geweldige uitgangspunt, namelijk dat meeropbrengsten, en die komen er echt aan, terugvloeien naar wonen. Ik ga niet zover als mijn collega, meneer Nijboer, die al aan het invullen is. Van mij hoeft dat nog niet eens. Ik wil daar best nog over praten, maar het principe vind ik geweldig.

De **voorzitter**:

Daar heb ik niet direct een vraag in gehoord.

De heer **Ronnes** (CDA):

Misschien moet ik er toch even kort op reageren, voorzitter, als dat mag.

De **voorzitter**:

Reageert u er kort op en dan kunt u daarna even een interruptie van mevrouw Beckerman adresseren. Maar eerst even een korte reactie op meneer Azarkan.

De heer **Ronnes** (CDA):

Je ziet dat er door de extreme WOZ-stijgingen van de woningen iets gebeurt wat we met elkaar niet bedoelen. Dus je moet goed kijken hoe je daarmee omgaat. Ik leg hier gewoon de vraag richting de Minister neer: hoe kijkt zij hiertegen aan en hoe moet je daarmee omgaan? Dat lijkt ons een goed punt voor dit moment en dan kijken we straks hoe we daarmee verder kunnen in het debat.

De **voorzitter**:

Helder. Mevrouw Beckerman, SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U maakt de oppositie heel blij vandaag en de VVD iets minder gelukkig. We hebben nu eigenlijk al twee zaken gehoord waar u toch wat mee in uw maag zit: de studieschuld en de verhuurderheffing. Dit is echt een interessante dag, heel mooi. Wij zitten met een ander punt uit het regeerakkoord in onze maag en ik zou daar toch ook wel een reactie op willen. U maakt zich zorgen over het aantal huurwoningen dat er is. Nu gaat het regeerakkoord ervan uit dat we nog verder doorgaan met verkoop en liberalisatie. Dat is problematisch, aangezien de wachtlijsten al gemiddeld acht jaar zijn. U heeft nu twee mooie openingen gegeven waarin u toch een beetje spijt leek te hebben van het regeerakkoord. Kunt u ook een toezegging doen op het gebied van het aantal sociale huurwoningen, juist omdat u ook constateert dat dit zo problematisch is op dit moment?

De heer **Ronnes** (CDA):

Laat ik dit zeggen: ik sta honderd procent achter het regeerakkoord en ik ben er ook trots op. Als je naar het totale pakket kijkt, is het gewoon goed voor Nederland. Daar ligt het dus niet aan. U komt weer terug op de verkoop van de woningen. Dat is nu waarover ik met u van mening verschil. Ik vind het eigenlijk ook wel jammer dat u daar zo naar kijkt. Ik kom zelf als wethouder uit een gemeente waar ook met corporaties afspraken werden gemaakt over de verkoop van woningen. Maar als je als gemeente met een corporatie afspreekt dat dat geld weer geïnvesteerd wordt in nieuwe woningen, die duurzaam en betaalbaar zijn, dan is er op dat moment toch niets aan de hand met de verkoop van die woning? Dan is het toch alleen maar goed dat het aanbod op de markt ook voor die doelgroep groter wordt, en ook nog eens een keertje duurzaam wordt?

De **voorzitter**:

Meneer Ronnes, ik weet zeker dat u korter kunt reageren. Dat mag u straks bij meneer Koerhuis proberen, maar eerst mevrouw Beckerman nog even.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ben blij met uw antwoord. Ik zie namelijk weer een hele mooie opening. Zouden we die koppeling niet kunnen vastleggen, dus enkel en alleen verkoop wanneer dat leidt tot de toezegging dat er ook daadwerkelijk wat voor terugkomt? Dan zorgen we dus dat de corporaties ook echt gaan bouwen. Zou dat niet een mooie manier zijn om elkaar te vinden?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik weet niet hoe het met de lijn van mevrouw Beckerman naar de lokale bestuurders zit, maar wij hebben erg veel vertrouwen in die lokale bestuurders, en wij vertrouwen erop dat die daar heel evenwichtig mee omgaan. Onze insteek zou daarom zijn om dat natuurlijk te laten liggen bij die lokale bestuurders, die heel goed een oplossing weten te creëren als er woningen verkocht worden.

De **voorzitter**:

Meneer Koerhuis van de VVD wil u interrumpen, meneer Ronnes.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik denk dat de mensen thuis nu blij kunnen zijn dat de VVD ook in de regering zit, want volgens mij zijn wij hier de enige aan tafel die niet op de pof wil leven. Ik hoor de heer Ronnes een principe-uitspraak doen dat extra gelden van de verhuurderheffing maar ergens aan besteed moeten worden. Laat ik dan ook een principe-uitspraak doen. In de begrotingsregels hebben we een scheiding van uitgaven en inkomsten. De inkomsten komen binnen bij Financiën en over de uitgaven hebben we het hier. Daar zou ik het graag bij willen laten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, ik wil hier toch heel even een opmerking over maken.

De **voorzitter**:

Ja, u mag hierop reageren.

De heer **Ronnes** (CDA):

We bespreken hier de woningmarkt. De gevolgen voor de woningmarkt zullen we in hun totaliteit moeten beschouwen en daar speelt het financiële element nadrukkelijk een rol in. Wat mij betreft zullen wij daar met elkaar gewoon heel open over moeten spreken en wat daarvan de einduitkomst is, weten we niet. Ik ben met name benieuwd hoe de Minister erin zit, en ik ben dus ook benieuwd hoe zij in de eerste termijn hierop zal antwoorden.

De **voorzitter**:

Gaat u verder. Ik geloof dat u bij de Omgevingswet was gebleven.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daar kan ik heel kort over zijn. Het uitstellen van de wet met 1,5 jaar brengt aan de ene kant extra investeringskosten met zich mee, en aan de andere kant vragen we ook veel van lokale overheden om er al mee aan de slag te gaan. Het CDA wil van de Minister een concrete planning waar iedereen op kan vertrouwen en een goede communicatie naar de betrokkenen zodat er ook in het land goed verder kan worden gegaan met de Omgevingswet.

Dan kom ik bij de inbreukprocedure door de Europese Commissie. De Europese Commissie start een inbreukprocedure, volgens de brief die we afgelopen vrijdag ontvingen van de Minister. Wij roepen de Minister dringend op om een afwijzend standpunt in te nemen tegen de beslissing die de Commissie heeft genomen en er alles aan te doen om dit ook voor Nederland te voorkomen. Daarnaast vragen wij of dit juridisch is aan te vestigen, eventueel tot bij het Europese Hof. Onze vraag is ook of kritiekpunten van de Commissie worden meegenomen bij de aanstaande evaluatie van de Woningwet in 2018.

Voorzitter, dan heb ik mijn hoofdpunten gehad.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Ronnes. Dan is nu het woord aan de volgende spreker. Dat is mevrouw Beckerman. Zij zal spreken namens de fractie van de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank u wel. Ik wilde graag positief beginnen, niet in Nederland maar in Wenen. Die stad is dit jaar voor de achtste keer op rij gekozen tot de beste stad om in te leven. De stad Wenen is ook de grootste huurbaas van Europa. In Wenen kan, op basis van inkomen, 80% van de bevolking aanspraak maken op een sociale huurwoning. Een zwembad op je dak?

Dat is in Wenen ook voor mensen met lage inkomens mogelijk. Wenen heeft een lange traditie van prachtige woningen bouwen voor iedereen, met toparchitecten, en met veel groen en voorzieningen voor huurders, zoals crèches, sportfaciliteiten, een bibliotheek, zorgvoorzieningen en theaterzalen.

In 2016 startte Wenen een «Wohnbau-Offensive». De stad groeit snel, en is daarom volop huurwoningen voor iedereen aan het bouwen. De woningen moeten voldoen aan een aantal essentiële eisen. Ze moeten betaalbaar, ecologisch verantwoord, van architectonisch hoge kwaliteit en sociaal zijn. Huurders hebben uiteraard zeggenschap. Wenen laat zien dat het kan: betaalbaar, mooi en duurzaam wonen voor iedereen.

Schoonheid. Prachtige huizen die ook nog eens duurzaam zijn.

Hoe anders is het hier in Nederland. Volgens mij is de grootste vraag van dit debat of we wonen weer tot een politiek speerpunt gaan maken, of dat we blijven wegstappen en het aan de markt blijven overlaten. Krijgen we een Minister die de lijn van Blok doorzet, of krijgen we een Minister die verantwoordelijkheid neemt en aanpakt? De voortekenen zijn nog niet erg goed. Het regeerakkoord is meer van hetzelfde: meer markt, een verdere afbraak van de sociale huursector en een fooi voor verduurzaming.

Voorzitter. Wil de Minister een «Wohnbau-Offensive» starten? Net als in Wenen pleiten wij voor een belangrijke rol voor de corporatiesector, voor lage inkomens maar ook voor mensen met een gemiddeld inkomen. Het is nodig en haalbaar, maar niet als we doorgaan met verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen, zoals in het regeerakkoord staat. Terwijl de woningnood toeneemt en de wachtlijsten oplopen, verdwijnen er nu nog steeds per dag 119 sociale huurwoningen. Tot 2025 verdwijnen nog eens maximaal 315.000 sociale huurwoningen. De afbraak van de corporatiesector en de verkoop van die huizen helpen niet om de woningnood op te lossen. Commerciële verhuurders kregen er de afgelopen vijf jaar dan wel 140.000 woningen bij, maar 100.000 daarvan waren eerst van corporaties. Juist de verkoop van corporatiewoningen zorgt ervoor dat de wachtlijsten van sociale huurwoningen oplopen en tegelijkertijd dat commerciële verhuurders helemaal niet gaan bouwen omdat dat niet aantrekkelijk is. Is de Minister bereid de plannen te stoppen om nog meer sociale huurwoningen te verkopen en te liberaliseren?

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Ronnes van het CDA een interruptie heeft.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik denk dat de meeste leden hier aan tafel al weten waar het over gaat. Bent u niet bang dat u de hele exercitie van verduurzaming op lokaal niveau hiermee stil gaat zetten? Want als u die verkoop verbiedt, is de beweging eruit, komt alles vast te zitten en helpt u niet mee om de woningmarkt in beweging te krijgen. Daarmee doet u met name de mensen in een sociale huurwoning erg tekort.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Op dit moment zien we dat de gemiddelde wachttijd acht jaar is en dat juist de verkoop van corporatiewoningen aan beleggers ertoe leidt dat beleggers niet zelf gaan bouwen. Ze kunnen het immers goedkoper krijgen. Maar ik vond dat u een mooie opening gaf net in het debat. Als verkoop corporaties op weg kan helpen – wij zien daar ook andere mogelijkheden voor – en u die opening biedt, dan is er met ons zeker te praten over de koppeling, in die zin dat verkoop mag mits daar garanties tegenover staan dat er ook echt wordt teruggebouwd. Want als u pleit voor zomaar doorgaan met de verkoop, waardoor de wachtlijsten nog verder oplopen terwijl dat er ook nog eens niet voor zorgt dat er meer woningen bij komen, dan bent u bij ons aan het verkeerde adres.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat mevrouw Beckerman mijn antwoord al weet. Maar laat ik nu niet in herhaling vallen. Dat is zonde van de tijd.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Ronnes. Mevrouw Beckerman, gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel. Dit kabinet gaat door met de verhuurderheffing en laat corporaties per jaar nog 300 tot 400 miljoen meer vennootschapsbelasting betalen. Hiermee wordt de ruimte om te bouwen weer verkleind in plaats van vergroot. Is de Minister bereid af te zien van de belastingverhoging voor corporaties? De linkse partijen laten zien dat het betaalbaar is om de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsverplichting, zodat we de bouw fors kunnen aanjagen. Is de Minister bereid dit te doen? Is de Minister ook bereid met een investeringsfonds te komen om juist de binnenstedelijke bouw vlot te trekken?

Wij pleiten voor een Minister die gaat praten met verschillende regio's, krimp- en groeiregio's, en die plannen gaat maken, maar ook voor een Minister die doorpakt. Wil de Minister ingrijpen in gemeenten waar de wachtlijsten voor een huurwoning oplopen tot boven de vier jaar? Is de Minister bereid een aanwijzing te geven aan gemeentes dat er gebouwd of omgebouwd wordt? Niet alleen voor lage maar ook voor gemiddelde inkomens zijn veel extra woningen nodig. Juist de corporatiesector kan daarvoor zorgen. Wil de Minister corporaties meer mogelijkheden geven te bouwen voor de gemiddelde inkomens? Kan ook de inkomensgrens worden opgetrokken?

Er zijn door falen van de overheid, die alles aan de falende markt overliet, niet alleen veel te weinig woningen, maar ook veel te weinig betaalbare woningen. Sinds 2009 namen de huren in de sociale sector met 28,8% toe. Veel mensen met een laag inkomen hebben grote problemen om de huur te betalen. Wat gaat de Minister daaraan doen? Is zij het met ons eens dat veel huurders door het schrappen van de kanbepaling meer zullen moeten betalen en dat dit juist huurders zijn die dat niet kunnen?

Hetzelfde geldt voor mensen met een gemiddeld inkomen. Ruim een kwart, 28%, van de mensen met een gemiddeld inkomen kan een maandelijkse huur van € 700 of meer niet betalen. Maar 56% van de scheefwonende middeninkomens is in staat om de huur voor een huis in de vrije sector te betalen. Door de politieke keuze om deze mensen aan de grillen van de markt over te laten zijn velen met een groot probleem opgezadeld. In Groningen stegen de huren in de vrije sector vorig jaar met 17%, in Flevoland zelfs met 23%. Deze mensen zitten vaak vast omdat ze niet kunnen kopen en niet welkom zijn in de sociale sector. Is de Minister het met de SP eens dat bouwen in de vrije sector met huren van vaak rond de € 900 maar niet zelden ver boven de € 1.000 geen zin heeft voor deze groep? Wil de Minister de vrije sector reguleren? Wil de Minister het puntenstelsel van de sociale huur doortrekken voor huren boven de € 710? Kan de inkomensgrens voor de sociale huur worden opgetrokken? En kunnen de huren van de huizen die voor deze groep gebouwd worden langjarig worden gemaximeerd? Voorzitter. Wij pleiten niet alleen voor een woningbouwoffensief, maar ook voor een hard offensief tegen de doorgeslagen prijzen, huisjesmelkers en buy to let.

De **voorzitter**:

Maar eerst wil de heer Koerhuis nog even een interruptie bij u plaatsen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb de vraag al een keer eerder gesteld aan iemand anders. Ik hoor mevrouw Beckerman pleiten voor meer regulering. Mijn vraag blijft: als

regulering de oplossing is, hoe kan het dan zo zijn dat de problemen het grootst zijn in Amsterdam, zo'n beetje de meest gereguleerde stad op het gebied van de woningmarkt in Nederland?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij moeten we trots zijn op Amsterdam en op wat ze daar aan het bereiken zijn. Amsterdam breekt bouwrecords. Heel veel gemeenten blijven achter, maar Amsterdam laat zien dat het kan. Ze laat zien dat het kan voor de lage inkomens en laat zien dat het kan voor de gemiddelde inkomens. Maar Amsterdam stelt ons allemaal ook een vraag. Dat doet zij niet alleen, dat doet ze met veertien andere gemeentes. Zij vragen ons: grijp in, want wij kunnen bouwen, maar we hebben te weinig mogelijkheden om op te treden tegen malafide huisjesmelkers. Wij willen die vraag graag beantwoorden door te zorgen dat de Minister deze steden, die nu door al die liberalisering met een groot probleem worden geconfronteerd, gaat helpen. Ik vind het jammer dat u dat niet wilt doen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mevrouw Beckerman kan toch niet ontkennen dat de prijsopdrivingen in heel Nederland het grootst zijn op de woningmarkt in Amsterdam? Zou dat niet komen omdat de prijsopdrivingen daar neer moeten komen op slechts 40% van de markt, omdat 60% dichtgereguleerd is?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Is uw oplossing tegen huisjesmelkers nou om mensen uit de sociale huurwoning te jagen? Nu begrijp ik er helemaal niets meer van. Ik heb u net de cijfers laten zien. Heel veel mensen kunnen wonen niet meer betalen. Dat is een groot probleem, dat aangepakt moet worden. Wij vinden dat je ook de huisjesmelkers moet aanpakken. Ik kom straks met een motie. Ik neem aan dat u interesse heeft, want zo te zien vindt u het een probleem.

Mag ik voortgaan met mijn betoog?

De **voorzitter**:

Een momentje. De heer Azarkan. Nee, toch niet. Gaat u verder met uw betoog, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan dank ik mijnheer Azarkan voor de korte adempauze, want die had ik ook wel even nodig!

Voorzitter. Wij pleiten niet alleen voor een woningbouwoffensief, maar ook voor een hard offensief tegen doorgeslagen prijzen, huisjesmelkers en buy to let. Steeds meer mensen vragen zich af: is de stad er nog wel voor mij? Recent bleek dat steeds meer jonge gezinnen de stad verlaten omdat er geen plek meer voor hen is. Ik zei net al: de gemeente Amsterdam neemt haar verantwoordelijkheid en breekt bouwrecords, maar ze vraagt met andere steden ook hulp. Hulp bij de aanpak van cowboys die voor de neus van vele starters en andere kopers grootschalig panden opkopen en veel te duur verhuren. Huizen zijn er om in te wonen, niet om woekerwinsten mee te halen. Wat gaat de Minister doen om deze gemeenten te helpen? Is de Minister met de SP eens dat we veel harder moeten optreden tegen malafide pandjesbazen? Wil de Minister daar een economisch delict van maken? Door buy to let en het opkopen van huizen stijgen de prijzen en maken koopstarters steeds minder kans. Wat gaat de Minister doen? Hoe gaat de Minister mijn aangenomen motie vakantieverhuur uitvoeren?

Voorzitter. Te veel huizen in de corporatiesector worden verwaarloosd. In Capelle, Amsterdam, Bedum, Nijmegen, Arnhem en op vele andere plaatsen ontmoet ik mensen met schimmel. Vorige week nog in Middelstum een jonge alleenstaande moeder. Toen ze acht maanden

zwanger was, zakte ze door de vloer in de keuken. Het huis zat vol schimmel en slakken en er zaten overal scheuren door aardbevingen. Heel veel mensen in Nederland zitten in een ziekmakend huis. Kinderen moeten zware medicijnen gebruiken, waardoor ze bijwerkingen krijgen en ook nog eens een kortere levensverwachting. Te veel corporaties doen niets of pas iets na vele acties van huurders.

Voorzitter. In de hal van de Tweede Kamer staat een heel groot bord. We gaan namelijk 475 miljoen uitgeven om de Tweede Kamer te verbouwen. In de hal staat een bord met grote schimmels, want schimmels zijn een van de oorzaken dat wij zo grootschalig gaan verbouwen. Wij geven dus om onze eigen gezondheid. Maar geven we ook om de gezondheid van die minimaal half miljoen huurders die in zo'n ziekmakend huis zitten? Wil de Minister met een actieplan schimmel komen? Wil de Ministers huurders via de Huurcommissie een afdwingbaar recht geven om schimmels te laten aanpakken?

Voorzitter. Heel veel huishoudens gaan door dit kabinet de hoofdprijs betalen voor energie – zeker huurders die daar niets aan kunnen doen – terwijl we zes keer winst boeken als we sociale huurwoningen verduurzamen. Een. Banen en opleidingen voor mensen die met de handen willen werken. Twee. Innovatie en kostenbesparing doordat we op grote schaal werken. Drie. Een beter huis. Vier. Een lagere energierekening. Vijf. Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Zes. De gaskraan in Groningen kan sneller dicht. Maar in plaats van dat te doen, trekt de Minister er een fooi voor uit. Een fooi uit eigen doos: er komt € 40 per huis beschikbaar. Daar kun je net één warme trui of drie snuggies van kopen. Volgens de heer Nijboer zijn er winkels waar ze nog goedkoper zijn. De verduurzaming van corporatiewoningen loopt nu al achter. Wat gaat de Minister doen? Denkt de Minister bijvoorbeeld aan een publieke dienst om snel deze woningen aan te pakken?

Voorzitter. Ik kom tot een afronding. Het moet niet alleen anders, maar het kan ook anders. Een woonbouwoffensief: een offensief voor meer en betere woningen voor iedereen. Een offensief tegen uitbuiting van huurders en kopers door het kapitaal, maar ook een pleidooi voor schoonheid. Vorige week sprak architect Janjaap Ruijssenaars hier met passie over hoe we juist nu, door de inzet van nieuwe technieken zoals 3D-printen, in zijn woorden, net als in de tijd van Berlage, weer paleizen kunnen gaan bouwen voor arbeiders.

Voorzitter. Het is tijd voor schoonheid voor iedereen. Wat de SP betreft brengen we de beste architecten, de nieuwe technieken, kunstenaars, wetenschappers en bewoners bij elkaar om weer te bouwen aan mooie paleizen en trotse wijken. Maar we vinden ook dat de oude schoonheid bewaard moet blijven. In Reeuwijk worden, juist in het jaar van «De Stijl», mogelijk sociale huurwoningen van Rietveld gesloopt. Wil de Minister zich inzetten voor deze woningen? Dat was mijn laatste zin.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs. Zij zal het woord voeren namens de fractie van D66. Gaat uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter, dank u wel. Het is goed dat we vandaag een apart WGO hebben over wonen en ruimtelijke ordening. Er zijn namelijk grote uitdagingen die we de komende jaren moeten aanpakken om te zorgen dat iedereen fijn thuis kan komen. In dit weer kunnen we ons daar ook wel iets bij voorstellen.

Een grote uitdaging is de woningnood in grote delen van het land.

Studenten, starters, jonge gezinnen, mensen in een sociale huurwoning, huurders in de vrije sector of kopers: zij kunnen allemaal maar moeilijk een woning vinden in hun stad. Zij die dat wel kunnen, betalen de hoofdprijs. In andere gebieden zijn er juist te veel woningen, waardoor in

deze krimpregio's woningen leegstaan of deze zelfs moeten worden gesloopt. Aanbod en vraag sluiten dus niet goed op elkaar aan. Dat is niet alleen een geografisch probleem. Ook passen de woningen die er zijn in veel gevallen niet bij bewoners. Denk bijvoorbeeld aan ouderen die in een grote gezinswoning zijn blijven wonen, maar die niet meer naar de eerste verdieping willen of kunnen. Zij zouden veel liever in een gelijkvloers appartement willen wonen. Of denk aan het overschot van hele grote sociale huurwoningen, terwijl er voor alleenstaanden weinig geschikte woningen zijn. Voor het probleem van vraag en aanbod is eigenlijk maar een structurele oplossing: veel meer nieuwbouw en transformatie. We hebben meer woningen nodig om aan de vraag te kunnen voldoen. Wij in Den Haag kunnen niet alleen de woningnood oplossen. Daarvoor hebben we veel verschillende partners nodig. Denk aan corporaties, ontwikkelaars, gemeenten, provincies en geldschietters. Ik ben wel blij dat deze Minister die urgentie ziet. Zij heeft in de eerste weken direct verschillende gemeenten bezocht en afspraken willen maken over het opvoeren van de woningproductie. Ze wil dat het Rijk meer de regie gaat voeren, na een aantal jaren waarin we dat als Rijk hebben losgelaten. Dat vind ik een mooie trendbreuk.

Er is een duidelijk gebrek aan middenhuur. Een grote groep mensen, vooral starters, verdient te veel voor een sociale huurwoning, maar wil of kan nog geen huis kopen. Zij zijn aangewezen op middenhuur. Door verschillende oorzaken is die middenhuur er onvoldoende. In alle grote steden zien ze dit als een groot probleem. Wat gaat de Minister doen om de middenhuur aan te jagen? Wanneer staan de eerste gesprekken gepland met ontwikkelaars en gemeenten? En hoe kunnen we deze gemeenten ondersteunen? Een belangrijke partner is ook de bouwsector. Vaak wordt er in die sector nog traag en traditioneel gewerkt. Door meer in te zetten op innovatie in de bouw, kunnen we sneller bouwen, de verduurzaming versnellen en het werk in de bouw minder zwaar maken voor de werknemers. Daarom ben ik blij dat dit kabinet ook inzet op innovatie in de bouw. Tijdens het rondetafelgesprek over de bouwopgave kwam het belang van innovatie goed naar voren. Daarbij ging het ook over echt duurzaam bouwen, circulair bouwen. De overheid zou hierbij launching customer kunnen zijn – excuseer mij voor het Engels – door bij aanbestedingen vanaf bijvoorbeeld 2023 te vragen om circulair gebouwde of verbouwde gebouwen. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan?

Voorzitter. Ook al versnellen we het bouwproces, in de tussentijd blijven we met een krappe markt zitten. Op die krappe markt gaan de prijzen omhoog. Ook op de markt voor studentenwoningen zien we dat verhuurders mede door de krapte misbruik maken van de markt. Ze vragen veel te hoge huren, waardoor studenten tot wel € 100 per maand te veel kwijt zijn. In enkele gevallen gaan verhuurders zelfs zo ver dat ze huurders bedreigen, intimideren en zelfs beschieten. Dit is voor mijn partij onacceptabel. We moeten deze verhuurders keihard aanpakken. Welke mogelijkheden ziet de Minister hiervoor? Kan de Minister zo snel mogelijk in overleg gaan met wethouders en de LSVb om te kijken hoe de positie van gemeenten kan worden versterkt? We hebben op dit punt ook een motie voorbereid.

Voorzitter. Transparantie kan ook een bijdrage leveren aan de prijsbeheersing. Uitspraken van de Huurcommissie over de WOZ-waarde van woningen zijn mede daarom openbaar. Wij willen graag dat de Minister kijkt of deze data ook als open data beschikbaar gesteld kunnen worden. Is de Minister bereid om dat te doen?

