

## 5

### Vragenuur: Vragen Ronnes

**Vragen** van het lid Ronnes aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht "Huurcrisis middeninkomens".



De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Al langer geeft het CDA aan dat het huidige woonbeleid van het kabinet niet toereikend is. Nu hebben we in De Telegraaf kunnen lezen dat ook het Planbureau voor de Leefomgeving aangeeft dat er een drastisch tekort aan huurwoningen voor middeninkomens dreigt te komen. Er moet dus meer worden gebouwd. Het onafhankelijke PBL heeft een rapport uitgebracht over deze problematiek, waaruit we dit kunnen afleiden. Is de minister nu eindelijk ook van mening dat er meer moet worden gebouwd om dit probleem op te lossen? De minister heeft het rapport van het PBL in ontvangst genomen. Kunnen we een eerste bespiegeling van hem krijgen op de belangrijkste suggesties van het PBL? Kunnen we van hem te horen krijgen wat hij met het rapport gaat doen?

We zien dat er in de oververhitte regio's Amsterdam en Utrecht wel animo is om te bouwen of huurwoningen over te nemen. Dat geldt niet voor andere regio's. Mijn specifieke vraag over deze groep woningzoekenden in Groningen, Brabant en Limburg is hoe de minister dit denkt aan te pakken. In die regio's komen de investeerders niet.

Door de strengere regels voor corporaties die sociale huurwoningen bouwen en de hogere drempels voor hypotheek, wordt het voor de hardwerkende Nederlanders met een laag inkomen of middeninkomen onmogelijk om onderdak te vinden. Het CDA waarschuwt daar al langer voor, zoals ik zei, maar nu doet het Planbureau voor de Leefomgeving dat nadrukkelijk en onderbouwd met een goed rapport. Een suggestie die wordt gedaan is om corporaties meer ruimte te geven om woningbouw in het middensegment te realiseren. In hoeverre ziet de minister kans om die ruimte voor corporaties in dit segment te vergroten?

Afsluitend. Na vier jaar woonbeleid van minister Blok zien we lange wachtlijsten, hoge huurprijzen en corporaties die terug in hun hok zijn gejaagd en niet mogen, alsmede beleggers die het laten afweten, ook beleggers uit het buitenland. Kan het rapport van het PBL een wake-upcall zijn voor de minister, die lijkt te ontkennen dat dit probleem bestaat?



Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Ronnes stelt een aantal vragen naar aanleiding van het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving. Uit de vraagstelling krijg ik sterk de indruk dat de aanbevelingen van het PBL niet helemaal goed zijn overgekomen. We zijn het er in ieder geval over eens dat er een sterk stijgende vraag naar middeldure huurwoningen is. Dat is niet nieuw; daarover hebben we het vaker gehad in de Kamer. We hebben het er niet alleen over gehad, maar het heeft ook aanleiding gegeven tot een heel aantal maatregelen. Ik noem de aanpassing van het woningwaarderingssysteem en het benaderen van beleggers in binnen- en buitenland, die ook aangeven grote interesse te hebben

in investeringen. Ze geven overigens niet alleen aan grote interesse te hebben in het investeren in middeldure huurwoningen, maar doen dat ook. Het aantal middeldure huurwoningen is gelukkig enorm toegenomen. Na een jarenlange daling is er de afgelopen jaren gelukkig weer een groei te constateren. De vraag neemt echter nog verder toe. Daarom ben ik ook blij met het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving omdat daarin een aantal zeer praktische routes wordt aangegeven hoe er nog meer tempo gemaakt kan worden. Anders dan de heer Ronnes in zijn vragen suggereert, is dat niet door de wet te veranderen. Gelukkig heeft de heer Ronnes voor die wet gestemd.

Wat het Planbureau voor de Leefomgeving aangeeft, is dat er een aantal routes zijn waarlangs woningcorporaties samen met pensioenfondsen, met beleggers, kunnen zorgen voor meer middeldure huurwoningen. Ze kunnen het duurdere deel van de voorraad verkopen aan bijvoorbeeld pensioenfondsen. Dan blijven het gewoon huurwoningen, maar de opbrengsten kunnen de corporaties steken in verbetering van de isolatie van de huidige voorraad. Dat is een grote opgave. De corporaties kunnen ook bijbouwen in gebieden waarin dat nodig is.

