

Vergaderjaar 2019–2020

**35 300 VII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2020**

**Nr. 90**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 10 december 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 11 november 2019 overleg gevoerd met mevrouw Van Veldhoven-van der Meer, Minister voor Milieu en Wonen, over:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2020 (Kamerstuk 35 300 VII);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 8 november 2019 inzake woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 576);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 7 november 2019 inzake Staat van de Woningmarkt 2019 en overzicht van maatregelen (Kamerstuk 32 847, nr. 578);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 oktober 2019 inzake Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019 (Kamerstuk 33 104, nr. 23);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 oktober 2019 inzake onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers (Kamerstuk 32 847, nr. 572);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 oktober 2019 inzake aanstaande wijzigingen Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (Kamerstuk 32 847, nr. 571);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 september 2019 inzake maatregelen woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 555);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 september 2019 inzake onderzoek Nibud naar kloof tussen huur en koop (Kamerstuk 32 847, nr. 554);**
- **de brief van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 4 juli 2019 inzake notitie van het Centraal Planbureau (CPB) «Ex-post effecten woningmarktmaatregelen» (Kamerstukken 35 026 en 32 847, nr. 70);**

- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 juli 2019 inzake mensen met een middeninkomen op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 546);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 juni 2019 inzake voortgangsrapportage Nationale Woonagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 531);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2019 inzake reactie op verzoek commissie inzake het rapport «Zicht op revolverende fondsen van het Rijk» (Kamerstuk 31 865, nr. 133) (Kamerstuk 31 865, nr. 149);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 juni 2019 inzake verloop en uitkomsten van het Platform hypotheek (Kamerstuk 32 847, nr. 529);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 juni 2019 inzake reactie op verzoek commissie inzake het onderzoek van het Kadaster, «Kopen om te verhuren» (Kamerstuk 32 847, nr. 528);
- de brief van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit d.d. 28 oktober 2019 inzake berichtgeving over krimp in het noorden en regiobeleid (Kamerstukken 31 757 en 29 697, nr. 98);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 oktober 2019 inzake leennormen 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 573);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 oktober 2019 inzake voortgang aanpak schimmelproblematiek (Kamerstuk 32 847, nr. 574).

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Ziengs

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Roovers

**Voorzitter: Beckerman**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Bisschop, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Krol, Edgar Mulder, Nijboer, Ronnes en Smeulders,

en mevrouw Van Veldhoven-van der Meer, Minister voor Milieu en Wonen.

Aanvang 13.03 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Welkom bij het wetgevingsoverleg Wonen. Leuk dat er zo veel mensen aanwezig zijn op de tribune. Ik heb veel huurders gezien. Ik heet u allen welkom. Uiteraard heet ik bijzonder welkom Onze Minister voor Milieu en Wonen – ik zou het vandaag liever omdraaien: de Minister voor Wonen en Milieu – en aan alle Kamerleden.

Vandaag spreken we in de volgorde van de begroting. Mijn naam is Sandra Beckerman. Ik ben Kamerlid van de SP. Vandaag neem ik het voorzitterschap over. Dit is niet mijn natuurlijke taak, maar onze eigen voorzitter en ondervoorzitter kunnen er helaas niet zijn. Af en toe zal ik worden bijgestaan door de fractie van 50PLUS, de heer Krol als ondervoorzitter. We gaan het een beetje improviseren. Volgens mij wordt het daar niet minder van, althans dat hoop ik.

De eerste spreker in de begrotingsvolgorde is van de fractie van de PVV. De heer Kops is afwezig en de heer Edgar Mulder wil hem graag vervangen. Ik moet toestemming vragen van de commissie of dat mag. Ik zie allemaal lachende gezichten, dus ik geef u straks als eerste het woord. Er is ook nog gemeld dat er een ordeverzoek wordt gedaan door de heer Koerhuis, die driftig zit te typen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Een punt van orde. Ik zag dat aan de agenda op het laatste moment meerdere dingen zijn toegevoegd. Eentje wil ik graag doorschuiven naar een algemeen overleg. Dat is het rapport Staat van de Woningmarkt, een behoorlijk dik rapport dat wij donderdagavond laat hebben gekregen. We moeten dat goed voorbereiden. Normaal houden we daar een apart AO voor, vandaar dit voorstel.

**De voorzitter:**

Ik zie alleen maar knikkende hoofden. Er is volgens mij niemand die daar een opmerking over wil maken. Ook u heeft de volle steun van de commissie.

Voor de mensen op de tribune leg ik uit hoe we het vandaag gaan doen. Alle Kamerleden die aanwezig zijn, krijgen het woord. Dat gebeurt dus in de volgorde zoals we dat doen bij een begroting. Dat betekent eerst de grootste oppositiepartij, dan de grootste coalitiepartij en zo door. Daarna komen de antwoorden van de Minister. De tweede termijn, de reactie van de Kamer en van de Minister, houden wij niet vandaag, maar aanstaande woensdag.

Als Kamerleden spreken, mogen andere Kamerleden daarop reageren. Het voorstel dat mij net van de griffier ter ore kwam, was twee interrupties in tweeën.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat vind ik veel te weinig. Het is de begroting Wonen. Normaal hebben we bij wetgeving onbepaalde interrupties. We hebben ook nog een tweede termijn. Ik dacht meer aan vijf interrupties in tweeën dan aan twee.

**De voorzitter:**

Ik kijk naar uw collega's. Gaat u voor drie? De heer Nijboer zet hoog in, maar hoe zit dat met de andere commissieleden? Ik ga hier als voorzitter niet over. Dit is aan de commissie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Voorzitter. Ik snap de behoefte om bij dit brede onderwerp vaak te kunnen interrumperen, maar misschien kunnen we de interrupties dan echt kort houden, want dat is volgens mij vaak het grootste probleem.

**De voorzitter:**

Waar komen wij op uit? Komen wij uit op vier in tweeën met beperkte spreektijd?

**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter. De Kamervoorzitter had onlangs een heel praktische oplossing. Toen ging het ook over vier interrupties in tweeën. In totaal mag je acht vragen stellen en je dropt ze zelf maar waar je wilt. Je kunt volstaan met één, maar je mag ze ook alle acht in één keer gebruiken. Is dat misschien een mooi compromis?

**De voorzitter:**

Ik ken de Kamervoorzitter als een zeer wijze vrouw. Ik denk dat we dit moeten volgen. Het gaat om acht vragen en u mag zelf bepalen of u dat vier keer twee doet of anders. Als u het maar kort en bondig houdt. Dan is het eindelijk tijd om te beginnen. Zoals gezegd, allereerst het woord aan de grootste oppositiepartij, de PVV, vandaag in de persoon van Edgar Mulder.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Het enige dat Minister Ollongren in de afgelopen jaren heeft gedaan, is veel praten, heel veel overleggen en heel veel vergaderen. Resultaten zijn er niet. De doelstelling van 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar wordt niet gehaald.

Er werd al weinig gebouwd, maar door de stikstofellende ligt de bouw nu praktisch helemaal stil. De gevolgen zijn gigantisch en worden steeds erger. Uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw blijkt dat er de komende jaren 10.000 huizen minder per jaar zullen worden gebouwd. De Nederlandse Vereniging van Makelaars heeft het over 25.000 woningen. Maar de brief van de nieuwe Minister wint. Wat een drama als dat je eerste brief is. Er staat in: op basis van onderzoek is de prognose dat in 2019 en 2020 de vergunningverlening terugvalt tot 47.000 woningen, oftewel 40% minder dan was beloofd. Pas in 2024, als alles goed gaat lopen, wordt het uiteindelijke doel weer gehaald. De wooncrisis wordt dus groter en er is in Nederland al bijna geen woning te krijgen. Het is een schande dat dit kabinet natuur- en milieuregeltjes belangrijker vindt dan het oplossen van het huidige woningtekort.

En dat tekort is groot. De woningnood is groot. En Nederlanders zijn de dupe. Ik geef een paar voorbeelden van de website van de Woonbond, te beginnen met dat van een vrouw die nog op haar 32ste noodgedwongen bij haar moeder woont. Ik citeer: «Ik sta tien jaar ingeschreven in de regio Amsterdam en zes jaar in de regio Almere. Ik reageer wekelijks, maar mijn slagingskans is altijd zeer laag.» Dat laatste krijgt ze dan terug. Dat is het Nederland van 2019, schandalig. En een ander voorbeeld. Ik citeer: «Mijn drie kinderen slapen in een kamer, ik wacht al twintig jaar op een huis.» Twintig jaar, voorzitter. Dit is het Nederland van 2019. Die lijst met ellende is eindeloos. Wat gaat het kabinet doen voor al deze mensen?

Wonen is een grondrecht. Vroeger was iedereen het daar in ieder geval over eens. Sinds het aantreden van Rutte III is de woningnood alleen maar groter geworden, maar niet voor iedereen; niet voor statushouders.

Nederlanders worden in de steek gelaten, maar statushouders worden in de watten gelegd. Hoe pijnlijk wil je het hebben? Voor de mensen, voor die partijen die graag weggijken en voor de Minister heb ik een paar cijfers, gewoon statistieken, de feiten. Misschien dat het kwartje dan een keertje valt. De feiten zijn dat de gemeenten in Nederland sinds 1 januari 2014 in totaal 141.325 statushouders hebben gehuisvest. 141.325 sinds 2014! Uiteraard kregen die mensen een woning met voorrang, want wachtljisten zijn er alleen voor Nederlanders. En het COA berekent dat er gemiddeld 1,7 personen in een woning zitten. Dat betekent dat er vanaf 2014 maar liefst 83.132 sociale huurwoningen aan statushouders zijn weggegeven. En dat terwijl het tekort aan sociale huur zo'n 80.000 woningen bedraagt. Conclusie één is dus ook: zonder al die gelukszoekers zou er geen tekort zijn. Laat dat eens goed tot u doordringen, Minister. Voorzitter. Van 2014 tot en met 2018 zijn er 76.900 sociale woningen bijgebouwd. En dan kan je dus conclusie twee trekken: je kan bijbouwen wat je wil, maar als je alle woningen blijft weggeven aan statushouders, blijft de ellende toenemen. Nederlanders kunnen dan tot in de eeuwigheid op een woning blijven wachten. En het wordt de komende jaren erger, want volgens het CBS zal de bevolking blijven groeien, door – u raadt het al – migratie. Conclusie drie mag dus heel eenvoudig luiden: het sluiten van de grenzen zou goed zijn, ook voor de woningmarkt. Wat de woningmarkt ook ten goede zou komen, is kappen met die vreselijke klimaat- en duurzaamheidswaanzin. Nieuwbouwwoningen moeten tegenwoordig bijvoorbeeld gasloos worden opgeleverd. Wat is dat voor onzin? Dat is helemaal nergens goed voor. Het opleveren van een gasloze woning kost gemiddeld 25.000 meer dan een woning met een gasaansluiting. Wat is dat voor waanzin? En dat terwijl de gewone Nederlander helemaal niet zit te wachten op de energietransitie naar gasloos wonen. Ik citeer het SCP: «Onder velen leeft het gevoel dat aardgasvrij wonen iets is wat de burgers opgelegd krijgen. Dat is feitelijk ook zo. De keuze voor het aardgasvrij wonen is gemaakt zonder dat zij daarover iets te zeggen hebben gehad.» Zo gaat het wel vaker. De overheid beslist en de overheid bepaalt wel even wat goed is voor de burgers. Naar de burgers zelf wordt niet geluisterd. Dan nog even over de motie-Jetten. Tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen heeft D66 een motie ingediend waarin de regering wordt verzocht om het budget voor de ondersteuning van Tweede Kamerleden structureel met 10 miljoen te verhogen. De motie is aangenomen, ofschoon de PVV tegenstemde. Meer geld voor personeel is helemaal niet nodig. Wat een onzin; doe gewoon je werk. D66 went er maar aan dat je je eigen koffie moet halen. Het is verdorie 2019. Maar dat terzijde. Écht schokkend is de dekking van die motie. De uitvoering van de motie-Jetten wordt namelijk, zo blijkt nu, voor 7 miljoen gedekt uit een verlaging van de huurtoeslag. Dat kan toch niet waar zijn? Het is ongehoord dat Kamerleden meer personeel krijgen ten koste van huurders. Dat, terwijl bij huurder het water tot aan de lippen staat. Blijf van het geld van de huurders af. Huurders hebben het al zwaar genoeg. Steeds meer huurders, zo lezen we ook, hebben te maken met financiële problemen. Een kwart van de huurders in Nederland betaalt zulke hoge woonlasten dat ze te weinig geld overhouden om alle overige kosten voor levensonderhoud te kunnen betalen. Bron: het Nibud.

**De voorzitter:**

Ik hoorde daar een punt. Meneer Edgar Mulder, u heeft een vraag van mevrouw Van Eijs van D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Voordat mensen thuis bezorgd raken en denken dat ze hun recht op huurtoeslag kwijtraken, lijkt het me goed te zeggen dat er verschil wordt gemaakt tussen geld dat overblijft uit huurtoeslag die mensen nodig

hebben en de voorwaarden voor huurtoeslag, die gewoon hetzelfde blijven. Misschien kan de heer Mulder de mensen thuis geruststellen en zeggen dat mensen die nu recht op huurtoeslag hebben dat recht in principe gewoon blijven houden.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):

Feit is dat bij de nota van wijziging voor de vaststelling van begrotingszaken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onder artikel 3 bij de woningmarkt staat dat de verlaging van de zelfstandigenaftrek leidt tot ruimte binnen het budget van de huurtoeslag. Uit dat budget van de huurtoeslag wordt de motie van lid Jetten voor de jaren 2022 en verder gedekt. Ik kan niet anders dan citeren. De PVV vond de motie over meer geld om meer personeel in dienst te kunnen nemen al belachelijk. Als je dat geld dan ook nog voor een deel uit de huurtoeslag haalt, ben je echt heel fout bezig. Vandaar mijn opmerking. Ik laat het aan mijn collega over om de mensen thuis gerust te stellen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs voor een tweede vraag of opmerking.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk dat het goed is om de dingen uit elkaar te halen. Het is niet zo dat de regels voor de huurtoeslag opeens veranderen, waardoor voor heel veel mensen een bezuiniging op de huurtoeslag plaatsvindt. Het lijkt me goed om dat aan te geven. Als er geld overblijft voor ondersteuning, is dat prettig. Dat betekent dat wij als Tweede Kamer ons werk beter kunnen doen en bijvoorbeeld alle e-mails met vragen die wij krijgen kunnen beantwoorden. Dat lijkt ons een nuttige besteding. Daarmee kunnen we ons verantwoorden naar onze kiezers.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs, u was volgens mij net degene die voorstelde om interrupties kort te houden. Dat is dan denk ik ook de bedoeling. Edgar Mulder voor een tweede keer een antwoord.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):

Laat ik alleen vaststellen dat wij als PVV het geld liever aan huurtoeslag besteden dan aan personeel voor Kamerleden.

De **voorzitter**:

Gaat u door met uw betoog.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):

Het Nibud stelt dus vast dat een kwart van de huurders al te hoge lasten heeft. Volgens datzelfde Nibud heeft 50% van de huurders moeite om rond te komen en heeft 30% nu al betalingsachterstanden. Dat gaat voornamelijk om sociale huurders. Als deze groep te maken krijgt met andere onvermijdbare uitgaven, zoals zorgkosten, moeten ze zelfs minder geld uitgeven aan essentiële zaken als voeding.

Voorzitter. De huurders worden al jarenlang aan hun lot overgelaten. Iedere keer weer is er een Minister die zegt dat de huren slechts beperkt omhooggaan. Maar het wordt tijd dat de huren omlaaggaan. Gaat de Minister dat nu eindelijk eens regelen? Conclusie van dit alles: stop met praten, los die stikstofcrisis op, ga bouwen, verlaag de huren en stop met die onzinnige, peperdure verduurzaming. Pas dan praten we verder. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Edgar Mulder. Volgens de begrotingsvolgorde gaan we nu naar de grootste coalitiepartij, de VVD. Ik geef daartoe zo het woord

aan de heer Koerhuis. Voor de mensen op de tribune: hoe groter de fractie, hoe langer je in het algemeen mag spreken. De heer Koerhuis heeft voor het hele debat, vandaag en woensdag, ongeveer vijftien minuten.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik wens bij dezen Minister Ollongren beterschap en ik verwelkom mevrouw Van Veldhoven als de nieuwe Minister van Wonen. U herkent mij allemaal aan drie woorden: bouwen, bouwen, bouwen. Mevrouw Van Veldhoven gaat het nog vaak horen. Elk debat roep ik in de Kamer dat we meer moeten bouwen. Ik vind ook echt dat we meer moeten bouwen. Maar ik ben ook eerlijk: met alleen bouwen gaan we er op de korte termijn niet komen, want huizen bouwen kost tijd. Een starter die nog bij zijn ouders woont, heeft nu een huis nodig. Een alleenstaande moeder die bij haar zus woont, heeft nu een huis nodig. Ook een gescheiden vader die nog bij zijn ex-vrouw woont, heeft nu een huis nodig. Voor deze mensen wil ik iets doen. Het kan iedereen zijn: de oppas van uw kinderen, de verpleegster van uw moeder of de agent van uw wijk. Iedereen hier in de zaal kan in de situatie komen dat hij of zij op zoek is naar een huis, maar dat het niet lukt om een goed en betaalbaar huis te vinden. Daar moeten we wat aan doen. We moeten ervoor zorgen dat mensen een goed en betaalbaar huis kunnen kopen of huren. Huren kan op meerdere manieren: het huren van middenhuurwoningen en het huren van sociale huurwoningen.

Om met de sociale huurwoningen te beginnen. Als coalitie hebben wij een pakket gepresenteerd op Prinsjesdag: goedkope sociale huurwoningen behouden, liberalisatie en verkoopregels voor dure sociale huurwoningen versoepelen en scheefwoners aanpakken. Sociale huurwoningen schieten door in prijs omdat de waarde van woningen ook fors stijgt. Deze stijging is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Als coalitie hebben wij besloten dat deze waarde minder mag meetellen voor het berekenen van de huurprijs. Hiermee remmen wij de huurprijs af en voorkomen wij dat de huurprijs doorschiet.