Voorzitter. Ik had het al even over het vorige kabinet. Ik wil benadrukken dat het vorige kabinet een aantal goede maatregelen heeft genomen om een nieuwe woningmarktcrisis te voorkomen. Een daarvan is het stapsgewijs verlagen van de loan to value. Een huizenkoper mag volgend jaar nog maar tot de waarde van de woning lenen. Een aantal bijkomende kosten, zoals de overdrachtsbelasting, moet de koper zelf financieren



buiten de hypotheek, bijvoorbeeld door te sparen. In het verleden ging het soms wel heel ver en werd bijvoorbeeld een nieuwe badkamer of keuken gefinancierd. Ik sta helemaal achter de verlaging van de loan to value, maar ik wil wel aandacht vragen voor de Nationale Hypotheek Garantie. De NHG-premie is 1% van de koopsom; dat werd eerder al genoemd. We zien dat het gebruik van de NHG in de afgelopen jaren terugloopt. Het lijkt erop dat mensen de NHG laten schieten omdat ze minder mogen lenen. Dat vind ik zonde. Het is nadelig voor de huizenkoper, want hij krijgt een hogere rente en minder zekerheid bij een restschuld. Maar het is ook nadelig voor de samenleving, omdat door de hogere rente meer hypotheekrente kan worden afgetrokken. De risico's op de woningmarkt worden iets groter omdat de achtervang via de NHG minder sterk wordt. Voorzitter. Daarom wil ik graag vragen om de NHG mee te kunnen blijven financieren. De maximale loan to value blijft dan 100%, maar daarbovenop kan de NHG-premie worden gefinancierd. Ik krijg op dit idee graag een reactie van de Minister. Ik overweeg om in de tweede termijn een motie in te dienen om als Kamer hierover een uitspraak te kunnen doen. Dit kan namelijk veel starters net een beetje helpen bij het kopen van hun eerste woning. Bovendien zorgt het voor meer stabiliteit en veiligheid en lagere kosten voor de hypotheekrenteaf trek. Het is een steuntje in de rug voor hen die daar het meeste aan hebben, een win-winsituatie dus.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, hierover wil de heer Azarkan een interruptie plegen. De heer Azarkan.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik ben benieuwd uit welke cijfers blijkt dat minder mensen gebruikmaken van de NHG. Als ik naar 2015 kijk, dan zie ik dat we het verlaagd hebben en dat het aantal mensen dat gebruikmaakt van de NHG juist is gestegen. Dus waar blijkt dat uit?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het precieze antwoord en de bronvermelding moet ik u schuldig blijven, maar ik wil het u graag toesturen als u mij dat toestaat.

**De heer Azarkan (DENK):**

Graag.

**De voorzitter:**

Oké, dat staat genoteerd. Gaat u verder, mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Een toezegging van een Kamerlid; dat is weer eens iets anders. Voorzitter. Naast een tekort aan woningen en een mismatch van woningen is een andere uitdaging dat de bestaande woningvoorraad nog onvoldoende is verduurzaamd. Als we Parijs willen halen, moeten we nog grote stappen zetten. In het regeerakkoord hebben we een aantal maatregelen afgesproken die de verduurzaming kunnen aanjagen. Denk aan het overstappen van een gasaansluitplicht naar een warmerecht. We willen aan het einde van deze kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 huizen per jaar gasvrij maken. Daarnaast moeten er per jaar 50.000 nieuwbouwhuizen aardgasloos worden opgeleverd. Denk ook aan de korting op de verhuurdersheffing voor corporaties en aan de mogelijkheid tot gebouwgebonden financiering. Door de financiering en uitvoering voor mensen te verzorgen, kunnen we mensen sneller overhalen om hun eigen woning te verduurzamen. Ze kunnen dan per maand hun investering terugbetalen zonder vooraf een groot bedrag te hoeven ophoesten. Ze hoeven zich ook minder zorgen te maken over de vraag of ze die investering wel terug gaan verdienen. Met deze aanpak kunnen we hele wijken in een keer

verduurzamen. Ik wil graag dat de Minister deze afspraak uit het regeerakkoord zo snel mogelijk uitvoert. Wellicht zullen daarvoor wetten moeten worden gewijzigd. Ik wil dat we niet stil gaan staan terwijl we bezig zijn met die wetten. Ik weet dat er in het land verschillende pilots lopen, waarvan er bijvoorbeeld eentje werkt met de baatbelasting. Kan de Minister ons een overzicht geven van de lopende pilots? Kan zij in een brief aangeven welke lessen we uit deze pilots kunnen trekken?

Voorzitter. Eerder had ik het al even over de maximale loan to value. Wat veel huizenkopers niet weten, is dat zij ten behoeve van de verduurzaming extra mogen lenen boven op de 100% loan to value. Mijn beeld is dat huizenkopers hier nog onvoldoende vanaf weten en er ook nauwelijks op gewezen worden. Kan de Minister met hypotheekadviseurs, hypotheekverstrekkers en het Waarborgfonds Eigen Woningen in gesprek om hun te vragen huizenkopers op deze mogelijkheid te wijzen?

Bij het bouwen van al die woningen is een goede ruimtelijke inpassing van groot belang. Waar mensen komen te wonen, moet die worden bekeken in samenhang met de voorzieningen, de energietransitie en de mobiliteit. We moeten daarnaast beschermen wat waardevol is. Ik ben daarom blij dat we in het regeerakkoord hebben afgesproken dat het Kustpact in stand blijft en dat de open groene ruimten die er zijn, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe, behouden blijven.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Ik zie dat de heer Nijboer nog een interruptie heeft.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben vast niet de enige die de brief van de Woonbond heeft gekregen over het initiatiefrecht voor huurders. Dat houdt in dat je huurders het recht geeft om een verzoek te doen bij de corporatie of de verhuurende partij voor woningverbetering of isolatie. Dit is een wetsvoorstel van voormalig Minister van der Laan. Hoe staat D66 tegenover zo'n initiatiefrecht?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik vind het een interessante optie. Je ziet ook dat bijvoorbeeld door middel van de prestatieafspraken huurders meer inspraak hebben gekregen in de prioriteiten voor de komende jaren: gaan we meer verduurzamen of willen we juist meer aan de betaalbaarheid werken? Ik geef trouwens toe dat dit op wat grotere schaal is. Ik denk dat het belangrijk is dat huurders een stem daarin hebben. Ik ken wel uit de praktijk de situatie dat het soms best lastig is om af te wegen hoe je gaat verduurzamen of wat precies de slimste stap kan zijn als woningcorporatie. Ik zie dat initiatief denk ik met veel interesse tegemoet, om het zo te omschrijven, maar ik ben benieuwd hoe dat in de praktijk zou uitwerken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat is natuurlijk terecht. Bij iedere wet moeten we goed kijken wat precies de effecten zijn. Maar als ik het zo lees en hoor, heeft D66 een redelijk positieve grondhouding ten opzichte van dit wetsvoorstel, dat al een keer is ingediend in de Kamer, maar dat vervolgens weer een la bezocht. Mag ik het zo lezen dat u daar welwillend naar wilt kijken?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik kijk altijd welwillend naar initiatieven over inspraak.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie verder geen interrupties meer voor u. We gaan over naar de volgende spreker: de heer Nijboer, die zal spreken namens de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Wonen is iets wat iedereen in Nederland op dit moment bezighoudt. Of je nou een student bent en je kunt geen kamer vinden, of je nou een oudere bent die overweegt om te blijven wonen in je huidige woning die dan wel aanpassingen nodig heeft, waarbij vragen opkomen of de woningcorporatie dan wel betaalt en of dat allemaal wel kan, of je nou een starter bent op de woningmarkt in de grote stad, maar je kunt het bijna niet betalen, of je nou in een huurhuis zit en je je afvraagt wat de huurstijgingen de afgelopen jaren zijn geweest, wat die de komende jaren worden en of je daar wel met goed fatsoen kunt blijven wonen, eigenlijk iedereen is ermee bezig. Daarom is het goed dat we hier een fundamenteel debat hebben. Het is mijn eerste debat met de Minister namens de PvdA en volgens mij ook het eerste woondebat van deze Minister. In dit debat wil ik drie zaken aan de orde stellen. Je kunt immers niet alles in één debat doen. Ik ga het hebben over de huurders, over bouwen en over misstanden.

Allereerst huurders. Het afgelopen jaar was de huurstijging gematigd, maar de PvdA-fractie heeft wel zorgen over de inkomenspositie van huurders in het algemeen en de bezuiniging op de huurtoeslag in het regeerakkoord in het bijzonder. De inkomenspositie in het algemeen is dat kopers er 1,4% op vooruitgaan en huurders 0,8%. Ik vraag de Minister van Wonen waarom die bewuste keuze is gemaakt. Waarom gaan de huurders er in de koopkrachtplaatjes niet in dezelfde mate op vooruit als kopers? Bij kopers worden een-op-een euro voor euro en cent voor cent teruggegeven. Ik wijs daarbij op de wet-Hillen en de hypotheekrenteaftrek. Waarom wordt dat bij de huurders niet gedaan? Sterker nog: waarom wordt er per saldo € 100 tot € 145 per huurder bezuinigd op de huurtoeslag? Waar was dat voor nodig? Waar komt die politieke keuze vandaan?

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nijboer. Er is een interruptie van meneer Koerhuis van de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Nu draait de heer Nijboer de mensen thuis een rad voor ogen. Er wordt niet bezuinigd op de huurtoeslag. De uitgaven gaan nog steeds hard omhoog. Vorig jaar waren de uitgaven 3,5 miljard. Aan het eind van deze regeerperiode gaan we boven de 4,5 miljard uit. Er komt een miljard bij. Hoe durft u te zeggen dat we erop bezuinigen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

U kunt gewoon in uw tabel nalezen dat u per saldo meer dan 70 miljoen bezuinigt op de huurtoeslag. Natuurlijk wordt er op macroniveau meer uitgegeven aan de huurtoeslag. Dat zou wat zijn. Er zijn meer AOW'ers, want we vergrijzen, dus er gaat meer geld naar de AOW. Maar we bezuinigen als we de AOW verlagen. En u verlaagt in het regeerakkoord de huurtoeslag per huurder. Dat is een bewuste keuze. Ik vind dat een oneerlijke keuze, en daar spreek ik u op aan.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat mag u. Dan spreek ik u terug aan, want we geven gewoon een miljard meer uit. Per huurder is dat € 300 per jaar erbij. Dat noem ik geen bezuiniging; dat noem ik gewoon een extra uitgave.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De huizenprijzen stijgen, en de huurtoeslag is gekoppeld aan de huizenprijzen. De mensen moeten dus steeds meer huur betalen en krijgen ook wat meer huurtoeslag, zoals dat ook bij de zorgtoeslag gaat. Ik wil de ChristenUnie alle credits geven, want ik heb met mevrouw Schouten in de Kamer gestreden om daar niet op te bezuinigen. U doet dat wel. Het zou wat zijn als je de uitgaven gelijk hield bij stijgende huizenprijzen. Dan zou het helemaal onbetaalbaar worden om te huren. Ik vind dat een slechte keuze, en ik vraag de Minister van wonen waarom het in deze tijden, nu het economisch zo goed gaat met Nederland, verstandig en nodig wordt gevonden om juist te bezuinigen op huurders, die er in het basispad al zo slecht voor staan.

Voorzitter. Het tweede punt dat ik daarover wil maken, is dat de Minister ook Minister van ruimtelijke ordening is geworden. Een lijk dat lag opgebaard bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is nu het departement van Binnenlandse Zaken binnengereden. Nu ligt het daar. Maar die 200 miljoen mag wat de PvdA betreft niet ten koste gaan van de huurders. Aangezien de huurtoeslag de enige echte begrotingspost op deze begroting is, ligt dat wel snel voor de hand. Wil de Minister bevestigen dat dat in ieder geval niet gaat gebeuren?

Voorzitter. Ik had net in een interruptie aan D66 gevraagd om meer ruimte te geven aan initiatieven van huurders die hun woning willen verbeteren, die zeggen: zo kan ik het verduurzamen; zo kan ik het isoleren. Mevrouw Voortman vroeg daar ook al aandacht voor. Minister van der Laan heeft dat voorstel ooit gedaan. Het is dus een goed doordacht voorstel. Daar hoef ik de Minister niet van te overtuigen. Is zij bereid om dat voorstel weer op te pakken en het in te dienen bij de Tweede Kamer? Zo niet, dan is de PvdA graag bereid om dat initiatief zelf te nemen. Andere partijen zijn dat ongetwijfeld ook. Maar ik zou er de voorkeur aan geven als de Minister dat zou willen doen.

Voorzitter. Ik kom op bouwen. Want er moet een heleboel worden gebouwd, voor al die groepen: voor ouderen, voor studenten, voor middeninkomens, voor middenhuren, maar ook voor de sociale woningbouw. Wat mij nou zo effectief leek, en wat begrotingstechnisch ook helemaal niet zo'n probleem is, is om een premie, een soort bouwfonds, op te zetten. Daarbij zou je kunnen zeggen: als u nu in 2020 of 2021 zoveel tienduizenden sociale huurwoningen hebt gebouwd, dan krijgt u die premie, en anders niet. Dat is supereffectief gebleken. Voor de kenners: ook ISV werkte in het verleden ongeveer zo. Waarom is daar niet voor gekozen? En hoe gaat de Minister nu per deelsector haar ambities waarmaken? Er staan ambities in het regeerakkoord. Ik zou graag zien wat die ambities nou precies zijn per groep – hoeveel voor de middenhuur, hoeveel voor de sociale huur, hoeveel studentenhuusvesting – en hoe die dan bereikt gaan worden. Ik zou er zelf ook een groot voorstander van zijn om, als er woningen worden verkocht – dat mogen woningcorporaties doen – af te spreken dat de sociale woningvoorraad niet afneemt. Zelfs de VVD hoorde ik daar tussen de regels door voor pleiten. Dat kan ook bij wet worden geregeld; dat hebben wij uitgezocht. Is de Minister bereid daarnaar te kijken? Anders verkoop je straks sociale woningen en hebben de huurders alleen maar grotere problemen. Dat moeten we natuurlijk niet hebben.

Wat ook een rem op de bouw kan zetten, is de maatregel in het regeerakkoord om het eigen vermogen en het vreemd vermogen gelijker te trekken. Dat is overigens een fantastische maatregel. Ik was daar een groot voorstander van. Ik heb initiatiefnota's over private-equity-schuldhefbomen ingediend. Het is mooi dat het kabinet daarmee aan de slag gaat. Maar die wet is natuurlijk niet bedoeld om woningcorporaties een loer te draaien. Die maken relatief weinig winst. Dat is maar goed ook. En ze hebben veel leningen op een nog veel groter vermogen. Zij dreigen nu voor 300 tot 400 miljoen te worden aangeslagen. Dan is die 100 miljoen voor verduurzaming, waarvan mevrouw Beckerman ook al zei dat

het een fooi is, niets. Hoe kunnen zij nou bouwen als dit boven hun hoofd hangt? Is de Minister bereid om uit te leggen waarom woningcorporaties zo veel meer belasting zouden moeten betalen en is zij bereid zich in te spannen om dat van tafel te krijgen?

**De voorzitter:**

Dat leidt tot een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nu breekt mijn klomp voor de tweede keer. Eerst geven we een miljard meer uit aan de huurtoeslag en noemt de heer Nijboer dat een bezuiniging. En nu wordt er gesteld dat corporaties weinig winst maken. Ze maken 5,5 miljard euro winst per jaar. En u noemt dat weinig?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ken deze wet heel goed. Deze wet ziet erop dat je de rente niet meer af mag trekken als je enorme schuldhefbomen inzet bij bedrijven en heel veel schuldfinanciering doet. Daar is de wet voor bedoeld. Er zijn opkopers in Nederland actief die dat doen. Ik vind het heel goed dat het kabinet dat aanpakt. Deze wet is nooit bedoeld om woningcorporaties een extra belasting via de achterdeur op te leggen. Als ik zo hoor wat de bouwproductieambitie van de VVD is, gaat dit wel een rem zetten op bouwen. Dat vind ik niet slim. Dat is ook niet zo bedoeld. Daar spreek ik de Minister op aan, en ook de VVD als zij dit zo van harte steunt. Ik heb de heer Van Weyenberg eerder in een debat horen zeggen dat dit helemaal de bedoeling niet is. Ook collega Omtzigt van het CDA heeft gezegd dat het niet hun ambitie is om het zo te doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mag ik dan de vraag zo stellen: meneer Nijboer, neemt u terug dat de woningcorporaties weinig winst maken?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik neem helemaal niks terug. Ik vraag de Minister of het de bedoeling is om woningcorporaties meer belasting te laten betalen en hoe dat zich verhoudt tot de extra bouwambities, ook van de VVD. Ik moet eerlijk zeggen dat D66 en CDA bij de Financiële Beschouwingen allebei hebben aangegeven dat het hun bedoeling niet is en dat ze het kabinet daarop zouden bevragen. Je weet hoe dat gaat in een coalitie. Ze zeggen heus niet meteen: dit gaat van tafel. En dat bevragen doe ik nu ook. Ik verwachtte van de VVD eigenlijk niet dat zij dit via de achterdeur zou doen. Al wilde ze wel de verhuurdersheffing verhogen met een paar miljard, dus misschien was het wel trucje dat ik nog niet doorhad. Maar ik had gedacht dat de VVD voor transparant en open was. Verhoog 'm dan gewoon, zou ik zeggen.

Voorzitter. Ik kom op de misstanden. Een aantal collega's heeft daar terecht aandacht voor gevraagd. De heer Ronnes zei dat het wel zeer ernstig is dat je als zwangere uit je huis wordt gezet. Ik ben zelf nog niet zo lang woonwoordvoerder, maar ik was in Bedum en daar is gewoon een hele straat met beschimmelde huizen. Dat blijkt in Den Haag ook zo te zijn, net als in Middelstum en in andere plaatsen in Nederland. Ik dacht: we zitten toch niet in de negentiende eeuw? Jarenlang beschimmelt een huis. Kinderen worden ziek en krijgen astma. De luchtkwaliteit is waardeloos. Gaat u daar wat aan doen, Minister? Hoe is het eigenlijk mogelijk dat dit zo is?

Een andere misstand vind ik het misbruik maken van collectieve voorzieningen als de huurtoeslag. Mensen kopen eerst een huis voor hun kinderen, vragen maximaal huurtoeslag aan, schenken dat bedrag weer terug en de overheid draait ervoor op. Daar is die huurtoeslag echt niet voor bedoeld. Die is bedoeld voor mensen die de huur moeilijk kunnen

betalen, niet om ouders te spekken via een kasrondje. De Minister gaf in reactie op Kamervragen die ik heb gesteld, aan dat zij het ook onwenselijk vond, maar dat ze er niks aan ging doen. Mijn vraag is om daar toch nog eens naar te kijken. Er bestaan heel gebruikelijke constructies in de fiscaliteit, waarbij ook veel antimisbruikbepalingen zijn aangenomen. Is het mogelijk om die ook bij de huurtoeslag toe te passen, want hier is het echt niet voor bedoeld? Het ondermijnt uiteindelijk ook het draagvlak voor sociale voorzieningen, waarvoor het draagvlak bij sommige partijen – ik kijk de heer Koerhuis aan – al heel beperkt is, terwijl ze wel heel belangrijk zijn om mensen hun woning te kunnen laten betalen.  
Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan is nu het woord aan de volgende spreker. Dat is mevrouw Dik-Faber en zij zal spreken namens de fractie van de ChristenUnie.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Dank u wel, voorzitter. Voor mij is dit het eerste debat met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ik wens haar heel veel succes en ik zie ernaar uit om op deze enerverende, boeiende portefeuille van wonen met haar samen te werken.

Het regeerakkoord is zeer ambitieus over de warmtetransitie, over gasloos bouwen en het energieneutraal maken van woningen. Dat is goed, want we moeten onze afhankelijkheid van het Gronings gas afbouwen en de klimaatdoelen van Parijs halen. Een deel van de transitieopgave moet nog worden ingericht samen met gemeenten, woningcorporaties, netbeheerders en anderen. Ik noem bijvoorbeeld de gebouwgebonden financiering. De Minister stipte dit al aan in haar brief, maar hoe en op welke termijn wordt dit verder uitgewerkt? Ook moeten er afspraken worden gemaakt met corporaties over investeringen in energiebesparing en het medeaafhankelijk maken van de verhuurderheffing van deze afspraken. Kan de Minister daar meer over melden?

Het bestuursakkoord met medeoverheden is essentieel om de afspraken en doelen over verduurzaming van de gebouwde omgeving vast te leggen. Investeringen in verduurzaming bieden ook kansen voor klimaatadaptatie en het verbeteren van de leefbaarheid van wijken. Ziet de Minister dit ook zo? Biedt het bestuursakkoord hier ook ruimte voor?

De ChristenUnie wil graag dat deze Minister gaat werken aan een ouderenwoonakkoord. Nu ouderen steeds langer thuis wonen, vraagt dat om nieuwe woonconcepten. Ook in Waardig ouder worden is genoemd dat het nodig is dat er nieuwe wooninitiatieven komen. We zien dat de stap van zorg thuis naar het verpleeghuis soms te groot is. Er zijn vitale ouderen die samen een woninginitiatief starten om naar elkaar om te zien en, als dat nodig is, ook zorg in te kopen. De Knarrenhof in Zwolle is daar een mooi voorbeeld van. Deze wooninitiatieven komen echter moeilijk van de grond. Het is moeilijk om je weg te vinden in het woud van procedures en regels. En er zijn nog maar weinig initiatieven die bereikbaar zijn voor huur of sociale huur. Is de Minister bereid om met gemeenten, woningcorporaties, ouderenbonden en andere relevante organisaties afspraken te maken, zodat er veel meer van deze kleinschalige wooninitiatieven van de grond komen?

Van beschermd wonen naar beschermd thuis is voor de ChristenUnie ook een belangrijk onderwerp. Helaas kunnen heel veel mensen niet uitstromen uit de opvang of beschermd wonen vanwege een tekort aan geschikte en betaalbare woningen. De Kamer heeft hier al veel over gesproken. Er is een tekort van zo'n 10.000 woningen. In 2016 is door een aantal organisaties, zoals Aedes, GGZ Nederland en het Leger des Heils het actieprogramma Weer thuis! opgezet. Is de Minister bereid om met haar collega Blokhuis van VWS in overleg te gaan over dit actiepro-

gramma? Is zij bereid om dit programma actief te ondersteunen en eventuele belemmeringen weg te nemen? Ik heb begrepen dat er nu vanuit dat programma acht regio's actief ondersteund worden en dat het de wens is om dit uit te breiden naar twintig regio's. Ziet de Minister daar mogelijkheden voor?

Bij de behandeling van de Omgevingswet is in de Kamer veel discussie gevoerd over de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een beperking. Daarbij zijn ook belangrijke amendementen van onder andere de ChristenUnie samen met de Partij van de Arbeid aangenomen. De invoering van de nieuwe Omgevingswet en de Nationale Omgevingsvisie zijn uitgelezen mogelijkheden om de toegankelijkheid voor mensen met een beperking verder te verbeteren. Is de Minister bereid om dit hierin stevig te verankeren, ook indachtig het VN-Gehandicaptenverdrag? Iedereen wil een goed en betaalbaar huis in een leefbare buurt. Voor veel jonge gezinnen met een modaal inkomen is dat een bijna onmogelijke opgave. Ze kunnen vaak nog geen hypotheek krijgen, hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning en kunnen geen € 1.000 ophoesten voor een woning in de vrije sector. Wij lazen onlangs dat veel jonge gezinnen dan ook de stad verlaten. De Minister schrijft dat zij een actieve en regisserende rol wil vervullen als het gaat om de woningmarkt en de bouwopgave. Dat is goed. Ik vraag dan ook wat zij kan betekenen voor al die jongen gezinnen.

Voorzitter. De vrije huurmarkt functioneert niet goed, want er is een tekort aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Ook anderen hebben daar al veel over gesproken. In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan betaalbare woningen, in het bijzonder aan middenhuur in de vrije sector. Er ligt een verantwoordelijkheid voor veel partijen, zoals gemeenten, investeerders en ook woningcorporaties, daar waar marktpartijen niet voldoende huurwoningen in dit segment bouwen. Hoe wil de Minister dit gaan aanpakken?

Op veel plekken is er een overspannen woningmarkt, maar er zijn ook krimpregio's in ons land. Ik noem in het bijzonder Oost-Drenthe. Wil de Minister Oost-Drenthe de status van krimpregio geven? Ik sluit mij verder aan bij de vragen die door de CDA-fractie zijn gesteld.

Tot slot. De ChristenUnie is gecharmeerd van wooncoöperaties: kleinschalige initiatieven met grote betrokkenheid van huurders bij hun leefomgeving. In het regeerakkoord staat een mooie passage hierover. Wat zijn de plannen van de Minister? Wanneer kunnen we deze tegemoetzien?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber. U heeft nog een interruptie van de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik wil mevrouw Dik-Faber vragen hoe zij staat ten opzichte van de bezuiniging op de huurtoeslag, temeer daar mevrouw Schouten jaar op jaar ervoor heeft gewaakt dat dit zou gebeuren.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Wij hebben in het regeerakkoord afspraken met elkaar gemaakt. Zojuist was er een interruptiedebatje tussen de VVD en de Partij van de Arbeid. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de Minister daarop. Onze handtekening staat onder het regeerakkoord. Ik zie dat er juist voor die inkomensgroepen heel veel gedaan wordt in het regeerakkoord. Daar wil ik het eigenlijk bij laten.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik begrijp dat u zich aan de afspraken houdt, maar ik had een debatje met uw collega Bruins over de dividendbelasting en hij zei: dat was een hele meloen voor ons om door te slikken. Je kunt er dus wel wat van zeggen zonder dat je onder je handtekening uit gaat. Ik heb de heer Ronnes gehoord. Er is misschien wel wat ruimte op Wonen te verzinnen de komende jaren. Ik hoor dus graag wat u inhoudelijk vindt van de inkomenspositie van huurders, want die gaan er echt maar 0,8% op vooruit, terwijl kopers er 1,4% op vooruitgaan. Terwijl kopers een-op-een voor elke maatregel worden gecompenseerd, krijgen huurders een bezuiniging voor hun kiezen. Heeft de ChristenUnie dat verloren bij de onderhandelingen, ligt dat u zwaar op de maag ...

**De voorzitter:**

Uw punt is helder.

De heer **Nijboer** (PvdA):

... of bent u inhoudelijk gewoon een ander standpunt toegedaan dan de afgelopen jaren?

**De voorzitter:**

Mevrouw Dik-Faber, afrondend.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Voor ons zijn twee dingen belangrijk: dat wonen betaalbaar blijft voor de doelgroep en dat de doelgroep een inkomen heeft om van rond te kunnen komen. Wat dat betreft zie ik ook dat in het regeerakkoord de keuze is gemaakt om de belasting op arbeid aanzienlijk te verlagen. In het geheel van het regeerakkoord zijn wel keuzes gemaakt waar wij achter staan.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber. Dan gaan wij nu over naar de volgende spreker, de heer Azarkan. Hij zal spreken namens de fractie van DENK. Gaat uw gang.

De heer **Azarkan** (DENK):

Voorzitter, dank. Er is al veel gezegd door de collega's, over zaken die we moeten toevoegen, zaken die we moeten afschaffen, groepen waar we iets extra's voor moeten doen. Theo Hiddema zou zeggen dat het «een juweel van eenvoud is» als je alles kunt oplossen met het afschaffen van de asielzoekers, aldus de collega's van de PVV. Helaas, zo makkelijk is het leven niet.