Daarnaast zijn er zonder wetwijziging voor corporaties heel goede mogelijkheden om zelf dingen te doen. Ze kunnen ook samenwerken met beleggers. Daar hoeven wij de wet niet voor te veranderen. Als corporaties een deel van hun woningen onderbrengen in een juridische dochter, kunnen zij extra geld van beleggers aantrekken waarmee extra woningen gebouwd kunnen worden. Daar is geen wetwijziging voor nodig. Corporaties kunnen ook zelf middeldure huurwoningen bouwen of dit door hun juridische dochter laten doen. Daar is geen wetwijziging voor nodig. Zij mogen de staatssteun hier niet voor gebruiken. Dat was een aanbeveling van de enquêtecommissie. Daar is ook geen wetwijziging voor nodig. Als de corporaties daar hun juridische dochter niet voor willen gebruiken, kunnen zij die woningen ook bouwen in het sociale deel, maar dan moeten zij wel via een markttoets aantonen dat de markt dat niet wil doen. Ook daar is geen wetwijziging voor nodig.

Wat moet er wel gebeuren? Gisteren op de bijeenkomst waarop ik het rapport in ontvangst nam en waarbij alle woonpartijen aanwezig waren, hebben wij het daar uitgebreid over gehad. Het gaat om twee dingen. Beleggers, gemeenten en corporaties moeten elkaar weten te vinden. Dat zijn vaak gescheiden werelden en dat is de reden dat ik de heer Van Gijssel heb gevraagd om een overlegtafel te starten om die partijen bij elkaar te brengen. De heer Van Gijssel is daarmee gestart. Dan het tweede punt. Of het nu gaat om sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen of koopwoningen, in een aantal gebieden is dringend behoefte aan bouwgrond. Ik heb de Kamer al eerder gemeld — de heer De Vries heeft mij daar met nadruk om gevraagd — dat ik de komende weken de woningmarktregio's afga — de afspraken staan al in mijn agenda — met twee vragen naar cijfers onder mijn arm. De ene is wat de vraag naar woningen is en de andere is wat de plancapaciteit is. Als die capaciteit onvoldoende is, is de vraag wat men eraan gaat doen. Ook bij de presentatie gisteren van het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving was dat de lijn die breed werd ondersteund.

De heer **Ronnes** (CDA):

De minister gaat uitgebreid in op mijn vragen. Hij nam een ruime aanloop om aan te geven wat er allemaal al is gerealiseerd. Ik ontken niet dat er maatregelen zijn genomen die bijdragen aan het creëren van nieuw volume. Ik lees echter in het rapport dat dit zich te weinig vertaalt in resultaten. Tijdens het vragenuurtje moeten wij niet de technisch-inhoudelijke discussie voeren. Is het mogelijk dat de minister een schriftelijke reactie op het rapport formuleert, zodat de Kamer zich daarover kan buigen? Wanneer kunnen wij de resultaten van de woontafel verwachten? Die tafel is recent ingesteld. Ik wil weten of de minister voor zichzelf een deadline heeft bepaald waarop hij resultaten wil zien.

Minister **Blok**:

De gevraagde schriftelijke reactie op het rapport zal ik graag leveren. Ik heb de Kamer gemeld dat ik na het eerste jaar van de activiteiten van de heer Van Gijzel een verslag zal sturen. Ik heb ook gezegd dat ik in de tussentijd natuurlijk regelmatig contact met hem zal houden. Ook daarvan zal ik de Kamer op de hoogte houden.

De heer **Ronnes** (CDA):

Met name het laatste antwoord brengt mij tot de vraag of er een punt te prikken is waarop de Kamer iets kan verwachten. Het blijft een beetje een open einde. Is er een datum of een termijn te noemen, bijvoorbeeld net voor de zomer, waarop de Kamer wordt geïnformeerd zodat zij kan zien wat er aan die tafel gebeurt?

Minister **Blok**:

Ik vind het logisch om de heer Van Gijzel eerst meters te laten maken. Hij is per 1 januari begonnen. Ik ben graag bereid om voor de zomer een tussenstand aan de Kamer te sturen.

De **voorzitter**:

De heer Van der Linde, VVD.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. Ik benader dit vanuit het perspectief van die gewone, hardwerkende Nederlander met een modaal inkomen. Die loopt naar de gemeente toe, maar die zegt nog steeds: ik mag niks, ik mag geen grond uitgeven van de provincie. Kan de minister aangeven wat er moet gebeuren om die gemeentes eindelijk zo ver te krijgen dat ze die bouwgrond gaan uitgeven, dat er op Valkenburg gebouwd wordt en dat er in Lansingerland gebouwd wordt?