Voorzitter. We zien ook dat corporaties de afgelopen jaren veel te dure sociale huurwoningen hebben gebouwd. U kent allemaal wel het Zuidasproject: heel veel sociale huurwoningen op een peperdure locatie. Zoals D66 Amsterdam in 2016 mooi zei: met dat geld hadden we drie of vier keer zo veel sociale huurwoningen kunnen bouwen in andere wijken. Als coalitie hebben wij besloten om de liberalisatie en verkoopregels voor corporaties maximaal te versoepelen. Daarmee kunnen corporaties meer aanbod van middenhuur en koopwoningen creëren waar te weinig aanbod is. Als zij dat willen, kunnen zij met dat geld zelfs meer sociale huurwoningen terugbouwen. En corporaties zullen bij verkoop de woning eerst aanbieden aan zittende huurders.

Voorzitters. Er staan in Nederland veel mensen op een wachtlijst. Veel jongeren proberen niet eens meer om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning. Dit probleem moet worden aangepakt. En dat doet de coalitie. We zien dat aan de ene kant 110.000 mensen op een wachtlijst staan en dat aan de andere kant 244.000 mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning zitten. Deze mensen gaan in snellere stappen de maximale huur betalen, om zo de doorstroming te bevorderen. Naast scheefwoners zijn er ook scheefwachters: mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst. Deze mensen hebben zich aangemeld toen zij nog geen hoog inkomen hadden en zij zijn op de wachtlijst blijven staan toen hun inkomen steeg. Ze moeten van de wachtlijst worden afgehaald. De Minister heeft eerder toegezegd te willen onderzoeken hoe corporaties hun wachtlijst kunnen opschonen. Kan de Minister toezeggen dit te doen voor het wetsvoorstel over huur en inkomensgrenzen, zodat we dit onderzoek bij dat wetsvoorstel kunnen betrekken?



**De voorzitter:**

Ik hoorde een punt en ik zat dat twee Kamerleden vragen hebben, te weten de heer Nijboer en de heer Smeulders. Ik weet niet wie de eerste was, maar de heer Smeulders wijst naar de heer Nijboer. Als de heer Koerhuis zijn microfoon even uitzet, dan geef ik de heer Nijboer het woord.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Eerst wat warme woorden over het belang van wonen, maar dan komt toch vrij snel de aap uit de mouw. Want wat is de oplossing van de VVD? De huren verhogen voor mensen in een sociale huurwoning met € 50 tot € 100 netto in de maand. Waar moeten die mensen heen? Zij kunnen toch ook geen kant op?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Nijboer trekt mijn woorden uit hun verband. Ik heb gezegd dat we als coalitie een pakket aan maatregelen hebben gepresenteerd op Prinsjesdag. Daar zit in: sociale huurwoningen behouden, liberalisatie en verkoopregels voor dure sociale huurwoningen versoepelen en, inderdaad, scheefwoners aanpakken. Want de heer Nijboer kan er ook niet omheen dat er 110.000 mensen op een wachtlijst staan en dat er 244.000 mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning zitten. De Minister heeft dat ook aangegeven in het antwoord op de feitelijke vragen rond de Staat van de Volkshuisvesting. De heer Nijboer kan daar niet omheen. We moeten bouwen voor die mensen met een hoog inkomen. Daar moeten we die middenhuur- en koopwoningen voor bouwen, zodat zij kunnen doorstromen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Er zijn in Nederland een miljoen huizen te weinig, sociale huurwoningen, ook wat duurdere huurwoningen, ook koopwoningen. Die zijn er veel te weinig. Wat de heer Koerhuis doet, is zeggen dat het probleem van te weinig woningen komt door de huurders die in de verkeerde woningen zitten, waar de PVV zegt dat al die migranten het hebben gedaan. Maar die mensen hebben niks verkeerd gedaan. Die kunnen geen kant op. De VVD heeft voor de woningcorporaties alleen maar een hogere rekening in het verschiet, zodat er minder in plaats van meer sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Dat is slecht voor dit land.

**De voorzitter:**

Ik zeg tegen de mensen op de tribune dat zij eigenlijk niet mogen klappen. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Nijboer heeft niet geluisterd naar mijn antwoord. Dat hebben de mensen op de tribune die zo meeklappen dan ook niet gedaan. Ik zei dat er 110.000 mensen op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Dat heeft de Minister zelf gezegd in een antwoord. Er zitten 244.000 mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning. Dat betekent dat er op dit moment geen acuut tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat er te weinig doorstroommogelijkheden zijn voor die 244.000 mensen met een hoog inkomen. Daar moeten we die middenhuurwoningen voor gaan bouwen. Daar moeten we die koopwoningen voor gaan bouwen. Dat is het punt dat ik wil maken.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer wil zijn derde vraag inzetten. Dat mag.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is al de derde van de acht. Mensen die in een sociale huurwoning zitten, wonen daar vaak in een gemeenschap en naar hun zin. Ik vind het echt een verkeerde weg om tegen iedereen die een beetje inkomensgroei in z'n leven heeft meegemaakt te zeggen: u krijgt een enorme rekening gepresenteerd of u verhuist maar, want het is uw schuld dat er te weinig woningen zijn. Ik neem daar echt afstand van en ik vind dat de VVD en de heer Koerhuis, wanneer hij begint met zulke warme woorden over gescheiden mensen en lange wachtlijsten, het aan hun stand verplicht zijn er wat aan te doen in plaats van de schuld naar die mensen te schuiven.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Eerder in mijn betoog zei ik dat mensen met een hoog inkomen de woning bijvoorbeeld kopen om de doorstroom te bevorderen. We gaan er ook voor zorgen dat corporaties als eerste sociale huurwoningen moeten verkopen aan zittende huurders. U roept hier dus spookbeelden op die gewoon niet waar zijn.

De **voorzitter**:

De heer Smeulders van GroenLinks heeft ook een vraag op ditzelfde punt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb inderdaad een vraag aan de heer Koerhuis. In wat voor wijk zou hij willen wonen? In wat voor wijk zouden mensen moeten wonen volgens de VVD? Moeten dat gemengde wijken zijn, waar rijkere mensen wonen maar ook mensen met een wat minder dikke portemonnee? Of moeten dat vooral wijken zijn waar de rijken bij elkaar wonen en de wat minder rijken bij elkaar wonen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is een mooie vraag. De VVD is voor gemengde wijken. Dat houdt dus in dat je een wijk hebt met sociale huur, middenhuur en ook koopwoningen. Je ziet veel corporatiewijken waar nog weinig koopwoningen en middenhuurwoningen zitten. Dat is nou precies waarom wij die liberalisatie- en verkoopregels gaan versoepelen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het klinkt misschien raar, maar ik ben eigenlijk best blij met dit antwoord van de heer Koerhuis. Als GroenLinks zijn wij ook voor gemengde wijken. Als er nu wijken zijn met alleen maar corporatiewoningen is het best wel goed dat daar wat verkocht wordt. Maar u spreekt zichzelf hartstikke tegen, want u gebruikte net het voorbeeld van Amsterdam-Zuid. Daar wonen vooral heel veel rijke mensen. Als een corporatie daar wat woningen gaat bouwen, krijgt ze vervolgens de VVD op haar dak, omdat dat veel te dure woningen zijn in een veel te dure wijk en de mensen met een minder dikke portemonnee maar in een andere wijk moeten gaan wonen. Dat kan toch niet? Dat is toch juist een heel goed voorbeeld van een stad waar iedereen in iedere wijk kan wonen? Dat is echt goed voor de samenleving.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mijn klomp breekt. Ik heb het niet over Amsterdam-Zuid gehad. Ik had het over de Zuidas. Daar heb ik het over gehad. Anderzijds: als er al een stad kampioen is op het gebied van sociale huur, dan is dat uw stad wel, Amsterdam. GroenLinks is daar aan de macht. Die is daar behoorlijk trots op en wil dat er nog meer sociale huur komt. De stad zit al op 60%. Als er één kampioen is, dan is het Amsterdam wel. Als er ergens meer middenhuur en koopwoningen mogen komen, dan is het juist daar.

**De voorzitter:**

Ook de heer Smeulders wil zijn derde vraag inzetten.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Sorry, voorzitter, maar de heer Koerhuis maakt het wel heel erg bont. Ik kom uit Helmond en u uit Amsterdam. Dat is ook niet de Randstad. Het klopt dat GroenLinks in Amsterdam heel erg groot is en dat daar gelukkig goed woonbeleid wordt gevoerd met de hulp van onze linkse vrienden, maar juist Amsterdam-Zuid is een VVD-reservoir. Daar wonen allemaal VVD'ers. Het linkse stadsbestuur vindt dat het goed is dat daar een aantal sociale huurwoningen bij komen. Als u hier in de Kamer gaat klagen dat er op de plek waar veel VVD'ers wonen ook sociale huurwoningen komen, kan ik daar met mijn verstand niet bij.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik zal het nog iets beter uitleggen voor de heer Smeulders. Ik had het over de Zuidas, over die peperdure kantorenlocatie waar door uw stadsbestuur tegen de klippen op peperdure sociale huurwoningen worden gebouwd. En zoals D66 Amsterdam al zei: op andere plekken kun je met hetzelfde geld drie of vier keer zo veel huurwoningen bouwen. Het woningtekort gaat u toch ook aan het hart?

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel. Dan wil ik het graag hebben over seniorenwoningen. We zien dat Nederland op dit moment aan het vergrijzen is. Dat is een gegeven. Als VVD vinden we het belangrijk dat iedereen zo lang mogelijk thuis moet kunnen blijven wonen. Daarom is het ook belangrijk dat er voldoende seniorenwoningen zijn. Net zoals wij een landelijke studenten-huisvestingsmonitor hebben, vind ik dat er ook een landelijke huisvestingsmonitor moet komen. Daarnaast wil ik dat de Minister in gesprek gaat met de gemeenten om in de prestatieafspraken met de corporaties aandacht te besteden aan seniorenwoningen. Ik zie de heer Krol nee schudden, daar moet ik een beetje om lachen. Is de Minister bereid om dit te doen?

Voorzitter. Ik heb het veel gehad over sociale huurwoningen. Dat vind ik belangrijk. We hebben sociale huurwoningen voor mensen die een laag inkomen hebben. Dat hebben we in Nederland samen opgebouwd en dat moeten we koesteren. Net zo belangrijk als de sociale huurwoningen zijn de middenhuurwoningen voor mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen huis willen of kunnen kopen. Ik zie in de Kamer vaak voorstellen voorbijkomen van partijen die op een vergaande manier willen ingrijpen in de middenhuurwoningen met extra regels, met extra belastingen en met maximale huurprijzen. Soms klinkt dit ook sympathiek: een maximale prijs klinkt natuurlijk erg goed voor een huurder. Ik snap ook waar dit vandaan komt, want de prijzen zijn soms ook heel hoog. Maar het eerlijke verhaal is dat dit niet komt omdat er te weinig regels zijn. Het komt omdat we in Nederland te weinig middenhuur hebben. Extra regels voor de weinige middenhuur die we al hebben, zullen er alleen maar voor zorgen dat we nog minder middenhuur krijgen. Waar moeten de starters dan nog terecht? Veel starters hebben het geld niet om een eigen woning te kopen, en zij komen ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze starter is aangewezen op de middenhuur. Daarover heb ik nog een vraag aan de Minister. In maart dit jaar hebben de heer Ronnes en ik een motie ingediend om de Minister met de corporaties afspraken te laten maken om het geld dat nu op de plank ligt in hun middenhuurtakken in te zetten voor meer middenhuurwoningen. Hoe staat het met de uitvoering van deze motie?

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

Het is goed om te horen dat ook de VVD zich inzet voor meer middenhuur, want ik denk dat dat heel erg nodig is in ons land. Inderdaad, ook woningcorporaties kunnen middenhuur realiseren. In een aangenomen motie van de ChristenUnie, het CDA en GroenLinks hebben we met elkaar afgesproken dat er een vereenvoudiging van de markttoets zou komen. Sterker nog, de markttoets zou helemaal afgeschaft moeten worden, zodat woningcorporaties veel meer ruimte krijgen om ook de middenhuur te realiseren. Is dit iets waar ook de VVD voorstander van is?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben net een wetsvoorstel behandeld, zoals u weet. Het stond in het regeerakkoord, uitgevoerd door de regering, om de markttoets te vereenvoudigen. Ik weet dat de motie er ligt om de toets verder te vereenvoudigen of af te schaffen. Volgens mij wachten we daarbij nog op een reactie van de regering.

De **voorzitter**:

Ik denk dat mevrouw Dik-Faber nog niet helemaal tevreden is. Uw tweede vraag.

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

Nee, voorzitter, ik ben nog niet helemaal tevreden. Het klopt dat er op dit moment een schriftelijk overleg loopt over deze markttoets. Maar de uitspraak van de Kamer was wel degelijk om die markttoets te schrappen, omdat we zien dat de middenhuur niet van de grond komt. We willen heel graag marktpartijen de ruimte geven om middenhuur te bouwen, maar je ziet dat op heel veel plekken in het land marktpartijen de kans niet nemen. Geef de woningcorporaties de gelegenheid om daar in te springen. Het schrappen van de markttoets is niet wat de Minister heeft uitgevoerd, dus ik vraag nu aan de VVD: kunnen wij samen, schouder aan schouder, voor meer middenhuur pleiten, ook als het gaat om woningcorporaties?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nogmaals, we hebben de markttoets bij wet vereenvoudigd. Nu ligt inderdaad het besluit voor om ook de besluitvorming te vereenvoudigen. Er ligt inderdaad een aangenomen onderzoeksmotie om te kijken of die verder vereenvoudigd moet worden of afgeschaft moet worden. Ik zie mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie haar hoofd schudden, maar in mijn beleving is dat een onderzoeksmotie. Ik hoor daarop nog graag de reactie van de regering. Wij zijn als VVD natuurlijk altijd voor vereenvoudiging van regelgeving. Of het afschaffing wordt, moeten we horen van de Minister.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik zei het zojuist al: de starter kan steeds moeilijker een eigen woning kopen. Veel starters, zo'n 60%, hebben de kosten koper, die vaak meer dan € 10.000 bedragen, niet op de plank liggen. We moeten starters helpen. De VVD wil starters een duwtje in de rug geven. Starters zijn de middenklasse van de toekomst, en zij willen ook gaan bouwen aan hun eigen toekomst. Daar hoort een eigen woning zeker bij. Het liefst zie ik dat de overdrachtsbelasting voor starters wordt afgeschaft. Wanneer is dit onderzoek afgerond? Totdat dat geregeld is, wil ik dat er gekeken wordt of wij de overdrachtsbelasting kunnen teruggeven aan starters door middel van een starterssubsidie. Dit kan starters in veel gevallen net over de streep duwen. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? We zien ook dat er al andere mogelijkheden zijn voor starters, zoals de startersleningen die in

meerdere gemeentes worden aangeboden. Ook zijn er fiscale voordelen, zoals de kostenkoperteruggave. Deze zijn niet specifiek voor starters, maar ik heb wel het beeld dat veel starters niet op de hoogte zijn van deze teruggave, en al helemaal niet van het feit dat ze deze teruggave door middel van een voorlopige teruggave versneld kunnen terugkrijgen. Is de Minister bereid om hierover een voorlichtingscampagne te starten?

Voorzitter. Naast alles wat we doen, is er één ding dat we zeker moeten blijven doen om het woningtekort echt op te lossen. U raadt het al: bouwen, bouwen, bouwen. Het is goed dat er dankzij de coalitie een woningbouwimpuls van 1 miljard euro komt voor bijvoorbeeld het stikstofprobleem en de infrastructuur, en een korting op de verhuurderheffing van 1 miljard euro voor goedkope sociale huurwoningen. Met alleen vaste woningen redden we het niet. De woningbouwproductie is nu 75.000 woningen per jaar. Om het woningtekort op te lossen moet die structureel omhoog. De coalitie heeft daarom het plan ingediend om 15.000 extra flexwoningen per jaar te plaatsen en die ook vijftien jaar bestemmingsvrij te kunnen plaatsen. Ik ben blij dat de Minister dit plan uitvoert. Wel wil ik van de Minister weten of deze ambitie omhoog kan en wat daarvoor nodig is.

Ik hoor van gemeenten dat zij, om een omgevingsvergunning te kunnen geven en flexwoningen vijftien jaar bestemmingsvrij te kunnen plaatsen, niet de standaardprocedure van 10 weken mogen volgen, maar de uitgebreide procedure van 26 weken moeten volgen. Klopt dit? Zo ja, is de Minister bereid om dit aan te passen? Ik hoor ook van gemeenten dat zij geen flexibele elektra- en wateraansluitingen voor flexibele woningen mogen aanleggen, maar vaste aansluitingen moeten aanleggen. Klopt dit? Zo ja, is de Minister bereid om dit aan te passen?

**De voorzitter:**

En dan heeft u nu een vraag van de heer Edgar Mulder. Zou u heel even uw microfoon uit willen doen?

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Dat was een mooi betoog van de VVD, maar over dat bijbouwen gesproken: valt mijn collega misschien iets op? In 2015 hebben we 15.000 sociale huurwoningen bijgebouwd, maar in 2015 zijn er 28.110 woningen gegeven aan statushouders. In 2016 zijn er 15.200 woningen gebouwd, maar zijn er in totaal 40.289 verstrekt aan statushouders. In 2017 zijn er 14.400 sociale huurwoningen gebouwd, maar zijn er 31.385 verstrekt aan statushouders. Wat heeft het voor zin om te bouwen voor het geboorteoverschot in Afrika, zo vraag ik mijn collega.