Voorzitter. Wonen is een basisrecht. Iedereen moet kunnen wonen. Voor zover mensen daar niet zelf in kunnen voorzien, heeft de overheid een rol om dat te garanderen. Op de woningmarkt gaat niet alles vanzelfsprekend goed. Voor sommige groepen is het inderdaad buitengewoon lastig. Starters, studenten, mensen met een laag inkomen en mensen met een middeninkomen die aangewezen zijn op de vrije huursector hebben het lastig. Er wordt te klein gewoond, er wordt soms te groot en te duur gewoond. Sommige mensen moeten tot vijftien jaar wachten op een betaalbare woning. We zien in de grote steden een behoorlijke scheefgroei. Voor jonge mensen wordt het steeds lastiger. Jonge gezinnen onttrekken zich aan de stad omdat ze met z'n vieren te klein moeten wonen.

Voorzitter. Hoogleraar Boelhouwer spreekt over de nieuwe woningnood. Hij heeft het over een tekort van 130.000 tot 200.000 woningen. Mijn centrale vraag namens de DENK-fractie is: wat gaat de Minister hier concreet aan doen? Gaat zij echt iets doen om deze woningnood op te lossen of laat zij deze mensen in de steek? In het regeerakkoord wordt er weinig concreets gezegd. Er staan prachtige woorden en mooie beleids-poëzie in, maar geen concrete maatregelen. Ik vraag de Minister aan



welke maatregelen wij haar kunnen houden. Wat gaat zij concreet doen om het aantal nieuwe woningen zo snel mogelijk te vergroten? Wat gaat zij doen aan de betaalbaarheid van deze woningen, aan de betaalbaarheid van huren? We hebben gisteren nog in het nieuws gezien dat honderdduizenden huishoudens een huur in de vrije sector niet kunnen betalen. Vorige week sloegen twaalf studentensteden alarm over het feit dat veel studenten wederom last hebben van en uitgebuit worden door huisjesmelkers. Al sinds ik studeerde, kennen we dit. Voor een samenleving als de onze vind ik het ongelooflijk raar dat we er jaar in, jaar uit niet in slagen om dit probleem op te lossen. Sommigen moeten echt op 4 of 5 m<sup>2</sup> wonen, voorzieningen delen en enorme afstanden afleggen om te kunnen douchen in woningen. Het is echt ongelooflijk dat we dit probleem niet kunnen oplossen. Wat gaat de Minister daaraan doen?

Dan iets anders: de voorraad sociale huurwoningen. Mijn collega van de SP heeft daar het een en ander over gezegd. Uit cijfers van maart van dit jaar van de Autoriteit Woningbouwcorporaties blijkt dat 331 corporaties gezamenlijk 69.557 woningen gaan overdragen aan de commerciële tak van die corporaties. Klopt dit? Deze woningen kunnen onder de huidige Woningwet worden verkocht aan marktpartijen en particulieren. Dit gaat de DENK-fractie te makkelijk. DENK wil geen ongebreidelde privatisering van onze sociale woningen. De DENK-fractie stelt voor dat er een nieuwe norm wordt opgenomen in de Woningwet. Dit zou bijvoorbeeld kunnen onder artikel 45, waarin de afbakening van de taken van woningbouwcorporaties is opgenomen. Wij vinden dat er voor iedere nieuwe woning die overgezet wordt naar een commerciële tak eerst een nieuwe sociale huurwoning bijgebouwd moet worden. Gebeurt dat niet, dan geldt er een verkoopverbod. Op deze manier blijft in ieder geval de minimumvoorraad sociale woningbouw in stand. Daarnaast is er voor woningbouwcorporaties een prikkel om nieuwe sociale huurwoningen bij te bouwen. Je zou het de «tafelzilvernorm» kunnen noemen. Graag een reactie van de Minister hierop.

Ik zie u gebaren, voorzitter. Ik weet dat ik nog één minuut heb.

**De voorzitter:**

U heeft inderdaad nog één minuut voor twee termijnen, meneer Azarkan.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ja.

Dan wil ik iets zeggen over een ander voorbeeld van onrechtvaardigheid in de woningmarkt. 35% van de mensen met een migrantenachtergrond heeft een koopwoning. 65% heeft een huurwoning. Bij mensen zonder migrantenachtergrond is dat precies andersom. 65% van die groep heeft een koopwoning en 35% een huurwoning. Deelt de Minister de mening dat de voordelen van een koopwoning, waaronder de hypotheekrenteaftrek, er zouden moeten zijn voor alle Nederlanders? Op welke manier zou deze groep gebruik kunnen maken van een variant op de hypotheekrenteaftrek? Ik overweeg op dit punt een motie.

**De voorzitter:**

Meneer Azarkan. Als u nog moties wilt indienen, moet u echt nu afronden.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ja, ik rond echt af. Heel kort iets over de zelfbouw. Kijk, ik krijg wat tijd van mijn collega Nijboer!

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer, heeft u een interruptie?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, ik zou nog graag het laatste punt van de heer Azarkan horen!

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik zal het kort houden. Ik zou nog graag het punt willen inbrengen dat DENK van mening is dat 30% van de nieuwbouwkavels direct naar burgers moet gaan. Die moeten aan burgers verkocht worden en niet aan projectontwikkelaars, zoals dat in de praktijk heel veel gebeurt. Graag een reactie van de Minister hierop.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Azarkan. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer. De Minister heeft aangegeven ongeveer een kwartiertje nodig te hebben om de beantwoording voor te bereiden. Ik stel voor dat wij om 16.20 uur weer verdergaan met de vergadering.

De vergadering wordt van 16.07 uur tot 16.27 uur geschorst.

De **voorzitter**:

We gaan verder met het wetgevingsoverleg Wonen en ruimtelijke ordening. De Minister begint aan haar eerste termijn.

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Fijn om hier te zijn. Het is van mijn kant inderdaad in deze kabinetsperiode het eerste debat over wonen. Wij zitten hierbinnen warm. Of beter gezegd, ik sta hier. Ik geloof dat dat ook een innovatie is. En buiten is het prachtig wit, dus we kunnen hier voorlopig gewoon blijven. Ik geloof niet dat het een optie is om te vertrekken. Voorzitter. Ik heb velen een aantal thema's horen benoemen die we blijkaar allemaal belangrijk vinden. Dat stemt mij als Minister natuurlijk vreugdevol, want dat betekent dat ik over de hele breedte van het politieke spectrum proef dat wij moeten werken aan onder andere die bouwopgave. Goede woonruimte voor iedereen, passend bij de achtergrond van mensen, is natuurlijk een opgave voor de Minister. En het is blijkaar een opgave waar de hele Kamer grote aandacht en belangstelling voor heeft. Sterker nog, ik heb een beetje over de politieke kleuren heen belangstelling gehoord voor onderwerpen uit toch een beetje onverwachte hoek. Zo hoorde ik meneer Kops warme woorden spreken over verduurzaming. Daar ben ik blij om. Ik hoorde de SP de koppeling maken tussen de opgave die er is om te verduurzamen en te bouwen en de arbeidsmarkt. Dat soort dwarsverbanden gaat ons inderdaad vooruit helpen. Een inclusieve en integrale benadering van wonen in het algemeen, dat is precies waar ik ook voor sta. Dat heb ik ook als opgave meegekregen uit het regeerakkoord.

De Minister van Wonen heeft nou precies die taak, eigenlijk al vanuit de Grondwet: zorgen voor aanbod op de woningmarkt.

De **voorzitter**:

Mevrouw de Minister, ik zie dat meneer Kops van de PVV een interruptie heeft.

De heer **Kops** (PVV):

Ik heb toch een kleine correctie. Bij het woord «verduurzaming» krijg ik toch altijd een beetje jeuk. Wij zijn voor, wat je noemt, verduurzaming tot energielabel B. En alles wat daarboven komt, wat te maken heeft met klimaatwaanzin, daar zijn we absoluut niet voor. Even voor de duidelijkheid!

De **voorzitter**:

Oké, dat hebben wij genoteerd. Dan kan de Minister doorgaan met haar betoog.

Minister **Ollongren**:

Dat heb ik inderdaad genoteerd. Ik vond dat de PVV vandaag zo mild was in de inbreng, dat ik wilde beginnen met een compliment. Maar uiteraard staat het de heer Kops geheel vrij om dat nog te nuanceren.

Ik heb best wel veel papier voor me liggen en stel me voor om de beantwoording thematisch te doen. Daarna zal ik ook proberen om alle vragen te beantwoorden. Als leden het gevoel hebben dat iets niet is beantwoord of dubbel – dat laatste sluit ik ook niet helemaal uit – dan hoor ik dat graag.

**De voorzitter:**

Heeft u toevallig ook een lijstje met de thema's voor u liggen? Het is misschien handig als de leden dat kennen.

**Minister Ollongren:**

Ik heb geen lijstje, maar ik zal het even doorbladeren. Ik begin met de bouw en de bouwproductie. Daarna ga ik in op de koop. Vervolgens ga ik in op de huur. Daarbij ga ik ook in op vragen over de woningbouwcorporaties. Daarna komt verduurzaming, er ligt nog een enkele vraag over de Omgevingswet en er ligt ten slotte nog een enkele vraag over ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordening.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Minister Ollongren:**

De woningbouw. Er is op dit moment sprake van een groeiende economie en een relatief lage rentestand. Dat werkt allemaal door in de woningmarkt. Je kunt zeggen: het is krap en het is allemaal lastig. Je kunt ook zeggen: gelukkig is de economie aangetrokken, gelukkig is het aantal verkopen gestegen, zelfs tot een heel klein beetje boven het niveau van voor de crisis, en gelukkig zijn de huizenprijzen gestegen waardoor er op dit moment minder huizen onder water staan. Er is natuurlijk ook een verandering in de markt. Er is op dit moment namelijk meer vraag naar een- en tweepersoonswoningen, zowel in de koop- als in de huursector. Over het geheel genomen moeten we er bij deze stand van de economie voor zorgen dat er meer bouwproductie is, want het aanbod moet omhoog. Dat kan de overheid niet alleen. Het ministerie bouwt geen huizen; dat doen woningbouwcorporaties en ontwikkelaars en daarvoor staan de gemeenten, de provincies en wij hier in Den Haag aan de lat. Ik denk dat het goed is om prioriteit te geven aan de bouw van vrijesectorhuurwoningen in het middensegment. U heeft dat in het regeerakkoord gezien. Waarom denk ik dat? Omdat er vraag naar is, natuurlijk, maar ook omdat het kan helpen om de mobiliteit op de woningmarkt op gang te krijgen. Ook is er een groep, een groeiende groep, die niet per se meteen wil kopen, maar wel behoefte heeft aan de mogelijkheid om tijdelijk te huren. Dat zijn mensen die niet zeker zijn van waar ze willen werken. Misschien willen zij om die reden niet kopen of omdat ze misschien nog werken op een flexibel contract. Er is dus ook daar een verandering in de economie en een verandering in de behoeften van mensen. Ik denk dat het goed is om daarin te kunnen voorzien.

Ik zal straks iets zeggen over het verschil tussen steden en andere delen van het land. In steden zie je dat we steeds meer denken in woningen die zijn toegesneden op bepaalde vragende groepen, dus ouderen, alleenstaanden, starters en studenten. U allen hebt daar vandaag aandacht voor gevraagd. Ik denk dat dat allemaal heel goed is. En ik denk dat het mijn taak is om een heel actieve, regisserende rol te spelen, zeker in bijvoorbeeld de binnensteden. Daar gaan we het straks nog uitvoerig over hebben. Je moet je dan natuurlijk afvragen: wat voor instrumenten heb ik tot mijn beschikking om dat te doen? Die instrumenten zijn heel vaak het bij elkaar brengen van partijen, dus het aangaan van het gesprek met

gemeenten, woningbouwcorporaties, bouwers en investeerders met als doel de productie aan te jagen en te kijken wat er in de weg zit. Zijn dat regels? Dan moeten we kijken welke. Is het een gebrek aan samenwerking in bepaalde regio's bijvoorbeeld? Dan moet je ervoor zorgen dat er in de regio beter wordt samengewerkt en dat er meer regionaal maatwerk wordt geleverd. De interesse van beleggers is natuurlijk heel groot. Dat is het voordeel van de huidige stand van de economie. Het is dus niet per se, en soms zelfs helemaal niet, een financieel probleem. Er is groot vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt. Dat is echt veranderd ten opzichte van een aantal jaar geleden.

Velen van u hebben de vraag gesteld: wat kun je nu doen aan het aanjagen van de woningbouw? Ik wil dat langs de volgende lijnen doen. Ten eerste zijn de regionale verschillen heel groot. Er zijn gebieden waarin een heel gespannen woningmarkt is. Dat is niet overal zo. Er zijn ook gebieden of regio's in Nederland waar zelfs krimp is en waar de match misschien niet zozeer is dat er zo veel meer bij moet als wel dat er iets moet gebeuren aan de kwaliteit van de woningen. Ik denk dus dat het goed is om te denken in termen van maatwerk en van differentiatie. We zien de enorme krapte in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht. Ook in de regio Den Haag en Rotterdam is al behoefte aan meer, maar er is hier ook een ander type knelpunt op de woningmarkt dan in die andere steden. In verder weg gelegen gebieden in ons land, dus de krimpgebieden die ik al noemde en waarvoor sommigen van u aandacht hebben gevraagd, is de vraag weer heel anders. Vandaar dat ik per regio gesprekken met partijen wil voeren. Het lijkt mij namelijk goed om de knelpunten per regio – noord, zuid, oost en west – in kaart te brengen en om met elkaar te kijken wat er nodig is om het benodigde type woningbouwproductie per regio aan te jagen. Dat is natuurlijk niet iets wat nu begint. Dat is al bezig. U kent ook bijvoorbeeld de Bouwagenda van de heer Wientjes en de opdracht voor de heer Van Gijzel, waar ik straks nog over zal spreken, over het middenhuursegment. Die bestuurlijke overleggen en de aanbevelingen die daaruit komen wil ik zo veel mogelijk benutten, om vervolgens ook echt dat tandje bij te zetten, waar u eigenlijk allemaal aandacht voor heeft gevraagd.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat leidt tot een aantal interrupties. Eerst mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik ben blij met de voortvarendheid waarmee deze Minister de knelpunten in de regio's wil aanpakken, maar zij duidde de regio's als noord, oost, zuid en west, als ik het me goed herinner. Wellicht is dat iets te snel geformuleerd; ze schudt ook al met haar hoofd. Ik kan me voorstellen dat er binnen de regio oost ook weer verschillen zijn en dat de regio wel wat kleiner is dan de verdeling van Nederland in vier vlakken.

Minister **Ollongren:**

Daar heeft mevrouw Dik-Faber natuurlijk helemaal gelijk in. Het was eigenlijk een korte samenvatting om heel Nederland aan te duiden. Ik denk dat we vaak zien, ook in de pers, dat er heel veel aandacht uitgaat naar de steden, waar op dit moment het grote knelpunt ligt, terwijl mevrouw Dik-Faber ook aandacht heeft gevraagd voor bijvoorbeeld Groningen. Er is aandacht gevraagd voor Drenthe. Ik denk dat het heel goed is dat we vandaag met elkaar uitspreken dat het wel over heel Nederland gaat, maar dat er grote verschillen zijn tussen de regio's. Maar ik had preciezer kunnen zijn in mijn opsomming.

**De voorzitter:**

Is dat zo afdoende of wilde u nog reageren, mevrouw Dik-Faber?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, het is zeker afdoende. Maar als ik de stukken lees, merk ik dat er vaak over regio's wordt gesproken, ook bij andere thema's; bijvoorbeeld op zorg hebben we het heel vaak over Wmo-regio's. Het woord «regio» wordt dus vaak in de mond genomen, maar we weten vaak niet precies hoe we het moeten duiden. Ik ben dus benieuwd wat we verderop nog te horen krijgen van de Minister over de regio's. Hoe groot zijn ze? Zijn het 40 regio's of 80 regio's? Maar goed, daar komen we vast nog over te spreken.

Minister **Ollongren**:

Ja, daar komen we zeker over te spreken. Het ging er mij vooral om te zeggen dat er grote regionale verschillen zijn. Eén grootstedelijke regio, bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam, kan zo'n regio zijn. Soms kan je misschien beter praten op het niveau van een provincie. Het hangt er dus ook een beetje vanaf hoeveel uniformiteit of hoeveel differentiatie er juist nodig is in zo'n regio.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Meneer Ronnes van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan hoef ik één vraag minder te stellen, want ik had eigenlijk diezelfde opmerking, waarbij ik nu ook nog wil opmerken dat er ook binnen regio's gewoon verschillen zijn. Zo divers is Nederland. Ik wilde het volgende punt maken richting de Minister en vragen of zij dat ook ziet. Als zij praat over de bouwopgave, de planning en het overleg met al die gremia, dan gaat dat met name over de wat langere termijn. Het duurt twee, drie, vier jaar voordat dat op stoom komt. Maar we hebben nog een periode van dit jaar, volgend jaar en misschien het jaar daarna waar we spreken over welke harde plancapaciteit er in Nederland is die je snel kunt benutten. Volgens mij zijn er twee gradaties, twee lijnen die je moet volgen. Ik zou nu graag weten of er ook kortetermijnklappers zijn. Zijn er ook regio's waarvan bij elkaar niet bekend is welke harde plancapaciteit er is? Kun je daarin schuiven en daarover afspraken maken?

Minister **Ollongren**:

Op het punt van de plancapaciteit kom ik natuurlijk sowieso nog, want daar zijn ook vragen over gesteld. Ik realiseer me heel goed dat je een opgave hebt voor de korte termijn en een voor de wat langere termijn. Volgens mij moeten we er met elkaar voor zorgen dat de plancapaciteit in een aantal regio's echt omhooggaat. Er zijn ook voorbeelden van regio's en steden die daar al heel goed mee bezig zijn. Ik ben onlangs in Utrecht geweest en daar heb ik dat bijvoorbeeld gezien. Maar in het algemeen kom ik nog verder te spreken over plancapaciteit iets verderop in mijn beantwoording.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

Minister **Ollongren**:

In verband met de bouwproductie zijn een aantal vragen gesteld, onder andere over de provincies; ik dacht dat de heer Koerhuis die vraag stelde. De provincies hebben natuurlijk een toezichthoudende rol en kunnen daarbij ook verschillende belangen afwegen: de belangen tussen infrastructuur, groen en wonen. Zij doen dat over de grenzen van de gemeenten heen, bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. In dat kader zie je dat de aanjaag-functie van de provincie ook al kan werken. Ik wil dus graag met die regio's het gesprek aangaan. Dat gebeurt ook al, omdat zij dus onderling

gaan samenwerken om afspraken te maken over de woningbouwproductie. Maar die rol is daar heel erg nuttig en kan ook erg helpen. Heel concreet vroeg de heer Koerhuis of we zouden kunnen bevorderen dat Rotterdam en Den Haag de lat net zo hoog leggen als Amsterdam, met 300.000 woningen. Volgens mij kan iedere regio zelf het beste afwegen of er voldoende plancapaciteit is. Daarbij moet natuurlijk ook rekening worden gehouden met het risico van planuitval. Ik vind inderdaad met de heer Koerhuis dat het voorbeeld dat gegeven wordt door Amsterdam, navolging verdient, zonder dat ik me hier dan zou willen vastleggen op het precieze aantal. Ik zou het gesprek wel willen voeren over de vraag of er voldoende plancapaciteit is. Hou je voldoende rekening met het feit dat er ook altijd planuitval is en zie je, gegeven de woningmarktontwikkeling en de economische ontwikkeling, ruimte op dat op te hogen? Ik vond dat een goede suggestie.

Dan ook in deze context: die bouwopgave in het totaal versus de bouwopgave in het groen. De voorzitter stelde geloof ik deze vraag. Ik zei net al dat de provincie daar een belangrijke rol in heeft. Die houdt toezicht. Die kan de belangen afwegen, waarin ook het belang van het groen in de ruimtelijke ordening relevant is. Er is een zogenaamde Ladder duurzame verstedelijking. Daar wordt altijd getoetst of het niet ook binnenstedelijk kan. Nogmaals, er zijn dus ook heel goede voorbeelden van waar dat heel veel gebeurt. Ik noemde net Utrecht al. Ik wil graag in een gesprek met de medeoverheden daar ook aandacht voor vragen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank dat de Minister inging op de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Als ik naar de PBL-projecties kijk, zie ik dat die regio ongeveer 200.000 woningen nodig heeft, hard. Als je zacht plant, moet je toch al snel 30% tot 50% extra plannen. Dan komen we toch wel in de buurt van die lat van 300.000 voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Minister **Ollongren**:

Ik vind het belangrijk dat uiteindelijk de regio zelf het aantal bepaalt. Wat de heer Koerhuis mij net hoorde zeggen, beaamt eigenlijk wat hij zegt. Je gaat namelijk uit van een bepaalde behoefte, je relateert dat aan de beschikbare plancapaciteit en je kijkt of er nog een tandje bij moet om dat te halen. Ik ga ervan uit dat de heer Koerhuis de getallen goed heeft. Ik ga het gesprek met de regio voeren. Dan zullen we horen wat zij ervan vinden.

De **voorzitter**:

Mijnheer Koerhuis, wilde u nog reageren? Nee? Dan wil ik zelf een interruptie plaatsen. De Minister geeft aan dat de provincie een belangrijke partner is in het bepalen hoe we omgaan met onze groene omgeving. Maar de vraag die ik stelde, ging over de rol van de rijksoverheid als het gaat om het nationaal ruimtelijk beleid. Ik vroeg expliciet of ook de Minister vindt dat er wel een mogelijkheid moet zijn om ook als rijksoverheid aan de noodrem te kunnen trekken als we het idee hebben dat provincies of gemeenten hier onvoldoende oog voor hebben. Zou de Minister daar nog op in kunnen gaan?

Minister **Ollongren**:

Ik heb zonet, toen ik even snel alles doorbladerde, dit punt ergens gezien. Dus als u het goed vindt? Dan heb ik straks ook het goede voor mijn neus liggen als ik u een antwoord daarop geef.

De **voorzitter**:

Dat is goed, dank u wel.

Minister **Ollongren**:

Ik had uw vraag inderdaad gehoord.

**De voorzitter:**

Dan zie ik nu een interruptie van mevrouw Beckerman van de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ben nu eigenlijk al heel blij met de beantwoording van de Minister. Ze gaat het gesprek heel erg dwingend aan. Zou de Minister kunnen toelichten wat zij doet als dat niet het gewenste resultaat heeft? Het ging bijvoorbeeld net al even over Rotterdam en Den Haag. Nou weten we dat Rotterdam 20.000 goedkope woningen sloopt en dat Den Haag in 2014 maar 34 sociale huurwoningen bouwde. Er zijn natuurlijk wel problemen. Mochten regio's afspraken niet nakomen, wat doet zij dan?

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp op zich best dat u die vraag stelt, maar ik zou u toch ook weer willen vragen om mij de ruimte te geven om die gesprekken te voeren, op basis van de kennis van wat er de afgelopen tijd is gebeurd, vooral op basis ook van de ambities van deze steden en regio's, en vanuit de gedachte dat wij allemaal eigenlijk hetzelfde willen, namelijk dat de productie omhoog gaat, zodat het aanbod omhoog kan. Dat geldt eigenlijk over de hele linie. Ik kom straks nog op de andere thema's. Ik zou aarzeling hebben om er al op voorhand vanuit te gaan dat die ambitie er niet zou zijn of dat de belangen teveel uiteen zouden lopen. Mocht dat wel zo zijn, dan kom ik ook wel weer bij u terug.

**De voorzitter:**

Gaat u verder, mevrouw de Minister.

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis had in dit verband ook nog gevraagd naar het Expertteam Versnellen en het team Crisis- en herstelwet. Die twee teams zijn er, en ze zijn er nog een jaar. Ik vind het belangrijk dat zij zich actief opstellen en dat het bekend is bij gemeenten die hiervoor interesse hebben en hierdoor geholpen zouden kunnen zijn, dat zij met die teams aan de slag kunnen, en dat er zo veel mogelijk kennisoverdracht is en dat er experimenten worden uitgevoerd. Maar vervolgens is het belangrijk dat die gemeentes vooral zelf in staat zijn om de eigen procedure structureel te verbeteren, zodat op lange termijn die versnelling wordt gerealiseerd. Het heeft dus echt een aanjaagfunctie, wat mij betreft en ik dacht dat ik de heer Koerhuis hetzelfde hoorde zeggen. Als het heel goed werkt en er blijkt nog wat langer behoefte aan die teams, dan kan het zijn dat ze ook wat langer blijven bestaan, maar dat moeten we zien tegen die tijd. De middeninkomens vallen eigenlijk onder het kopje «huur», dus laat ik die dan straks behandelen.

Over de plancapaciteit heb ik volgens mij al voldoende gezegd.

Dan Drenthe. De heer Ronnes van het CDA vroeg – en er was nog iemand die dat vroeg – of ik van Oost-Drenthe nu al zou kunnen zeggen dat dat een krimpgebied zou kunnen worden. Ik heb even gekeken hoe het zat. Blijkbaar is er in de vorige periode voor gekozen om dat niet te doen. De huidige indeling van die regio's loopt tot 2019 en ik kan me voorstellen dat we die tegen die tijd nog eens herzien. Nu dit kabinet net is begonnen, vind ik het ook wel verstandig om even heel goed te kijken wat de overwegingen destijds waren. In ieder geval weten we dat er een moment komt waarop het opnieuw kan worden beoordeeld.

**De voorzitter:**

Dat leidt tot een interruptie van mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ook mijn fractie had hier aandacht voor gevraagd. Ik ben blij dat de Minister bereid is om hier naar te kijken. Zelf heb ik begrepen dat er bij de vorige beoordeling sprake was van een krimp van rond de 2,4%, waardoor Drenthe net niet voldeed aan het criterium van 2,5%, maar dat de krimp nu boven de 10% uitkomt. De nood is dus wel echt heel erg hoog, en ik wil van deze interruptie gebruikmaken om dat ook nog even bij de Minister onder de aandacht te brengen.

Minister **Ollongren**:

Vandaar dat ik ook zei dat er destijds een afweging is gemaakt en dat er is voorzien in een nieuw moment voor 2019. Het lijkt mij goed om inderdaad nu nog eens te kijken of er een reden is om dit te doen en of dit zou helpen.

Nogmaals, dit hele beleidsterrein heeft sowieso mijn aandacht. Ik begon ook met te zeggen dat we ons in deze tijden van enorme krapte op de woningmarkt in bepaalde steden ook moeten realiseren dat we ook regio's hebben waar dat niet het geval is. Of het nu een officieel krimpgebied is of niet, het zal mijn belangstelling hebben en ik ga daar zeker naar kijken.