Minister **Blok**:

Gelukkig is het niet zo dat alle gemeentes in de contramine gaan. Er zijn gemeentes waar er gelukkig gebouwd wordt. Met het vliegveld Valkenburg, dat inderdaad bij het Rijksvastgoedbedrijf hoort, beginnen we gelukkig vaart te maken. Ik deel echter het ongeduld van de heer Van der Linde. Ik ben het met hem eens dat mensen met een gewoon middeninkomen ook in de Randstad snel een huis moeten kunnen vinden. Daarom ga ik langs bij provincies en gemeentes waar de beschikbare bouwgrond, de plancapaciteit zoals dat heet, achterloopt. Mijn enige vraag is dan:

hoe gaat u het invullen? In Nederland ligt de ruimtelijke ordening op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ik heb eerlijk gezegd goede hoop dat zij daaraan meewerken want het zijn ook hun inwoners en uiteindelijk zitten we allemaal in het landsbestuur om ervoor te zorgen dat de mensen goed bediend worden. Die slag moet echter wel gemaakt worden en ik zal de Kamer voor de zomer de voortgang daarvan laten weten, inclusief de cijfers per regio.

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Een huis is een eerste levensbehoefte. Ik vind het schokkend om te zien hoe laconiek deze minister verwijst naar andere partijen, terwijl wij hier in de Kamer al jaren spreken over het beleid dat deze minister de laatste jaren heeft uitgevoerd. De middenklasse is de sociale huursector uitgejaagd met hoge huren en een stop op het verhuren aan deze groep. Tegelijkertijd is het voor deze groep moeilijker gemaakt om een huis te kopen. De middenklasse is keihard in de steek gelaten door deze minister. Wat nu op de huizenmarkt gebeurt, is ook geen verrassing. Deze minister is daar verantwoordelijk voor, maar hij staat te wijzen naar andere partijen. Ik vind het werkelijk schokkend. Ik vraag deze minister: wat gaat u, vandaag nog, doen voor al die mensen die geen huis kunnen krijgen?

Minister **Blok**:

De heer Madlener geeft wel heel erg zijn eigen invulling aan wat er in de afgelopen jaren gebeurd is. Er is na de oorlog geen kabinet geweest dat zoveel maatregelen heeft genomen op de woningmarkt als dit kabinet. Dat is gebeurd vanuit de constatering dat vier jaar geleden huizen massaal onder water stonden, de woningmarkt was ingestort en de werkloosheid in de bouw explodeerde. Mensen met huizen die onder water stonden, durfden niet te verhuizen. Het was heel moeilijk om een hypotheek te krijgen, omdat er nauwelijks nog banken waren die de telefoon opnamen. De corporatiesector was helemaal vastgeraakt door de schandalen. De Kamer heeft daar een enquête naar ingesteld en die heeft geleid tot een heel lange reeks maatregelen. Gelukkig constateren we dat de koopkant van de markt enorm aan het herstellen is. Ook constateren we dat de corporatiesector financieel weer heel sterk is en forse investeringsruimte heeft. Dat betekent niet dat de klus af is. Het onderwerp waar de vraag van de heer Ronnes over ging, de middeldure huur, is niet nieuw. Daar hebben we maatregelen op genomen. Ik heb die net ook al aangegeven: aanpassing van het woningwaarderingstelsel, het aantrekken van beleggers. Dat loopt allemaal hard. Zij komen nu met de vraag: waar blijft de beschikbare bouwgrond? Dat is geen kwestie van naar anderen wijzen. Wij hebben in deze Kamer terecht afgesproken dat de planologische invulling van Nederland, dus waar er woonwijken en industrieterreinen worden gevestigd, niet centraal vanuit Den Haag wordt geregeld. Dat kunnen wij ook helemaal niet; wij kunnen niet bepalen waar de woonwijk in Kerkrade of Cadzand moet komen. Dat moet lokaal gebeuren. Wij kunnen wel constateren of dat voldoende snel gebeurt. Omdat ik geconstateerd heb dat dat op een aantal plaatsen onvoldoende snel gebeurt, heb ik de overlegtafel in werking gezet en aangekondigd dat ik in de komende tijd langsga bij al die woningmarktregio's. Laten wij elkaar dus niet wijsmaken dat er niets gebeurd is en laten wij elkaar evenmin wijsmaken dat er een nieuw probleem is waar niet aan gewerkt wordt. Er wordt keihard aan gewerkt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik ontken niet dat er veel gebeurd is. Sterker nog, doordat er zoveel gebeurd is, zit die middenklasse nu klem. Deze minister heeft jarenlang tienduizenden huurwoningen uitgedeeld aan asielzoekers. Dat was allemaal prima. Daar wilde hij niks aan doen, ondanks alle debatten in deze Kamer vanuit mijn partij. Tegelijkertijd heeft deze minister het moeilijker gemaakt voor de middenklasse om een huis te kopen en is de sociale sector afgesneden. Dat is inderdaad gebeurd. Dat hebt u gedaan, minister. Door dat beleid staan nu zoveel mensen in de kou, en daar hebben we het hier al jaren over. Ik vind het echt schokkend om te zien dat dit kabinet onze hardwerkende middenklasse zo in de steek laat.