**De voorzitter:**

Meneer Edgar Mulder, de vragen moeten wel kort zijn. Maar goed.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb hierover een opiniestuk geschreven; dat weet u ook. Dat is wekenlang in verschillende dagbladen geplaatst. Ik zie dezelfde cijfers als u. Ik zie ook dat er meer woningen aan statushouders worden toegewezen dan er sociale huurwoningen gebouwd worden. Daarom is ook onder aanvoering van de VVD de verplichting voor gemeentes afgeschaft om voorrang te geven aan statushouders. Daarom is de voorrang in verschillende gemeentes, op gemeentelijk niveau, nu helemaal afgeschaft. Wij trekken ook vaak samen met hen op. Nadat de VVD daar vorig jaar toe heeft opgeroepen, zijn er nu pilots gestart om te kijken of statushouders in flexwoningen gehuisvest kunnen worden in plaats van dat ze voorrang kunnen krijgen bij sociale huurwoningen. Die pilots lopen nu.

**De voorzitter:**

Oké, collega's, korte vragen en korte antwoorden alstublieft.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Mag ik dit afmaken, voorzitter?

De **voorzitter**:  
Uiteraard.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Die pilots lopen nu in Rotterdam, Haarlemmermeer en Castricum.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):  
De harde cijfers zijn dat er nog steeds meer woningen worden verstrekt aan mensen die hier nieuw het land binnen komen lopen dan aan Nederlanders. Nederlanders staan gemiddeld negen jaar lang op een wachtlijst. Dat zijn wederom cijfers van de Minister zelf. Statushouders krijgen binnen zes maanden een woning toegewezen. U kunt dan wel heel stoer een opinieartikel daarover hebben geschreven dat in een aantal kranten is afgedrukt, zoals ik hoor, maar daarmee helpt u de Nederlanders niet die negen jaar lang op een wachtlijst staan.

De **voorzitter**:  
En uw vraag?

De heer **Edgar Mulder** (PVV):  
Omdat de VVD schijnbaar toch in dit kabinet zit, zou het wel aardig zijn dat ze bij de Minister bewerkstelligt dat Nederlanders gewoon een sociale huurwoning krijgen. Daarvoor hebben we ooit die woningcorporaties opgericht.

De **voorzitter**:  
Ik denk dat die vraag helder is.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):  
Daarvoor hebben we jarenlang geld gespaard, voor onze eigen mensen dus en niet voor het geboorteoverschot uit Afrika.

De **voorzitter**:  
Het is duidelijk. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ik hoor geen vraag.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):  
Ik vroeg of hij de Minister wilde ...

De **voorzitter**:  
De heer Edgar Mulder wacht even op de voorzitter. De vraag was: u zit in het kabinet, wat gaat u eraan doen?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
We hebben de landelijke voorrang voor statushouders afgeschaft. Ik weet niet of de heer Mulder heeft opgelet, maar die hebben we in juli 2017 afgeschaft. Ik weet niet wat de heer Mulder wil dat er nog meer gebeurt, behalve dan die voorrang op gemeentelijk niveau helemaal afschaffen. Daar gaan we mee door. Op dat vlak trekken we samen op.

De **voorzitter**:  
De heer Edgar Mulder voor een derde vraag.

De heer **Edgar Mulder** (PVV):

Het is heel stoer dat je het afschaft, maar als de statushouders in de praktijk nog steeds eerder de woning krijgen dan Nederlanders, omdat de gemeentes een boete krijgen als ze de statushouders niet op tijd huisvesten, dan doe je alleen een beetje aan symboolpolitiek. Dat blijkt ook wel, want het enige waar u trots op bent, is dat u een opinieartikel heeft geschreven dat is afgedrukt in een krant. Nou, gefeliciteerd!

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, nee, helemaal niet. U luistert totaal niet naar mijn antwoorden. U houdt hier gewoon een eigen betoog. U bent totaal niet geïnteresseerd in mijn antwoorden en in het stellen van vragen. Nogmaals, ook samen met u hebben we de landelijke verplichting tot voorrang afgeschaft. In zo'n vijftien gemeentes is de voorrang nu afgeschaft. Er lopen pilots om te kijken of we statushouders niet kunnen huisvesten in flexwoningen in plaats van ze met voorrang in een sociale huurwoning te krijgen. Ik weet niet hoe ik tot u doordring, maar dat is wat ik al een paar keer probeer aan te geven.

De **voorzitter**:

Ik denk dat u voort kunt met uw betoog. Meneer Koerhuis, gaat u voort met uw betoog.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Mensen wonen niet alleen in de Randstad. Steeds meer mensen zoeken de rust van het oosten op. Daarom heb ik een halfjaar geleden gepleit voor een Woondeal Oost. Dat is een woondeal waarbij we de komende vijftien jaar 150.000 nieuwe woningen bouwen in Oost-Nederland, een woondeal die recht doet aan de kracht van Oost-Nederland. Vanmiddag heb ik deze woondeal samen met de heer Ronnes, mevrouw Van Eijs en de heer Smeulders aangeboden gekregen. Ik ben hier blij mee en zie de gesprekken tussen de Minister en oost graag tegemoet. Ik wil graag via de bode het woonakkoord Oost-Nederland aanbieden.

De **voorzitter**:

Ik vraag de bode naar u te komen en dit stuk te overhandigen aan de Minister.

Ik vraag u uw betoog voort te zetten.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Van oost nu naar midden: Rijnenburg. Rijnenburg is een locatie in Utrecht waar veel gebouwd kan worden, maar de gemeente Utrecht wil die volgooien met zonnepanelen en windmolens. De VVD vindt dat daar woningen moeten komen. Zoals de heer Ronnes van het CDA al zei: desnoods met zonnepanelen op het dak. Naar aanleiding van de aangehouden motie-Ronnes/Koerhuis is de Minister in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht over Rijnenburg. Wat is er uit dit gesprek gekomen? Voorzitter, tot slot verduurzaming. Het verduurzamen van een huis moet voor iedereen haalbaar en betaalbaar zijn. Daarom moeten we eigenwoningbezitters helpen. Bovenop de hypotheek mag nu geld geleend worden voor verduurzaming: het energiebespaarbudget. Vaak is er hiervoor echter een maximale termijn. Is die termijn lang genoeg, vraag ik de Minister. Ik ben ook benieuwd waarom in de begroting de komende jaren veel meer geld is gereserveerd voor energiebesparing in de huursector dan in de koopsector. Kan de Minister dit toelichten? Er zijn namelijk meer koop- dan huurwoningen in Nederland. Mijn laatste vraag, voorzitter. In het klimaatakkoord is afgesproken dat er een warmtefonds komt. Zoals u weet, is het warmtefonds een belangrijk

punt voor de VVD. Twee simpele vragen aan de Minister. Hoe staat het met de inrichting van het warmtefonds? Wanneer gaat het fonds van start?

Dat waren mijn vragen. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, maar zowel de heer Edgar Mulder als mevrouw Dik-Faber heeft nog vragen. De heer Edgar Mulder was eerder.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Toch weer iets heel raars. Je mag extra geld lenen voor het energiebespaartraject. Dat komt uit de mond van een VVD'er die onderdeel is van een kabinet dat jarenlang een strijd voert tegen het verhogen van de hypotheken. De hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd om ervoor te zorgen dat mensen minder gaan lenen en minder schulden maken. En wat doen we? We verzinnen een of ander onzinprobleempje en dan zeggen we dat mensen daarvoor extra geld mogen lenen zodat de schuld weer groter wordt. Kunt u eens uitleggen waarom de strijd tegen te veel lenen opeens niet meer belangrijk is en waarom u dit nu wel wilt propaganderen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Enigszins een zucht van verlichting. De PVV onder de heer Kops heeft het alleen maar over het verder verrijken van rijke corporaties. Eindelijk een geluid van de PVV om ook op te komen voor huizenbezitters. Fijn. Het energiebespaarbudget doe je om energie te besparen. Daar wordt je huis meer waard van. Dat doe je voor het comfort van je woning. Dus ja, ik vind dat een goede maatregel.

**De voorzitter:**

U heeft de heer Edgar Mulder nog niet overtuigd, dus hij stelt zijn volgende vraag. Dat is wel uw vijfde.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Sorry. Het is ook wat oneerlijk dat ik daar een vraag aan moet opofferen. De meneer van de VVD had het net over luisteren, maar ik heb het erover dat dit kabinet niet meer wil dat de Nederlander te veel zou verhypothekeren. Ik vraag hem dan hoe het kan dat hij wel aanmoedigt om extra bij te lenen voor duurzaamheidskwesties. Dan krijg ik als antwoord dat ik opkom voor huizenbezitters of zo. Dat verband zie ik niet. Daarom nog een keer de vraag: waarom stopt u met uw strijd tegen het extra lenen? Waarom mogen wij nu opeens wel allemaal extra verhypothekeren? Toch niet vanwege een of ander ijsbeertje, hoop ik?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Mulder luistert niet echt naar mijn antwoorden. Het verduurzamen van je huis zodat je meer comfort krijgt, doe je om energielasten te besparen. Daar wordt je huis ook meer waard van. Dan is het terecht dat je daarvoor meer moet kunnen lenen. Het moet allemaal wel kunnen. Nogmaals, ik vind het fijn dat ik de PVV nu voor het eerst in tweeënhalf jaar in woondebatten over de eigenwoningbezitter hoor. Daar heb ik de PVV nog niet eerder over gehoord. Ik hoor haar alleen maar over het verder spekken van rijke corporaties. Ik ben daar blij mee.

**De voorzitter:**

De heer Edgar Mulder, u bent niet overtuigd, geloof ik? U zegt het maar.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Dit slaat nergens op. Wij komen op voor iedereen die in Nederland woont. Die rare manier van gasloos bouwen bijvoorbeeld, die ik noemde, kost € 25.000 per woning meer. Dit betekent dat ook voor gewone huurwo-



ningen de lasten hoger worden, want je verhoogt de prijs van het huis. Je maakt dus ook de huur hoger. Het is dus niet alleen maar voor koop, maar ook voor huur. We komen wat dat betreft voor iedereen op. Dat onderscheidt ons van de VVD.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis voor een kort antwoord.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We springen nu van het energiebespaarbudget naar aardgasvrij wonen. Dat energiebespaarbudget is bedoeld voor als je een bestaande woning koopt die je bijvoorbeeld wilt isoleren, dus als je dubbelglas wilt of de spouwmuren, de vloer of het dak wilt isoleren. Daar is het voor bedoeld. Dan bespaar je op de energielasten, het zorgt voor meer wooncomfort en het zorgt ervoor dat je huis meer waard wordt. Dan is het toch logisch en terecht dat je daar ook geld voor kunt lenen?

**De voorzitter:**

Ik denk dat u het daarbij moet laten. Mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie had ook nog een vraag voor u.

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

Ik wil graag teruggaan naar een van de doelgroepen waar deze Kamer veel over gesproken heeft, namelijk de ouderen. Dat zal de heer Krol een plezier doen. Ik was net lid van deze commissie toen ik een motie indiende over ouderenwoonakkoorden, die met brede steun van de Kamer is aangenomen. Dit kabinet heeft een taskforce ingericht over wonen en zorg specifiek voor ouderen. Wat zou de heer Koerhuis concreet nog willen realiseren voor deze doelgroep? Daar ben ik erg benieuwd naar.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Er is een woningtekort, ook voor senioren. Als de ChristenUnie aan de VVD vraagt wat we moeten doen: seniorenwoningen bouwen, dat is wat we moeten doen. Elk jaar krijgen wij een dik rapport, de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Het zou mooi zijn als er net zo veel aandacht gaat naar seniorenhuisvesting.

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

Ik denk inderdaad dat bouwen een deel is van de oplossing, maar volgens mij heeft het ook te maken met transformatie, dus dat je bestaande woningen geschikt maakt voor groepen ouderen. Als bijvoorbeeld woningcorporaties deze handschoen willen oppakken, lopen ze tegen regels aan. Ik ken de VVD als een partij die regels heel graag wil opruimen. Woningcorporaties lopen er bij de realisatie van woningbouw voor ouderen concreet tegenaan dat bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte moeilijk te realiseren is binnen de afspraken die nu met woningcorporaties zijn gemaakt. Zijn dit dingen waar de VVD bereid is naar te kijken als straks de taskforce met voorstellen komt en zegt: hier zit echt een knelpunt ...

**De voorzitter:**

Ik denk dat de vraag helder is.

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

... dus hier moeten we de woningcorporaties de ruimte gaan geven? Gaat de VVD daar dan in mee?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Volgend jaar staat de evaluatie van de Woningwet op de agenda. Ik ben zeker bereid om hiernaar te kijken.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we aan het einde gekomen van ... Ho, ho, ho, ik ga bijna het beste peerd van stal overslaan. De heer Erik Ronnes van het CDA heeft ook nog een vraag voor de heer Koerhuis.

**De heer Ronnes (CDA):**

Nou, dank u wel, voorzitter!

**De voorzitter:**

Nu de Partij voor de Dieren er niet is ...

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik vond de vraag van mevrouw Carla Dik-Faber hoe het zit met ouderen-huisvesting heel terecht. De gemeentes slagen er op dit moment te weinig in om hun doelen te bereiken voor het maken van voldoende huisvesting specifiek voor senioren, met name bijvoorbeeld hofjes, waarin mensen langer zelfstandig kunnen wonen en elkaar kunnen helpen als het nodig is. Ik wil toch iets scherper krijgen wat mevrouw Dik-Faber eigenlijk ook al vroeg: zouden we niet meer moeten kijken welke mogelijkheden, welke versoepeling of aanscherping van regels nodig is om dat te stimuleren? In het Haagse hebben we het met name over het financiële deel. Daar hoor ik de VVD heel vaak over. Ik zou graag ook wat meer aan doelredenering doen: zorgen dat we voldoende woningen voor ouderen bouwen.

**De voorzitter:**

Helder. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Om één ding recht te zetten, zoals de heer Ronnes ook weet: ik focus helemaal niet op financiële problemen bij corporaties. Ik denk dat ze genoeg winst maken. Dat weet de heer Ronnes ook heel goed. Ik vind wel dat we inderdaad meer op stimuleren moeten focussen, zeker als regels de bouw van seniorenwoningen in de weg liggen. Maar het zou ook zo kunnen zijn dat er afspraken nodig zijn omdat de focus van corporaties er nog niet genoeg op ligt. Dat beeld krijg ik in de praktijk ook nog weleens.

**De voorzitter:**

Ik denk dat u daarmee de vraag van de heer Ronnes afdoende heeft beantwoord. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de heer Koerhuis. We gaan naar de op-een-na grootste oppositiepartij: GroenLinks. De heer Smeulders voert namens die partij het woord. Aan u het woord.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Wonen is misschien wel een van de meest belangrijke begrotingen. Daarom is het eigenlijk jammer dat we niet in de plenaire zaal zitten, maar in een achteraf-commissiekamer. Als één ding op dit moment speelt en heel veel Nederlanders raakt, is het dat veel mensen geen huis kunnen vinden. Het is heel moeilijk om in een sociale huurwoning te komen. Daar zijn grote wachtlijsten voor. De mensen die erin mogen, mogen steeds minder verdienen. Die doelgroep wordt dus steeds kleiner gemaakt door het kabinet. Deze coalitie wil die doelgroep nog kleiner maken. Een woning kopen is eigenlijk amper te doen als je geen eigen geld meeneemt, zo hoog zijn de prijzen nu. De rest van de mensen is overgeleverd aan de middenhuur, de particuliere huursector, waar totaal gekke prijzen gevraagd worden. Heel veel mensen zitten dus klem. We zitten in een wooncrisis. Daarom ben ik zo ontzettend blij met de petitie die wij als Tweede Kamer zojuist aangeboden hebben gekregen door de Woonbond en een heel aantal woningbouwcorporaties. Die petitie maakt heel treffend duidelijk wat het betekent, wat het met mensen

doet. Mensen stellen het krijgen van kinderen uit omdat hun woning er te klein voor is. Ze schamen zich ervoor dat ze met hun kinderen in een woning van 10 m<sup>2</sup> wonen. Ze hebben heel veel stress omdat ze helemaal klem zitten. Dit probleem gaat dus niet alleen over wonen, maar over veel meer. Wonen is een grondrecht, zoals net al is aangegeven, dus daar moeten we als overheid echt prioriteit aan geven.

Je zou verwachten dat de overheid er dan ook heel veel aan gaat doen, dat zij zegt: dit vinden we zo belangrijk dat we hier vol op gaan inzetten. Ik vind dat onze inwoners, onze burgers, daar recht op hebben. Als de markt faalt, moet de overheid de touwtjes weer wat strakker aantrekken. Ik hoor iemand op de publieke tribune een vraag stellen. Daar zou ik heel graag op willen reageren, maar ik stel voor om dat in de pauze te doen. Dat lijkt me voor iedereen beter. Ik was aan het vertellen dat de overheid en deze coalitie het vertikken om op te treden en een oneindig geloof in de markt hebben: de markt lost het wel op. Het gevolg is dat de corporaties alleen maar kleiner worden gemaakt en alleen maar meer belasting moeten betalen en dat beleggers en huisjesmelkers de lachende derde zijn. Toch lijkt er een kleine kentering te komen, want een jaar geleden kwam de ChristenUnie al met een visiestuk waarin weer vol lof over volkshuisvesting werd gesproken en een paar maanden geleden deed het CDA dat ook. Ik ben heel benieuwd naar de bijdrage van D66 straks, want als de bijdrage van de heer Koerhuis van de VVD iets duidelijk heeft gemaakt, dan is het wel dat de VVD op dit moment niet de oplossing, maar het probleem van de wooncrisis is. Ik hoop echt dat de andere drie coalitiepartijen zich vermennen en in zullen gaan tegen dat heilige geloof in het marktdenken.