De **voorzitter**:

Hebt u een moment? Ik zie dat de heer Ronnes namens het CDA nog een interruptie heeft.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik wil toch echt aan de Minister meegeven dat uit de cijfers blijkt dat de krimp enorm toeneemt. Het is dus anders dan bij de vorige weging, en dan is 2019 voor zo'n regio erg ver weg. Ik heb ook begrepen dat andere regio's ermee ingestemd hebben om een beweging te maken om in elk geval deze regio ook de mogelijkheid te geven om gebruik te maken van de regelgeving en kortingen die er te verkrijgen zijn, bijvoorbeeld bij de verhuurderheffing en deels, volgens mij, via het Gemeentefonds. Ik zou toch wel bij de Minister willen bepleiten dat dat eerder opgepakt wordt. Eigenlijk wil ik dat dat zo snel mogelijk opgepakt wordt.

Minister **Ollongren**:

De afweging door het vorige kabinet is in maart gemaakt. Het is nu december van hetzelfde jaar. Ik zal overleg voeren met die krimpregio's. Ik hoor de heer Ronnes zeggen dat ook de andere krimpregio's vinden dat Oost-Drenthe vanwege de verslechtering eigenlijk deel daarvan zou moeten uitmaken. Ik sta daar voor open, ik zeg dus niet dat het niet zal gebeuren, maar ik zeg alleen wel dat ik er wel graag even goed naar wil kijken. Nogmaals, de regio krijgt sowieso mijn aandacht. Ik sta er dus echt voor open en ik zal de argumenten natuurlijk wegen.

Volgens mij vroeg mevrouw Beckerman naar een investeringsfonds. Zoals ik net al zei, speelt heel veel een rol in het gesprek dat ik wil voeren met alle medeoverheden over de woningbouwproductie, maar niet per se een gebrek aan geld. Er zijn investeerders. De investeerders hebben geld beschikbaar om te investeren. Het gaat eigenlijk vooral om het creëren van de goede voorwaarden, zodat de investeerders dat ook gaan doen. Tegelijkertijd moeten wij ervoor zorgen dat er voldoende sociale woningbouw komt. Dat zal ook de achtergrond van de vraag van mevrouw Beckerman zijn. Zoals u weet zijn veel landen jaloers op de sociale woningbouw in dit land. Tegelijkertijd realiseer ik mij heel goed dat je er niet zo vreselijk veel aan hebt als je op zo'n wachtlijst staat of niet het goede type woning aangeboden krijgt. Maar een investeringsfonds is niet het eerste waar ik aan denk om de woningbouwproductie op dit moment aan te jagen.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

We kunnen de berekeningen van de Minister afwachten, maar we hebben hier vorige week een rondetafelgesprek gehouden waarin meerdere partijen aandrongen op zo'n fonds, niet alleen voor sociale huur, maar ook voor binnenstedelijk bouwen. Dat punt maakte mevrouw Voortman heel goed: binnenstedelijk bouwen is vaak duurder dan bouwen buiten de stad. Meerdere partijen pleiten ervoor om erop te letten dat de meerkosten niet omhooggaan en willen daarom een investeringsfonds. Wij kijken natuurlijk uit naar de berekeningen, maar wij denken toch dat wij de bouw hiermee flink kunnen aanjagen.

Minister **Ollongren**:

Binnenstedelijk bouwen is moeilijker en daarom duurder, maar toch gebeurt het op dit moment op grote schaal. Ik noemde Utrecht al. Het gebeurt ook in Amsterdam. Dus ik denk dat er heel goede afspraken te maken zijn met de ontwikkelaars en de woningbouwcorporaties die wel degelijk leiden tot binnenstedelijke bouw. De vraag voor mij is eerder of we dat op een of andere manier nog kunnen versnellen. Nogmaals, ik geloof dus niet dat het meest prangende punt op dit moment een fonds is. De financiën kunnen wel worden geregeld, maar er zijn tal van andere knelpunten waar wij misschien beter aan zouden kunnen gaan werken.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman? Nee. Gaat u verder, mevrouw de Minister.

Minister **Ollongren**:

Een andere vraag van mevrouw Beckerman ging over een aanwijzing. Ik vind dat het niet past om gemeenten of woningbouwcorporaties een aanwijzing te geven. Er is toezicht door de provincies. Er zullen afspraken worden gemaakt. Die kunnen lokaal en regionaal worden gemaakt. Mijn rol is vooral die van aanjagen, faciliteren, partijen bij elkaar brengen en proberen belemmeringen weg te nemen. Het geven van aanwijzingen lijkt mij daar geen behulpzaam instrument in.

Er werd ook gevraagd, ik dacht door mevrouw Beckerman, naar innovatie in de woningbouw. Bijvoorbeeld de Bouwagenda, die ik net al noemde, heeft het ook over innovaties die uiteindelijk zouden kunnen leiden tot opschaling. Ik denk dat innovatie ongelofelijk belangrijk is. Ik denk ook dat er heel veel mooie voorbeelden zijn van innovaties die zelfs leiden tot heel interessante architectuur. Dat was misschien waar mevrouw Beckerman het over had. Wij hebben oude woningen – mevrouw Van Eijs had het over de Rietveldwoningen – en we hebben ook nieuwe, heel spannende architectuur. O, dat was ook mevrouw Beckerman. Excuses, ik zie het aan uw gezichtsuitdrukking. Die Rietveldwoningen zullen vaak onder de bescherming van het monumentenbeleid vallen, waar mijn collega van OCW verantwoordelijk voor is, maar net zo interessant is natuurlijk de nieuwe architectuur: 3D-printen. Er worden tegenwoordig hele bruggen 3D geprint. Het einde van de mogelijkheden is nog lang niet in zicht. Dan heb ik de vraag over de Rietveldwoningen ook meteen beantwoord. De middenhuur. Misschien is het goed om daar een paar punten aan toe te voegen. Daar is een aantal vragen over gesteld. Ik zei net al dat het regeerakkoord prioriteit geeft aan de middenhuur. Het is belangrijk dat er meer betaalbare huurwoningen komen in die sector. Ik denk dat er heel veel goede initiatieven zijn – ook weer vanuit de markt – waarbij de gemeente en dat soort partijen afspraken maken. Ik realiseer me heel goed dat als er schaarste is, je wel heel stevige afspraken moet maken. En schaarste is er nu eenmaal in dat segment. Maar dat gebeurt ook. In Utrecht bijvoorbeeld wordt in het kader van de Crisis- en herstelwet al gesproken over: hoe kunnen we ervoor zorgen dat er een evenwicht is in de ruimte die de markt daar kan nemen of krijgen, en de ruimte voor de doelen van de gemeente, bijvoorbeeld de betaalbaarheid of het

huisvesten van bepaalde groepen? Voor de middenuur is door het vorige kabinet al een samenwerkingstafel ingesteld: de samenwerkingstafel middenuur, waarvan de heer Van Gijzel voorzitter is. Hij is volop bezig en in gesprek met allerlei lokale partijen om met voorstellen te komen en aan het inventariseren wat voor ervaringen er zijn opgedaan in de woningmarkt met middenuur. Die samenwerkingstafel komt in januari met aanbevelingen en die wacht ik natuurlijk af. Ik heb daar tegelijkertijd hoge verwachtingen van. Ik hoop dat dit een goede basis zal bieden om mee verder te gaan.

De vraag over het Bouwfonds heb ik, denk ik, al beantwoord.

**De voorzitter:**

Mevrouw de Minister, ik wil zelf even dit moment gebruiken voor een interruptie. U had het net over middenuur. Ik heb zelf ook gevraagd naar het bouwen van middenuurwoningen door woningcorporaties. Nu staat er in het regeerakkoord dat de markttoets versoepeld gaat worden, zodat ook woningcorporaties eerder middenuurwoningen kunnen gaan bouwen. Wanneer kunnen we dat voorstel van het kabinet verwachten?

**Minister Ollongren:**

Het voorjaar, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Minister Ollongren:**

Wat mij betreft moet dat zo snel mogelijk, maar laat ik hier zeggen: het voorjaar.

Een aantal vragen tot slot onder het kopje «woningbouwproductie en bouw». DENK vroeg: wat kunt u nog doen om eigenbouw te stimuleren? Eigenbouw is heel goed, maar het is aan de gemeente zelf om te bepalen hoeveel ruimte ze daarvoor wil laten. Het expertteam waar ik net al even over sprak, is beschikbaar om te kijken hoe je dat verder kunt stimuleren. Ik denk niet dat het goed is – een beetje indachtig het antwoord dat ik net gaf – om van bovenaf percentages op te leggen voor eigenbouw, maar vooral gemeenten de ruimte te geven om kavels uit te geven, al naar gelang zij zelf daarvoor kiezen.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik dank de Minister voor het antwoord. Kan ik de Minister vragen om eens te inventariseren hoe dat in een aantal gemeenten uitpakt, en met name ook in welke periodes men het eigen initiatief stimuleert en wanneer niet? Kunnen we daar cijfers van krijgen? Ik ben daar heel benieuwd naar.

**Minister Ollongren:**

Nou, dat wil ik best uitzoeken. Ik ga toch al die gesprekken aan met de regio's en steden, dus ik zal daar aandacht aan besteden.

De vraag over de markttoets heb ik net beantwoord.

De verkoop van sociale huurwoningen is natuurlijk een punt. Onder andere is daarnaar door mevrouw Beckerman gevraagd. Corporaties, huurders en gemeenten maken met elkaar prestatieafspraken. Het gaat over bouwen, huren, maar ook over het verkopen van woningen. Ook daarvoor geldt dat ik vind dat het in eerste instantie lokaal moet worden bepaald, omdat ze lokaal het beste met elkaar kunnen bepalen wat een passende voorraad is. Bovendien moet er, zoals u weet, per gemeente altijd een zienswijze worden gegeven en moeten er afspraken over worden gemaakt. Het is zo dat de verkoopregels voor duurdere woningen zijn vereenvoudigd, maar dat geldt alleen als de corporaties dan ook goedkoop terugbouwen. Je kunt verkopen, maar dan moet je goedkoop

terugbouwen, om er zo voor te zorgen dat het aanbod in dat domein, in dat lagere segment, op peil blijft.

Voorzitter. Dan wil ik overgaan op koop. Daar zijn iets minder vragen over gesteld, maar in de hele context van de woningbouw en de woningmarkt vind ik het toch belangrijk om ook aandacht te hebben voor koop. We hebben al heel lang met elkaar geconstateerd dat de schuld die we in Nederland hebben op de huizen te hoog is. Dat bracht grote risico's met zich mee. Inmiddels zijn de risico's voor huishoudens en de markt al flink verminderd, maar we streven er nog steeds naar om die verder terug te dringen. Daarvoor heeft dit kabinet in het regeerakkoord een aantal maatregelen benoemd, zoals het versneld afbouwen van de hypotheek-renteaftrek. Dat is verstandig. Het is ook goed dat dit uiteindelijk via het lage eigenwoningforfait terugvloeit naar de eigenwoningbezitter. Er zijn nog meer maatregelen genomen. Ik zal straks nog wat meer zeggen over de maximale loan to value, die naar 100% gaat, want daar heeft u een aantal vragen over gesteld. Ik denk echt dat het belangrijk is om op de koopmarkt toe te gaan naar een gezonde situatie.

De heer Kops van de PVV vroeg: hoe serieus zijn alle beloftes die u doet? Hij had het volgens mij specifiek over de loan to value. Nou, meneer Kops, in het regeerakkoord staat expliciet dat de loan to value niet verder wordt verlaagd dan 100%. Dat is dus heel serieus wat mij betreft. Bovendien maken we afspraken over het woningaanbod, dus we zijn daar heel hard mee bezig. Daar mag u ons natuurlijk ook gewoon aan houden. Meneer Koerhuis had het over de overgangstermijn. Ik heb contact gehad met de AFM over die overgangstermijn; dat heb ik u ook gemeld. We hebben gezegd: nu is het zoals het is, maar het is wel goed om de vinger aan de pols te houden, zodat we kunnen kijken of er geen nieuwe problemen ontstaan. Dat zal ik doen. Ik wil u daar nog voor de zomer nader over informeren.

**De voorzitter:**

Dat leidt tot een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister houdt de vinger aan de pols, maar voor een motie die met 150 stemmen is aangenomen, zou ik het graag iets harder zien. U heeft zelf geschreven dat u het al in februari of maart gaat evalueren met de AFM. Kunt u daar dan niet eind maart een brief over sturen aan ons met tegelijkertijd een actieplan om de doorlooptijden van hypotheekverstrekking te publiceren? Ik snap best dat u tot de zomer nodig heeft om de doorlooptijden van hypotheekverstrekking uiteindelijk volledig transparant te hebben; dat begrijp ik.

**Minister Ollongren:**

Het was mij geheel niet ontgaan dat de motie is aangenomen. U heeft mij toen ook gehoord. Bij de beoordeling van de motie heb ik gezegd dat zij lastig uitvoerbaar was op dat ene punt. Ik heb de motie uitgevoerd door in contact te treden met de AFM om haar te vragen hoe zij daar in stond en of zij nog mogelijkheden zag. Het antwoord daarop kent u, want daarvan heb ik u deelgenoot gemaakt. Die motie heb ik heel helder op het netvlies staan, maar tegelijkertijd geldt: wat niet kan, kan niet. Maar ik wil best tegen de heer Koerhuis zeggen dat ik het overleg in het voorjaar zal voeren en dat ik eerder dan voor de zomer zal terugkomen met wat daar uitkomt. Misschien dat ik hem daarmee enigszins kan geruststellen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Als u die evaluatie doet in februari of maart, dan wil ik in ieder geval heel graag eind maart op de hoogte worden gebracht over hoe die evaluatie met de AFM is gegaan. Ik vind die doorlooptijden nog steeds een probleem. Ik zou die heel graag transparant hebben. Kunt u toezeggen dat

u daarover met de AFM in gesprek gaat en een actieplan gaat maken dat u tegelijkertijd met uw brief eind maart naar ons toestuurt?

**Minister Ollongren:**

Mijn bedoeling was om juist heel ruimhartig toe te zeggen dat ik het aan u zal melden zodra ik met de AFM heb gesproken. Afhankelijk daarvan en of u het een actieplan wilt noemen of niet ... Het hangt er ook een beetje vanaf hoe het zich ontwikkelt en of wij gezamenlijk oordelen of er nog maatregelen nodig zijn. Ik kom daarop terug. Ik denk dat dat maart wordt. We kunnen er alsdan naar kijken.

**De voorzitter:**

Oké. Tijdens de overgang van het blokje huur naar koop zag ik de heer Koerhuis even gebaren. Wilt u nog een interruptie plegen over huur, meneer Koerhuis?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, ik zou eigenlijk iets willen vragen over corporaties. Ik begreep van de Minister dat zij de corporaties gaat behandelen onder het kopje huur. Dus die zijn al behandeld?

**Minister Ollongren:**

Nee. Ik heb de woningbouwproductie, waar een enkele vraag over corporaties in sloop, behandeld. Ik kom zo nog op huur en corporaties.

**De voorzitter:**

Dan denk ik dat de heer Koerhuis zich zal melden als hij zijn vraag nog niet goed beantwoord ziet. Gaat u vooral verder, mevrouw de Minister.

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis stelde ook een vraag over het verzilveren. Het is inderdaad belangrijk dat huizenbezitters de woningwaarde kunnen verzilveren. Er zijn natuurlijk aanbieders op de markt die dat doen. Misschien bedoelde de heer Koerhuis dat consumenten of woningbezitters daar beter over zouden moeten worden geïnformeerd. In het platform hypotheek wordt daar ook over gesproken. Ik ben voornemens om uw Kamer daarover voor de zomer nog nader te informeren. De heer Koerhuis vroeg of de NHG-premie niet omlaag kan. De premie wordt vastgesteld op basis van actuariel onderzoek. Ik denk dat het goed is om op zich iedere keer te bezien of de premie moet blijven zoals die is of dat die kan worden verlaagd. Ik zou er alleen geen voorstander van zijn om dat hier te bepalen. Ik zou dat liever doen op basis van dat actuariële onderzoek. Als die ruimte er is, zou ik het ook heel erg toejuichen dat de premie omlaaggaat.

Bij ditzelfde onderwerp ging het ook over studieleningen, die meetellen voor de leencapaciteit. Ook dit was een vraag van de VVD. Voor studieleningen geldt een lager wegingspercentage vanwege het sociale karakter. Dit is een heel ander wegingspercentage dan bijvoorbeeld voor een consumptief krediet. Maar het klopt wel dat het meetelt. Of dat een groot probleem is, betwijfel ik. Ik denk dat we dan beter met elkaar ervoor kunnen zorgen dat de woningmarkt beter functioneert, dat er een groter aanbod is et cetera. Het is waar dat de lening meetelt, maar dat is slechts voor 0,45%.

Ik had al geantwoord op de vraag over de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie, maar er is ook gevraagd of starters worden afgeschrikt door het feit dat zij de NHG niet kunnen meefinancieren in de 100%. Er is heel bewust gekozen voor de 100% LTV. Dat kan betekenen dat consumenten inderdaad de bijkomende kosten voor de NHG zelf moeten financieren. Ik ben het met degenen eens die hebben gezegd dat het goed is als de mensen die een woning kopen die voor NHG in aanmerking

komt, inderdaad zo'n NHG erbij nemen, zelfs als zij die zelf zouden moeten financieren. Ik denk dat dit per saldo toch goed is. Ik denk per saldo over de langere termijn dat dit zichzelf ook terug kan betalen. Ik denk dat het belangrijk is dat mensen in het gesprek dat zij voeren over een hypotheek daarin worden meegenomen. Maar de 100%-afspraken is gemaakt en staat dus ook. Die laat dus niet de ruimte om daarbovenop nog de NHG mee te financieren.

Mevrouw Voortman stelde een vraag over de kosten koper. Zij zei dat starters moeilijk kunnen kopen en dat het daarom goed zou zijn als de kosten koper kunnen worden meegefinancierd. De 100% LTV is ook in dit geval goed. We willen de risico's daarmee beperken. Dat betekent dat huishoudens inderdaad eigen geld moeten meebrengen voor de kosten koper. We hebben wel in het regeerakkoord afgesproken dat we de LTV niet nog verder zullen verlagen, om de toegankelijkheid voor starters niet verder en onnodig te belemmeren.

Ik dacht dat het de heer Ronnes was die het had over de potentiële kloof tussen jong en oud op de woningmarkt. Over een aantal maatregelen waar we het al over hebben gehad, zijn de heer Ronnes en ik het al gauw eens: vergroot het bouwvolume en probeer de financiering voor starters inzichtelijk te maken, wat we natuurlijk ook gaan doen. Ook hiervoor geldt dat je op lokaal niveau het beste kunt inschatten of startersleningen of iets dergelijks nodig zijn. Als dat op lokaal niveau nodig wordt geacht, kan het ook lokaal worden geregeld en aangeboden. Op dit moment bieden diverse gemeenten al zo'n starterslening aan. Als we dat op nationaal niveau zouden gaan doen, dan zou dat eigenlijk een beetje afbreuk doen aan die lokale aanpak. Bovendien is de woningmarkt toch al behoorlijk oververhit. Als je ook dit gaat aanbieden, ben ik bang dat dat daar alleen maar aan bijdraagt. Ik zou dat dus veel liever lokaal doen, waar de lokale situatie kan worden beoordeeld en meegewogen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is eigenlijk juist wat wij beogen. De startersregeling die we tijdens de crisisperiode kenden, liep via de lokale overheden. Het was een vereiste dat gemeentes meededen en dat het via de gemeentelijke weg bij de burger werd gebracht. Sterker nog: gemeentes konden, afhankelijk van de lokale woningmarkt, hun eigen voorwaarden stellen aan de manier waarop ze dat instrument inzetten. Tijdens de crisisperiode deden er tussen de 300 en 350 gemeentes mee. Dat aantal is nu ver teruggevallen naar 200. Het zou een heel mooi gereedschap zijn als we gemeentes ook zouden aanjagen om het te gebruiken. Als het Rijk daar het voortouw in neemt, dan kan het die gemeentes helpen om lokaal die problemen op te lossen. Bij het weer instellen van die starterslening, net zoals in de crisisperiode, is het dus juist de bedoeling dat de lokale overheden die gaan gebruiken.

Minister **Ollongren**:

Ik hoor wat de heer Ronnes zegt. Ik had het eigenlijk omgedraaid. Ik zei: laat de lokale overheden, die de situatie uiteindelijk het beste kunnen beoordelen, de ruimte om dat instrument te gebruiken als zij het nuttig vinden voor de specifieke situatie in hun gemeente. De heer Ronnes draait het eigenlijk om. Hij zegt: bied deze faciliteit centraal of nationaal aan. Misschien is er een tussenweg. Ik kan hem in ieder geval toezeggen dat dit een aandachtspunt zal zijn in de gesprekken die inderdaad regionaal zullen plaatsvinden. Want ik ben inderdaad wel benieuwd welke gemeenten daar al goede ervaringen mee hebben, en of andere gemeenten belemmeringen hebben aangetroffen waardoor zij het eigenlijk wel een goed instrument vinden, maar het in de praktijk niet hebben toegepast. Die handreiking zou ik dus wel willen doen aan de heer Ronnes. Als onderdeel van die gesprekken wordt bezien of lokale startersleningen behulpzaam zouden zijn bij het verbeteren van de

woningmarktsituatie. Dat is net iets anders dan wat hij wil, denk ik, maar hopelijk is het wel een stap in de richting die de heer Ronnes beoogt.

**De voorzitter:**

Gaat u verder, Minister.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Ik dacht dat er nog een reactie kwam, maar dat geeft helemaal niks.

Ik meen dat ik in ieder geval de meeste vragen over dit thema nu heb beantwoord. Dan wil ik met uw welnemen naar de huur en de woningbouwcorporaties gaan. De woningbouwcorporaties zijn in Nederland natuurlijk een heel bijzondere en ook heel belangrijke partner in het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. Doorstroming is daarbij een aandachtspunt, want ik vind dat de sociale huurvoorraad die we nu hebben in Nederland beter benut zou kunnen worden. Tegelijkertijd ben ik ervan overtuigd dat het devies «bouwen», waar we het zonet over hadden, ook hier geldt. Volgens de jongste prognoses zien de woningbouwcorporaties dat zelf ook. Zij gaan de bouw van betaalbare huurwoningen echt flink opschroeven ten opzichte van de vorige prognose.

Er is ook wel wat gebeurd in die sector. De sector heeft natuurlijk een lastige fase achter de rug, maar heeft inmiddels gelukkig weer vlees op de botten. Ze kunnen investeringen dragen en ook nog extra investeringen doen. Ik wil straks nog wat zeggen over de verduurzaming, maar ook dat kan de sector nu veel beter aan dan een aantal jaren geleden. Op plaatsen waar geen commerciële partij bereid zou zijn om te investeren in middenhuurwoningen, willen we er via de vereenvoudigde markttoets voor zorgen dat corporaties die taak kunnen vervullen. De corporaties hebben dus veel taken, maar ook veel mogelijkheden. Ik heb net al iets gezegd over de heer Van Gijzel en de samenwerkingstafel middenhuur. En we hebben in het regeerakkoord dus die 100 miljoen voor de verduurzaming. Ook daar zal ik straks nog een paar vragen over beantwoorden. Dat is door sommigen bestempeld als te weinig; laat ik het maar even vriendelijk zeggen. Maar het is niet het enige. Ik ga daar straks dus nog wat verder op in. In het algemeen is het uitgangspunt dat de financiële positie van de woningbouwcorporaties veel beter is. Ik heb dus eigenlijk grote verwachtingen van de woningbouwcorporaties als partner in het woningmarktbeleid van dit kabinet.

Dan de vragen die hierover gesteld zijn. De PVV vroeg: kan de Minister zich voorstellen dat een huurstijging je als huurder soms wat rauw op je dak kan vallen? Ik vertaal het even in mijn eigen woorden, want de heer Kops zei het net iets anders. Ja, ik kan me dat op zich voorstellen. In de afgelopen jaren zijn er soms huurverhogingen geweest, soms ook extra huurverhogingen. Ik kan me best voorstellen dat er mensen in Nederland zijn die daar flink door geraakt zijn. Tegelijkertijd zijn de laagste inkomens gecompenseerd door de huurtoeslag. Inmiddels zijn we toe aan een situatie waarin er een heel gematigd huurbeleid wordt gevoerd. De betaalbaarheid staat niet onder druk, zeker voor die doelgroepen. Dat vinden we met elkaar heel belangrijk, denk ik.

De PVV vroeg ook specifiek naar statushouders. Het beeld dat een beetje uit de inbreng van de heer Kops naar voren kwam, was alsof er een enorme verdringing was en alsof statushouders massaal woningen weigerden. Dat is niet het geval. Ik heb hier de cijfers: in 2016 waren er ongeveer 40.000 gevallen en waren er 43 gevallen van weigering. Dit even om het perspectief te schetsen. Dat is toch een beetje anders dan het zonet misschien op sommigen overkwam.

Over de huurstijging hebben we het gehad.

Mevrouw Voortman vroeg naar het initiatiefrecht. Ook de heer Nijboer en anderen vroegen daarnaar. Ik wil me daar nog iets beter in verdiepen. Het

is een initiatief dat enige tijd geleden heeft gespeeld. Als u het goed vindt, kom ik daar liever een andere keer op terug dan dat ik er nu uitvoerig antwoord op ga geven. Ik vond het een interessante gedachte. We willen graag verduurzamen en de huurders daarbij betrekken. Ik zeg u toe dat ik zal bekijken wat voor voorstel dat precies was. Als ik toch terugkom op de verduurzaming, dan zal ik deze vragen meenemen.

Dan de huisvesting van bijzondere groepen. GroenLinks en de ChristenUnie vroegen aandacht voor mensen uit de maatschappelijke opvang. We weten allemaal dat het een taak is van gemeenten en woningcorporaties om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor deze groepen. Daar zijn in het verleden afspraken over gemaakt en het Rijk biedt daarbij een bepaalde vorm van ondersteuning. Sinds 1 april van dit jaar geldt er binnen de verhuurdersheffing een heffingsvermindering voor nieuwbouw van deze woningen. Die is specifiek gericht op goedkope huurwoningen. Die samenwerking tussen gemeenten, corporaties en het Rijk via onder andere Platform31 loopt volop. Maar als we uitstroom uit de maatschappelijke opvang willen – en dat willen we met elkaar – dan is het inderdaad nodig dat er voldoende ruimte is. Het is een doelgroep met een zogenoemde multiproblematiek. Ik vind dat jargon en het klinkt allemaal niet heel aardig, maar ik denk dat het wel verstandig is om te weten dat er bijzondere aandachtspunten zijn bij deze groep. De gemeenten ervaren dat natuurlijk ook heel vaak. Het kan gaan over passende zorg, begeleiding of hulp bij het oplossen van schulden. Iedereen die ook weleens lokaal actief is geweest, kent die problematiek. Ik ben blij dat er inmiddels lokaal al heel veel goede ervaringen zijn opgedaan. Ik ben blij dat er zo veel partners zijn die zich hiervoor inzetten, niet in de laatste plaats het Leger des Heils. Ik denk dat het heel goed is dat wij vanuit het Rijk ook bereid zijn om te kijken naar de knelpunten die er mogelijk zouden kunnen zijn in landelijke wet- en regelgeving. Ik ben daarover met mijn collega van VWS in overleg. Daar is inmiddels ook een bestuurlijk overleg voor ingericht. Dat heeft dus de aandacht.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb begrepen dat er ook een actieprogramma is, dat Weer Thuis! heet. Bij mijn weten is het Rijk daar ook bij aangehaakt en heeft het Rijk een aanjaagfunctie. Het is een programma dat actief is in acht regio's. Kent de Minister dat? Is zij ook van plan dat verder te ondersteunen en wellicht uit te breiden?