Minister **Blok**:

Ook dat is weer de eigen interpretatie van de werkelijkheid van de heer Madlener. Voor de vluchtelingen met een verblijfstatus is een aparte regeling gemaakt om ervoor te zorgen dat voor hen sobere, betaalbare huisvesting beschikbaar komt. Er wordt druk gebruikgemaakt van die regeling. Ten aanzien van de betaalbaarheid voor de startende huizenkoper heeft bijvoorbeeld de Nederlandsche Bank recentelijk een rapport gepubliceerd waarin is laten zien dat voor een starter de woonlasten in geen jaren zo laag zijn geweest als in deze jaren. Het is niet juist dat het in het hele land onbetaalbaar is. Het knelt zeker in een aantal geliefde steden. Daar moet dus gebouwd worden. Dan kom ik weer op de aanjagende initiatieven die daartoe genomen zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ook de Partij van de Arbeid constateert dat de middengroepen op dit moment heel moeilijk aan een huis komen en er grote tekorten zijn. Dat probleem moet niet opgelost worden door corporatiewoningen te verkopen, maar door woningen bij te bouwen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zegt dat de beleggers dat niet alleen kunnen. Dat ziet een veel grotere rol voor de corporaties. Is de minister bereid om de samenwerkingstafel, de heer Van Gijssel, te vragen om nadrukkelijk met die corporaties in gesprek te gaan om ervoor te zorgen dat zij op voorhand al markttoetsen laten verrichten? Zij moeten beleggers zoeken die kunnen participeren in hun dochtermaatschappijen, zodat er snelheid komt in de ontwikkeling. De mogelijkheid voor corporaties om meer mensen met een iets hoger inkomen een corporatiewoning toe te wijzen moet vergroot worden.

Minister **Blok**:

Het Planbureau voor de Leefomgeving geeft juist heel helder aan dat de bestaande wetgeving het hele palet dat de heer De Vries schetst mogelijk maakt. Daar zijn geen andere regels voor nodig. Er zijn wel twee dingen voor nodig. De partijen moeten elkaar vinden. Dat kan zijn voor de verkoop. Dat vind ik in veel gevallen verstandig, omdat dat het meeste nieuwe geld oplevert voor de woningmarkt, maar het is niet de enige route. Het kan ook in de vorm gebeuren van samen investeren. Een corporatie mag daarnaast ook zelf nog steeds middeldure huur bouwen of exploiteren, als ze daar maar niet de staatssteun voor gebruikt. Al die mogelijkheden zitten inderdaad in de gereedheidskist van de heer Van Gijssel. Hij zal al die partijen aan tafel noden,

want je hebt ze allemaal nodig voor de Nederlandse woningmarkt.

De heer **Bashir** (SP):

Er is niet alleen een tekort aan middeldure woningen voor de middeninkomen, er is ook een tekort aan sociale huurwoningen. De wachtlijsten in de grote steden variëren van vijf tot elf jaar. Mensen zijn jarenlang aan het wachten op een woning. Ondertussen praten wij hier weer over de tekorten op de woningmarkt, over de woningnood die er heerst. Over een paar maanden zullen we hier ongetwijfeld weer met elkaar spreken, tenzij we niet alleen praten, maar er ook geld bij gooien. Als we de verhuurdersheffing, die alleen sociale verhuurders betalen, nou eens afschaffen en dat geld investeren, dan kunnen er weer woningen gebouwd worden. Dan doen we echt iets aan de wachtlijsten. Is de minister bereid om een streep te zetten door de verhuurdersheffing?