Ik gaf net al aan dat de VVD het probleem van de wooncrisis is. De heer Koerhuis doet altijd heel stoer: bouwen, bouwen, bouwen. Maar er wordt op dit moment niet zo heel veel gebouwd. Hoe komt dat? Omdat we jarenlang niet goed met onze natuur zijn omgegaan in Nederland. Allerlei rechtse kabinetten, met altijd de VVD erin, hebben allerlei regels bedacht waardoor we toch onze natuur niet hoefden te beschermen. Uiteindelijk loopt dat vast, zoals we hebben gezien met de stikstofcrisis. Inmiddels zitten we een halfjaar na de uitspraak van de Raad van State. De bouw ligt vrijwel helemaal stil. Wat gebeurt er? Helemaal niets, omdat deze coalitie nog steeds aan het kissebissen is: moet de maximumsnelheid nou wel of niet verlaagd worden en moeten de boeren nou wel of niet uitgekocht worden? Alsjeblieft, neem daar een beslissing over. Zolang je dat niet doet, hoef je niks te zeggen over bouwen, bouwen, bouwen.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes wil u een vraag stellen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik vond dat er in het betoog van mijn buurman wel een aantal aardige zaken zaten, maar met zijn laatste punt – er wordt op dit moment gewoon te weinig of zelfs niet gebouwd – sprong hij meteen naar het stikstofprobleem. Volgens mij is dat meer een rookgordijn opwerpen voor het eigenlijke probleem. Het eigenlijke probleem is dat er te weinig bouwlocaties zijn. Dat was al zo voordat de stikstofproblematiek opborrelde. Ziet de heer Smeulders ook in dat het gebrek aan locaties er een van de grote oorzaken van is dat we nu te weinig bouwen? We hebben het gehad over Rijnenburg en ...

**De voorzitter:**

De vraag is, denk ik, wel helder.

**De heer Ronnes (CDA):**

... over Valkenburg. Hoe staat GroenLinks daartegenover?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Er was hier vorige week in Den Haag een demonstratie van heel veel boze bouwondernemers. Die waren boos over twee dingen: over de PAS en over de pfas. Ik heb toen veel mensen gesproken, maar niemand is tegenover mij begonnen over het gebrek aan bouwlocaties als oorzaak van het probleem dat er nu niet gebouwd wordt. Het klopt dat CDA, VVD en GroenLinks daar anders in staan. Wij zijn zuinig op ons groen en wij willen niet alle polders vol gaan bouwen. Wij willen dat er binnenstedelijk gebouwd wordt. Ik heb vanochtend een gesprek gehad met een wethouder van ons uit Utrecht. Die maakte duidelijk dat dat kan als het kabinet bereid is om daar ov aan te leggen. Dus hopelijk kunnen we daar samen zaken op doen.

De **voorzitter**:

U heeft de heer Ronnes bijna overtuigd, maar de heer Koerhuis nog niet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is toch bijzonder. Nu komt toch de aap uit de mouw. Ik mag niet zeggen dat GroenLinks bestuurt in Amsterdam en Utrecht, maar dat is dus wel zo. De wethouder wonen wil inderdaad niet buitenstedelijk bouwen in Utrecht. Maar wat is nou het hele probleem? De heer Smeulders weet dat ook: dat in de halfjaarlijkse rapportages die we krijgen van de Minister, Utrecht gewoon keer op keer op keer stijf onderaan staat. Ik herhaal dus de vraag van de heer Ronnes. Bent u bereid ten strijde te trekken tegen uw wethouder daar en gewoon te zeggen: hé, u moet eens wat meer buitenstedelijk gaan plannen, zodat we het woningtekort kunnen oplossen en ook echt kunnen gaan bouwen?

De **voorzitter**:

De vraag is opnieuw helder. De heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het antwoord is dat ik daartoe niet bereid ben. Ik ben ontzettend trots op onze wethouder wonen in Utrecht.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis nog in tweede instantie? Nee, volgens mij niet. Dan gaat u verder met uw betoog.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik gaf net al aan dat we de vrije markt veel meer moeten gaan reguleren. Dat is de beste manier om te zorgen dat wonen voor iedereen betaalbaar wordt en blijft. In maart heeft GroenLinks daar een initiatiefnota over geschreven. Daarin doen we een aantal voorstellen, zoals het maximaal doortrekken van het puntenstelsel. Waarom vinden we het nu normaal dat tot € 720 de overheid op basis van het woningwaarderingstelsel beslist hoe hoog de huurprijs mag zijn en daarboven totaal niet? Dat is raar. Een vraag in het verlengde daarvan is hoe het zit met de noodknop die uitgewerkt zou worden. De coalitie was daar heel trots op, maar ik hoor er al heel lang niks meer van. We horen nu uit Amsterdam, een andere stad waar wij als GroenLinks heel groot zijn en waar wij meebesturen, dat ze zich serieus zorgen maken dat die noodknop er helemaal niet komt. Kan het kabinet daarop ingaan? Verhoog de inkomensgrenzen voor sociale huur in plaats van ze te verlagen. Verhoog de belasting voor beleggers en verlaag de belasting voor starters. Ik sluit me aan bij de opmerking van de VVD. Dat is trouwens heel interessant: de VVD is voor een subsidie voor starters. Ik dacht altijd dat de VVD zo'n hekel had aan subsidie, maar dat blijkt toch niet. Dat is interessant. Kan de Minister aangeven hoe het staat met de vrijstelling van de overdrachtsbelasting?

Mijn belangrijkste vraag bij al deze punten is de volgende. Acht maanden geleden heeft GroenLinks hier een voorstel over ingediend. Het is gebruikelijk dat het kabinet binnen twee maanden reageert. We zijn inmiddels acht maanden verder. Minister Ollongren heeft een aantal keren toegezegd dat er binnen een paar weken een reactie zou komen. Hoe kan het dan dat er nog steeds geen kabinetsreactie is op ons voorstel? Ook als commissie hebben we vaak gevraagd of er nog een keer een reactie komt. Ik ben daar echt heel erg benieuwd naar, want heel eerlijk gezegd ben ik er een beetje klaar mee.

Voorzitter. Dan nog een paar extra voorstellen. Het eerste gaat over de woningbouwimpuls van 1 miljard waarmee het kabinet komt. GroenLinks stelt voor om in ieder geval 250 miljoen daarvan te oormerken voor studenten en starters, omdat zij echt de grote slachtoffers van de huidige wooncrisis zijn. Is het kabinet daartoe bereid? Is het kabinet ook bereid om de wet in te trekken die regelt dat je huurcontracten voortaan standaard twee jaar tijdelijk kunt maken? Dat zou zijn bedoeld voor doorstroming op de huurmarkt, maar nu zie je dat er massaal misbruik van wordt gemaakt door huisjesmelkers. Is het kabinet bereid om woningen die nu nog op de vrije markt worden aangeboden ... Dit is eigenlijk een nieuwe trend. Vroeger zei je bijvoorbeeld dat je een woning voor € 800 mocht huren. We zien nu in grote steden dat er € 1.250 wordt gevraagd en dat je hem mag hebben als je meer biedt. Dat is totaal onwenselijk. Wil het kabinet dat gaan verbieden?

**De voorzitter:**

U neemt even een pauze. De heer Ronnes wil heel graag een vraag stellen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik hoor wat GroenLinks zegt over die 250 miljoen voor onder anderen starters. Dat is zeer sympathiek; ik heb straks in mijn inbreng ook iets voor starters. Alleen verwondert mij het gemak waarmee hij 250 miljoen van dat miljard af haalt. Heeft u enigszins in de gaten welke opgaves er in het land liggen, bijvoorbeeld als het gaat om de ontsluiting van bouwprojecten, die niet alleen starters raken? In een wijk wil je niet alleen starters en niet alleen studenten hebben zitten. Je wilt daar een mix van allerlei woningen hebben. Bent u niet bang dat die 1 miljard als sneeuw voor de zon verdwijnt als we op die manier met dat miljard omgaan?

**De voorzitter:**

De vraag is helder. De heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Die vraag is heel helder. Als ik had voorgesteld om maar dat miljard naar studenten en starters te doen, was ik het met u eens geweest. Wij stellen voor om een vierde van dat bedrag beschikbaar te stellen voor studenten en starters, omdat die de grootste slachtoffers zijn van de wooncrisis. Dan is er nog 750 miljoen – dat is ongelooflijk veel geld – waar nog helemaal geen afspraken over gemaakt zijn. Dat is nog overal voor inzetbaar. Ik ga daar graag met u het gesprek over aan.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dan raad ik mijn buurman toch aan om eens op werkbezoek te gaan, bijvoorbeeld in Almere. Ik ben daar afgelopen vrijdag geweest. Als je ziet welke uitbreidingen daar kunnen en ook moeten gebeuren ter ontlasting van bijvoorbeeld de groei van Amsterdam en voor een deel van Utrecht, zijn de miljoenen die u noemt schijntjes. Die zullen als sneeuw voor de zon verdwijnen. Ik hoop dat u inziet dat, als u dit geld zo gemakkelijk gaat uitdelen, we dan juist het doel met de bouwimpuls voorbij schieten.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het is toch wel heel wonderlijk. Met Prinsjesdag komt het kabinet met 1 miljard voor woningbouw. Wij zeiden: daar ga je de wooncrisis niet mee oplossen, maar het is een goede eerste stap. Wij waren positief. Nu stellen wij voor om 250 miljoen van de miljard waar de coalitie zo trots op was beschikbaar te stellen voor de doelgroep die het het hardst nodig heeft en nu is dat een schijntje? Ik snap er werkelijk waar niks van. Wij denken dat dat heel belangrijk is. Je kunt daarmee stappen zetten. Je lost er niet alles mee op, maar om dat bedrag een schijntje te noemen, vind ik heel raar.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes. Dat wordt uw vijfde vraag.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat zal ik dus niet doen.

De **voorzitter**:

Ah, dan heb ik toch nog enigszins invloed. Mevrouw Van Eijs van D66 heeft ook een vraag aan de heer Smeulders.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik was niet zo negatief over dat idee van 250 miljoen, want ik zie dat er inderdaad een heel grote druk ligt bij starters die de woningmarkt niet op kunnen. We hebben veel van die verhalen bij elkaar liggen in die mooie oranje bundel. Alleen vraag ik me wel af wat we dan gaan doen voor die 250 miljard.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik hoor hier: 250 miljard. Dat zou helemaal fantastisch zijn. Ik denk dat we dan echt ver komen met het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Maar zo ver zijn we nog niet. Wat mij betreft is dat bespreekbaar. Ik heb de brief gelezen die het kabinet vrijdag heeft gestuurd over hoe het wil omgaan met dat miljard. Ik kan me voorstellen dat gemeenten en corporaties voorstellen kunnen doen over hoe zij denken dat je echt kunt versnellen. Ik ben twee maanden geleden zelf een hele dag op bezoek in Almere geweest, dus ik ken de problemen daar. Als het bijvoorbeeld nodig is om in een wijk in Amsterdam, Utrecht of Almere infrastructuur aan te leggen om echt te zorgen dat je snel openbaar vervoer kunt realiseren – en ik zie de heer Koerhuis gelukkig kijken – kan ik me best voorstellen dat je dat doet vanuit dat budget. Het is dus niet zo dat wij zeggen dat er voor die 250 miljoen alleen maar studentenflats gebouwd moeten worden. Maar het moet wel specifiek gericht zijn op die doelgroep, omdat die het het allerzwaarst heeft.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat klinkt als iets waar meer mensen zich in kunnen vinden, ik in ieder geval wel. Net als GroenLinks wil D66 dat er gemengde wijken ontstaan, duurzame wijken waar mensen kunnen beginnen als student en misschien kunnen eindigen als senior doordat ze iedereen kennen. Het lijkt me goed om dat niet te vergeten als we spreken over 250 miljoen voor starters of studenten.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben heel blij met de steun van D66. Als het ook zo hard gaat met de rest van de partijen, hebben we het volgende week geregeld.

De **voorzitter**:

Niet iedereen kijkt even vrolijk.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Kunt u mij aangeven hoeveel spreektijd ik nog heb?

De **voorzitter**:  
Ik kijk even.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Anders gaat het namelijk ten koste van mijn tweede termijn en ik wil ook nog moties indienen.

De **voorzitter**:  
U staat op zeven minuten. U hebt in totaal acht minuten.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Dan stop ik nu.

De **voorzitter**:  
In ieder geval een vlammend einde. We gaan nu naar de op-een-na-grootste coalitiepartij, het CDA. Daarvoor spreekt de heer Ronnes. Hij heeft iets meer spreektijd, tien minuten voor beide termijnen.

De heer **Ronnes** (CDA):  
Voorzitter, dank u wel. Laat ik maar meteen met de deur in huis vallen. Het gaat hopeloos verkeerd met de bouwopgaven in Nederland. De wachtlijsten in zowel het middensegment als de sociale huursector zijn bijna in alle uithoeken van Nederland te vinden. Het ging al niet goed, maar de PAS-problematiek en het gedoe met de pfas-kaders maken het alleen maar nog erger. Helaas is de tijd vandaag te beperkt om al te gedetailleerd in te gaan op die bouwopgave. Binnenkort hebben we een algemeen overleg met de Minister daarover, op 11 december. Dan zullen we daar dieper op ingaan, maar ik zal een aantal aspecten vandaag de revue laten passeren in mijn inbreng.  
Allereerst de twee keer 1 miljard, waar het zojuist ook over ging. Onze fractie is zeer tevreden over het feit dat de regering heeft aangegeven de bouw voor woningen een impuls te geven van 1 miljard euro en daarnaast de verhuurderheffing met nog eens 1 miljard te willen verminderen. Het woningtekort kan daarmee deels aangepakt worden. Projecten rondom een stationsomgeving, zoals ik afgelopen week in Woerden heb bezocht, zouden hiermee voortgetrokken kunnen worden. De Minister noemt in haar brief over de miljard als woningbouwimpuls onder andere ook Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen. Moet Utrecht wel in dat rijtje genoemd worden als men daar weigert Rijnenburg te bebouwen? Wat het CDA betreft, stellen we daar voorwaarden aan. Ik hoor graag de reactie daarop van de Minister. Verder heeft het kabinet aangegeven dat de woningbouwimpuls ook ingezet gaat worden voor stikstofknelpunten. Welk deel van het miljard zal naar verwachting aan een oplossing voor de stikstof besteed gaan worden? Hoe groot is dat bedrag? En hoe wordt de Kamer betrokken bij deze verdere impuls aan dat aspect van het traject?  
Dan de heffingsvermindering. Waarom beperken we de heffingsvermindering in het Belastingplan tot schaarstegebieden en deelgemeenten? Dat moet volgens mij anders. Veel gemeenten vallen nu buiten deze regeling, terwijl ook daar gebouwd moet worden. Pak de voorpagina van de Gelderlander van vanmorgen er maar eens bij. Is de Minister het met ons eens dat het anders moet? Woningnood is er overal, niet alleen in de Randstad en in de grote steden. Daarbij kennen krimpregio's hun eigen dynamiek. Wil de Minister eens aangeven hoe het staat met de bijdragen in de vorm van sloopregelingen voor krimpregio's? Is het misschien toch niet tijd om een nieuwe tranche te openen? Graag een reactie van de Minister.



**De voorzitter:**

Daar komt ook een vraag op van mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

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

Ik merk dat de polder en de burger elke keer weer langskomen, zowel bij de VVD als bij het CDA. Heel kort. Is het niet primair een taak voor gemeenten om te beslissen wat waar wordt gebouwd? Is de heer Ronnes ervan op de hoogte dat er een enorme ontsluitingsopgave ligt als er in Rijnenburg gebouwd wordt, waardoor er een flinke zak geld bij moet? Is de heer Ronnes er ook van op de hoogte dat deze polder het laagste punt van de hele provincie Utrecht is en dat daar watertechnisch niet zomaar heel veel woningen gebouwd kunnen worden? Ik bedoel, je bent gewoon oerstom als je daar een Vinex-wijk gaat bouwen. Ik wil daar echt antwoord op.

**De voorzitter:**

Harde woorden. Ik denk dat de vraag helder is. De heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Al die punten zijn mij uitvoerig bekend. Ik ben ook heel blij met uw interruptie, want die geeft mij in elk geval de gelegenheid om daar iets meer over te zeggen. Ik ben het met u eens dat in Nederland primair de lokale overheid aan zet is als het gaat om woningbouwontwikkeling. Wij zien alleen 300.000 woningen te weinig op dit moment. Gezien de nog komende opgave en de verwachting dat wij die achterstand eerder groter zien worden dan dat we die in gaan lopen, zullen er een aantal grote bewegingen in gang gezet moeten worden. Dat gaan die gemeentes allemaal niet kunnen zonder hulp van het Rijk. We zullen dus op zoek moeten naar locaties waar grootschalige woningbouw ontwikkeld kan worden. Zo vreemd is het niet dat Rijnenburg genoemd wordt, want Rijnenburg is een gebied dat juist aan Utrecht is toegevoegd met als uitgangspunt dat daar woningbouw wordt gepleegd. Wat ik niet normaal vind, is dat we daar zonnepanelen gaan leggen en windmolens gaan zetten, zogenaamd tijdelijk, en dat we zeggen: in 2030 gaan we daar woningbouw plannen. Dat zegt Utrecht zelf ook. Ik zou graag zien dat dat naar voren getrokken werd en dat er snelheid werd gemaakt op zo'n strategische locatie die, zowel uit Amsterdam, als uit Utrecht, als uit Den Haag gezien, een verlichting kan zijn voor de aantallen woningen die we nodig hebben.

**De voorzitter:**

Oké. Ik denk dat uw standpunt helder is. Mevrouw Dik-Faber, u mag zelf bepalen wanneer, maar dit wordt wel uw zesde vraag.