Minister **Ollongren**:

Ja, wat ik daarnet in wat grove penseelstreken schetste, is eigenlijk dat programma waar mevrouw Dik-Faber het over heeft. Dat heet inderdaad Weer Thuis! Dat is een samenwerking die heel positief is ontvangen, eigenlijk door alle deelnemers. Onder andere het Leger des Heils en Aedes zitten daar aan tafel. Dat is precies datgene waar ik samen met mijn collega van VWS ook naar wil kijken. Nogmaals, tegelijkertijd willen we natuurlijk ook zien waar we nog dingen kunnen veranderen of verbeteren om ervoor te zorgen dat het nog beter loopt.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb inderdaad begrepen dat dit programma goed werkt, omdat al die partijen bij elkaar aan tafel zitten. Maar het programma is operationeel in acht regio's. Dan heb je weer het woord «regio». Ik ben even aan het zoeken wat voor regio dat precies is. Juist omdat het vraagstuk zo groot is, geeft men aan dat er behoefte is om dit programma verder uit te breiden van acht naar twintig regio's. Is dat verzoek ook bij de Minister terechtgekomen? Wil zij daaraan tegemoetkomen?

Minister **Ollongren**:

Nee, dat wist ik nog niet, mevrouw Dik-Faber. Maar nu ik dat zo van mevrouw Dik-Faber hoor, neem ik dat natuurlijk ook mee. Zo specifiek was ik daar niet over geïnformeerd, maar ik sluit niet uit dat mijn collega's van VWS dat wel precies weten. Maar wij kijken daarnaar.

Dan kom ik op een aantal vragen over huur, huurpuntensysteem en huurtoeslag. Allereerst ga ik in op de zogenaamde kanbepaling. Ik geloof dat mevrouw Voortman van GroenLinks en het CDA hierover vragen hebben gesteld. Wie wordt het meeste geraakt door de koppeling van de eigen bijdrage aan de huurprijsverhoging? Wij zullen hierover nog uitvoerig met elkaar komen te spreken bij de wet die volgend jaar in het voorjaar naar de Kamer zal worden gestuurd. Wellicht is dat het goede moment om dat hier terug te laten komen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat dat leidt tot interrupties en volgens mij was de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid de eerste.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb dit bij de Algemene Financiële Beschouwingen aan de orde gesteld en ook bij het Belastingplan. Toen werd ik twee keer verwezen naar het woondebat. En nu word ik weer verwezen naar een nieuwe wet. Dat vind ik niks. Ik bedoel: dit is de Minister van Wonen. Er staat gewoon een bezuiniging op de huurtoeslag in het regeerakkoord en die moet inhoudelijk verdedigd worden en niet procedureel. Ik vraag de Minister dus om inhoudelijk te verdedigen waarom er bezuinigd wordt op de huurders.

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat de heer Nijboer het antwoord eigenlijk heel goed weet. Hij licht nu één maatregel eruit, terwijl er in het regeerakkoord voor gekozen is om te kijken naar het totaalbeeld, ook in de koopkrachtontwikkeling. De heer Nijboer weet heel goed dat die koopkrachtontwikkeling positief is voor alle groepen. Hij weet ook heel goed dat hij een verkeerd beeld schetst als hij deze ene maatregel eruit haalt. Want wat er eigenlijk gebeurt, is dat er in de woningmarkt, specifiek in het huur dossier, inderdaad een wijziging wordt doorgevoerd. Dat is een koppeling tussen aan de ene kant de huren en aan de andere kant de bijstand. Als dat vervolgens zou leiden tot een probleem voor een specifieke groep, namelijk de groep in de bijstand, is ervoor gekozen dat dit moet worden opgelost op het moment dat het kabinet kijkt naar de koopkracht over het geheel. Dat zal ongetwijfeld ook al door de mensen van Financiën zijn beaamd en de Minister van Sociale Zaken zal dit ook beaamen. Voor het regeerakkoord geldt – nogmaals, u hebt de uitsplitsingen allemaal gezien – dat er voor alle groepen een plus in zit. Er is dus niet voor gekozen om een specifieke groep specifiek te raken. Er is voor gekozen om de koppeling die er bestond tussen de huurtoeslag aan de ene kant en de bijstand aan de andere kant, weg te halen. Op die manier doe je de huur binnen het huurdomein en voer je het sociale beleid bij de Minister van Sociale Zaken in het sociale domein.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Daar is het weer, voorzitter, het totaalpakket! Maar als je naar het totaalpakket kijkt – daar heb ik in de eerste termijn ook aandacht voor gevraagd – gaan huurders er 0,8% op vooruit en kopers 1,4%. Er is heel bewust gekozen om kopers een-op-een, bijvoorbeeld met de wet-Hillen, te compenseren. Elke euro die van de wet-Hillen afgaat, komt bij het eigenwoningforfait weer terug. Ik kijk naar het totaalpakket bij huurders. Er zijn maatregelen op de huurtoeslag. Het wegnemen van de afbouw-grens is hartstikke goed, want dat kost 70 miljoen. Het schrappen van de kanbepaling levert 138 miljoen op. Per saldo is dat gewoon een bezuiniging op huurders. Ik snap dat niet in deze tijden. Ik snap er echt helemaal niks van dat het kabinet daar nu voor kiest.



**Minister Ollongren:**

Het kabinet of beter gezegd de onderhandelaars aan de formatietafel hebben ervoor gekozen om te kijken naar het geheel van maatregelen en de wijze waarop die uitpakken. Ik ben heel blij dat dat over de hele linie tot een plus leidt voor alle groepen en dat de inkomensgelijkheid op de langere termijn overigens toeneemt. De heer Nijboer mag natuurlijk de nadruk leggen op een verschil tussen de ene en de andere groep en hij mag ook de nadruk leggen op één maatregel in plaats van op een combinatie van maatregelen. Hij kiest er bijvoorbeeld niet voor om ook te zeggen dat de hypotheekrenteaftrek versneld wordt verlaagd. Die maatregel zou ik er ook uit kunnen lichten, maar dat doe ik liever niet. Ik kijk liever naar het geheel. Ik denk dat we in de huursector en woningbouwsector grote opgaves met elkaar hebben, maar we kunnen daar gelukkig aan werken in de omstandigheid dat we weten dat er voor deze groepen een plus en geen min in zit.

**De voorzitter:**

Ik had zelf namens GroenLinks nog een vraag gesteld over de kanbepaling. Ik had gevraagd of de Minister bereid is om, voordat zij met het wetsvoorstel komt, in kaart te brengen wat de gevolgen zouden zijn voor huurders met een laag inkomen.

**Minister Ollongren:**

Ik stel voor dat in combinatie te doen. Ik wil eigenlijk gewoon zo snel mogelijk door met het voorstel. Als ik dat voorstel doe, zal ik aan dit punt natuurlijk ook aandacht besteden.

**De voorzitter:**

Bij de wetsbehandeling zal de Minister dus in kaart brengen wat de gevolgen zijn voor huurders met een laag inkomen?

**Minister Ollongren:**

Ja, ik ben zeker bereid om dat te doen.

Mevrouw Beckerman – volgens mij was zij het – vroeg of ik het huurpuntsysteem ook wil doortrekken naar woningen met een middelhoge huur. Ik denk dat onze inzet de realisatie van betaalbare huurwoningen zou moeten zijn, ook en misschien juist wel in de vrije sector. Dat verhoudt zich niet goed met het uitbreiden van de gereguleerde huursector. Ik ben bang dat je, als je dat zou doen, de marktpartijen, die we heel hard nodig hebben, juist zou afschrikken om te investeren. Ik denk dat we die marktpartijen heel hard nodig hebben. Daar komt bij, voorzitter, dat gemeenten al verschillende instrumenten hebben om die middenhuurwoningen te reguleren. Ze kunnen de middenhuur in het bestemmingsplan opnemen. Ze kunnen voorwaarden stellen aan de aanvangshuurprijzen. Ze kunnen ook langdurige afspraken daarover maken. Ze hebben ook nog zoiets als de huisvestingsverordening, waarmee ze kunnen sturen op het prijsniveau, waarbij juist voor deze doelgroep afspraken worden gemaakt. Tot slot is er ook nog eens de huurbescherming. Hoewel ik er een groot voorstander van ben dat we dit segment in de huur vergroten, ben ik er dus geen voorstander van om weer een nieuw gereguleerd segment te creëren.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat vind ik uiteraard zeer jammer, want we zien nu juist dat wat we allemaal middenhuur noemen, voor heel veel mensen met een gemiddeld inkomen helemaal niet betaalbaar is. Huren van € 1.100 of € 1.300 zijn niet gek op dit moment. Die staan niet meer in verhouding tot wat de kamer of het appartement eigenlijk waard is. Daarom zouden wij dit een goed instrument vinden. Ik probeer u een klein beetje tegemoet te komen. Zou u dan in ieder geval willen dat huurders betere bescherming krijgen?

Want als je nu sociaal huurt, kun je altijd naar de Huurcommissie, maar als je in een huis woont waarvan de huur geliberaliseerd is of als je in een huis woont met een middenhuur, kan dat maar zes maanden. Zou u de rechten van huurders dan willen uitbreiden?

**Minister Ollongren:**

Het eerste punt van mevrouw Beckerman heeft alles te maken met schaarste. Er is gewoon een groot tekort en dat heeft een prijsopdrijvend effect. Dat is er gewoon. Daar moeten we ook reëel in zijn. Dat hebben we op sommige plaatsen gezien. De eerste aanpak is dus om die schaarste te verminderen en te zorgen dat er gewoon meer aanbod is in dat segment. Huurbescherming is er op zichzelf altijd. Dat staat gewoon in het Burgerlijk Wetboek. Ook huurders in dat segment hebben dus recht op huurbescherming, zoals geregeld bij de wet. U vraagt vervolgens: kunnen ze dan gebruikmaken van dezelfde commissie als waar de huurders in het sociale segment recht op hebben? Als er een groot knelpunt zou zijn, zouden we dat nog eens kunnen bezien. Ik ben me daar niet van bewust, maar ze moeten wel weten dat ze natuurlijk gewoon die rechten hebben. Dat is in Nederland volgens mij goed geregeld.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik kan het een toch niet met het ander rijmen. U zegt dat er grote schaarste is, maar u zegt ook dat er geen knelpunt is. Ik vind dat toch wel heel erg moeilijk met elkaar te rijmen. We zien nu juist een enorme toename van de opkoop voor buy to let en daardoor een enorme toename van krapte. Daar heb ik eerder ook vragen over gesteld. Koopstarters kunnen moeilijker aan een huis komen. De prijzen stijgen.

**De voorzitter:**

Wat is de vraag?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Vervolgens zien we die verkamering. Natuurlijk is bouwen een oplossing, maar reguleren is dat zeker ook. € 1.300 is namelijk voor heel veel mensen niet te betalen. Ik heb twee mogelijkheden genoemd. Ik zou toch echt willen dat de Minister ingrijpt.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Beckerman en ik hebben elkaar dan even verkeerd begrepen als het gaat om mijn opmerking dat er geen knelpunt is. Ik begon door te zeggen dat er op de markt wel een knelpunt is in dit segment. Dat heeft op sommige plaatsen geleid tot snel stijgende huurprijzen. Dat zijn we dus met elkaar eens. Toen ik zei dat er geen knelpunt is, ging het mij om de mate van huurbescherming. Het ging mij erom of er een groot knelpunt is bij huurders die zeggen dat ze niet worden geholpen of dat ze niet weten waar ze moeten aankloppen. Het ging mij dus niet zozeer om het schaarsteprobleem en de gestegen huurprijs, want ik zie wel degelijk dat die er zijn.

Het CDA vroeg naar de tijdelijke huurcontracten. De heer Ronnes ontving signalen dat er op dit moment erg veel tijdelijke huurcontracten zijn. Volgens mij noemde hij met name Amsterdam. Ik ben wel geïnteresseerd in concrete voorbeelden hiervan en ik zal daar in het overleg dat ik met Amsterdam zal hebben ook zeker naar vragen. U heeft in de Staat van de Woningmarkt die ik u stuurde, wel gezien dat we al monitoren hoe het gaat met de ontwikkeling van die tijdelijke contracten. Ik denk dat we iets meer tijd nodig hebben, zodat we over een wat langere periode kunnen monitoren hoe dat gaat. Ik vind het wel belangrijk om te zeggen dat zowel in tijdelijke contracten als in bijvoorbeeld doelgroepencontracten het echt expliciet is uitgesloten dat bijvoorbeeld zwangerschap een grond zou zijn voor opzegging. Als dat dus gebeurt, moeten betrokkenen daar natuurlijk

onmiddellijk tegen protesteren. Dat zou namelijk een heel ongewenste situatie zijn. Ik zal het meenemen in de gesprekken die ik voer en concrete voorbeelden kunnen altijd bij mij worden aangedragen.

**De voorzitter:**

Meneer Ronnes wil hier een interruptie over plaatsen. Ik wil ook zeggen dat ik vanaf nu strenger ga worden. Ik wil voorstellen dat we de Minister het woord laten voeren bij de volgende drie blokjes en dat we dan aan het eind van elk blokje kijken welke interrupties er zijn.

**De heer Ronnes (CDA):**

Is de Minister het met me eens dat tijdelijke huurcontracten niet de standaard zouden moeten worden, maar dat die echt gebruikt worden om bepaalde knelpunten op de huurmarkt op te lossen? Is zij het met me eens dat er bij het standaard huurcontract moet worden uitgegaan van vaste huurcontracten.

**Minister Ollongren:**

De heer Ronnes sprak het laatste deel van de zin zo snel uit, dat ik het niet verstond.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik vroeg: is de Minister het met me eens dat we er toch van uit moeten gaan dat het vaste huurcontract de standaard is, en dat tijdelijke huurcontracten er echt zijn om bepaalde problematieken aan te pakken?

**Minister Ollongren:**

Ja, dat wel. Tegelijkertijd denk ik dat die tijdelijke huurcontracten soms juist ook een heel waardevolle toevoeging kunnen zijn voor specifieke gevallen en voor specifieke groepen. Ik zou dus niet willen zeggen dat tijdelijke huurcontracten op zichzelf geen goed idee zijn. Ik denk dat het een heel goed idee is. Maar inderdaad niet om de rol over te nemen van de vaste contracten. Het moet dus wel heel gericht zijn, en voor bepaalde situaties.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat de Minister het blok over huur nu verder afrondt. Als mensen toch nog vragen willen stellen, kunnen zij dat aan het eind van het blok over huren doen.

**Minister Ollongren:**

Excuus, voorzitter, maar er zijn veel vragen gesteld. Ik probeer het ook kort en bondig te formuleren.

**De voorzitter:**

Het is ook zeker geen verwijt aan uw adres, mevrouw de Minister.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel.

Mevrouw Beckerman wees op een motie van haar hand van 20 juni 2017 over vakantieverbod. Het is mij natuurlijk bekend dat de SP in deze Kamer daar al vaker aandacht voor heeft gevraagd. Die motie ging over de vraag of de regering de gemeenten nog behulpzaam zou kunnen zijn bij het ontwikkelen van juridische instrumenten. Ik kan mevrouw Beckerman zeggen dat er ook naar aanleiding van haar motie al ambtelijk overleg is geweest met de relevante gemeenten. Het doel is om tot een gedeelde aanpak te komen. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten. Er is natuurlijk één gemeente, namelijk Amsterdam, die hier veel verder mee is dan andere gemeenten. Dat gesprek wordt gevoerd. Ik denk dat het belangrijk is om ook te leren van datgene wat in Amsterdam is gebeurd

en om ervoor te zorgen dat de overleggen met de platforms, met in dit geval AirBnB, op een zo goed mogelijke manier en eenduidig kunnen worden gevoerd. Mijn voornemen is om de Kamer daar aan de hand van de gevoerde gesprekken in het voorjaar nader over te informeren. Vanuit het ministerie zullen wij daar dus zeker behulpzaam bij zijn. Verschillenden van u hebben gewezen op de problematiek van de huisjesmelkers, van buy to let. Ook hier geldt: in een woningmarktsituatie zoals die nu eenmaal is, kan dit gebeuren. Dat is buitengewoon onwenselijk. We moeten daartegen optreden. Dat moeten de gemeenten gewoon doen en dat kunnen de gemeenten ook doen. Zij hebben daar instrumenten voor. Woningen zijn er inderdaad om in te wonen. Er is een Huisvestingswet. Amsterdam heeft ook een heel succesvolle aanpak van fraude. Ik onderstreep echt de noodzaak van handhaving door gemeenten. Graag kijk ik in de overleggen met gemeenten naar concrete voorbeelden. Die wissel ik dan uit om ervoor te zorgen dat de aanpak kan worden verbeterd, zeker in de studentensteden. Ik heb de brief van de studentensteden gezien. Het is vooral een kwestie van handhaving. Verder valt of staat het natuurlijk ook met de vraag of iemand het weet. Dat betekent dat mensen die daarmee in aanraking komen of daar het slachtoffer van zijn, dat natuurlijk ook moeten melden. We moeten echt ervoor zorgen dat er een nette aanpak is om te voorkomen dat partijen die eigenlijk misbruik maken van de woningschaarste en zeker van de tekorten in studentensteden, daarmee weg komen. Dat overleg voer ik graag met de gemeenten.

De SP vroeg nog aandacht voor problemen die er op sommige plekken met schimmel zijn. Dat is een vervelend probleem. Ik ben daarmee bekend. Een bepaald type woningen is daar blijkbaar extra gevoelig voor: de naoorlogse bouw tot 1975 ongeveer. De corporaties moeten dit grotendeels aanpakken. Huurders hebben daar ook mogelijkheden toe. Zij kunnen aan de Huurcommissie melden dat de omstandigheden gewoon slecht zijn. Ik vind dat ontzettend belangrijk, want niemand wil natuurlijk wat er net al heel beeldend werd geschetst. Dat moet gewoon aangepakt worden door de corporaties zelf en, zo nodig, via de Huurcommissie worden afgedwongen bij de verhuurder.

D66 vroeg nog naar de verhuurders en hoe we strenger kunnen handhaven op de prijs. Eigenlijk verwijs ik ook de woordvoester van die partij naar wat ik zei voordat ik de vraag van de SP beantwoordde en het had over de studenten en de studentensteden. Het gaat eigenlijk over hetzelfde punt. Op het moment dat huurders merken dat zij als student of anderszins door een verhuurder te maken krijgen met prijsverhogingen die niet uit te leggen zijn, moeten zij dat gewoon melden. De gemeente moet daarbij handhaven.

De huurtoeslag. De heer Nijboer stelde naar aanleiding van mijn antwoord op zijn vraag weer een vraag. Er sprak enige frustratie uit zijn stem en misschien zat er ook wel enige frustratie in mijn beantwoording. Dat heeft hij dan, denk ik, goed gezien, want je wil natuurlijk niet dat sommige mensen uiteindelijk misbruik maken van constructies. Tegelijkertijd heb ik geen aanwijzingen dat dit op heel grote schaal gebeurt. Je moet natuurlijk altijd zoeken naar een balans tussen aan de ene kant het probleem en aan de andere kant het instrument om het aan te pakken. Ik zou bijna zeggen: als de heer Nijboer en ik nu gewoon uitstralen dat mensen die dat helemaal niet nodig hebben, helemaal geen beroep moeten doen op zo'n voorziening, dan geven we toch een helder signaal af.

Wonen voor ouderen. Ik ben inmiddels bij mevrouw Dik-Faber beland. Zij vroeg of ik bereid ben om met gemeenten, corporaties en andere partijen te onderzoeken wat voor kleinschalige wooninitiatieven er zijn en wat er nog meer nodig is om die verder te ontwikkelen. Hierover heeft collega Hugo de Jonge een brief gestuurd naar de Kamer, het zogenoemde pact ouderenzorg. Naar aanleiding daarvan, ook voordat Minister De Jonge die brief stuurde, heb ik met hem daarover gesproken. Wij willen dus heel

graag samen bezien, in lijn met de brief die hij stuurde, hoe wij ouderenhuisvesting onderdeel kunnen laten zijn van de bredere woonagenda waar ik op dit moment aan werk.

Ik kom nog bij een aantal vragen die wat meer op het gebied van de woningbouwcorporaties liggen. De heer Koerhuis dacht dat het nooit meer zou komen, maar nu komt het antwoord op zijn vraag over de saneerder toch echt! Ik heb u geïnformeerd over de casus SHH en u bent ook op de hoogte van het lopende traject met WSG. Ik wil verder op die casus niet ingaan; dat lijkt me ook niet verstandig. Maar ik wil u wel toezeggen, naar aanleiding van de vraag daarover van de heer Koerhuis, dat ik wil kijken, stel dat er een liquidatiescenario ligt, naar een scenario waarin de te liberaliseren woningen kunnen worden verkocht, zodat dat dat kan worden meegewogen door WSW bij het saneringsbesluit. Ik hoop dat ik de heer Koerhuis zo goed had begrepen, en dan mag hij daarop rekenen.

De heer Koerhuis vroeg ook aandacht voor het verkopen van dure corporatiewoningen. Ik denk dat je altijd moet kijken naar het totaal van de woningvoorraad. Het belang van een passende voorraad kan het allerbeste gewoon lokaal worden bepaald, dus door gemeentes in overleg met de woningbouwcorporaties. Daar maak je dan prestatieafspraken over. Dat gebeurt natuurlijk ook gewoon. Ik heb helemaal in het begin al iets gezegd over de verkoopregels voor de te liberaliseren corporatiewoningen. Ik heb ook gezegd dat ze zijn vereenvoudigd. Ik denk dat het goed is om lokaal die ruimte te laten, omdat je je in sommige gevallen best goed kunt voorstellen dat gemeentes, in overleg met de corporaties, er niet voor kiezen om te liberaliseren en je je in andere gevallen kunt voorstellen dat het heel goed is dat ze ervoor kiezen om te liberaliseren. Die ruimte voor maatwerk zou ik dus wel willen behouden.

Een andere vraag van de heer Koerhuis ging over de WNT. Zijn vraag was eigenlijk: zitten er in die afweging perverse prikkels? Ik denk dat we in algemene zin zouden moeten voorkomen dat de WNT wordt aangegrepen om een specifieke activiteit te ontmoedigen, af te remmen of juist aan te moedigen. Ik denk dat de huidige regeling, zoals die door een van mijn voorgangers in het vorige kabinet is vastgesteld, recht doet aan de zwaarte en de complexiteit van de functie van de corporatiebestuurders en dat er goed rekening wordt gehouden met verschillende soorten verhuureenheden die een corporatie in bezit kan hebben. Die worden inderdaad verschillend gewogen. Als de heer Koerhuis wil dat ik daar nog een keer goed naar kijk, dan wil ik dat graag doen. De kerntaak van de corporaties is natuurlijk het huisvesten van de lagere-inkomensdoelgroep. Dat moet ook zo blijven. Ik kan daar best nog naar kijken, maar ik denk dus dat het gevaarlijk is om dat instrument te gebruiken voor het specifiek sturen op de ene of de andere activiteit. Het moet per saldo een goede weergave zijn van de taken die de bestuurders hebben. Nogmaals, ze vallen gewoon onder de WNT, en ik geloof dat we dat allemaal een goed idee vinden.

Ik ben nog steeds bij de heer Koerhuis. Hij had een aantal vragen over de rekenrente. Hij zei eigenlijk: de rekenrente zou toch omlaag kunnen? De rekenrente is onderdeel van het financiële beoordelingskader dat de autoriteit en de WSW gebruiken om toezicht te houden op de sector. De uitvoering van toezicht en de borging zijn onafhankelijk. Dat willen we natuurlijk ook graag met elkaar zo houden. In het kader van verticaal toezicht zijn ze bezig om te bezien waar de uitgangspunten van de parameters en de normering van de financiële ratio's aan moeten voldoen. Die rekenrente maakt onderdeel uit van dat gehele onderzoek. WSW verwacht dat ze het medio volgend jaar hebben afgerond. Hoewel ik wel vind dat het allemaal niet ten koste mag gaan van het toezicht, als het al lager zou kunnen, stel ik voor dat we het onderzoek even afwachten en er daarna over spreken. Ik zal u over de uitkomst daarvan informeren.

De verhuurderheffing en de 100 miljoen; dat was een vraag van mevrouw Voortman. Zij sprak uit dat ze dacht dat die 100 miljoen te weinig zou zijn. Ik vind het nu nog te vroeg om die conclusie te trekken. Ik wil met de gemeenten en de corporaties in gesprek. De gemeenten hebben de komende tijd ook extra middelen om te investeren, zoals u weet. U weet ook dat het kabinet graag met de andere overheden een interbestuurlijk programma wil afspreken, waar dit natuurlijk onderdeel van zou moeten zijn. U weet ook dat het kabinet een nieuw klimaat- en energieakkoord wil maken. Collega Wiebes gaat dat doen. We hebben juist op het gebied van verduurzaming en duurzaamheid grote ambities. Dit is daar een onderdeel van, maar niet het enige. Dus ik heb u goed gehoord, maar ik heb vertrouwen dat we over het hele palet zoals ik dat net noemde, grote stappen kunnen zetten. U had het net over innovatie en over ambities van marktpartijen. Ook die zijn heel gemotiveerd om hier een rol in te gaan spelen.

De wooncoöperatie. Dat is een verwijzing, dacht ik, van mevrouw Voortman naar het regeerakkoord. Op dit moment is er een actieprogramma Wooncoöperaties. Er loopt een experiment ten aanzien van de verkoopregels aan coöperatie-initiatieven. Die kunnen worden ondersteund. Ik was voornemens om te kijken wat er al loopt, om te kijken naar de aanbevelingen uit het actieprogramma, en daarna weer bij u terug te komen om te zien welke stappen ik kan zetten op basis van het regeerakkoord, maar ook op basis dus van de lopende initiatieven, om dat verder te stimuleren.