Minister **Blok**:

Hier vertelt de heer Bashir weer het verhaal dat er te weinig geld zou zijn bij de woningcorporaties. De heer Bashir heeft met de hele Kamer het rapport gekregen van de Autoriteit woningcorporaties dat over 2015 een resultaat liet zien van 5,5 miljard. Als er geen heffing geweest was, zou het resultaat geen 5,5 miljard zijn, maar 7,2 miljard. Dan was er geen woning extra gebouwd. Dat laat nog eens zien dat geld het probleem helemaal niet is. Ik heb niet voor niets tegen de corporaties gezegd: besteed dat geld. We hebben al die ondersteuning voor corporaties om ervoor te zorgen dat er goede en betaalbare woningen zijn. Dan moet dat wel besteed worden. Voor een deel lopen corporaties aan tegen een gebrek aan bouwgrond. Die gaan dus ook mee in de tas als ik langsga bij de woningmarktregio's. Gebrek aan bouwgrond kan echter nooit een reden zijn om bestaande woningen te verbeteren en te isoleren. Daar kan dus een enorme slag gemaakt worden. Ook hiervoor geldt dat de wetgeving niet veranderd hoeft te worden. Geld is er genoeg. We moeten in actie komen.

De heer **Monasch** (Monasch):

De aanbeveling om nu sociale huurwoningen te gaan verkopen aan beleggers, is een aanbeveling die ik van de zotte vind. We hebben een lange wachtlijst. Die sociale huurwoningen moeten behouden blijven voor het segment. Er is een andere tak waar de minister terecht op wijst. Corporaties hebben in een aparte poot de mogelijkheid om huurwoningen te ontwikkelen in het middensegment, samen met beleggers. Hij wijst daar terecht zelf op. De Woningwet is nu al zo'n kleine twee jaar in werking. Men heeft het zien aankondigen en de beleggers hebben er altijd om gevraagd. Waarom gebeurt het niet? Voordat we dit land laten besturen door aanjaagteams, ex-burgemeesters en ex-wethouders, kan het ook eens zaak zijn dat mensen zelf het initiatief nemen. Waarom zijn de beleggers en de corporaties — zij lezen de wet ook — niet bezig in dat segment?

Minister **Blok**:

Vanuit zijn betrokkenheid bij deze wet weet de heer Monasch natuurlijk heel goed dat deze mogelijkheid er is. Wij delen de verbazing dat daar niet sneller op ingespeeld is, maar ik neem aan dat de heer Monasch het met mij eens

is dat er daardoor nog geen huis gebouwd is. Dat was voor mij de reden om de heer Van Gijzel te vragen om met die partijen om de tafel te gaan zitten. Ik was gisteren op een soort landelijke bijeenkomst waar dit rapport werd gepresenteerd en waar zowel gemeentes als beleggers en woningcorporaties aanwezig waren. Daar werd eigenlijk ook wel erkend dat die werelden te lang met de rug naar elkaar hebben gestaan. Dus hoezeer het voor ons ook voor de hand lijkt te liggen — zoek elkaar op, had elkaar al opgezocht — hebben zij daar kennelijk dat duwtje voor nodig. Dat is precies de reden waarom de heer Van Gijzel daarmee aan het werk gaat.

De heer **Koolmees** (D66):

Mijn vraag ligt in het verlengde van de vraag van de heer Monasch. Ook ik vraag al lang aandacht voor het middenhuursegment, omdat er gewoon te weinig wordt gebouwd en mensen geen woning kunnen vinden, zeker niet in de grote steden. D66 heeft in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam concrete doelen opgenomen voor het aandeel middeldure huurwoningen bij de nieuwbouw. Daar hebben we het vaak over gehad, ook bij de begrotingsbehandeling. Gaat de minister zo'n concrete doelstelling voor middeldure huurwoningen nu ook meer uitdragen in het lokale beleid en bijvoorbeeld meegeven aan de commissie-Van Gijzel? Op die manier kan ervoor gezorgd worden dat gemeenten veel meer aan de slag gaan met concrete doelstellingen om woningen te bouwen.

Minister **Blok**:

De heer Koolmees heeft hier inderdaad vaak aandacht voor gevraagd. Het is mede op zijn suggestie dat ik nu klaar ben met de wetswijziging om het opnemen van middeldure huurwoningen in bestemmingsplannen mogelijk te maken. Dat biedt gemeenten de mogelijkheid om zo'n doelstelling op te nemen. Ook hiervoor geldt dat ik het onlogisch vind om vanuit Den Haag te zeggen hoeveel procent middeldure huurwoningen nodig is. De heer Koolmees noemde Amsterdam en Rotterdam als voorbeeld, maar we kunnen Sittard of Cadzand toevoegen. Lokaal kent men de markt het beste. Door de wetswijziging wordt het ook mogelijk om in het bestemmingsplan vast te leggen dat ergens middeldure huurwoningen worden gebouwd. Dat helpt mensen met een middeninkomen dan concreet aan een woning.

De vergadering wordt van 14.50 uur tot 15.01 uur geschorst.