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

Ik ga die toch stellen. Ik hoor de heer Ronnes heel mooie woorden spreken, maar ik zou hem het volgende willen vragen. Mijn fractie is het er niet mee eens dat we gemeenten gaan overrulen. Dat moeten we niet doen. Utrecht is aan zet. De heer Ronnes zegt dat zijn fractie wel heel graag wil dat er op korte termijn woningen worden gebouwd. Daarom is mijn vraag: welke projecten uit het MIRT worden dan nu on hold gezet om in deze wijk de ontsluiting te kunnen regelen? Op welke manier gaat de heer Ronnes organiseren dat de mensen die in die wijk gaan wonen, geen natte voeten krijgen? Ik bedoel: dat kan, als je extensief bouwt, met grote waterpartijen, et cetera. Hoe gaan we realiseren wat de heer Ronnes wil, maar dan zonder natte voeten?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is heel simpel. We hebben een motie ingediend om de Minister aan het werk te zetten. We hebben nog niet echt gehoord wat daar uitge-

komen is. Volgens mij begint het met het aangaan van de dialoog met de gemeenten. Vandaaruit moet het traject verder worden opgepakt. Daarbij zeggen wij: prioriteit is dat we grote woningbouwprojecten gaan vlot trekken. Als er morgen tien andere, betere locaties komen, vindt u mij aan uw zijde. Het is dus niet zo dat ik vastzit op Rijnenburg, maar Rijnenburg is een plek waarvan ook de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht zeggen: daar gaat gebouwd worden. Ik zeg dan: haal het naar voren en ga niet eerst zonnepanelen op de grond leggen. Bouw die woningen en leg de zonnepanelen op het dak.

**De voorzitter:**

Ik denk dat het antwoord helder is. De heer Bisschop van de Staatkundig Gereformeerde Partij wil u ook een vraag stellen.

**De heer Bisschop (SGP):**

Eigenlijk sluit die hierbij aan. Ik begrijp het betoog van collega Ronnes uitstekend. Door onderling samen te werken wil je de zaak op gang brengen en pushen. Daar ben ik het mee eens. Wat ik wel een heel spannende vraag vind, is hoever het CDA wil gaan met het dwingend opleggen: jij, gemeente, moet deze wijk of dit gebied gaan bebouwen. In hoeverre heeft een gemeente daarin haar eigen verantwoordelijkheid? Dat is meer een bestuurlijke vraag, maar die vind ik wel heel spannend.

**De voorzitter:**

Het is in ieder geval een heldere vraag. De heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

De gemeenten hebben daar zelf heel veel ruimte in, samen met provincies en ook wel samen met het Rijk. Ik denk dat de overlegvorm de beste weg is.

Op het moment dat wij heel veel rijks gelden naar regio's toebrengen, mogen we daar ook eisen aan stellen. Het doel van dat geld is dat wij veel extra woningen gaan realiseren. Dan moet ook worden aangetoond dat dit met dat geld gebeurt. Dat is in elk geval al een prikkel. Dat is niet dwingend, maar in de onderhandeling kun je daarmee natuurlijk wel een aantal zaken bereiken.

Aan de andere kant staat in onze Grondwet dat het een sociaal grondrecht is dat wij voor iedereen betaalbare huisvesting regelen. Dat doen we niet door alles maar de boel de boel te laten. Als op rijksniveau geconstateerd wordt dat er 300.000 woningen te weinig zijn, kunnen wij niet achterover leunen. We zullen gemeentes erop moeten durven aanspreken als het niet de goede kant uitgaat. Ik heb heel veel vertrouwen in de gemeentes. Zij zijn de eerste overheid die daarvoor aan zet is. Maar het is niet alleen maar vrijblijvend. We moeten daarover ook heel strakke gesprekken met de gemeentes voeren.

**De voorzitter:**

Ik denk dat het antwoord helder is. Meneer Bisschop, wilt u een vervolgvraag stellen? Dat mag.

**De heer Bisschop (SGP):**

Ja, want er zit nog steeds lucht en licht tussen de uitlatingen van de heer Ronnes. Natuurlijk is dit in de Grondwet vastgelegd, maar dat wil nog niet zeggen dat het Rijk een gemeente zou kunnen overrulen. Een gemeente heeft een eigenstandige verantwoordelijkheid. U heeft het over een strak gesprek en financiële middelen beschikbaar stellen. Laat ik het concreet maken. Ik heb een concrete vraag. Het Rijk komt met geld en de gemeente Utrecht zegt: wacht even, laat Rijnenburg met rust; we hebben hier een binnenstedelijk gebied waar we het geld graag voor willen gebruiken. Is dat dan voor u bespreekbaar, of moet en zal Rijnenburg?

De heer **Ronnes** (CDA):

We moeten voorzichtig zijn dat we die details nu niet vergelijken, want dan zou je het ene uitsluiten omdat je het andere wil. Dat is niet aan de orde, want Utrecht heeft zo'n grote opgave dat het een en-enverhaal is. Daar zeg ik bij dat het gebied Rijnenburg niet alleen een Utrechtse discussie is. Het is een discussie over een heel strategisch punt, gelegen in de Randstad, dat voor meerdere steden verlichting kan brengen op de woningmarkt.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan moet ik even kijken waar ik was, voorzitter. Rijnenburg heb ik gehad; stikstof heb ik gehad. Ik was bij de heffingsvermindering. Waarom beperken we de heffingsvermindering in het belastingplan? Dat hebben we inderdaad gehad.

De impuls is in het belastingplan vormgegeven als een structurele heffingsvermindering van 100 miljoen euro per jaar. In de eerste tien jaar mag volgens de brief van de Minister 1 miljard flexibel over de jaren en zonder plafond worden ingezet. Kan de Minister dat laatste nog eens specifiek bevestigen?

Voorzitter. Dan kom ik op het punt van de starters. De starters op de koopwoningmarkt hebben het zwaar. Dertigers die hun studie hebben afgerond en hun studentenflat uit moeten, weten werkelijk niet waar ze heen moeten. Terug naar pap en mam? Wat te koop is, is onbetaalbaar. Zij mogen achter aansluiten op de lijst van woningzoekenden voor een huis. Het CDA wil starters helpen met de starterslening; u weet dat wij dat al langer willen. Een mogelijke oplossing kan bijvoorbeeld zijn om starters de mogelijkheid te bieden het hypotheekdeel van de bank tot 90% LTV te beperken, en het restant, inclusief de kosten koper, af te dekken met een starterslening tot maximaal de NHG-grens. Zou de Minister een dergelijke optie willen bespreken in het kabinet – want ik begrijp dat dit op fiscaliteiten en financiën stuit – en de uitkomst daarvan willen delen met de Tweede Kamer? Dit mes snijdt in onze ogen aan twee kanten, want de starter is geholpen doordat de kosten koper meegefinancierd kunnen worden, en de banken krijgen hypotheekleningen op hun balans met een lagere LTV, tot 90%. Dat zou een win-winsituatie kunnen zijn.

Op verzoek van de Kamer is het kabinet gevraagd om te verkennen of differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is. Hoe staat het daarmee? Wanneer is dat onderzoek afgerond? Het wordt hoog tijd dat we daar maatregelen zien.

De **voorzitter**:

Ik dacht dat de heer Nijboer een vraag had, maar dat is voor later. Excuus.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Dan kom ik op het punt van de daklozen. De Federatie Opvang, de Beschermd Wonen Alliantie en GGZ Nederland slaan alarm. En terecht, want we verwachten de komende jaren alleen maar minder woningen op te leveren. Waar moeten de mensen slapen? Onder een brug? Minister, dit kan gewoon niet. Dit kunnen we niet accepteren in Nederland. Het door ons, samen met de coalitiepartijen geïnitieerde programma voor flexwoningen, moet jaarlijks 15.000 extra woningen opleveren. Hoe staat het daarmee? Hoeveel zijn er inmiddels gerealiseerd? Hoeveel zitten er in de pijplijn? Het actieprogramma Weer Thuis! werd getrokken door Aedes, de VNG en het Leger des Heils. Daarover horen we positieve berichten. Die partijen willen dit programma voortzetten en verbreden en daarbij de verbinding aangaan met het genoemde flexwoningprogramma en andere

initiatieven, om zo versnelling en samenhang aan te brengen. Wat vindt de Minister daarvan? Wil ze hier werk van maken?

Voorzitter. Dan nog het punt van de kostendelersnorm. Dit is ook een van de knelpunten in de huisvestingsdiscussie. Het zou aantrekkelijk moeten zijn om met meerdere personen een woning te delen. Juist het samenwonen met Friends-contracten kan een behoorlijke bijdrage leveren aan het terugdringen van de acute woningnood. Nu kunnen gemeenten die kostendelersnorm toepassen indien ze dit willen. Ook corporaties gaan er wisselend mee om. Dit zou breder moeten gebeuren om tot een oplossing te komen. Wil de Minister dit met de grote gemeenten, de G40, bespreken?

Voorzitter. Dan wonen en zorg. Daar hebben we het eerder vanmiddag ook al over gehad. Met de grote vergrijzing op komst zullen we ons in de huisvesting nog veel meer moeten toeleggen op de huisvesting van ouderen. De publicatie Samen Zelfstandig gaat over ouderenhuisvesting nieuwe stijl. Een keur aan voorbeelden laat zien hoe collectieve woonvormen bijdragen aan het geluk van de betrokken bewoners. Hoe kunnen we de gemeenten bewegen meer aandacht te schenken aan woonvisies, maar ook aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid? De signalen die wij krijgen, zijn dat dit gewoonweg tekortschiet.

Voorzitter. Dan een punt waarvoor vele mensen hier aanwezig zijn en waarvoor we daarstraks ook een petitie hebben gekregen: de financiële situatie van de corporaties. Ik wil mijn teleurstelling uitspreken over de snelheid waarmee de motie over de financiële positie van de corporaties wordt opgepakt. Gezien de benodigde tijd verwacht de Minister dat het onderzoek niet eind 2019 afgerond kan worden, maar zeker wel voor de volgende zomer. Dat is erg spijtig, want deze motie ligt er al heel lang. Ik zou toch graag zien dat de Minister alles in het werk stelt om die duidelijkheid zo snel mogelijk te krijgen, want wij zien dat de verhuurderheffing op haar laatste pootjes loopt. De corporaties houden het zo niet meer vol. Als laatste punt kom ik op de Omgevingswet. Zijn de financiële gevolgen voor de gemeenten in kaart gebracht?

**De voorzitter:**

Excuses, meneer Ronnes. Het leek alsof ik aan het flirten was met de heer Krol, maar ik probeer hem te vragen om mij even te vervangen als voorzitter.

**Voorzitter: Krol**

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Bovendien heeft flirten met de heer Krol voor mij geen enkele zin, heb ik wel begrepen.

**De voorzitter:**

Dergelijke privéopmerkingen horen hier eigenlijk niet thuis, maar gaat u uw gang, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wilde een interruptie. Er wordt druk overlegd. Vorige week bleek dat Nederland weer een record had gebroken. We hebben namelijk een record aan miljardairs in dit land. Een van die miljardairs zei in de Volkskrant: ik heb nog nooit in mijn hele ondernemerscarrière zo weinig belasting hoeven betalen. Dat ging onder andere over de winstbelasting. Tegelijkertijd hebben de huurders nog nooit zo veel winstbelasting moeten betalen. Daarnaast moeten zij verhuurderheffing betalen en straks ook nog ATAD. Mijn vraag aan de heer Ronnes is de volgende. Het is mooi dat hij nu zegt dat het heel vervelend is en dat het op z'n laatste benen loopt, maar wij kunnen daar vandaag toch wat aan doen? Is de heer Ronnes

eindelijk bereid om ervoor te zorgen dat corporaties structureel een heleboel minder belasting moeten betalen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Met deze interruptie ben ik heel blij. Ja, ik denk dat wij zeker iets moeten doen aan die belastingdruk voor corporaties. Maar we hebben hier, volgens mij bijna Kamerbreed, gezegd dat we wel de situaties van die corporaties heel goed in beeld willen brengen en dat we naar aanleiding van die discussie de besluiten verder zullen nemen hoe we daarmee omgaan. Nu kunnen we natuurlijk wel hapsnap allerlei zaken regelen, maar dan gaat het over een aantal jaren weer fout. We moeten er echt voor zorgen dat het een structurele oplossing wordt. Ik vind het te gemakkelijk om nu te zeggen: we schaffen even de verhuurderheffing af. Zo makkelijk gaat dat niet. Zo makkelijk is dat niet. U vindt mij wel aan uw zijde als u zegt dat de situatie van die corporaties scherp in beeld moet komen. We hebben daartoe samen de opdracht aan de Minister gegeven. Ik zou graag aan u willen vragen of u mij meehelpt om de druk op de Minister te vergroten om zo snel mogelijk met die resultaten te komen, zodat we stappen verder kunnen zetten om de corporaties weer op een gezonde manier te kunnen laten investeren in de volkshuisvesting en betaalbare woningen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar het is gewoon een politieke keuze. Het is een politieke keuze om miljardairs steeds minder belasting te laten betalen en corporaties, en daarmee huurders, meer en meer en meer. Dat is een keuze waar u medeverantwoordelijk voor bent. Ik snap best dat u zich nu wilt verschuilen achter een motie. Ik snap best dat het fijner is om die belofte straks in verkiezingstijd te doen, maar het kan ook vandaag. Ik merk toch op dat de heer Ronnes wel heel graag wil wachten op die uitvoering, terwijl al die corporaties, al die huurders, keer op keer zeggen dat het water hun aan de lippen staat. We staan acht jaar, negen jaar, tien jaar, soms vijftien jaar op een wachtlijst. U heeft alle verhalen. U kunt daar vandaag wat aan doen. Gaan we nou echt wachten op die motie die maar niet komt?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dit is een beetje een schijnverhaal. Het lijkt net of het dan kan gaan bewegen bij die corporaties. De verhuurderheffing wordt met een miljard verlaagd. Dat heeft dit kabinet voorgesteld. Daar heb ik net nog naar gevraagd bij de Minister. Zij heeft ook bevestigd dat het zonder plafond besteed kan worden. Ik wil met u nog wel een weddenschap aan of de corporaties dit eind volgend jaar ook allemaal besteed hebben. Met die 1 miljard hebben we tijd gekocht. De corporaties kunnen nu heel snel die betaalbare woningen gaan bouwen. Daarnaast kunnen we die tijd gebruiken om een heel gedegen oplossing op tafel te leggen die er ook op lange termijn voor zorgt dat die corporaties op een heel degelijke manier hun financiële huishouding op orde kunnen krijgen. Dat is ook goed voor de huurders.

De **voorzitter**:

Dan draag ik het voorzitterschap weer over aan mevrouw Beckerman. Ik maak haar erop attent dat ook meneer Koerhuis nog zit te zwaaien om nog een interruptie te kunnen plegen.

## **Voorzitter: Beckerman**

### **De voorzitter:**

En de heer Nijboer en mevrouw Van Eijs. Iedereen zwaait op dit moment naar mij. Ik neem aan dat de heer Koerhuis als eerste was. De heer Koerhuis, VVD, voor een vraag.

### **De heer Koerhuis (VVD):**

Om op dit punt door te gaan: het woord «miljardairs» viel. Als er al miljardairs zijn, zijn het natuurlijk wel de rijke corporaties. Ik heb het hier voor me liggen: 18 miljard winst gemaakt vorig jaar, waarvan 4 miljard winst op huurders. Het is echt zo: 4 miljard winst op huurders. Er is een coalitiemotie ingediend om te kijken hoe het zit met de maatschappelijke opgave waar corporaties voor staan. De heer Ronnes verwees er al naar. Daar staan wij ook onder. Die hebben we bewust met z'n vieren ingediend. Nou hoor ik de heer Ronnes zeggen: de verhuurderheffing loopt op z'n laatste pootjes. Loopt de heer Ronnes nu niet iets te veel vooruit op dat onderzoek?

### **De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, dat doe ik niet. Met uw inleiding geeft u eigenlijk precies aan waarom niet. U pretendeert hier 18 miljard winst bij de corporaties, maar u weet zelf ook dat het merendeel van die winsten stijgingen in de waarde zijn van het onroerend goed. Als uw woning in waarde stijgt, dan kunt u niet € 1 meer besteden. Daar komt nog bij dat de restricties voor corporaties om geld te kunnen lenen op basis van hun vermogen heel streng zijn. Dat is ook nog wel een punt, en eigenlijk een tegenvraag die ik de heer Koerhuis zou willen stellen: zou de heer Koerhuis er eens over willen nadenken om niet alleen te kijken naar de belastingheffing, maar ook naar de ruimte voor de corporaties om iets meer te financieren, waardoor het mes aan twee kanten gaat snijden? Dat zou goed kunnen helpen.

### **De heer Koerhuis (VVD):**

Ik ben er heel helder over geweest: 18 miljard winst waarvan 4 miljard op huurders, 4 miljard operationele winst. Dat is nog steeds verschrikkelijk veel geld waarmee je je nog steeds multimiljonair kunt noemen. Ik heb heel helder gezegd dat er 14 miljard vastgoedwinst is en 4 miljard is operationele winst. Ook de vastgoedwinst is te activeren door verkoop van dure sociale huurwoningen. Maar om antwoord te geven op de heer Ronnes: jazeker wil de VVD kijken naar waar corporaties tegen aanlopen, tegen restricties voor lenen om nieuw te kunnen bouwen en te verduurzamen. Zeker.

### **De voorzitter:**

Meneer Ronnes, wilt u daar nog op reageren?

### **De heer Ronnes (CDA):**

Nee, ik ben blij met de positieve houding van de heer Koerhuis.

### **De voorzitter:**

Dan ga ik naar de heer Nijboer van de PvdA voor een vraag.

### **De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb wel een beetje te doen met de heer Ronnes. Het is kwaad kersen eten met de chef afbraak sociale woningbouw van de VVD. Hij ziet de problemen, hij heeft ook een inbreng bijna zoals een oppositiepartij: het kabinet deed al te weinig en het wordt ook nog erger, dakloosheid is een groot probleem en het is een schande dat dit in Nederland zo voorkomt. En hij zet politieke druk om de verhuurderheffing af te bouwen. Hoe kijkt

de heer Ronnes er dan naar dat de verhuurderheffing volgend jaar per saldo nog hoger is dan in 2019, zodat er minder sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden in plaats van meer?