Dan die Europese richtlijn met de mooie afkorting ATAD. Die richtlijn leidt ertoe, zoals door de heer Nijboer en mevrouw Voortman gezegd, dat de corporaties inderdaad misschien hogere Vpb moeten afdragen. Dan is de eerste reflex misschien: die richtlijn was toch helemaal niet voor corporaties bedoeld? Nee, dat is niet zo, inderdaad. Tegelijk is het omgekeerde, namelijk zeggen dat corporaties er niet door geraakt mogen worden, niet logisch. We moeten de effecten van de toepassing van de richtlijn beter in kaart brengen. Ik ben daar ook over in gesprek met mijn collega Snel. Aan de ene kant denk ik dat we blij mogen zijn. Het gaat beter met de corporaties. Dat kan leiden tot hogere Vpb-afdrachten. Het feit dat die renteaftrek niet meer mogelijk is, kan ook leiden tot hogere Vpb-afdrachten. Maar ik vind dat ik de plussen en de minnen samen met collega Snel nog beter op een rijtje moet zetten om precies te weten wat voor effecten dit kan hebben. Dus daar zullen we dan op terugkomen.

Dan de opbrengst van de verhuurderheffing. Er zijn opmerkingen gemaakt over de meeropbrengst als gevolg van de hogere WOZ-waarde. Daar waren ideeën voor, hoe we die zouden kunnen inzetten. Dat vind ik allemaal op zich sympathiek, maar het past niet in onze budgettaire spelregels. Scheiding van inkomsten en uitgaven is al een wat langere traditie in het Nederlandse begrotingsbeleid. Die geldt ook hier. Ik heb dus niet de ruimte en de vrijheid om te zeggen dat, op het moment dat er vanwege ontwikkelingen in de WOZ-waarde een meeropbrengst is, ik die meteen inzet in de volkshuisvesting. Dat zou tegen de afspraken ingaan. Dat zou mijn collega van Financiën mij niet in dank afnemen, en dat wilde ik hier toch even opmerken.

Dan de administratieve lasten. We hebben aandacht voor de administratieve lasten bij de woningbouwcorporatie. Aedes heeft bekeken hoe we heel snel een aantal van die lasten zouden kunnen terugdringen. Er is gekeken naar zogeheten quick wins en er zijn er al een hele reeks geïdentificeerd: het accountantsprotocol, de vereenvoudiging van de markttoets, de inkomenstoetsing door intermediairs. Kortom, in overleg bekijken we wat er allemaal beter en gemakkelijker kan, en ik denk dat we er met elkaar in zullen slagen om die lasten behoorlijk terug te dringen. Dan het Europees aanbesteden door corporaties. De Kamer is ook daarover al geïnformeerd. Dit loopt natuurlijk al een hele tijd en de Nederlandse regering – het vorige kabinet – heeft hier al wat langer

discussie over met de Europese Commissie. Inmiddels is de Europese Commissie zo ver dat er inderdaad een inbreukprocedure is gestart. Dat heeft de Europese Commissie net vorige week woensdag of donderdag – misschien vergis ik mij een dag – besloten. Wij moeten nu natuurlijk de overwegingen van de Europese Commissie heel zorgvuldig gaan bestuderen en bekijken in hoeverre er wordt ingegaan op de bezwaren die Nederland eerder al tegen deze visie heeft ingebracht. Die bezwaren heb ik overigens zelf ook nog een keer overgebracht aan de Commissaris. Die procedure is er nu eenmaal. We gaan er stap voor stap naar kijken en ik zal de Kamer informeren over de reactie als we de inbreukprocedurestukken beter hebben kunnen bestuderen. Voorzitter, gelukkig vind ik hier ook antwoorden die ik al gegeven heb, dus dat scheelt weer wat tijd. DENK had nog een vraag, maar die heb ik ook al beantwoord, zie ik. Ik heb op het onderdeel huur en corporaties nu de antwoorden gegeven op de vragen die ik mij nog herinner, dus als er nog andere zijn, hoor ik het graag.

**De voorzitter:**

Dank u wel, Minister. Dan kijk ik de commissie even zeer indringend aan. Wie heeft er nog zeer dringende vragen? Ik zie dat mevrouw Beckerman, de heer Nijboer en mevrouw Van Eijs nog een vraag willen stellen. Eerst mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Als ik de Minister zo hoor, dan erkent zij alle problemen die wij benoemen. Dat is mooi, maar vervolgens zie ik ook een patroon: de gemeente moet het oplossen, de corporaties moeten het oplossen, de huurders moeten het oplossen. Ik hoor de Minister weinig zeggen: «Ik erken het als probleem, maar ik maak het ook tot mijn probleem». Eén specifiek voorbeeld wil ik er nog heel even kort uitlichten en dat is het voorbeeld van de schimmel. De Minister zegt dat huurders daarvoor naar de Huurcommissie kunnen en dat klopt, maar op dit moment kun je bij de Huurcommissie alleen huurverlaging afdwingen. Wij willen echter graag dat als de Huurcommissie uitspraak doet, mensen ook dat groot onderhoud kunnen afdwingen, want anders heb je weliswaar een goedkoper huis, maar zit die ziekmakende schimmel er nog steeds. Kan de Minister dat in ieder geval toezeggen?

**Minister Ollongren:**

U hebt mij zeker niet alleen horen zeggen dat ik vind dat mensen naar de Huurcommissie moeten gaan, wat ze inderdaad kunnen doen en waarvan ik denk dat het ook heel goed is dat zij dat doen. Ik heb ook heel nadrukkelijk gezegd dat ik vind dat de woningbouwcorporaties dit moeten aanpakken en dat ze dat met voorrang moeten doen. Ik zal hier zeker in de gesprekken die ik voer aandacht voor vragen. Ik zei ook al: «je zal er maar het slachtoffer van zijn». Dat is vreselijk, dat moeten we met elkaar in Nederland echt niet willen. De woningbouwcorporaties, die daar ook al aandacht voor hebben, zouden best wel een tandje bij kunnen zetten en ik neem dat dus in die gesprekken mee, en die Huurcommissie is natuurlijk wel een belangrijke stok achter de deur waar huurders ook zeker gebruik van moeten maken.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik hoor weer hetzelfde: corporaties moeten het oplossen, huurders moeten het oplossen. Dat is terecht, maar we kunnen ze daar juist bij helpen door een landelijke inventarisatie te maken van de grootte van het probleem, en de huurders kunnen we helpen door ze meer mogelijkheden te geven voor de aanpak. Wij gaan hier in ieder geval een motie over indienen, mocht u dit nu niet willen toezeggen.

**Minister Ollongren:**

Wij zijn het in ieder geval eens over het probleem. Ik denk dat de discussie gaat over het instrument dat je wilt inzetten om het op te lossen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik kom nog even terug op het misbruik van de huurtoeslag. De Minister zei dat ze daar ook een beetje gefrustreerd van raakt. Dat moeten we natuurlijk niet hebben. Daar worden we niet beter van met z'n allen. Dus ik wou de Minister toch nog eens vragen om te kijken naar wat in de fiscaliteit gebruikelijk is, bijvoorbeeld om een antimisbruikbepaling op te nemen of een soort leidraad uit te doen gaan waarin staat: zoals de huurtoeslag hier wordt gebruikt, is niet de bedoeling. Dat kan worden gebruikt. Ik ken die fiscalisten, want ik ben voorzitter geweest van een parlementaire ondervragingscommissie. Die fiscalisten zeggen gewoon: als het van de wet mag, dan doen we het in ons advies, en anders moeten ze de wet maar aanpassen. Zoiets helpt daar natuurlijk wel bij. Alleen uitstralen dat wij het niet wenselijk vinden, overtuigt die lieden meestal niet.

**Minister Ollongren:**

Het kan in ieder geval een bijdrage leveren, toch, meneer Nijboer? Het punt is dat het niet verboden is om te huren van familie. Het is ook heel goed voorstelbaar dat het volkomen legitiem is als dat wel gebeurt en er sprake is van een huurtoeslag. Dus het gaat over de gevallen waarin ik met de heer Nijboer zeg: u heeft dat niet nodig, doe dat niet. Toch heeft hij goed gelezen dat er in mijn beantwoording enige mate van frustratie zat. Ik geloof dat de heer Nijboer het op de inhoud ook wel eens is met de redenering in mijn antwoorden, maar dat hij vooral op zoek is naar een manier om die specifieke gevallen aan te pakken waar de huurtoeslag niet voor bedoeld is. Ik wil wel toezeggen dat ik daar nog een keer naar wil kijken, maar daar moet de heer Nijboer dan niet al te hoge verwachtingen van hebben. Ik vind wel dat wij daar aandacht voor moeten hebben. Ik zeg dus toe dat ik daarover een gesprek met de heer Snel zal voeren.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Fiscaliteit is inderdaad ingewikkeld. Ik ben blij dat de Minister bereid is om daar nog een keer naar te kijken. Ik vraag of zij daar per brief of anderszins op wil terugkomen, want ik blijf hier gespitt op. En wij blijven het niet alleen uitstralen. Wij willen het uiteindelijk ook uitbannen.

**De voorzitter:**

Ik heb geen vraag gehoord, dus ik ga meteen door naar mevrouw Van Eijs van D66.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Of wij bij brief of anderszins geïnformeerd worden. Hoe wij geïnformeerd worden, was mijn vraag.

**De voorzitter:**

Hoe worden meneer Nijboer en de rest van de Kamer hierover geïnformeerd?

**Minister Ollongren:**

Als de heer Nijboer rustig blijft afwachten, dan is het bij brief. En als hij vindt dat het te lang duurt, dan gaat hij mij daar ongetwijfeld naar vragen.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer kennende, zal hij dat zeker doen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**



Ik heb het maar even onder dit kopje geschaard, maar in mijn eerste termijn had ik het over het openbaar zijn van uitspraken van de Huurcommissie en van WOZ-waarden van woningen. Dat zou misschien kunnen helpen om een soort bewustzijn bij verhuurders te kweken dat ze netjes moeten handelen. Wij vroegen ons af of de uitspraken van de Huurcommissie en het bepalen van de WOZ-waarden open data zouden kunnen worden, zodat we die allemaal goed inzichtelijk krijgen.

**Minister Ollongren:**

Die vraag had ik inderdaad gehoord, maar ik heb hem niet beantwoord. Ik weet het antwoord eerlijk gezegd ook niet. Ik ben altijd erg voor openbaarheid waar het kan, dus laat ik die vraag meenemen en betrekken bij de gesprekken die wij überhaupt hebben over hoe open je met je data kunt omgaan. En dan moet ik daarop terugkomen. Dat lijkt mij beter dan dat ik hier een antwoord geef.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Misschien zouden wij dat per brief kunnen doen.

**Minister Ollongren:**

Akkoord.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is een beetje een lastig onderwerp. Het past niet bij een van de andere AO's, dus ik zou daar graag in een brief duidelijkheid over krijgen.

**De voorzitter:**

Dat is een mooie uitkomst.

**Minister Ollongren:**

Ja, toegezegd.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het kan zijn dat ik het gemist heb. Zou het kunnen zijn dat de Minister nog niet geantwoord heeft op de verbetervoorstellen, de quick wins in het kader van de vermindering van administratieve lasten voor woningcorporaties? Of ben ik dan abuis?

**De voorzitter:**

Ik heb de Minister wel gehoord over administratieve lasten voor woningcorporaties.

**Minister Ollongren:**

Ja, dank voorzitter, want dat klopt. Ik ben daar zonet op ingegaan.

**De heer Ronnes (CDA):**

Kunt u nog in het kort aangeven ...

**De voorzitter:**

Nou, sorry. Ik vind het een beetje vervelend als de Minister moet gaan herhalen wat ze heeft gezegd, zeker omdat we echt al behoorlijk uit gaan lopen. Misschien kunt u even aan uw buurman of buurvrouw vragen wat er is gezegd of u kunt met een motie komen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik weet al een oplossing.

**De voorzitter:**

Prima, dan gaan we dat doen. Dan wil ik de Minister vragen om door te gaan met het blok «verduurzaming». Ze maakt het hele blok af en daarna kijken we of er dringende interrupties zijn.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar we kunnen nu tempo maken, voorzitter. Het is nu een stuk overzichtelijker dan net. Ik zal een algemene inleiding bij verduurzaming achterwege laten, maar ik wil wel zeggen dat we met elkaar vinden dat de hele woningvoorraad veel duurzamer moet worden. We hebben natuurlijk grote ambities, zowel hier als in de gemeenten, om een transitie te maken naar bijvoorbeeld aardgasloze woningen, en we willen CO<sub>2</sub> terugdringen. Dus er liggen heel grote opgaven. Ik noemde net al het interbestuurlijk programma en het klimaat- en energieakkoord. Dat moet ons hierbij behulpzaam zijn.

Dan een aantal concrete vragen. Wat kunt u doen in de gebouwde omgeving? Maatregelen in de gebouwde omgeving zijn, als het gaat over verduurzaming, relatief duur. Daar is dus innovatie nodig. We moeten echt gaan experimenteren en op zoek gaan, zodat we weten wat werkt, en dat opschalen. Dat zou mijn aanpak zijn. Duurzame woningen moeten uiteindelijk betaalbaar worden en dat kun je doen door schaal te creëren. Heel concreet: er zit al het een en ander in het energieakkoord. Daar moeten we vooral mee doorgaan. We moeten verdergaan met een aantal afspraken die in het verleden zijn gemaakt: de aardgasvrije wijken waar ik het net al over had, nieuwbouw die zo veel en zo spoedig mogelijk aardgasvrij gemaakt moet worden, doorgaan met de bouwagenda en doorgaan met de afspraken die in de Topsector Energie zijn gemaakt en met de verschillende sectoren in het vastgoed: corporaties, maar ook scholen, zorg et cetera. Allemaal energiebesparende maatregelen. Daarover afspraken maken en die vastleggen in de twee akkoorden: het interbestuurlijk akkoord en het klimaat- en energieakkoord van collega Wiebes. Ik heb daar al met hem over gesproken en we zullen daar echt samen in optrekken.

Mevrouw Voortman vroeg of het mogelijk was om een deel van de verhuurdersheffing beschikbaar te stellen voor gebouwgebonden financiering. Dat is een belangrijk thema in de verduurzaming. Ik moet nog aan de slag met de uitwerking van het regeerakkoord op dit punt. Ik wil u daar in de komende maanden, in het eerste kwartaal van volgend jaar, verder over informeren. Dan zouden we daarover verder kunnen spreken.

Over de gasloze wijken heb ik al wat gezegd. Er zijn een aantal proeftuinen; we hebben hier al voorbeelden van gezien in gemeenten. De gemeenten staan in de rij om hiermee aan de slag te gaan.

D66 vroeg of de overheid nog meer circulair kan bouwen. En kan de overheid daar ook een launching customerfunctie in vervullen? Circulair bouwen is noodzakelijk als we de Parijs-doelstellingen willen halen. De overheid kan en moet daartoe inderdaad een belangrijke rol als launching customer vervullen. In januari verwacht het kabinet de transitieagenda te krijgen. In de reactie daarop van het kabinet willen we ook ingaan op de rol die de overheid zou kunnen spelen, bijvoorbeeld bij het Rijksvastgoedbedrijf. Overigens is dat een verantwoordelijkheid die bij mijn collega, Staatssecretaris Knops, zit.

De heer Nijboer en ook mevrouw Voortman vroegen of er meer ruimte is voor woningverbetering door huurders. De verhuurder heeft bepaalde instrumenten. Hij kan zorgen voor betere isolatie en betere verwarming. De huurverhoging die daar vaak bij komt kijken, moet dan redelijk zijn. Het is goed om, als we dat akkoord over de verduurzaming verder gaan brengen, dit daarin mee te nemen. De huurders zouden daar een partij in moeten zijn. Ik vind dat een goede gedachte. Laat ik toezeggen dat als we dit verder gaan uitwerken, ik ga bezien welke rol en ruimte we huurders zouden kunnen bieden om dat te gaan doen.

Dan kom ik op klimaatadaptatie. Ik dacht dat het mevrouw Dik-Faber was die ook aandacht vroeg voor dit onderwerp in het kader van de afspraken die we maken met medeoverheden. Ook dit is een bekend punt in veel steden. Het gaat om de vraag hoe steden reageren op hitte, op grote regenoverlast en misschien ook wel op sneeuw, zoals vandaag. Het lijkt mij goed om dit te betrekken bij dezelfde aanpak waar ik net over sprak en om het onderdeel te laten zijn van de gesprekken over het interbestuurlijke programma met de medeoverheden. Het is een terecht punt. Tot slot op dit onderdeel. Verschillende van u, onder wie mevrouw Voortman en mevrouw Van Eijs, vroegen aandacht voor gebouwgebonden financiering. Wij kennen in dit land verschillende initiatieven, bijvoorbeeld in Deventer en Zoetermeer. Het is goed om te kijken of deze initiatieven kunnen worden verbreed naar andere plekken in het land. Het gaat natuurlijk uiteindelijk ook over financiering. Daarom is het goed om te kijken hoe we bijvoorbeeld met pensioenfondsen afspraken kunnen maken over langere terugverdiertijden en of er in de sfeer van juridische randvoorwaarden nog belemmeringen of mogelijkheden zijn om dat op een grotere schaal te gaan doen. Voorzitter. Ik heb de vragen een beetje kort beantwoord, maar ik ben nu wel aan het einde van het blokje verduurzaming.

**De voorzitter:**

Ik kijk even wie hier nog een dringende vraag over heeft. Mevrouw Van Eijs en daarna meneer Azarkan. Mevrouw Van Eijs van D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ben heel blij om te horen dat die initiatieven worden gezien door het ministerie en dat er wordt gesproken over de eventuele juridische belemmeringen voor dat soort initiatieven. Mijn vraag is of de Minister in een brief zou kunnen terugkoppelen welke lessen we uit deze plannen kunnen trekken.

**Minister Ollongren:**

Het lijkt me heel verstandig om dat te doen. Daar kom ik in het voorjaar op terug.

**De voorzitter:**

Helder. Meneer Azarkan van DENK.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik heb nog een vraag over duurzaamheid. Een groot deel van de voorraad van woningbouwcorporaties bestaat uit naoorlogse galerijflats. Ik weet uit gesprekken die ik zelf een aantal jaren geleden heb gevoerd dat het buitengewoon ingewikkeld is om iets aan duurzaamheid te kunnen doen bij gebouwen hoger dan vier verdiepingen. Het gaat om een groot deel van de voorraad. Wat zou daar eigenlijk mee moeten? Ik ben benieuwd of de Minister kan zeggen of er ook op dit punt voortgang is. Wat gaan we doen om de duurzaamheid van galerijflats te verhogen?

**Minister Ollongren:**

Bij verschillende typen gebouwen heb je verschillende problematiek. Ik kan mij heel goed voorstellen dat het hiervoor lastiger is, maar u overvraagt mij eigenlijk een beetje op dit punt. Net zoals binnenstedelijke transformatie lastiger is, kan ik mij ook voorstellen dat bepaalde gebouwen lastiger te verduurzamen zijn. Desalniettemin moeten we natuurlijk naar de hele woningvoorraad kijken. De ambities zijn zo hoog dat het ook niet zonder kan. Op de vraag hoe het precies zit bij dit type flats moet ik het antwoord schuldig blijven, maar dat zullen we in de totale opgave natuurlijk moeten meenemen. Er zijn woningbouwcorporaties die veel van dit soort gebouwen in hun bezit hebben. Het is belangrijk dat

juist zij op zoek gaan naar manieren om ook hier die verduurzaming voor elkaar te krijgen.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dit is een wat algemeen antwoord, maar ik wacht een volgend overleg af om daar iets gedetailleerder op in te gaan.

De **voorzitter**:

Daar heb ik niet direct een vraag in gehoord, dus ik denk dat we hiermee dit blok kunnen afronden en dat de Minister door kan met het blok over de Omgevingswet.

Minister **Ollongren**:

De Omgevingswet is natuurlijk een enorme wetgevingsoperatie. Daarover zijn door u in deze fase relatief weinig vragen gesteld en dat kan ik mij ook wel voorstellen. We zijn net begonnen. Ik ben net aan het bezien wat mijn voorganger, Melanie Schultz, op dit punt allemaal heeft gedaan. Het is echt een megaoperatie; dat zie je niet vaak in Nederland. Zij heeft zelf gezegd dat we er wat meer tijd voor nemen en dat we de invoeringsdatum uitstellen. De verwachting, zoals door mijn voorganger aan de Kamer gemeld, is dat de wet in 2021 in werking kan treden. Daarna is er nog een hele transitieperiode voorzien tot 2029.

Dit moet niet alleen hier gebeuren, vanuit de wetgever, maar ook vanuit de gemeenten, de provincies en de waterschappen. Het is een grote, grote klus. Tegelijkertijd zien we al een beetje dat er geoefend wordt via de Crisis- en herstelwet. Er zijn pilots en experimenten. Ik ben in Rotterdam-Zuid geweest, waar ze een beetje in de geest van de nieuwe Omgevingswet al werken aan de ontwikkeling van dat gebied. Dat laat overigens zien dat je een lange adem moet hebben om dat te doen. Het doel van de Omgevingswet vind ik in ieder geval een nastrevenswaardig doel. Uiteindelijk moet het natuurlijk eenvoudiger worden. Tegelijkertijd moet er lokaal meer ruimte ontstaan om eigen afwegingen te maken en om vooral aan de voorkant de burgers en andere partijen die nodig zijn voor grote projecten er veel meer bij te betrekken. Het is dus een groot project, maar wel met een mooi doel. Ik denk dat we, als het straks allemaal lukt, per saldo een grote stap hebben gezet en iets doen wat voor Nederland heel erg goed is.

De heer Koerhuis vroeg naar de Nationale Omgevingsvisie. Die komt van een ander departement over naar BZK. Dat is eigenlijk niet zo vreselijk interessant. Dat lossen we uiteindelijk wel op. Maar het biedt ook wel weer mogelijkheden. Met de klassieke BZK-portefeuille, ruimtelijke ordening en wonen, kun je het misschien wat makkelijker integraal benaderen. Dat ligt toch in één hand. Dat is hoe ik het zou willen doen. Het leefomgevingsbeleid en het ruimtelijk beleid hebben natuurlijk allerlei verschillende kanten. Aan het begin van het debat hadden we het al even over groen en milieu, maar het kan ook gaan over gezondheid en cultuurhistorie. Dat moet allemaal worden meegenomen bij de eerste Nationale Omgevingsvisie. Die moet eigenlijk het kader zijn waarbinnen dat soort belangen op een goede manier tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Dat is overigens niet alleen van mij; ik zal dat ook met de collega-Ministers en de medeoverheden ontwikkelen.

Mevrouw Voortman suggereerde dat er iets van een openruimteheffing zou kunnen komen, als ik haar goed heb begrepen. Ik zou niet nu al willen zeggen: ik wil dat heffingsinstrument introduceren. Ik denk dat het veel beter is om op andere manieren te zorgen dat er voldoende open ruimte is in Nederland, dat de verstedelijking die we zien, en misschien ook wel graag zien, op een duurzame manier plaatsvindt – ook daarvan zien we al heel goede voorbeelden in veel steden – en dat we de voorwaarden die we eraan willen stellen, ook wat betreft de leefomgeving, wel kunnen

meenemen in de Nationale Omgevingsvisie. Maar het heffingsinstrument zult u mij niet zien voorstellen.

Meneer Ronnes van het CDA zei: ik wil eigenlijk gewoon graag een nieuwe planning zien. Ik heb de Eerste Kamer al gezegd, weliswaar niet in een officieel overleg, maar in een kennismakingsgesprek met de commissie daar, dat ik hun een overzicht wil geven van de planning en de verschillende producten, waaronder de wetgevingsproducten. Zoals ik al zei is het een complex geheel. Mijn voornemen is om diezelfde planning ook naar u te sturen. Aan de hand daarvan kunt u uw eigen planning op orde brengen en kunnen we ook zien wanneer we met elkaar wat verder over de inhoud zullen spreken.

In dit verband vroeg mevrouw Dik-Faber naar de toegankelijkheid. Ik moet even kijken wat haar vraag precies was. Ik dacht dat het gewoon ging over de vraag of we voldoende rekening houden met het feit dat de gebouwde omgeving toegankelijk moet zijn. Het antwoord is natuurlijk ja. Collega De Jonge is als coördinerend bewindspersoon overall verantwoordelijk voor het VN-verdrag. Wij zijn bezig met een actieplan toegankelijkheid voor de bouw. Daar zult u meer over horen van het kabinet. Ik vind dat een belangrijk punt.

Dan mevrouw Nijboer. Ik merk dat ik het een beetje door elkaar heen doe.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer.

**Minister Ollongren:**

O, sorry. Excuus. Meneer Nijboer vroeg mij te bevestigen dat de kosten die gemaakt moeten worden voor de invoering van de Omgevingswet niet afgewenteld worden op huurders. Zo heb ik zijn vraag begrepen. Nou, dat is natuurlijk helemaal niet het plan. Wij zijn op dit moment de invoering van de Omgevingswet aan het inventariseren. Daar hoort een digitaal stelsel bij. Mijn voorganger is daar volop mee aan de slag gegaan. Er is een BIT-advies gekomen over het digitale stelsel. Beide moet ik nog even goed bekijken, dus zowel de overgang van het ene ministerie naar het andere van de wet en het digitale stelsel en wat daarbij hoort, maar vooral de vraag hoe we het gaan plannen en het digitale stelsel zo inrichten dat het tegemoetkomt aan de kritiek in het BIT-advies. Dat is natuurlijk het allerbelangrijkste. Ik wil u daar in het voorjaar over informeren. Dan neem ik ook de financiële gevolgen mee. De heer Nijboer, die natuurlijk altijd aandacht vraagt voor de positie van huurders, hoeft zich op dit specifieke punt geen zorgen te maken.

Dan heb ik nog een paar opmerkingen over ruimtelijke ordening. Dat zijn de laatste twee vragen die ik nog wil beantwoorden, voorzitter.

**De voorzitter:**

Doet u dat eerst. Dan kijken we daarna eventjes of er nog vragen zijn.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Een vraag van uzelf ging over de ruimtelijke kwaliteit. Is het nodig dat het Rijk een soort noodrem heeft? De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Die is doorvertaald in een instrument waarover ik het al eerder had, namelijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die zal straks in diezelfde Nationale Omgevingsvisie terugkomen.