**De voorzitter:**

De vraag is helder. De heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben heel blij met het compliment van de Partij van de Arbeid dat wij de verhuurderheffing aan het afbreken zijn, iets wat u met uw partij in 2013 in de coalitie met de VVD heeft opgebouwd. Daar wil ik toch wel even notie van maken. De vraag die u stelt is terecht. Door de WOZ-waardestijging zien we de verhuurderheffing omhoog lopen. Daarom is het zo belangrijk dat het miljard verhuurderheffing dat nu beschikbaar is zonder plafond kan worden ingezet, zodat het de ontwikkelingen van de corporaties niet hoeft te remmen en ze vooruit kunnen met investeren. Ik voer heel graag met u en met andere partijen de discussie over de lange termijn, mede op basis van het onderzoek waar de Minister mee bezig is.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Over dat onderzoek wil ik toch nog wel even wat doorvragen. Je kunt als je een politiek probleem hebt altijd zeggen: we doen een onderzoek. Dat is eerlijk gezegd in deze coalitie het basisrecept. Het Klimaatakkoord, de stikstofproblematiek, er lopen eindeloos veel onderzoeken. De VVD lijkt een beetje om bij starters en beleggers, maar ook dat is in onderzoek. Maar we doen te weinig! Als je nu de problemen in de sociale volkshuisvesting ziet, zouden we dan nu niet meer moeten doen dan het kabinet voorstelt?

**De heer Ronnes (CDA):**

Daarom is dat miljard er ook niet voor niets. Met dat miljard kan het probleem dat u ziet opgelost worden. We moeten het natuurlijk nog wel over de verdeling hebben, want we hebben in het hele land een probleem, maar de aftrek is zo ingericht dat die heel snel uitgegeven kan worden. Ik zou zeggen: corporaties, ga daarmee aan de slag, en intussen hebben wij met elkaar de discussie over de lange termijn en over de toekomst van de verhuurderheffing.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, fractie van D66, wil ook een vraag stellen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Die gaat iets verder terug in het betoog van de heer Ronnes. De heer Ronnes had het over seniorenhuisvesting. Een van de problemen die we zien, is dat senioren vaak zitten in grote eengezinswoningen en niet kunnen doorstromen, omdat er geen goedkope seniorenwoningen zijn. Hun huurlasten zouden dan omhoog gaan. Is de heer Ronnes het met me eens dat niet alleen voor starters, maar ook voor senioren goedkope koopwoningen beschikbaar moeten komen?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, zeker, daar ben ik het mee eens: koop en huur. Dat is wat ik bedoel met mijn uitspraak dat het beleid van gemeenten intensiever zou moeten zijn om doorstroomfaciliteiten te creëren. Ouderen moeten naar moderne woningen kunnen die uitgerust zijn met faciliteiten. Daardoor kan dat langer zelfstandig wonen beter plaatsvinden, en ook doordat je dat geclusterd doet, waarbij er zorg van een zorgsteunpunt bij komt. Het begint namelijk bij het fysieke deel, maar daarnaast heb je natuurlijk ook



nog het brede kader. Het is heel belangrijk dat die zorg, dat vangnet, goed georganiseerd is. Daarbij helpt het als de fysieke omstandigheden goed zijn.

**De voorzitter:**

Daarmee heeft u de vraag van mevrouw Van Eijs voldoende beantwoord, zie ik, maar de heer Smeulders van GroenLinks wil ook een vraag stellen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het interruptiedebatje tussen VVD en CDA maakte volgens mij duidelijk dat het CDA ook snakt naar een coalitie zonder de VVD, zodat de verhuurderheffing gewoon van tafel kan. Maar daar gaat mijn vraag niet over. Mijn vraag gaat over de noodknop. Ik heb daarover zojuist ook iets gevraagd aan de Minister. Ik heb in Het Financieele Dagblad gelezen dat de directeur woningmarkt van het ministerie op een bijeenkomst met beleggers heeft gezegd: nou, die noodknop komt er niet. Wat vindt het CDA daar nou van? Want volgens mij was het CDA daar toch een voorstander van.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, zoals ook van een heleboel andere maatregelen. Maar waar ik ook voorstander van ben, is dat we de cumulatieve gevolgen van al die maatregelen eens goed scherp in beeld hebben. Misschien is het goed als ik de vraag uit deze interruptie ook stel aan de Minister, om eens heel scherp voor ogen te krijgen hoe we er nu voor staan. Wanneer komt welke maatregel en hoe haken die maatregelen op elkaar in? Ik denk dat we zo een lijst van twintig maatregelen kunnen opnoemen die we met elkaar op het bordje bij de Minister neergelegd hebben, maar het gaat ook om de praktische werking ervan. Ik sluit helemaal niks uit. Ik ben ook voorstander van maatregelen om de ongebreidelde stijging van de huren in het middensegment af te remmen, maar dat moet wel op een pragmatische manier gebeuren, zodat het ook kán. En ik heb er nu geen scherp beeld van hoever de Minister is met al die oplossingen.

**De voorzitter:**

Daarmee kunt u uw betoog vervolgen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja. Ik was eigenlijk klaar. Ik heb alleen nog een opmerking over de Omgevingswet. Ik maak me erge zorgen. Over een jaar is het zover en de automatisering DSO is nog in wording. Komt de rekening dadelijk niet op het bordje van de gemeentes terecht? Kan de Minister daar iets over vertellen? Hoe zit het met de financiële afspraken met de gemeentes?

**De voorzitter:**

Dank, meneer Ronnes, voor uw bijdrage. Nu moet ik opnieuw naar de heer Krol kijken, want de SP mag nu het woord voeren.

**Voorzitter: Krol**

**De voorzitter:**

Zo is het. Aan mij dan de makkelijke taak om het woord te geven aan mevrouw Beckerman, die zal spreken namens de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Nederland zit in een wooncrisis. Steeds meer mensen kunnen geen betaalbaar huis vinden. Steeds meer huurwoningen zijn van slechte kwaliteit en steeds meer wijken staan onder druk. Steeds meer macht is in handen van de markt en niet van de mensen. Die wooncrisis is geen papieren crisis. Die raakt mensen diep. Neem Amy uit

Bergen op Zoom, die met haar vriend op zoek is naar een betaalbare woning. Zij zegt: «Wij vallen tussen wal en schip. We verdienen net te veel voor een sociale huurwoning, maar omdat we beiden geen vast contract hebben én een studieschuld, gaat kopen ook niet. Dus wonen we in een kleine woning, waar we € 1.000 per maand voor moeten betalen.» Of neem Nettie, uit de Tweebosbuurt in Rotterdam. In haar hechte wijk worden 535 sociale huurwoningen gesloopt en daar komen er maar 130 voor terug. Zij zegt: «Mensen die hier wonen, hebben hun hele leven hard gewerkt en bijgedragen aan de maatschappij en voelen zich nu weggezet bij het oud vuil. Rotterdam doet aan bevolkingspolitiek, want er wordt voornamelijk gebouwd voor de middeninkomens en de hoge inkomens. En het gaat hier wel om mensen, met gevoel. Die onzekerheid vreet aan je. Waar moet ik heen? Zal ik daar kunnen wennen? Zal ik het met mijn inkomen redden, hoewel ik misschien huursubsidie krijg? Kan ik in de buurt van mijn kinderen blijven wonen? Slapeloze nachten zijn nog wel het minste wat je ervan krijgt.»

Voorzitter. Deze wooncrisis is geen natuurramp. Deze wooncrisis is het gevolg van politiek falen. Deze wooncrisis is het gevolg van foute politieke keuzes. Ik zei het zonet al: het afgelopen jaar zijn de allerrijksten van ons land wéér rijker geworden. We hebben een recordaantal miljardairs. Een van die miljardairs zei in de Volkskrant: ik heb nog nooit in mijn hele ondernemerscarrière zo weinig belasting hoeven betalen als nu. Tegelijkertijd betalen huurders een record aan winstbelasting. Zij, de rijken, extra champagne en wij een wooncrisis. Dat is een politieke keuze van dit kabinet, en vandaag kunnen we besluiten om het anders te doen. Is de Minister bereid om alsnog de belastingen voor corporaties en dus voor huurders echt te verlagen, zodat er gebouwd en verbeterd kan worden? Is de Minister bereid om niet enkel enkele steden een klein extraatje te geven, maar het hele land? Zo niet, dan dienen we in tweede termijn graag een voorstel daartoe in. Is de Minister bereid om de huren in de vrije sector flink te verlagen en die in de sociale sector te bevriezen? Het kan toch niet waar zijn dat de enige maatregel die het kabinet wilde nemen om de huren in de vrije sector echt te beteugelen, de noodknop, nu niet doorgaat?

De heer **Ronnes** (CDA):

Mevrouw Beckerman van de SP heeft inderdaad gelijk dat de middenhuur op een aantal plekken echt de pan uit rijst. Maar haar SP-collega, de wethouder in Amsterdam, heeft de teugels zo strak aangetrokken dat bijvoorbeeld institutionele beleggers zich terugtrekken uit Amsterdam en dat er veel minder gerealiseerd wordt. Hoe kijkt de SP daartegenaan? Want uiteindelijk zullen er wel woningen gebouwd moeten worden. Voor een deel kunnen corporaties dat doen. Maar als we dat zonder de institutionele belegger moeten doen, zie ik het zwaar in, zeker voor de omgevingen zoals degene die ik net opnoemde.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het begint een beetje een rituele dans te worden dat de coalitiepartijen met een vingertje wijzen naar, boehoe, dat linkse Amsterdam. Maar dat linkse Amsterdam breekt bouwrecord op bouwrecord op bouwrecord. Het enige wat zij zeggen en vragen is: Minister, help ons. Want inderdaad, van de huurprijzen worden mensen schathemeltjeriek. Airbnb en andere verhuurplatforms verhuren onze huizen als hotels. Daar worden mensen schathemeltjeriek van. En de woningnood neemt toe, inderdaad. Amsterdam zit in een wooncrisis en daar heeft de stad het kabinet voor nodig. En wat zegt het kabinet? Dat geeft niet thuis. Al twee, drie jaar lang zit Amsterdam te wachten op de noodknop. Het vraagt daar keer op keer om en leest nu doodleuk dat die misschien wel helemaal niet doorgaat. Ik ben een beetje klaar met dat gejj-bak naar Amsterdam. Amsterdam

breekt bouwrecord op bouwrecord op bouwrecord en krijgt keer op keer niet thuis van dit kabinet.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. De heer Ronnes is bijna door zijn interrupties heen, maar gelukkig is zijn collega, de heer Koerhuis van de VVD, er nog.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik wil de heer Ronnes toch bijvallen. Het klopt dat Amsterdam bouwrecord na bouwrecord vestigt. Dat zijn allemaal bouwplannen van de vorige colleges, niet van dit knetterlinkse college. Noemt u maar eens drie of twee grote bouwprojecten op die door dit college zijn goedgekeurd. Er is er geen een. Institutionele beleggers geven aan dat zij hier geen zaken meer kunnen doen. Wacht u maar een, twee, drie jaar af. Dan staan die hijskranen daar niet meer.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ben inderdaad trots op de wethouder die in het vorige college zat en in dit college zit, de heer Ivens. Ik vind het dreigement van de heer Koerhuis hier een beetje triest. Hij zegt: u ziet die bouwkransen niet meer. Wat mij betreft moet dit kabinet, dat ervoor gezorgd heeft dat de bouw nu volledig stilligt, juist trots zijn op een stad als Amsterdam die bouwrecord op bouwrecord op bouwrecord breekt. U zegt graag: bouwen, bouwen, bouwen. Maar er komt niks van de grond. Amsterdam doet dat wel. Amsterdam heeft uw kabinet nodig om de markt te beteugelen, want een woning is om in te wonen en niet om schathemeltjerijk van te worden.

**De voorzitter:**

Ik zie dat meneer Koerhuis geen behoefte heeft aan een verdere vraag, dus vervolgt u uw betoog.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik denk dat ik hem overtuigd heb, voorzitter. Dat zou mooi zijn, want ik heb een groot aantal voorstellen.

Voorzitter. Is de Minister eindelijk bereid om ervoor te zorgen dat er meer mensen in een sociale huurwoning kunnen wonen? Dat is goed voor huurders en voor wijken. Ook hiervoor hebben we een voorstel, mocht dit niet lukken.

Voorzitter. De wooncrisis gaat niet alleen over de hoeveelheid huizen, maar ook over de kwaliteit van huizen en wijken. Ik vind het eigenlijk wel pijnlijk dat we daar vandaag weinig over horen, terwijl een op de drie kinderen – één op de drie Nederlandse kinderen! – opgroeit in een ongezond huis. Steeds meer huurwoningen hebben schimmel. In Haarlem gaat het om 40% van de sociale huurwoningen. In de regio's Amsterdam, Noord-Friesland, Groningen, Den Haag en Rotterdam heeft meer dan 30% van de sociale huurwoningen schimmel. Mensen worden letterlijk ziek van hun eigen huis. Mevrouw Van Gorselen uit Naaldwijk zit in die situatie. Zij zegt tegen mij: «Ik heb nog twee kinderen thuis wonen, een van 17 en een van 19. Twee jongens en zij hebben allebei astma. En nu wordt er gewoon gezegd: u moet uw kachel op 21 graden zetten, dag en nacht, met het raam open. Dat is volgens Vestia de oplossing.» Inderdaad!

Ik was er trots op, wij waren er trots op dat wij vorig jaar na veel acties met huurders bij deze begroting een voorstel aangenomen kregen om schimmel tegen te gaan. Twee weken geleden kwam dat voorstel van de Minister eindelijk binnen. We zijn echt zwaar teleurgesteld. 450.000 kinderen in Nederland groeien op in een ongezond huis, maar nog steeds is er geen actieplan, nog steeds is er geen afdwingbaar recht voor huurders. Erger nog, de Minister zegt dat er twee vliegen in een klap kunnen worden geslagen als die woningen met schimmel direct ook

verduurzaamd en verbeterd worden. Maar laat het nou precies deze Minister zijn die € 0 beschikbaar heeft daarvoor. Nul euro! De subsidiepot voor het verduurzamen van sociale huurwoningen is leeg. Er worden honderden miljoenen aan klimaatsubsidies gegeven, bijvoorbeeld 11,4 miljard voor biomassa, maar voor huurders die ziek worden van hun eigen huis, is er exact € 0. Ik zou willen vragen wat nu eigenlijk uw boodschap aan deze mensen is. Is de Minister bereid om alsnog geld vrij te maken om schimmel in woningen aan te pakken en deze woningen direct energiezuiniger te maken? Zo niet, dan hebben wij een voorstel in tweede termijn.

De afgelopen decennia heeft de markt steeds meer macht gekregen over onze volkshuisvesting en bewoners steeds minder. Student Max uit Wageningen vertelt wat dat voor hem betekent. Hij zegt: «Wageningen Universiteit heeft mijn huis verkocht aan de hoogste bidder en doordat ze het aan de hoogste bidder hebben verkocht, gaan ze de hoogste prijzen vragen. Onze huur is met meer dan € 100 omhoog gegaan. Het werd verbouwd zonder dat wij hier inspraak in hadden. Het kan niet zo zijn dat wij geen inspraak krijgen in ons eigen huis, onze eigen verbouwing, en daarom hebben wij ervoor gekozen om te strijden tegen de grote commerciële partijen. Wij willen geen speelbal zijn tussen commerciële partijen.»

Bij Richard uit Zutphen ging de renovatie van zijn sociale huurwoning helemaal mis, maar voor zeggenschap moet hij strijden. Hij zegt tegen mij: «Je maakt je boos, omdat er niet naar je wordt geluisterd. Het gaat allemaal om geld. Het is allemaal een geldkwestie. En in Den Haag trekken ze zich weinig van ons aan. Laat de Minister hier maar eens een maand wonen. Graag. Laat niet de bewoners hiervoor opdraaien.»

Voorzitter. Ik vind het prachtig om bij de Algemene Beschuwingen te horen dat ook coalitiepartijen, met uitzondering van de VVD, nu vinden dat wonen geen markt is, maar er wordt niet tot nauwelijks iets aan gedaan. Intussen wordt er goudgeld verdiend aan de wooncrisis. Wat gaat de Minister nu echt doen om de markt terug te dringen en bewoners meer zeggenschap en macht te geven?

Voorzitter, tot slot. Ik heb de woorden gesproken van Amy, Nettie, mevrouw Van Gorselen, Max en Richard, maar het zijn niet alleen hun verhalen, maar ook die van miljoenen anderen, veel van de mensen hier op de tribune. Terwijl de rijken hun succes vieren, mogen mensen met een laag en gemiddeld inkomen tegen de wooncrisis strijden. Zij de champagne, wij de astmapuffertjes.

Voorzitter. Dat is geen natuurramp, dat is het gevolg van verkeerde politieke keuzes. Volgend jaar, als er bijna verkiezingen aankomen, zullen heel veel coalitiepartijen vooraan staan om er iets aan te willen doen. Wachten we op die verkiezingen of beginnen wij vandaag?

**De voorzitter:**

Dank u wel voor uw bijdrage, mevrouw Beckerman. Ik geef het woord terug aan de voorzitter.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de fractie van D66, aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. De afgelopen tien jaar is er te weinig gebouwd. Niemand ontkomt daardoor aan het tekort op de woningmarkt. Senioren, gezinnen, maar ook zeker starters niet. Het kabinet zet een ambitieus programma neer: een Nationale woonagenda met 75.000 nieuwe woningen per jaar, 15.000 tijdelijke flexibele woningen en woondeals in de

steden waar de nood het hoogst is. Er zijn het afgelopen jaar de meeste woningen gebouwd sinds 2009. Daar kwam op Prinsjesdag nog een flinke investering bij. Er is 1 miljard extra vrijgemaakt om nog meer betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid voor elkaar te krijgen. Ook is er 1 miljard om de corporaties te ondersteunen in hun belangrijke taak om betaalbare woningen te bouwen. Voor huurders komen we met een stevig pakket aan maatregelen dat voor betaalbare huur zorgt en hun positie tegenover beleggers en scheefwoners beschermt. Kortom, het zijn serieuze maatregelen om snel nog meer betaalbare woningen voor elkaar te krijgen.

We zijn er met deze maatregelen zeker nog niet. We bouwen nog te duur en te groot. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning gaat inmiddels richting de vier ton. Alleenstaanden, starters en jonge gezinnen vallen zo nog steeds buiten de boot. Ook ouderen blijven in hun gezinswoning, terwijl ze liever in een betaalbaar appartement willen wonen. D66 wil onze woningmarkt voor iedereen bereikbaar houden. Er zijn dringend goede koopwoningen nodig die voor iedereen betaalbaar zijn. Hier kunnen gemeenten met sociale koop en de Crisis- en herstelwet voor zorgen. Door in de Crisis- en herstelwet te experimenteren met de bestemming sociale koop kunnen huizen tegen lagere prijzen worden aangeboden. Gemeenten maken hiervan nog weinig gebruik, ook omdat de regeling lastig te handhaven blijkt voor sommige gemeenten. Heeft de Minister ...

**De voorzitter:**

Ik zag ook dat de heer Nijboer een vraag heeft, maar ik dacht: ik laat u nog even doorpraten. Eerst nu dus de heer Nijboer, Partij van de Arbeid.

**De heer Nijboer (PvdA):**

De introductie van D66 zette mij wat aan het denken. Ik herkende het een beetje uit het onderwijs. Tegen stakende leraren werd gezegd: u moet blij zijn, want er is nog nooit zo veel geld geweest. Allemaal mensen staan eindeloos op een wachtlijst voor een woning. De huren rijzen de pan uit. Eigenlijk is het verhaal hier dat er nog nooit zo veel huizen zijn gebouwd dit jaar; fantastisch nieuws. Mijn vraag aan D66 is: heeft u wel door hoe groot de woonproblemen in Nederland zijn? Heeft u wel in de gaten hoe hoog de huren voor mensen zijn? Heeft D66 ...

**De voorzitter:**

Ik denk dat de vraag wel helder is.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Heeft u wel door wat de impact is op het leven van mensen dat er woningnood is in Nederland, en dat daar wat aan moet gebeuren?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

We hebben er vandaag een mooie petitie over gekregen. Daarin staan heel veel persoonlijke verhalen van mensen die daarmee te maken hebben. Zij lopen keihard tegen de grenzen op van hoe de woningmarkt, de volkshuisvesting of hoe je het ook wil noemen er nu uitziet. Ik denk dus dat ik het wel degelijk doorheb. Wat ik heb proberen aan te geven door te zeggen dat we meer woningen bouwen, is dat we er hard aan trekken en dat het wel degelijk gevolgen heeft dat we er zo hard aan trekken. Het helpt als we met gemeentes gaan kijken hoe we snel meer woningen kunnen bouwen en waar die dan kunnen komen.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer, dit is uw zevende vraag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik weet ervan, voorzitter. Ik ben ook woordvoerder Financiën, dus ik kan goed de boekhouding doen: de zevende vraag van de acht.

Ik denk dat het niet zo is. Ik denk dat het CDA meer in de gaten heeft wat er aan de hand is dan D66, als je zegt dat er zo veel woningen bij komen en denkt dat dit beleid helpt. Ik denk dat het veel te weinig is. Ook als we gaan doen wat het kabinet voorstelt voor volgend jaar, denk ik dat er mooie sier is gemaakt in de Miljoenennota, maar dat er veel te weinig gebeurt voor de praktijk van mensen die te hoge huren betalen en die eindeloos op een wachtlijst staan voor een betaalbare woning. Ziet mevrouw Van Eijs dat niet in?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb ook gezegd dat we er daarmee niet zijn. Dat neemt niet weg dat ik vind dat het goede maatregelen zijn. Dat probeer ik aan te geven. We proberen allemaal stappen te zetten om de woningmarkt weer voor iedereen bereikbaar te maken en te zorgen dat iedereen een woning, een thuis kan vinden. Dat lukt voor een groot deel gewoonweg niet, omdat we tien jaar lang te weinig gebouwd hebben. Iets wat je tien jaar lang hebt nagelaten, heb je nou eenmaal niet op heel korte termijn opgelost. De bouwvakkers zijn iets anders gaan doen. Twee van de drie heipaalfabrikanten zijn failliet. De mensen zijn er niet meer op ingericht. De ambtenaren die vergunningen moeten verlenen, zijn er niet meer. De hele manier waarop we proberen meer woningen toe te voegen aan de woningen die we nu hebben, is voor een deel afgeschafte. Dat moeten we nu weer opbouwen. Dat proberen we te doen.

De **voorzitter**:

De heer Smeulders van GroenLinks heeft ook een vraag.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het klopt: er moeten meer woningen gebouwd worden. Ik deel zelfs de analyse van D66 dat het lastig is om binnen nu en een jaar extreem veel woningen erbij te krijgen. Wel kun je de bestaande markt reguleren: zorgen dat de huren niet verder stijgen en dat mensen een betaalbaar huis hebben. Op korte termijn hebben mensen daar veel meer aan. Ik wil eigenlijk dezelfde vraag stellen als net aan de heer Ronnes. Wij dachten allemaal dat het kabinet zou komen met een noodknop, maar moeten nu in Het Financieel Dagblad lezen dat een ambtenaar tegen beleggers heeft gezegd dat ze zich daar niet zo'n zorgen over hoeven te maken omdat het niet gaat gebeuren. Wat vindt D66 daarvan?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

D66 vindt dat de Kamer de baas is. Kijk, een noodknop is mooi als die werkt, dus ik wil een werkbare noodknop. Daarom heb ik gekeken naar de voorstellen die er liggen, op basis van de WOZ-waarde. Toen dacht ik bij mezelf: gaat dit nou werken? Wat gebeurt er als je na een jaar alsnog een huurverhoging krijgt? Ik wil een noodknop, ja; dat is heel duidelijk. Dat hebben we al een hele tijd geleden gezegd en dat blijf ik ook zeggen. Ik vind dat de huren op sommige plaatsen echt abominabel hoog zijn. Maar ik wil wel een werkbare noodknop en geen symboolpolitiek waardoor mensen na een jaar alsnog op hun eten moeten bezuinigen omdat de huren opeens met € 200 omhooggaan. Zo zit D66 erin.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dat vind ik in ieder geval positief. Volgens mij is de Kamer ook de baas. Overmorgen is het vervolg van dit debat. Dan kunnen we ook moties indienen. Laten we die twee dagen gebruiken om samen, en hopelijk met

een meerderheid van de Kamer, te kijken wat een werkbare noodknop is, dan kunnen we daar samen een voorstel voor doen. Staat u daarvoor open?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ja, daar sta ik zeker voor open, maar ik vind het wel een hele moeilijke puzzel. Ik wil niet dat we als Kamer iets voorstellen waar de beleggers uiteindelijk lachend mee weglopen. Ik wil zeker kijken naar een goede oplossing, maar ik wil wel dat die echt werkt.

De **voorzitter**:

Dan ga ik, denk ik, naar de heer Koerhuis van de VVD voor een vraag.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Ronnes zei het al zo mooi: er liggen een hoop maatregelen die nog moeten worden uitgewerkt door het kabinet. We hebben er op Prinsjesdag drie afgesproken: goedkope sociale huurwoningen behouden, liberalisatie- en verkoopregels voor dure sociale huurwoningen versoepelen en scheefwoners aanpakken. Dat moet allemaal nog naar de Kamer. Het zijn stuk voor stuk goede maatregelen om de woningmarkt beter te laten werken. Deelt u de analyse van VVD en CDA dat we niet te veel moeten stapelen en dat we het kabinet de kans moeten geven om maatregelen uit te werken en er echt iets mee te gaan doen en dat we daar nu niet per se weer een noodknop aan moeten toevoegen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik zie het niet als nu weer een noodknop toevoegen. Wij hebben die twee, drie jaar geleden – ik weet de exacte periode niet meer, maar dat werd net gezegd – voorgesteld, dus ik zie het niet als opnieuw toevoegen. Natuurlijk moet je de goedwillende, particuliere verhuurder uiteindelijk niet zo klem zetten dat hij niks meer kan aanbieden. We hebben alles en iedereen nodig: de sociale woningcorporaties, de pensioenfondsen om middenhuurwoningen te bouwen en koopwoningen. We moeten alle zeilen bijzetten; dat blijft zo. Ik snap nooit zo goed waarom particuliere beleggers of pensioenfondsen denken dat ze door een noodknop geraakt worden als we die noodknop echt voor de excessen willen inzetten. Dat gaat dus niet over de goedwillende belegger en ook niet over degene die z'n huurder gewoon netjes behandelt, de woning netjes, in goede staat, verhuurt en een normale huur vraagt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, die noodknop is anderhalf jaar geleden voorgesteld door onder andere D66, maar er wordt heel veel voorgesteld. Het kabinet is nu aan de slag met drie goede maatregelen die zijn afgesproken op Prinsjesdag. Dat zijn drie goede maatregelen voor een beter werkende huurmarkt. Is het nu ook niet eens tijd om bijvoorbeeld te kijken naar de koopmarkt, in plaats van maatregel op maatregel te stapelen in de huurmarkt?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik neem aan dat de VVD hier niet voorstelt om de koopmarkt te reguleren; anders hoor ik graag wat de voorstellen zijn. Volgens mij bedoelt de heer Koerhuis dat ik ook naar de koopmarkt moet kijken. Daar was ik mee bezig, dus zijn vraag vertraagt mijn verhaal daarover. Ja, we moeten ook kijken naar de koopmarkt, maar ook naar de huren; we kijken naar alle mogelijke manieren om mensen van een thuis te voorzien.

De **voorzitter**:

Dan kunt u uw betoog vervolgen.



Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik was bij de goedkope koop. Gemeentes maken nog weinig gebruik van dat instrument dat nu in de ruimtelijke ordening zit, ook omdat de regeling voor sommige gemeentes lastig te handhaven blijkt. Heeft de Minister een goed beeld van de redenen waarom er zo weinig goedkoop gebouwd wordt en waarom het instrument «goedkope koop» nog niet veel wordt toegepast? Hoe zit het bijvoorbeeld met de tweede verkoop en het maximale bedrag dat je daarvoor nu in de ruimtelijke ordening mag bestemmen? Kan de Minister in gesprek gaan met gemeentes om belemmeringen weg te nemen? Kan ze ervoor zorgen dat er ook in de woondeals over goedkope koop wordt gesproken? Gemeentes kunnen ook voor goedkopere woningen zorgen door de grondprijzen laag te houden. Een vraag aan de Minister is: zijn hierover gesprekken met gemeentes?

Vooraf studenten en starters zijn de dupe van de tekorten in woningen. Op Kamernet.nl komen de gekste voorbeelden langs van slecht onderhouden kamers van een paar vierkante meter die er voor de hoofdprijs uitgaan. Huisjesmelkers die de nood van een ander uitbuiten, kunnen we missen als kiespijn. Deze huisjesmelkers moeten we bestrijden. Wat doet het kabinet om het Groningse model, zoals het zo mooi heet, voor verhuurdersvergunningen verder uit te rollen?

Zo vrij als we de verhuurders laten, zo streng zijn we op locaties voor studentenhuisvesting. Dit zagen we rondom de uitbreiding van de campus bij Schiphol. Ondanks dat de GGD aangaf dat er prima 2.500 studentenwoningen geplaatst kunnen worden, blijft het kabinet dit verhinderen. Dit terwijl de tekorten groot zijn. Wat gaat de Minister doen om voldoende locaties voor studenten en starters beschikbaar te maken? En als de afgestudeerde student eenmaal een eigen woning zoekt, weegt de studieschuld wel erg zwaar mee voor de hypotheek. D66 en VVD hebben bij de OCW-begroting voorgesteld de studieschuld niet zwaarder mee te wegen dan de reële lasten.

Ik sluit af met digitalisering en duurzaamheid in de bouwsector; de bouwsector, waar faalkosten torenhoog zijn en ronkende vrachtwagens af en aan rijden voor vervuulende materialen en apparaten. Vervolgens liggen al die apparaten stil wanneer blijkt dat de bouw moet worden stilgelegd voor iets simpels als een set kozijnen die in spiegelbeeld is geleverd. De bouw is een van de minst innovatieve sectoren, zo vinden ook acht op de tien mensen in de sector zelf. Daar moeten we mee aan de slag. Op onze schriftelijke vragen over duurzaamheid en digitalisering in de bouw geeft het kabinet aan in gesprek te gaan met de sector, maar er is ook actie nodig. Er is een green deal Duurzame Logistiek in de bouw. Er is ook een green deal Groen Bouwen. Wat kan er met deze green deals al op korte termijn worden geregeld? En hoe maken we werk van duurzame bouwstoffen? Hoe vullen we mijn motie in over houtbouw om CO<sub>2</sub>-uitstoot tegen te gaan? Hoe vorderen de inspanningen van het kabinet rondom prefab bouwen en het digitaliseren van de sector?

De gebouwen die we neerzetten moeten duurzaam en gezond zijn. Deze week werd via de Gezondheidsraad bekend dat duizenden mensen via loden leidingen mogelijk lood binnenkrijgen, terwijl loden leidingen sinds 1960 niet meer toegestaan zijn. Dit moeten we dus snel rechtzetten. Collega Nijboer van de PvdA heeft hier ook aandacht voor gevraagd met vragen. Graag ontvang ik een reactie van de Minister.

Tot slot vraag ik aandacht voor de belemmeringen in de strijd voor een duurzame gebouwde omgeving. Op mijn verzoek bij de begrotingsbehandeling vorig jaar keek de Minister hoe de mogelijkheden voor kleine verenigingen van eigenaren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen, kunnen worden verruimd. We zouden hiervan nog dit jaar de resultaten zien. Wat is de huidige stand van zaken? Een duurzame gebouwde omgeving is voor iedereen belangrijk. In het Klimaatakkoord hebben we afspraken gemaakt over een kostenreductie van 20% tot 40% voor

verduurzamingsmaatregelen in 2030. Hoe sneller we dit oppakken, hoe beter. Wat kan de Minister tot 2030 doen om duurzame maatregelen goedkoper te maken en de voordelen van duurzame woningen uit te dragen?

Voorzitter. Ondanks de grote inspanningen van het kabinet om de achterstanden in te halen van tien jaar te weinig bouwen, zijn we er nog niet. We moeten ons nog meer inspannen om meer te bouwen en dan vooral om betaalbare woningen te bouwen. Zo zorgen we ervoor dat starters en alleenstaanden een fijne en gezonde plek om te wonen krijgen. We moeten onze studenten en starters beschermen tegen de uitwassen op de studentenwoningmarkt. We moeten onze bouwsector met innovatie en digitalisering klaarmaken voor de opgaven van de toekomst.

**De voorzitter:**

U mag nog meer tijd gebruiken. Oké. De heer Krol van 50PLUS wil u een vraag stellen.

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

Ik was blij toen ik twee coalitiepartners hoorde beginnen over senioren-huisvesting, want ook dat is een groot probleem. Ik weet niet of ik nu verbaasd ben of niet verbaasd ben dat ik D66 daar niet over gehoord heb. Mag ik toch weten hoe D66 aankijkt tegen dat probleem?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik heb dat net een beetje in een interruptie gedaan. Ik denk dat goedkope koop ook voor senioren heel veel kansen biedt, maar dan moet die er wel zijn. Volgens mij heb ik ook genoemd dat er niet altijd een alternatief is voor senioren wier kinderen het huis uit zijn, die in een eengezinswoning zitten en aan het twifelen zijn of ze die trap nog wel elke keer op en af willen, of ze daar nog wel langer willen wonen en waar ze naartoe willen. Daar moet een betaalbare koopwoning ook een mogelijkheid zijn, want die mensen zitten vaak in een koopwoning en willen soms ook door naar een koopwoning. Die zijn er niet altijd, dus die moeten er komen.

**De voorzitter:**

Is dit afdoende voor de heer Krol?

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

Dat kan ik niet zeggen, maar ik ben wel blij dat er in ieder geval aandacht voor is bij D66.

**De voorzitter:**

U heeft een mooie dag, denk ik dan. Dan ga ik naar de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. Laat ik maar direct met de deur in huis vallen. Wonen is een grondrecht. Ik vind dat het kabinet dit grondrecht verkwanselt. Er is vandaag een actie. Ik vind het heel goed dat er zo veel mensen zijn gekomen, niet alleen in deze zaal maar ook in andere zalen. Het is ook een grondrecht om Kamerdebatten bij te wonen. Die actie heet «Ik wil een huis». Je moet je eigenlijk doodschamen dat er zo veel mensen op de been zijn die een huis willen, voor wie er geen huis is, terwijl in onze Grondwet is vastgelegd dat het een zaak van zorg voor de overheid is om voor iedereen een betaalbare, fatsoenlijke woning te vinden. De wachtlijsten voor een betaalbare woning zijn ellenlang. Beleggers nemen de huizenmarkt over en vragen woekerhuren. En de dakloosheid is nog nooit zo groot geweest in Nederland. Terwijl de welvaart enorm hoog is, neemt het aantal daklozen alleen maar toe. Ik sluit aan bij de vragen van het

CDA. Wanneer is dat opgelost? De dagen worden elke dag kouder, het begint weer te vriezen 's nachts. Dit kan men niet op zijn beloop laten. Voorzitter. Het kabinet doet veel te weinig aan deze wooncrisis. Ik heb Minister Ollongren al eerder de omgekeerde Schaefer genoemd. Dat was de man die zei: «in geouwehoer kun je niet wonen». Minister Ollongren praat alleen, maar doet te weinig. Dat miljard, waar zo mooie sier mee is gemaakt bij de Miljoenennota, altijd beter dan niks, maar het is veel te weinig. Waarom? Volgend jaar, zo blijkt uit antwoorden op vragen van verschillende fracties, ook van de PvdA, is de verhuurderheffing per saldo hoger dan dit jaar. Dat betekent dat er volgend jaar per saldo minder in plaats van meer sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. En we hebben er al veel te weinig. Hoe kan de Minister dit verkopen?