Tot slot, Groningen; niet onbelangrijk. Daar is door verschillende sprekers al aandacht voor gevraagd. Ik realiseer me heel goed dat op verschillende manieren de leefbaarheid in Groningen onder druk staat. Ik denk dat niet alleen Minister Wiebes van Economische Zaken en Klimaat daar aandacht voor heeft; ook ik heb daar aandacht voor. Ik ben voornemens om daarnaartoe te gaan en daar specifiek vanuit de portefeuille wonen te bekijken wat er nodig is. Ik zou dus niet nu al op voorhand willen zeggen

dat we het allemaal oplossen met grote huurverlagingen. Ik wil wel met de woningcorporaties in het aardbevingsgebied het gesprek aangaan om heel specifiek naar de problemen voor zittende huurders te kijken. Tegelijkertijd wil ik ook de relatie leggen met de investeringen die corporaties zullen moeten doen om de kwaliteit en de leefbaarheid daar te verbeteren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan zijn we aan het einde gekomen van uw eerste termijn. Ik inventariseer nog even wie er nog vragen heeft. Ik zag in ieder geval de heer Ronnes en mevrouw Dik-Faber.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb een korte vraag. Het is heel goed dat u ons op de hoogte brengt van de verdere planning en het verdere traject van de Omgevingswet. Ik denk dat het heel belangrijk is om ook alle betrokkenen in het land daarbij te betrekken op een goede manier. Ik weet dat gemeentes al bezig zijn met voorbereidingen. Gemeentes hebben capaciteit ingehuurd om met de Omgevingswet aan de slag te gaan. Het zou zonde zijn als daar dadelijk een hiaat valt als mensen niet vooruit kunnen. Wij vinden het heel belangrijk dat we goed geïnformeerd worden, maar ik wil er ook voor pleiten om vooral die partijen mee te nemen en hen op de hoogte te houden.

**Minister Ollongren:**

Dat was ik zeker van plan. Absoluut.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

De Minister gaf aan bij de verdere plannen rond de Omgevingswet en de Nationale Omgevingsvisie rekening te houden met toegankelijkheid. «Natuurlijk» zei ze. Daar ben ik blij mee, want zo natuurlijk was het niet toen dat debat in de Kamer werd gevoerd. Daar zijn best pittige discussies over geweest. Door drie amendementen van de ChristenUnie en de Partij van de Arbeid is toegankelijkheid wel verankerd, niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Ik wil dat toch nog aan de Minister meegeven en ik wil een beroep op haar doen om de toegankelijkheid van gebouwen én de openbare ruimte mee te nemen in de verdere uitwerking.

**Minister Ollongren:**

Heel goed dat mevrouw Dik-Faber daar nog een keer een dikke streep onder zet. Het was net al mijn bedoeling om dat toe te zeggen aan mevrouw Dik-Faber, dus dat nemen we mee bij de verdere uitwerking.

**Mevrouw Laan-Geselschap (VVD):**

Dank aan de Minister dat zij dit in ieder geval, zoals de heer Ronnes al aangeeft, richting gemeenten iets duidelijker zal maken. Alleen is het probleem in het land nu dat die verschuiving van 19 naar 21 bij een aantal gemeenten het gevoel heeft gegeven dat ze ook in een leunstoel kunnen belanden. De vraag vanuit de VVD is om die leunstoel weer even rechtop te zetten en aan te geven dat ze die twee jaar extra kunnen gebruiken om de invoering van de wet nog beter te doen dan ze al van plan waren. Het zal in ieder geval geen leunstoel moeten blijven.

**Minister Ollongren:**

De gemeenten die ik heb gesproken, staan eerder te trappelen dan dat ik het gevoel heb dat ze in een leunstoel zitten. Feit is wel dat het vorige kabinet heeft gezegd – en ik denk dat dat realistisch was – dat het verstandig is om die invoering uit te stellen. Het moet zorgvuldig gebeuren. Het moet ook werkbaar zijn. Dat is juist voor de gemeenten

cruciaal. Daar zijn nog nadere stappen voor nodig. Wij moeten dit dus niet overhaast doen. Maar inderdaad, dat betekent helemaal niet dat de partijen die graag met de Omgevingswet aan de slag willen, nu niks moeten doen. Dat gesprek, ook met de gemeenten, zal ik zo snel mogelijk weer hervatten en ik zal ervoor zorgen dat iedereen in de actiestand blijft staan.

**De voorzitter:**

Ik neem aan dat we meteen door kunnen naar de tweede termijn. Ik zal eerst even de spreektijden die mensen nog over hebben voor de tweede termijn oplezen. De heer Kops heeft nog anderhalve minuut. De heer Koerhuis heeft zes minuten. Ik heb zelf nog anderhalve minuut. De heer Ronnes heeft drie minuten. Mevrouw Beckerman heeft anderhalve minuut. Mevrouw Van Eijs heeft vijf minuten, de heer Nijboer twee minuten en mevrouw Dik-Faber tweeënhalve minuut. De heer Azarkan heeft 30 seconden, maar omdat je daarin niks kunt, geef ik hem één minuut.

Ik zie dat de heer Ronnes nog een vraag heeft.

**De heer Ronnes (CDA):**

We lopen flink uit de planning. Het is terecht dat u ons oproept om ons aan de tijd te houden. Is het mogelijk om heel even een paar minuten schorsen?

**De voorzitter:**

Dat lijkt me een goed idee.

De vergadering wordt van 18.19 uur tot 18.24 uur geschorst.

**De voorzitter:**

De eerste spreker is de heer Kops, als hij tenminste behoefte heeft aan een tweede termijn, maar dat heeft hij vast wel. Hij zal het woord voeren namens de PVV. Gaat uw gang, meneer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording. Over de huren heb ik de Minister op een gegeven moment horen zeggen dat er sprake is van een eerlijk huurbeleid. Maar feit blijft natuurlijk wel dat de huren in de corporatiesector sinds 2012 met 15% omhoog zijn gegaan. Vooral voor de lagere inkomens is de huur de grootste kostenpost. Een half miljoen huishoudens heeft moeite om maandelijks de huur te voldoen.

In aansluiting op mijn eerste termijn dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de huurprijzen in de corporatiesector sinds 2012 met 15% zijn gestegen;

overwegende dat de huurders gigantisch uitgeknepen en in de steek gelaten zijn;

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat de huurprijzen in de corporatiesector met 15% worden verlaagd,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 7 (34 775-XVIII).

U heeft nog vrij weinig spreektijd, dus ik raad u aan om meteen met de moties verder te gaan.

**De heer Kops (PVV):**

Mijn tweede motie luidt als volgt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de discriminatie van de Nederlanders moet stoppen;

verzoekt de regering de tijdelijke asielvergunningen van de in Nederland verblijvende Syrische statushouders in te trekken;

verzoekt de regering tevens ervoor te zorgen dat de daardoor vrijkomende sociale huurwoningen, evenals alle andere sociale huurwoningen, uitsluitend aan de Nederlanders worden toegewezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Kops en Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 8 (34 775-XVIII).

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dat was precies binnen de anderhalve minuut. Geweldig, meneer Kops. De volgende spreker is de heer Koerhuis van de VVD. U heeft nog zes minuten spreektijd. Die hoeft u niet te gebruiken, maar het mag wel. Gaat uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Ik wil graag beginnen met de moties, gewoon om zeker te zijn. Ten eerste moeten corporaties zich op hun kerntaak gaan richten: het aanbieden van betaalbare woningen voor mensen die die echt nodig hebben. Daarvoor is het hard nodig dat zij echte sociale huurwoningen tot 145 punten bouwen. Daar is geld voor nodig. Tegelijkertijd hebben zij veel woningen in bezit die eigenlijk middenhuurwoningen zijn. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,



gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot tekort is aan betaalbare sociale huur- en middenhuurwoningen in gespannen woningmarkten;

van mening dat woningcorporaties betaalbare sociale huurwoningen moeten bouwen;

van mening dat de bouw van betaalbare sociale huurwoningen opgebracht kan worden door dure sociale huurwoningen te verkopen;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe een prikkel in de verhuurderheffing van 2019 aangebracht kan worden om het verkopen van dure sociale huurwoningen in gespannen woningmarkten over 2018 extra te stimuleren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 9 (34 775-XVIII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Om corporaties zich op hun kerntaak te laten richten, moeten de salarissen van bestuurders geen stimulans bevatten om zo veel mogelijk dure huurwoningen, bedrijfspanden en aangekochte gronden in bezit te houden. Ik vind het raar dat er nu nog een perverse prikkel in die maximale salarissen zit. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningcorporaties volgens de Woningwet 2015 zich moeten richten op het bouwen, verhuren en beheren van echte sociale huurwoningen;

constaterende dat op dit moment ook ander bezit meegenomen wordt in de hoogte van de salarissen van corporatiebestuurders;

verzoekt de regering deze perverse prikkel bij berekening van bezoldigingsmaxima weg te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 10 (34 775-XVIII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Ik wil de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. Daarom wil ik een lagere NHG-premie en wil ik dat studieleningen niet te zwaar meetellen in je maximale hypotheekbedrag. Daarom dien ik twee moties in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de maximale loan to value per 1 januari 2018 van 101% naar 100% daalt en dat de NHG-premie hierdoor duidelijker voelbaar wordt;

constaterende dat starters hierdoor afgeschrikt zouden kunnen worden om een NGH-hypotheek af te sluiten;

constaterende dat de NHG-premie tijdens de crisis meer dan verdubbeld is naar 1%;

constaterende dat de regering bezig is met een evaluatie van de NHG-regeling;

verzoekt de regering de evaluatie van de NHG-regeling af te ronden voor de indiening van de begroting voor 2019 en hierin de mogelijkheden voor verlaging van de NHG-premie mee te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Koerhuis, Ronnes, Van Eijs en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (34 775-XVIII).

De heer **Koerhuis** (VVD):

Motie twee.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters vaak moeilijk een hypotheek kunnen krijgen;

constaterende dat de studielening soms onevenredig zwaar wordt meegenomen in de maximaal mogelijke hypotheek;

constaterende dat een studielening tot een te lage hypotheekofferte leidt, wat de positie van starters alleen maar moeilijker maakt;

verzoekt de regering het Nibud hierover onderzoek te laten doen en een brief te sturen met een voorstel hoe dit op te lossen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 12 (34 775-XVIII).

De heer **Koerhuis** (VVD):

Tot slot wil ik dat het verzilveren van de hypotheek gewoon veel meer aangeboden wordt. Daar is met name onder ouderen echt behoefte aan.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel mensen met overwaarde in hun huis te maken hebben, maar dat deze overwaarde vaak niet verzilverd kan worden;

van mening dat het mogelijk moet zijn voor mensen om deze overwaarde binnen randvoorwaarden te kunnen verzilveren;

verzoekt de regering in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers, de Nationale Hypotheek Garantie en de Autoriteit Financiële Markten om knelpunten weg te nemen;

verzoekt de regering voorts dit te onderzoeken en zo snel mogelijk aan de Kamer te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Koerhuis en Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (34 775-XVIII).

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik bedank de Minister meteen graag voor de beantwoording van mijn vragen in de eerste termijn. Ik ben ook blij met de toezeggingen die zij heeft gedaan. Ik wil er wel gelijk concrete punten aan verbinden. Allereerst dank ik haar voor haar toezegging voor Geertruidenberg. Toegezegd heeft zij ook dat de teams aanbodgestuurd worden gemaakt, dus de teams Crisis- en Herstelwet en Versnellen en dat de teams langs gemeenten gaan. Zou ik hierover voor 1 april aanstaande een brief mogen hebben, aansluitend bij de motie-Ronnes die zo meteen wordt uitgesproken?

Over de toezegging van 300.000 woningen, ook in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Ik begrijp dat het ook best op 280.000 of 290.000 of misschien wel 310.000 kan uitkomen. Zou de Minister daarover ook voor 1 april een brief kunnen sturen, wederom aansluitend op de motie van de heer Ronnes?

Dank voor de toezegging om in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers om het aanbod van verzilverhypotheeken te vergroten. Ook dank voor de brief die voor de zomer komt. Dank voor de brief die eind maart komt over de doorlooptijden van hypotheekverstrekkers. Ja, ik kreeg de tip van de voorzitter om het toch zelf ook te benoemen, omdat het niet zeker was dat er voor het einde ruimte was voor de voorzitter zelf.

**De voorzitter:**

Gaat u vooral verder.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank voor de toezegging dat er daarbij een actieplan komt voor de doorlooptijden van hypotheekverstrekkers. Tot slot dank voor de toezegging om de renteberekening mee te nemen in de evaluatie van het Programma Verticaal Toezicht van corporaties.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Koerhuis heeft veel om dank voor te zeggen. Ik zie verschillende mensen die willen interrumperen, maar gezien de tijd wil ik toch geen interrupties gaan toestaan. Dat spijt mij zeer. Ik draag het voorzitterschap van de vergadering even over aan de heer Nijboer.

**Voorzitter: Nijboer**

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het voor starters op de woningmarkt lastig is om een woning te kopen;

overwegende dat er eerder startersleningen zijn geweest die het voor starters mogelijk maakten om een geschikte woning te kopen;

verzoekt de regering in gesprek te gaan met betrokken partijen om te onderzoeken of er opnieuw een startersfonds ingesteld kan worden en de Kamer hierover voor 1 april te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Voortman en Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 14 (34 775-XVIII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in het aardbevingsgebied in de provincie Groningen veel huizen van woningcorporaties staan die niet in goede staat verkeren;

overwegende dat het in veel gevallen niet duidelijk is of deze woningen gesloopt of aardbevingsbestendig gemaakt zullen gaan worden en woningcorporaties (groot) onderhoud hierdoor steeds uitstellen;

overwegende dat woningcorporaties in Groningen zelf zeggen dat door het uitgestelde onderhoud het woongenot aanzienlijk achteruitgaat;

overwegende dat dit de leefbaarheid van deze woningen niet ten goede komt;

verzoekt de regering om in overleg met de decentrale overheden in Groningen en met de relevante woningcorporaties te onderzoeken of de bewoners van deze woningen een lagere huur kunnen gaan betalen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Voortman en Van Tongeren. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 15 (34 775-XVIII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bewoners graag medezeggenschap willen over het beheer van hun woning en van hun buurt;

overwegende dat betrokken bewoners vaak goede initiatieven nemen om de woning en de woonomgeving leefbaarder te maken;

overwegende dat in het regeerakkoord afgesproken is dat onderzocht zal worden hoe de mogelijkheden voor leden van wooncoöperaties om de huurwoningen over te nemen kunnen worden vergroot;

overwegende dat ook bewoners die geen gebruik kunnen maken van een wooncoöperatie graag actief betrokken willen zijn bij het beheer van hun woning;

verzoekt de regering te onderzoeken of het initiatiefrecht voor huurders wettelijk verankerd kan worden en de Kamer hierover voor 1 mei te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Voortman, Nijboer en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 16 (34 775-XVIII).

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik kan mijn laatste motie niet indienen wegens een gebrek aan tijd.

**De voorzitter:**

Nou, vanwege het voorzitterschap dat u geheel vrijwillig op zich heeft genomen, wil ik – en ik ben nu de voorzitter – wel zo coulant zijn om u die gelegenheid te bieden.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Oké, dank u wel.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in de grote steden enorme vraag naar betaalbare geschikte woningen is;

overwegende dat het door de hoge grondprijs en hoge huizenprijzen voor veel mensen met een middeninkomen lastig is om een betaalbare geschikte woning te vinden;

overwegende dat bouwen op binnenstedelijke grond vaak door bijvoorbeeld asbestsanering duurder is dan op grond buiten de bebouwde kom;

overwegende dat er in steden nog veel ruimte is waar extra woningen gebouwd kunnen worden en de groene ruimte rondom steden juist zo veel mogelijk groen zouden moeten blijven;

verzoekt de regering om te onderzoeken of een openruimteheffing een geschikte maatregel zou kunnen zijn om geschikte verdichting te stimuleren en het groene landschap buiten de bebouwing te beschermen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 17 (34 775-XVIII).

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Dank voor uw coulance.

**Voorzitter: Voortman**

De **voorzitter**:

Wij gaan door met de volgende spreker en dat is de heer Ronnes. Hij heeft drie minuten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Allereerst dank aan de Minister voor de beantwoording in de eerste termijn. Ik ga dat niet herhalen straks bij afsluiting, maar ik wil het hiermee afdoen.

Ik wil me beperken tot het voorlezen van de moties. Die spreken voor zich, en anders ga ik ver over mijn tijd heen. Ik begin met de motie van de leden Ronnes en Dik-Faber inzake het aanwijzen van Oost-Drenthe als krimpregio.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn, Coevorden en Aa en Hunze sprake is van forse krimp;

constaterende dat Oost-Drenthe nog niet de erkenning heeft van krimpgebied en daardoor geen gebruik kan maken van bijvoorbeeld de korting op de verhuurderheffing voor de sloop van huurwoningen;

verzoekt de regering te onderzoeken of Oost-Drenthe kan worden aangewezen als krimpregio en de Kamer voor februari 2018 daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 18 (34 775-XVIII).

**De heer Ronnes (CDA):**

Wij denken dat het niet terecht is om hen te laten wachten tot 2019 om daar uitsluitel over te krijgen.  
Dan de motie van de leden Ronnes en Koerhuis inzake de bouwopgave.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Nederland zich geplaatt ziet voor een forse bouwopgave;

constaterende dat de bouwopgave gepaard zal moeten gaan met een forse verduurzamingsopgave;

verzoekt de regering de Kamer voor 1 april 2018 te informeren over de afspraken met gemeenten en provincies over de harde plancapaciteit voor de komende twee jaar en de prognose of middellange en lange termijn;

verzoekt de regering tevens de Kamer in het eerste kwartaal van 2018 en vervolgens halfjaarlijks te informeren, zowel kwalitatief als kwantitatief, inzake de voortgang van het realiseren van de bouwopgave,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 19 (34 775-XVIII).

**De heer Ronnes (CDA):**

Dan de motie van de leden Ronnes, Van Eijs en Dik-Faber inzake excessen in tijdelijke huurcontracten.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de verschillende gemeenten de verhuurders en corporaties de verruiming van de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden volop benutten;

constaterende dat er zeker voordelen zijn in het gebruik van tijdelijke huurcontracten;

constaterende dat in de gebieden met veel vraag naar huurwoningen dit ook tot ongewenste situaties leidt, waarbij huurders zonder dat alternatieve huisvesting beschikbaar is de huurwoning moeten verlaten;

constaterende dat zelfs het aantal gezinnen dat dakloos werd en in de noodopvang belandde daardoor gestegen is;

verzoekt de regering om spoedig met betrokken gemeenten, verhuurders en corporaties te overleggen om ongewenste excessen verder te voorkomen;

en verzoekt de regering tevens de resultaten daarvan aan de Kamer te melden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Van Eijs en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 20 (34 775-XVIII).

**De heer Ronnes (CDA):**

Dan kom ik op de motie van de leden Ronnes, Van Eijs en Dik-Faber inzake besteding meeropbrengsten verhuurderheffing. Wij willen zeker niet de begrotingsregels met voeten treden. Vandaar de volgende motie met het volgende dictum.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de opbrengst van de verhuurderheffing afhankelijk is van endogene factoren, zoals een verandering in de WOZ-waarde en het aantal woningen die onder de verhuurderheffing vallen;

constaterende dat op basis van de huidige inzichten een niet geraamde stijging van de verhuurderheffing is te verwachten, die resulteert in forse extra lasten voor de corporatiesector die niet zijn voorzien;

constaterende dat deze extra opbrengsten niet zijn geraamd en derhalve zonder consequenties anders zouden kunnen worden aangewend;

overwegende dat voor de opgaves voor verduurzaming in de gebouwde omgeving de nodige financiële middelen nodig zijn;



overwegende dat diverse instrumenten moeten worden ingezet om doorstroming op gang te brengen;

verzoekt de regering te onderzoeken op welke wijze de onvoorziene meeropbrengst van de verhuurderheffing die de komende jaren ontstaat, kan worden geïnvesteerd in de woningmarkt, de verduurzamingsopgave van de sociale woningen en instrumenten voor de doorstroming,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Van Eijs en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 21 (34 775-XVIII).

**De heer Ronnes (CDA):**

Dan kom ik bij mijn laatste motie. Die gaat over de vraag waarop ik het antwoord blijkbaar gemist heb. Vandaar dat ik toch de motie indien.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de administratievelastendruk voor corporaties fors is toegenomen als gevolg van de herziening van de Woningwet;

constaterende dat in het rapport van Sira Consulting verbetervoorstellen zijn aangedragen;

verzoekt de regering van de genoemde verbetervoorstellen quick wins binnen de wettelijke kaders zo spoedig mogelijk toe te passen, opdat de administratievelastendruk zo snel mogelijk kan verminderen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 22 (34 775-XVIII).

Dank u wel, mijnheer Ronnes. Dan gaan we nu door naar de volgende spreker, mevrouw Beckerman van de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat schimmel en achterstallig onderhoud in huurwoningen een veel voorkomend probleem is dat voor het laatst tien jaar geleden is onderzocht;

verzoekt de regering een landelijke inventarisatie uit te voeren naar schimmel en achterstallig onderhoud;

verzoekt de regering tevens te starten met een landelijk actieplan, welk als doel heeft op zo kort mogelijke termijn een einde te maken aan schimmel en achterstallig onderhoud in huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 23 (34 775-XVIII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat ten minste een half miljoen mensen last hebben van schimmel en achterstallig onderhoud;

overwegende dat de gezondheid en de veiligheid van huurders daarmee in gevaar komt;

verzoekt de regering aan huurders het recht te geven om (groot) onderhoud af te dwingen over de onderhoudsgebreken op grond waarvan de Huurcommissie een uitspraak heeft gedaan voor huurverlaging,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 24 (34 775-XVIII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er woningnood heerst in veel gemeenten;

verzoekt de regering de Minister de mogelijkheid te geven om in te grijpen wanneer de wachttijd voor een sociale huurwoning boven de vier jaar stijgt en de gemeente een aanwijzing te geven, waardoor de gemeente en woningcorporatie(s) snel een meer betaalbare huurwoning moeten realiseren;

verzoekt de regering tevens daartoe een nieuw investeringsfonds op te richten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 25 (34 775-XVIII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verhuurders soms hogere huren vragen dan is toegestaan volgens de maximale huurprijs volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel;

verzoekt de regering de Wet op de economische delicten en de Woningwet zodanig aan te passen dat het vragen van te hoge huren wordt beboet als economisch delict bij een uitspraak voor huurverlaging door de Huurcommissie en deze boetes bij recidive op te laten lopen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 26 (34 775-XVIII).

Nog één motie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goed.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Woningbouwvereniging Reeuwijk mogelijk 52 woningen in Reeuwijk wil slopen die zijn ontworpen door de wereldberoemde Nederlandse architect Gerrit Rietveld;

verzoekt de regering om in nauwe samenspraak met de provincie Zuid-Holland renovatie van deze woningen mogelijk te maken en er met de provincie voor te zorgen dat voor deze renovatie voldoende financiële middelen ter beschikking worden gesteld,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 27 (34 775-XVIII).

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Ik moet even kijken wie de volgende spreker is. Dat is mevrouw Van Eijs van D66. Zij heeft nog vijf minuten.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Ik heb gelukkig nog vijf minuten, dus ik heb iets van tijd. We zien in deze bespreking dat de druk op de woningmarkt zorgt voor een hoop effecten, bijvoorbeeld voor starters en in het bijzonder de NHG, waar we het eerder over hadden. In dat kader heb ik de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de maximale loan to value per 1 januari 2018 van 101% naar 100% daalt en dat de NHG-premie daardoor pijnlijk zichtbaar wordt;

constaterende dat starters hierdoor afgeschrikt zouden kunnen worden om een NHG-hypothec af te sluiten, terwijl die op termijn voor een lagere rentelast en een veiligere hypothec zorgt;

overwegende dat toenemend gebruik van de NHG tot minder hypothec-renteaftrek zou kunnen leiden en ook lagere lasten voor het Rijk;

van mening dat het belangrijk is om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe de NHG-premie meegefinancierd kan blijven worden in de hypothec en eventueel fiscaal aftrekbaar kan blijven, bijvoorbeeld via een aanvullende lening die wordt afgelost uit het rentevoordeel dat de NHG oplevert;

verzoekt de regering voorts hierover zo spoedig mogelijk een brief te sturen met een voorstel hoe dit op te lossen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Eijs, Koerhuis, Ronnes en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 28 (34 775-XVIII).

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De drukte op de woningmarkt heeft ook effect op studentenwoningen. Wij hebben voorbeelden gehoord van beschietingen bijvoorbeeld, maar sluipendere vormen van intimidatie zijn ook veelvoorkomend. In dat kader de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel huurders, met name studenten, te veel betalen voor hun woning omdat verhuurders zich niet aan de bestaande regelgeving houden;

constaterende dat sommige huisjesmelkers zelfs zo ver gaan dat zij huurders die naar de Huurcommissie willen stappen, intimideren, bedreigen of zelfs aanvallen;

overwegende dat wethouders uit grote steden en de LSVb een oproep hebben gedaan om gemeenten meer instrumenten te geven om op te treden tegen huisjesmelkers, bijvoorbeeld door boetes of dwangsommen op te leggen;

verzoekt de regering zo snel mogelijk om de tafel te gaan met deze wethouders en de LSVb om te kijken hoe huisjesmelkers beter kunnen worden aangepakt door gemeenten die daar behoefte aan hebben meer bevoegdheden te geven voor handhaving op prijs, waaronder door boetes,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Eijs en Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 29 (34 775-XVIII).

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik heb nog even tijd om te refereren. Wij hebben het ook gehad over de middenhuur. De Minister gaf aan dat zij gelooft dat het geen kwestie van geld is. Dus wij hopen dat we op dat gebied snel slagen kunnen maken, zodat we het gaan hebben over een daadwerkelijk middenhuursegment. Wij waren blij met de woorden van de heer Van Gijzel, die bezig is met de Samenwerkingstafel middenhuur. Hij denkt dat partijen samenbrengen, knelpunten identificeren en oplossen echt zal zorgen voor meer middenhuur.

Ik ben ook heel blij met de toezegging van de brief over open data. Dat is ook een soort innovatie, die hopelijk zal zorgen voor beter gedrag door een aantal mensen en verhuurders.

Innovatie in de bouw is ook heel belangrijk. Ik ben blij met de woorden van de Minister over het circulaire bouwen. Ik kijk uit naar de transitie-agenda's en de reacties daarop. Het is goed om te horen dat wij ook kijken wat de rol van de overheid bij circulaire bouwen is en hoe wij dat samen gangbaar kunnen maken.

In de bestaande woningbouw is er daarnaast een grote opgave voor verduurzaming en innovatie, bijvoorbeeld in galerijflats. De gebouwgebonden financiering is daarbij een aandachtspunt. Wij kijken uit naar de berichten daarover in het voorjaar, want verduurzaming is voor D66 echt een prioriteit om ook te zorgen dat wij op de lange termijn iedereen een fijn thuis kunnen bieden.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan gaan wij over naar de volgende spreker. Dat is de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid. Die heeft twee minuten. Gaat uw gang.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Ik begin direct met een motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een duurzame woning leidt tot milieuwinst en een comfortabelere woning;

overwegende dat een duurzame huurwoning leidt tot een lagere energierekening voor de huurder maar ook tot een hogere woningwaarde voor de eigenaar;

overwegende dat de rekening voor het verduurzamen van een sociale huurwoning nu volledig kan worden doorberekend in een hogere huur;

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van verduurzaming van hun woning,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Beckerman, Voortman en Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 30 (34 775-XVIII).

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Ik ben best positief uit dit WGO gekomen, want de Minister heeft na aandringen toegezegd om toch nog eens te kijken naar die constructies met de huurtoeslag. Dus de motie die ik heb aangehouden bij het vorige debat, blijf ik aanhouden.

De Minister heeft ook toegezegd om te kijken naar de financiële gevolgen van de aftrekbeperking voor de woningcorporaties. Daar had ik een motie over voorbereid. Die dien ik niet meer in.

Ik heb ook van het CDA best wel wat ruimte gehoord om in de toekomst zowel bij misstanden maar ook budgettair eens te kijken wat er allemaal mogelijk is. Dus ik ben best wel optimistisch uit dit overleg gekomen. Ik heb nog één motie. Daar had ik anders bij interruptie nog verder over doorgevraagd, maar wij liepen al uit de tijd. Als die ook nog wordt overgenomen, ben ik helemaal een blij man.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de invoering van de Omgevingswet overgaat van het voormalige Ministerie van Infrastructuur en Milieu naar dat van Binnenlandse Zaken;

overwegende dat daarbij niet is voorzien in de 200 miljoen euro die is benodigd voor de invoering van de Omgevingswet;

overwegende dat deze omissie niet ten koste mag gaan van huurders;

verzoekt de regering huurders niet op te laten draaien voor de dekking bij de invoering van de Omgevingswet,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Beckerman, Voortman en Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 31 (34 775-XVIII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Nijboer. Dan is nu het woord aan mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie. En daarna bent u aan de beurt, mijnheer Azarkan. Mevrouw Dik-Faber.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Ook ik wil de Minister bedanken voor de beantwoording en zeker ook voor de toezeggingen die zijn gedaan. Vanwege de tijd ga ik direct door met het indienen van de moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek er in 2040 4,7 miljoen 65-plussers in Nederland wonen (26% van de totale bevolking), waaronder 2 miljoen 80-plussers;

constaterende dat ouderen ook wanneer zij zorg nodig hebben, langer zelfstandig blijven wonen;

overwegende dat de transformatie van de zorg lokaal plaatsvindt, waarbij nieuwe wooninitiatieven, zoals het Ben Oude NijHuis in Rotterdam en de Knarrenhof in Zwolle voorzien in de behoefte van ouderen om samen zelfstandig te kunnen wonen, ook wanneer zorg nodig is;

overwegende dat er een grote behoefte is aan betaalbare woon(zorg-)vormen tussen langer zelfstandig thuis en het verpleeghuis, zoals ook is opgenomen in Waardig ouder worden;

verzoekt de regering eventuele belemmeringen in regelgeving weg te nemen en te komen tot een «ouderenwoonakkoord» met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, ouderenbonden en andere relevante partijen als bijdrage aan de Woonagenda,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Dik-Faber, Van Eijs, Ronnes en Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 32 (34 775-XVIII).

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
Dan de tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een tekort is van ongeveer 10.000 woningen voor mensen uit maatschappelijke opvang;

constaterende dat in 2016 door een aantal organisaties, zoals Aedes, GGZ Nederland en het Leger des Heils het actieprogramma Weer Thuis is opgezet om in de woonbehoefte te kunnen voorzien;

overwegende dat vanuit het programma nu acht regio's actief ondersteund worden, maar dat er de wens is om dit uit te breiden naar twintig regio's;

verzoekt de regering te bevorderen dat het actieprogramma Weer Thuis wordt uitgebreid naar twintig regio's;

verzoekt de regering tevens, mogelijk via dit actieprogramma, een impuls te geven aan nieuwe woonvormen voor kwetsbare doelgroepen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Dik-Faber en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 33 (34 775-XVIII).

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber. Tot slot is het woord aan de heer Azarkan.

**De heer Azarkan** (DENK):

Voorzitter, dank. Ook ik dank de Minister voor de beantwoording. Ik ben dermate tevreden over de aanvullende informatie over de uitgifte van kavels door gemeenten dat ik een motie over een klein onderzoek daarnaar niet zal indienen. Dat scheelt ook tijd. Ik ga verder met de motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er dit voorjaar enkele tienduizenden corporatiewoningen zijn overgeheveld naar het commerciële gedeelte van de corporaties;



overwegende dat het van groot belang is dat de sociale woningvoorraad in voldoende mate op peil blijft;

overwegende dat het door de huurders en belastingbetalers bijeengebrachte tafelzilver niet zo maar verkwanseld mag worden;

verzoekt de regering de Woningwet zodanig aan te passen dat er ten minste eerst een nieuwe sociale woning bijgebouwd moet zijn voordat er een sociale woning geprivatiseerd mag worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 34 (34 775-XVIII).

De heer **Azarkan** (DENK):  
Dan de laatste motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het eigenwoningbezit onder Nederlanders met een migrantenachtergrond aanzienlijk lager is dan het eigenwoningbezit onder Nederlanders zonder migrantenachtergrond;

overwegende dat iedereen in Nederland gelijke kansen moet krijgen en ongerechtvaardigde verschillen onwenselijk zijn;

verzoekt de regering nader te onderzoeken waarom dit specifieke verschil op de woningmarkt bestaat en welke aanpassingen zouden helpen om hier verbeteringen in aan te brengen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 35 (34 775-XVIII).

De heer **Azarkan** (DENK):  
Dank.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Azarkan. Volgens mij zijn er ongeveer 25 moties ingediend, 29 zelfs, dus ik wil de Minister even de tijd geven om daarnaar te kijken. Ik schors de vergadering in elk geval totdat de Minister alle moties heeft en daar goed naar heeft kunnen kijken. Dat zal een minuut of tien duren, dus die tijd nemen we even.

De vergadering wordt van 18.52 uur tot 19.02 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de Minister staat te popelen om te reageren op alle moties die zijn ingediend, dus ik wil voorstellen dat we aan de slag gaan. Ik zou willen voorstellen om niet meer interrumpen. Wij luisteren naar het advies van de Minister en laten het daar dan ook bij. Is dat oké?

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Dank u wel. Ik zal inderdaad ook niet meer op de gemaakte opmerkingen reageren. Ik heb die allemaal gehoord. De toezeggingen die nog herhaald zijn heb ik ook gehoord. Ik reageer, als u het goed vindt, alleen op de ingediende moties. Dat zijn er inderdaad 29.

De motie op stuk nr. 7 is van de heer Kops. Hij verzoekt om een algemene huurprijsverlaging met 15%. Dat is niet realistisch. Om die reden ontraad ik de motie.

De motie op stuk nr. 8 is ook van de heer Kops. Die is ook getekend door de heer Fritsma. Hij benoemt de, in zijn ogen, discriminatie van Nederlanders en vervangt dat door discriminatie van in Nederland verblijvende Syriërs. Ik ben niet van plan om te doen wat in die motie staat. Ik ontraad die motie dan ook met klem.

De motie op stuk nr. 9 is van het lid Koerhuis. Die gaat over de verhuurderheffing. Hij wil graag dat daar een prikkel in wordt aangebracht die ertoe leidt dat meer dure sociale huurwoningen worden verkocht. Hij vraagt ook om een onderzoek. Ik neig ernaar om te zeggen dat ik de motie aan het oordeel van uw Kamer laat. Ik zou daarbij willen opmerken dat dat onderzoek, als de Kamer dat zou willen, er voor de zomer zou kunnen zijn. Daarbij wil ik de mogelijkheden betrekken om verkoopregels voor corporaties van te liberaliseren woningen te versoepelen, en ook het draagvlak bij gemeenten en huurdersorganisaties. Ik wil in het onderzoek ook bezien op welk moment een dergelijke prikkel effectief zou kunnen worden. Met die kanttekening zou ik zeggen dat ik het oordeel graag aan uw Kamer laat.

De motie op stuk nr. 10 is ook van het lid Koerhuis. Hij verzoekt de regering om de perverse prikkel bij de berekening van bezoldigingsmaxima weg te nemen. Dit gaat over de weging van de WNT in de corporatiesector. Ik heb daar al het een en ander over gezegd in de eerste termijn. Ik heb gezegd dat ik eigenlijk niet vind dat die WNT moet worden aangegrepen om specifieke activiteiten aan te moedigen of juist af te remmen. De heer Koerhuis noemt een onderdeel daarvan een perverse prikkel. In het algemeen zou ik zeggen dat ik eigenlijk niet zo veel behoefte heb aan een motie die hiertoe oproept. Als u zegt dat u wilt dat ik een onderzoek doe naar de verschillende wegingsfactoren die er in de huidige regeling zijn en of die op een goede manier de zwaarte en de complexiteit van de functie versus de kerntaak van de corporatie afwegen, wil ik dát wel toezeggen. Maar ik wil niet op voorhand aannemen dat daar een perverse prikkel in zit. Dus op basis van wat er staat, ben ik niet zo enthousiast over de motie. Maar met deze uitleg kan de heer Koerhuis wellicht uit de voeten. Dat hoor ik dan nog wel van hem.

**De voorzitter:**

En wat is het oordeel van de Minister dus?

**Minister Ollongren:**

Als ik de motie zo mag uitleggen als ik net heb gezegd, namelijk dat we in beeld brengen hoe het nu in elkaar zit en hoe de verschillende wegingsfactoren meewegen – zo zou ik bijna zeggen – dan wil ik dat graag doen.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik wil graag een punt van orde maken. De uitleg van de Minister wijkt zo ver af van het dictum in de motie, dat ik vermoed dat er bij de verdere uitwerking en het citeren, het aanhalen van deze motie in brieven, verwarring ontstaat. Ik kan natuurlijk niet voor de Minister spreken, maar

volgens mij moet ofwel de heer Koerhuis zijn motie aanpassen ofwel de Minister moet haar ontraden. Dat geeft helderheid, omdat het gat tussen de uitleg van de Minister en het dictum van de motie te groot is.

**De voorzitter:**

Is de heer Koerhuis daartoe bereid?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ga niet aanpassen. De perverse prikkel moet eruit!

**De voorzitter:**

Maar dat wordt nou juist ... De Minister.

**Minister Ollongren:**

Dan zijn de heer Koerhuis en ik het toch niet helemaal eens en begrijp ik dat mijn uitleg wellicht een stretch is ten opzichte van de tekst die er staat. Wat mij betreft staat mijn toezegging wel als de Kamer daar behoefte aan zou hebben. Maar om reden van het licht dat er zit tussen mijn uitleg en de uitleg die de heer Koerhuis bij zijn eigen motie geeft, wil ik de motie toch ontraden.

De motie op stuk nr. 11 gaat over de NHG-regeling: de evaluatie daarvan moet ik op tijd gereed hebben. Ik begrijp deze oproep wel. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer. Ik heb al betoogd dat we de vaststelling van de uiteindelijke premie vooral moeten doen op basis van het zorgvuldige en onafhankelijk vastgestelde jaarlijkse actuariële onderzoek. Dat moet wat mij betreft de basis zijn voor het premiebesluit, maar ik laat het oordeel graag aan uw Kamer.

De motie op stuk nr. 12 van het lid Koerhuis verzoekt de regering het Nibud onderzoek te laten doen en een voorstel te laten maken. Dit gaat over de studielening. Ik laat deze motie graag aan het oordeel van de Kamer. Ik heb betoogd dat de studieschuld wordt meegewogen, maar dat die een relatief lage wegingsfactor heeft. Maar ik ben best bereid om dit aan het Nibud te vragen. Ik laat het oordeel over deze motie graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 13 gaat ook weer over de NHG: in gesprek gaan met de NHG en de Autoriteit Financiële Markten om knelpunten weg te nemen. Ook dit is een onderzoeksmotie. Ik zou deze motie kunnen overnemen, want ze gaat over het stimuleren van de verzilveringshypotheek. Ik zou haar kunnen overnemen, tenzij de indieners erop staan dat erover gestemd wordt.

**De voorzitter:**

Volgens mij vinden ze het prima dat deze motie wordt overgenomen. Ik zie ze instemmend knikken, dus dat gaat bij dezen gebeuren.

**Minister Ollongren:**

Mooi, dan kan ik verder met de motie op stuk nr. 14 van de leden Voortman en Ronnes over het startersfonds. Ik heb net al betoogd dat een startersfonds volgens mij niet nodig is en dat we dit vooral lokaal moeten laten. De reden van het ontraden van deze motie is dat zij ongedekt is. De motie op stuk nr. 15 gaat over Groningen. Ik heb net veel sympathie uitgesproken voor Groningen. Ik heb ook gezegd dat ik het gesprek aldaar graag zal aangaan en dat ik zeker met de relevante woningbouwcorporaties wil spreken. De reden dat ik deze motie toch ontraad, is dat deze al uitgaat van die lagere huur. Mijn toezegging stáát dus: ik zal het gesprek voeren. Maar de motie, zoals ze nu is geformuleerd, moet ik toch ontraden.

**De voorzitter:**

Ik realiseer me dat ik gewoon te streng ben geweest toen ik zei dat er niet mag worden geïnterrupteerd. Ik wil hierbij zeggen dat ik de motie aanhoud, in ieder geval in afwachting van het overleg dat de Minister gaat voeren. Ik houd deze motie dus aan en ze zal in ieder geval volgende week niet in stemming worden gebracht. Dat soort opmerkingen moeten natuurlijk altijd gemaakt kunnen worden. Op verzoek van mevrouw Voortman stel ik voor haar motie (34 775-XVIII, nr. 15) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Ollongren:**

Dat is een sympathiek gebaar, voorzitter. We komen hier later over te spreken en zullen dan zien hoe we ermee om kunnen gaan.

De motie op stuk nr. 16 verzoekt de regering te onderzoeken of het initiatiefrecht voor huurders wettelijk verankerd kan worden en om de Kamer hierover voor 1 mei te informeren. Dit is een onderzoeksmotie. Ik heb zonet gezegd dat ik eigenlijk wat verder in het hele onderwerp wil duiken en dat de gedachte op zich mij aanspreekt. Ik laat het oordeel daarom aan uw Kamer over.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Ronnes wil interrumperen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik wil met de Minister even terug. Zij zegt over de motie op stuk nr. 16: prima, dat is een onderzoeksmotie en ik laat het oordeel aan de Kamer. De motie op stuk nr. 14 is ook een onderzoeksmotie, maar daarvan zegt de Minister dat er geen dekking voor is. Ik wil de Minister dus verzoeken om nog even naar het dictum van die motie te kijken.

**De voorzitter:**

Ik had daar zelf wat alerter op moeten zijn. Inderdaad vraagt de motie op stuk nr. 14 ook om iets te onderzoeken. Kunt u misschien toch nog even naar deze motie kijken, Minister?

**Minister Ollongren:**

Ik heb haar hier voor me. De heer Ronnes heeft natuurlijk helemaal gelijk: met «in gesprek te gaan met betrokken partijen om te onderzoeken of er opnieuw een startersfonds ingesteld kan worden» is dit natuurlijk ook een onderzoeksmotie. Maar als ik nou in gesprek ga met die partijen en iedereen enthousiast is, maar daar geen geld voor blijkt te zijn, zijn we niet heel veel verder gekomen. Om die reden heb ik bij deze motie de opmerking gemaakt dat er geen geld voor is. De andere motie vind ik van een andere orde; die rept niet over een fonds of over een financiële inspanning, maar over een echt onderzoek. En dat kan ik wel toezeggen; althans, ik kan daarvan zeggen dat ik het oordeel daarover graag aan de Kamer laat, en het gewoon doen.

Voorzitter. Dan ben ik bij de motie op stuk nr. 17. Daar kom ik meteen op hetzelfde punt, dus dat zal ik meteen in mijn uitleg meenemen. Dit is namelijk ook een onderzoeksmotie, maar ook met een specifiek doel, namelijk onderzoeken of een openruimteheffing, een heffing dus, een geschikt instrument is. Ik vind open ruimte, groen, belangrijk. Ik denk dat we daarvoor al een aantal instrumenten hebben die we misschien nog verder kunnen verbeteren. Ik vind stedelijke verdichting een ontwikkeling die ik graag wil ondersteunen, maar ik heb net al betoogd dat ik een heffing hiervoor geen geschikt instrument vind. Om die reden wil ik deze motie ontraden.

Dan de motie op stuk nr. 18. Die gaat over de krimpregio. Ik hoop, zeg ik tegen de heer Ronnes, dat ik zonet voldoende heb uitgestraald dat ik

begrijp dat er zorgen zijn in Oost-Drenthe en dat ik het gesprek met de regio en de regio's daarover graag wil aangaan. Het oordeel over deze motie, die er nog net wat meer de nadruk op legt om dat verder te onderzoeken, laat ik dan ook graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 19 vraagt om te rapporteren over de plancapaciteit. We hebben zonet in het debat al gesproken over de precieze aantallen. Ik heb gezegd dat ik dit vooral een lokale verantwoordelijkheid vind. Ik vind ook dat de aantallen vooral lokaal/regionaal moeten worden bepaald. In het tweejaarlijkse document Staat van de Woningmarkt gaat het kabinet altijd in op de plancapaciteit, maar die is net uit en ik wil niet dat de eerstvolgende keer dat we elkaar daarover spreken, pas over twee jaar is. Met die kanttekening dat ik het gesprek voer met de regio's en dat zij de precieze aantallen moeten bepalen, laat ik het oordeel graag aan de Kamer, want ik wil er graag veel eerder dan over twee jaar verder met u over spreken.

De motie op stuk nr. 20 gaat over excessen in tijdelijke huurcontracten. Ik heb het zonet ook al gezegd: sommige gevallen die werden genoemd zouden niet moeten kunnen. Dat soort excessen moeten we onderkennen en daarvoor wil ik het gesprek met de gemeenten graag voeren. We moeten de feiten gewoon beter kennen. Ik laat het oordeel over deze motie graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Meneer Ronnes, het is gewoon «oordeel Kamer».

**De heer Ronnes (CDA):**

Ten aanzien van de vorige motie gaf de Minister zelf een uitleg van de plancapaciteit en aantallen wel of niet landelijk bepalen. Het gaat er mij niet om dat aantallen landelijk bepaald worden. Het is heel relevant, ook voor de Kamer en het sturingsmechanisme, om te weten hoeveel harde plancapaciteit er is. Dat inzicht moet er wel komen.

**Minister Ollongren:**

Ik had de motie niet voor me liggen, maar die uitleg begrijp ik en daar ziet mijn toezegging ook op.

De motie op stuk nr. 21 van het CDA gaat over de verhuurderheffing. We hebben daar net over gesproken. Nu staat er: «verzoekt de regering te onderzoeken op welke wijze de onvoorziene meeropbrengst kan worden geïnvesteerd in de woningmarkt». Daarmee lees ik hier toch een uitleg. Ik heb de opmerking gemaakt dat het zomaar bestemmen van de meeropbrengst niet kan omdat dat in strijd is met de begrotingsregels. Hier staat een voorstel dat kan passen binnen de budgettaire spelregels. Dat wil ik onderzoeken. Het oordeel over de motie laat ik dan ook aan de Kamer. De motie op stuk nr. 22 van de leden Ronnes en Dik-Faber gaat over de verbetervoorstellen van de quick wins in het kader van de administratieve-lastendruk bij corporaties. Ik geloof dat het past bij mijn inbreng zonet om over deze motie te zeggen dat ik het oordeel erover graag aan de Kamer laat, omdat zij in ieder geval spoort met het streven dat ik gezamenlijk met de woningbouwcorporaties heb om de administratieve lasten terug te dringen.

Ik ben bij de motie op stuk nr. 23. Die gaat over het landelijk actieplan ten aanzien van schimmel en achterstallig onderhoud. Ik vind het doel belangrijk en sympathiek, maar ik vind wel dat huurders al wettelijke instrumenten hebben, dat de corporaties een rol hebben, dat de huurcommissie een rol speelt en dat de gemeente via het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht daarin een rol speelt. Kortom, er zijn al een heleboel instrumenten. Een nationaal actieplan vind ik niet het meest geschikte instrument. Ik zie liever lokaal actie.

Als ik de motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 24 goed begrijp, komt die erop neer dat de huurders al via de Huurcommissie groot onderhoud zouden

kunnen afdwingen. Groot onderhoud afdwingen kan, maar dat moet dan wel bij de rechter gebeuren. Ik denk dat het goed is om dat zo te houden en ook zo te hanteren. Om die reden ontraad ik de motie.

De motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 25 gaat over een nieuw investeringsfonds. Om dezelfde reden als zonet, namelijk omdat er geen dekking voor is, ontraad ik de motie.

De motie op stuk nr. 26 vraagt om een stelselwijziging: hoge huren worden beboet als economisch delict. U vraagt wel veel. Aangezien ik de gesprekken aanga met de gemeenten en ik de gemeenten graag wil helpen om hen beter in positie te brengen tegenover de huisjesmelkers, heeft u die toezegging al van mij. Maar ik ben nog niet zover dat ik vind dat hiervoor een wetswijziging nodig is. Contracten moeten ook worden gerespecteerd, dus ik ontraad de motie.

De motie op stuk nr. 27 verzoekt de regering om in samenspraak met de provincie Zuid-Holland renovatie van deze bijzondere woningen mogelijk te maken. Mevrouw Beckerman is op zoek naar een andere verantwoordelijkheid voor de Minister en de nationale overheid. Ik deel met haar de belangstelling voor de cultuurhistorische waarde van die woningen, maar volgens mij is er voor de Minister verder geen rol. De provincies en de gemeenten kunnen daar zelf heel goed mee uit de voeten. Om deze reden ontraad ik de motie.

De motie op stuk nr. 28 vraagt om een brief over de NHG-premie en de meefinanciering in de hypotheek. De vraag is door velen opgeworpen. We hebben met elkaar onderkend dat er misschien geen eenvoudige oplossing voor is. De leennormen staan vast voor 2018. In het regeerakkoord staat de LTV op 100%. We vinden het met elkaar belangrijk dat mensen de NHG afsluiten. Om die reden wil ik u, althans nadat u over deze motie hebt gestemd en die hebt aangenomen, er graag per brief verder over informeren. Ik wil er wel naar kijken. Oordeel Kamer!

De motie van mevrouw Van Eijs en de heer Ronnes op stuk nr. 29 verzoekt de regering om met wethouders en studenten om de tafel te gaan en te kijken hoe huisjesmelkers beter kunnen worden aangepakt. Dat is allemaal prima. Dat ga ik sowieso ook doen. De motie eindigt met de conclusie dat er meer bevoegdheden nodig zijn, waaronder boetes. Misschien moet ik ten opzichte van mijn uitleg van daarnet verduidelijken dat gemeenten op dit moment niet kunnen handhaven op de huurprijzen. Gemeenten kunnen wel in samenwerking met corporaties handhaven op woonfraude, illegale onderhuur en dat soort zaken. Het overleg met de gemeenten richt zich op mogelijkheden om gemeenten een rol te geven. Ik wil dat gesprek graag aangaan. Maar wat u in de motie hebt opgenomen over boetes leidt er toch toe dat ik een negatief oordeel geef en dat ik de motie om die reden ontraad.

De motie op stuk nr. 30 verzoekt de regering ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van het verduurzamen van hun woning. In mijn beleving is dat onderdeel van de verduurzaming: aan de ene kant de investering, aan de andere kant op de langere termijn een voordeel van de verduurzaming. Ik laat het oordeel aan de Kamer. Wat mij betreft, is het sowieso onderdeel van de verduurzaming en de gesprekken die we met de woningbouwcorporaties daarover moeten voeren.

Dan de motie op stuk nr. 31: de heer Nijboer en ik hadden vandaag volgens mij een goede middag, maar deze motie ga ik toch echt ontraden. Zij loopt nogal op de zaken vooruit. In de overwegingen worden allerlei veronderstellingen gedaan. Ik heb u toegezegd dat ik in het voorjaar terugkom op de wijze waarop de Omgevingswet overgaat van het ene naar het andere ministerie en dat ik u ook zal informeren over de wijze van invoering ervan en het digitale stelsel dat benodigd is. Ik ontraad het om deze motie hier nu over aan te nemen.

De motie op stuk nr. 32, ingediend door mevrouw Dik-Faber, gaat over het ouderenakkoord, zoals dat in de motie wordt genoemd. Ik heb eigenlijk al gezegd dat ik graag samen met mijn collega van VWS werk en ook

samenwerk met lopende initiatieven in de sfeer van betere woningen voor ouderen, dus in de sfeer van ouderenhuisvesting. Het wordt eigenlijk een onderdeel van de hele woonagenda. Het is ook al onderdeel en ook al aangegeven in het pact, althans de contouren van het pact ouderenzorg die Minister De Jonge naar de Kamer heeft gezonden. Ik zou zeggen: als u met deze motie nog nadere invulling daarvan wil meegeven aan het kabinet, laat ik het oordeel graag aan uw Kamer.

De motie op stuk nr. 33 roept op tot een impuls aan nieuwe woonvormen voor kwetsbare doelgroepen. Het voorbeeld dat in de overwegingen staat, hebben we even met elkaar besproken. Ik heb mijn sympathie daar al voor uitgesproken en ik laat het oordeel over de motie graag aan uw Kamer.

De motie op stuk nr. 34 van de heer Azarkan verzoekt om een aanpassing van de Woningwet. Dat lijkt mij, zo gesteld, niet een goed idee. Het is aan de gemeenten, de corporaties en de huurders om te kijken wat lokaal passend is. Ik vind het niet passend om aan de voorkant, in de Woningwet, al een verbod op te nemen. Om die reden ontraad ik deze motie.

Tot slot de laatste motie, de motie op stuk nr. 35, ook van de heer Azarkan. Hij constateert een verschil tussen Nederlanders met en Nederlanders zonder een migrantenachtergrond. Ik denk dat voor ons allemaal het belangrijkste is dat in Nederland iedereen gelijke kansen heeft. Dat begint natuurlijk al bij het onderwijs en kansen op de arbeidsmarkt en dan gaat het uiteraard ook om gelijke kansen op de woningmarkt, maar de overheid beschikt in de woningmarkt natuurlijk niet over instrumenten om de ene of de andere groep bepaalde voordelen te geven. Ik vind dus dat we vol moeten inzetten op die kansen. Ik zou deze motie wel willen ontraden, omdat ik denk dat er al heel veel bekend is, onder andere in de Staat van de Woningmarkt, die ik u zojuist heb gezonden. Ik zet liever vol in op die gelijke kansen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, Minister. Over de moties zal gestemd worden op dinsdag 19 december. Ik dank de Kamerleden, de Minister en haar ambtenaren en de aanwezigen. Ik wens u een veilige thuiskomst.

Sluiting 19.26 uur.