Voorzitter. Het kabinet komt met twee maatregelen die het voor huurders nog moeilijker maken om een betaalbare huurwoning te krijgen. Allereerst de singlestraf. Als je single bent, gaat het inkomen waarmee je in aanmerking kunt komen voor een sociale huurwoning naar beneden. Leraren – zij stonden hier vorige week te staken – politieagenten, wijkverpleegkundigen: zij kunnen geen betaalbare woning vinden. Starters, de hele Kamer is voor starters. Die kunnen geen betaalbare woning vinden. En wat doet het kabinet? Dat wil het voor die mensen moeilijker maken om in een betaalbare sociale huurwoning terecht te komen. Hoe houdt je het voor mogelijk? Haal die maatregel, dat wetsvoorstel, van tafel, zo roep ik de Minister op.

Een tweede punt. De VVD ging er al prat op: een geweldig idee. De huren voor bepaalde groepen met een iets hoger inkomen – dat zijn geen miljonairs, want die zitten niet in een sociale huurwoning – gaan met € 50 tot € 100 netto in de maand omhoog. Waar moeten die mensen heen? Denkt het kabinet echt dat, als je van € 600 naar € 700 huur gaat, die mensen dat zo maar kunnen betalen, € 100 netto in de maand erbij? Wat is de rechtvaardiging voor zo'n maatregel? De mensen kunnen geen kant op. De VVD pest hen graag weg naar een ander huis. Ik vind het asociaal beleid.

Voorzitter. Dan volkshuisvesting. De woningmarkt is steeds meer een markt geworden. Dat is slecht. Je ziet dat beleggers de steden overnemen, dat starters er niet meer tussen komen en dat de huren torenhoog zijn. Is de Minister bereid om de woningmarkt te reguleren, zodat het grondrecht wonen weer voorop komt te staan? Dat betekent het doortrekken van het puntenstelsel, zoals GroenLinks heeft voorgesteld. Dat betekent starters helpen en beleggers meer belasten, want zij gaan er ook heen omdat het rendement zo geweldig hoog is. Dat betekent ook het invoeren van een woonplicht. Het betekent het aan banden leggen van al die ellendige huisjesmelkers, die de wet die we nu al hebben op grote schaal overtreden. Die moet je beboeten en desnoods onteigenen. Is de Minister daartoe bereid?

De heer **Ronnes** (CDA):

U noemt een heleboel maatregelen. Ik zeg niet dat het allemaal slechte voorstellen zijn. Er zitten ook goede aspecten bij. Alleen raken ze niet de kern. De kern is dat er te weinig plekken zijn waar gebouwd kan worden. De aanpak die nu in Nederland wordt gehanteerd, vooral het stedelijk gebied vooropstellen en in het stedelijk gebied inbreiding doen, is een goed uitgangspunt als het gaat om zuinig ruimtegebruik, maar gezien de problematiek op de woningmarkt ga je het daar niet mee redden. Als u dat grondrecht dus heel hoog in uw vaandel heeft staan, moeten wij ervoor zorgen dat er additionele locaties zijn. Dan wil ik eigenlijk wel aan u vragen hoe u denkt over een locatie zoals Rijnburg, die de Randstad zomaar 25.000 woningen zou kunnen opleveren. Het is niet dé oplossing, maar het zijn wel delen van de oplossing.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Ronnes stelt een terechte vraag. Ik ben het op één punt zeer met hem eens. Ik vind dat het kabinet veel te veel alleen naar de Randstad kijkt en veel te weinig naar de rest van Nederland. Zelfs Breda, Tilburg, Maastricht, Assen en Leeuwarden komen niet in aanmerking voor die extra middelen van het kabinet. Ik vind dat belachelijk. Dit moet van tafel. Dat heb ik bij het Belastingplan ook gezegd. Ik vraag het kabinet dat te doen. Dat ben ik dus met de heer Ronnes eens. Het kan niet alleen in de Randstad en het kan ook niet alleen maar binnenstedelijk.

Over Rijnenburg. De coalitie heeft een beetje de hobby opgevat om linkse colleges in het land de schuld van de woningcrisis te geven. Als er een miljoen huizen moeten komen in Nederland, vind ik dat je als Rijk, als Minister, de leiding moet nemen en ervoor moet zorgen dat er voldoende huizen zijn. Dan moet je niet een links gemeentebestuur op zijn donder geven. Mijn partij zit er toevallig in Utrecht niet in, zeg ik tegen de mensen die niet ingevoerd zijn, maar dat maakt mij niet uit. Je moet die linkse gemeentebesturen niet op hun donder geven en je moet hun ook niet de schuld in de schoenen schuiven. Er is gewoon veel te weinig budget vanuit het Rijk om betaalbare woningen te bouwen. Ook is er veel te weinig sturing vanuit het ministerie. Ze praten alleen maar, ze vergaderen alleen maar en er komt niets van terecht. Daar ben ik op tegen. Daar ageer ik tegen.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes zet toch zijn zevende vraag in.

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is een mooi verhaal wat de heer Nijboer vertelt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel.

De heer **Ronnes** (CDA):

De kern is wederom wel dat er veel te weinig geld vanuit het Rijk komt. Ik ben het met hem eens dat het Rijk niet gemeenten die niet voor genoeg locaties zorgen, de schuld moet geven. Het Rijk moet vragen hoe het de gemeenten kan helpen, bijvoorbeeld met ontsluiting. De kern van het probleem is toch dat er te weinig bouwlocaties zijn, waardoor er een scheve markt ontstaat met een vraag die groter is dan het aanbod? Je kunt wel denken dat je dat allemaal met geld vanuit het Rijk en allemaal regeltjes goedpraat, maar daar kunnen mensen niet in wonen. Je moet woningen bouwen!

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben er voorstander van om meer bouwlocaties beschikbaar te stellen dan er minimaal nodig zijn. Dat heb ik onlangs ook opgeschreven in een artikel. Ik ben daar voorstander van, net zoals ik er voorstander van ben om het niet alleen in de Randstad te doen, maar in alle steden van Nederland. Dat gaf ik zojuist aan. Het kernprobleem is echter niet alleen dat er te weinig bouwlocaties zijn. Vraag het maar aan de bouwers die vorige week stonden te demonstreren. Er kan geen huis meer worden gebouwd omdat u in de coalitie zit te kibbelen om die stikstofproblemen op te lossen. Maar dat is niet de kern van het probleem. De kern van het probleem is dat het in Den Haag niet belangrijk genoeg wordt gevonden, dat er te weinig budget is, dat woningbouwcorporaties aan de lat staan en dat er veel te weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Dat is de kern. En daar probeer ik wat aan te doen. Ik ben het wel met u eens dat er ook voldoende bouwlocaties moeten zijn.

(Opmerking vanaf de publieke tribune)

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik hoor iemand uit het publiek suggereren het IJsselmeer vol te bouwen, maar het lijkt mij lang duren voordat dat bebouwd mag worden, mensen.

De **voorzitter**:

Meneer Nijboer, gaat u door met uw betoog.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik kom op mijn derde en laatste punt, niet omdat ik niet meer te zeggen heb, maar omdat ik met negen zetels beperkt de tijd heb.

Ik sluit mij aan bij de woorden van de SP over schimmel en dat daaraan wat moet gebeuren. Ik vind ook dat aan de misstanden in de volkshuisvesting, zoals discriminatie, het vragen van te hoge huren en lood in water, waardoor kinderen ziek worden, veel te weinig aandacht wordt besteed. Ik vraag de Minister daar ook wat aan te doen, aan al die punten. Lood in water betekent gewoon dat er in Nederland honderdduizenden kinderen beschadigd raken doordat de waterleiding niet op orde is. Hoe kan dat in een welvarend land? Is de Minister bereid daar wat aan te doen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan gaan we nu naar de ChristenUnie en mevrouw Dik-Faber.

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

Dank u wel, voorzitter. «Ik ben 37 jaar, pas getrouwd en ik wil graag een gezin. Al tien jaar sta ik op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in Utrecht, maar als ik mij inschrijf voor een woning, ben ik de dertigste. Dan word ik vervolgens naar een lootteam verwezen, een loterij, maar dan doe ik mee met 1499 anderen voor één woning. Intussen moet ik elke nacht met de taxi rijden om mijn private huurwoning van meer dan € 1.000 in de maand te kunnen betalen.» Dit zijn de verhalen die ik hoor.

Ongetwijfeld staan die verhalen ook in de petitie die we vanmorgen ontvangen hebben. Ik heb die nog niet kunnen lezen, maar dat ga ik zeker doen.

In deze tijd van woningnood en snel stijgende prijzen is goed wonen voor heel veel mensen zeker niet vanzelfsprekend. Dat was ook de aanleiding voor de ChristenUnie om in maart van dit jaar met het actieplan Van woningmarkt naar volkshuisvesting te komen. Ik denk dat de Minister zich nog aan het inlezen is. Ik wil haar heel graag een exemplaar aanbieden en zie uit naar de samenwerking.

De **voorzitter**:

Ik vraag de bode om dat van u aan te nemen. Ik denk dat het gezien de tijd goed is als u uw betoog direct vervolgt.

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

Ik ga snel verder.

Voorzitter. Drie thema's voor nu. Allereerst de bouwopgave. We zijn heel blij met de 1 miljard die is vrijgemaakt voor woningbouwcorporaties om te bouwen. Nu is het zaak om te laten zien dat dit bedrag over het hele land wordt ingezet, en niet enkel in de Randstad. Ook in bijvoorbeeld Oost-Drenthe en Groningen, waar landelijk het hoogste percentage van het inkomen naar wonen gaat, moet betaalbaar gebouwd worden.

Daarom heb ik samen met het CDA een amendement in voorbereiding om dit recht te trekken. Ik wacht heel graag de reactie van de Minister af.

Nu de bouwopgave zo groot is, snap ik echt niet waarom we het woningcorporaties met de markttoets zo moeilijk maken om betaalbare middenhuur te bouwen. Waarom is de motie-Ronnes/Dik-Faber/Smulders

hierover zo voorzichtig uitgevoerd, zo vraag ik de Minister. We moeten nu toch alles aangrijpen, ook met de zorgelijke prognoses vanwege pfas en stikstof?

Voorzitter. Bouwen is ook belangrijk voor de 40.000 daklozen in ons land. Dat aantal is in de afgelopen tien jaar verdubbeld. Mijn fractie heeft daarover Kamervragen gesteld. Ziet de Minister dat in het bijzonder voor de economisch daklozen de kern van het probleem is dat zij geen betaalbare woning kunnen vinden? De ChristenUnie wil dat samen met gemeenten en woningcorporaties een huisvestingsstrategie voor deze doelgroep wordt ontwikkeld. Ik overweeg op dit punt een motie.

**De voorzitter:**

U heeft een vraag van mevrouw Van Eijs van D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Mevrouw Dik-Faber had het over de markttoets. Dat is een mooie technische term. Daarover zijn we met elkaar overeengekomen dat we niet hoeven te toetsen tot in de eeuwigheid. Als niemand anders dan de woningcorporaties de handschoen oppakt, moeten zij gewoon voluit middenhuurwoningen kunnen bouwen. Is mevrouw Dik-Faber het met mij eens dat er nog steeds middenhuurwoningen nodig zullen zijn die niet van de woningcorporaties komen, maar van pensioenfondsen en verzekeraars die hun geld daarin kunnen investeren?

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

Ik wil heel graag dat er maximaal ruimte wordt geboden voor middenhuur. Dat betekent niet alleen woningcorporaties, maar ook marktpartijen; of niet alleen marktpartijen, maar ook woningcorporaties. Ik zie alleen dat de markttoets daarvoor een belemmering is. Deze Kamer heeft uitgesproken dat ze de markttoets verregaand of zelfs helemaal wil afschaffen. Deze Minister heeft er nu voor gezorgd dat de marktverkenning overeind is gebleven. Dat werkt ontzettend vertragend. Dan moet er dus eerst een marktverkenning worden uitgevoerd, maandenlang, terwijl ik wil dat er gewoon gebouwd gaat worden. Ik wil de marktverkenning dus heel graag afschaffen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Zoals ik het begrepen heb, is een marktverkenning gewoon in de markt aankondigen: jongens, we willen hier middenhuur; is er iemand die dit wil doen? Daar kunnen woningcorporaties op reageren, maar ook de verzekeraars en beleggers die niet altijd standaard een contactmoment met een college hebben, zoals bijvoorbeeld woningcorporaties dat wel hebben. Is het dan niet juist van belang dat ook verzekeraars en beleggers weten dat er plannen voor middenhuur zijn en dat je zo'n marktverkenning, zoals die zo mooi heet, wel doorloopt?

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

Met een aankondiging dat er een locatie beschikbaar is voor middenhuur is niks mis. Maar een marktverkenning zoals ik die heb gelezen gaat gewoon veel verder dan dat. Die betekent dat er weer nieuwe procedures in gang worden gezet, waardoor we vertraging oplopen. Dat wil ik niet. Mijn fractie heeft over dit onderdeel van het wetsvoorstel ook vragen gesteld in het schriftelijk overleg dat gaande is. Ik wacht graag de reactie van de Minister hierop af. Volgens mij zijn we het er in ieder geval met elkaar over eens dat we geen vertraging willen en dat we aan alle partijen maximaal de ruimte willen bieden om te gaan bouwen, of dat nou marktpartijen of woningcorporaties zijn.

**De voorzitter:**

Vervolgt u dan uw betoog.



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

Het tweede punt is de betaalbaarheid van koopwoningen. Het Nibud heeft geadviseerd om het tweede inkomen van de tweede verdiener in een tweeverdienershuishouden meer mee te laten tellen bij het verkrijgen van een hypotheek. De ChristenUnie-fractie noemt dat cynisch. Eerst hebben diverse kabinetten tweeverdieners fiscaal enorm gespekt via hogere fiscale kortingen op hun arbeidsinkomen en hadden alleenstaanden, en zeker eenverdieners, het nakijken. Vervolgens gaat het Nibud, en in zijn kielzog het kabinet, over tot hogere leennormen voor dit type huishoudens. En dat in een gemankeerde markt als de woningmarkt, waarin het aanbod niet reageert op de vraag en er dus bij een grotere leencapaciteit maar één ding zal gebeuren: de huizenprijzen zullen verder stijgen. Is de Minister daarom bereid dit advies van het Nibud niet over te nemen, is mijn vraag.

Voorzitter. Dan de zelfbewoningsplicht of de opkoopbescherming. Met name woningen tussen € 150.000 en € 200.000 blijken geliefde speeltjes van beleggers. Laten dat nou net de woningen zijn waar ook koopstarters graag een beroep op doen. Die lopen ze nu mis. Het onderzoek van het kabinet duurt mijn fractie echt te lang. Wanneer kunnen we resultaat verwachten? De ChristenUnie wil dat gemeenten de ruimte hebben om voor bestaande woningen te regelen dat wie de woning koopt, daar ook in gaat wonen. En hoe zit het met de andere maatregelen om starters op de koopmarkt te helpen?

Voorzitter, tot slot: bestendig. Kan de Minister de voortgang melden van de ouderenwoningakkoorden die uit het actieplan Waardig ouder worden zijn voortgekomen? Hoe zit het met de Taskforce Wonen en Zorg? Kan de WoonZorgwijzer wellicht ook een rol spelen in het thema «wonen en zorg voor ouderen»? Bestendig betekent ook duurzaam en innovatief. Ik ben enthousiast over de prefabwoningen die als tijdelijke woningen worden gebouwd, maar er is meer potentie. Is de Minister bereid om met het veld een impuls te geven aan de rol die prefab kan spelen bij de verduurzaming van onze woningvoorraad?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie. De heer Smeulders van GroenLinks heeft nog een vraag.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

De ChristenUnie laat ook weer in woorden blijken dat ze op het gebied van wonen de meest sociale partij in de coalitie is. U had het net ook over starters. Wij hebben het voorstel gedaan om 250 miljoen van die 1 miljard beschikbaar te stellen voor studenten en starters, omdat die zo ongelofelijk klem zitten op de huidige woningmarkt. Wat vindt u daarvan?

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

Ik vind het heel lastig om daar nu «ja» of «nee» op te zeggen. Ik heb kennisgenomen van dat voorstel in dit debat. Ik ben heel erg blij dat het kabinet 1 miljard beschikbaar heeft gesteld voor de problemen op de woningmarkt. Ik zie ook het punt van de starters. Dat begrijp ik heel erg goed. Maar tegelijkertijd – laten we daar gewoon eerlijk over zijn – is dit een punt van de coalitie. De coalitiepartijen hebben die 1 miljard naar voren gebracht. Dat zijn mijn eerste gesprekspartners hierin. Ik wil dus heel graag met hen overleggen wat de consequenties hiervan zijn. Ik ben welwillend, maar ik heb de consequenties op dit moment niet in beeld. Mijn coalitiegenoten zijn eerder mijn gesprekspartners en niet de fractie van GroenLinks, hoe dierbaar GroenLinks mij op heel veel punten ook is. Want dat is zeker zo.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik betreur dat wel een beetje. Ik heb net zo'n aardig compliment gegeven aan de ChristenUnie. Ik wil mevrouw Dik-Faber vragen of ze wil doorgeven dat het kabinet zowel in de Eerste Kamer als in de Tweede Kamer geen meerderheid meer heeft. Je kan wel met vier coalitiepartijen bij elkaar gaan zitten, maar als u ook nog allerlei andere voorstellen op het gebied van wonen door de Kamer wilt krijgen, dan is het volgens mij toch slim iets breder te kijken dan alleen naar de coalitie. Is mevrouw Dik-Faber het daarmee eens?

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

Ik heb een prachtig compliment gekregen van de fractie van GroenLinks, namelijk dat wij heel sociaal zijn. Ik heb ook een compliment teruggegeven, namelijk dat de fractie van GroenLinks mij dierbaar is. Ik werk graag met hen samen, zowel met deze woordvoerder als de vorige woordvoerder van GroenLinks. We hebben echt veel raakvlakken binnen het thema «wonen». U hoort nog van mij in de tweede termijn.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een vraag van de heer Nijboer. Het is wat rumoerig, want heel veel mensen verlaten de zaal. Ik schors de vergadering twee minuten, zodat de mensen rustig de zaal kunnen verlaten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Het is weer wat rustiger. De heer Nijboer kan zijn achtste vraag aan mevrouw Dik-Faber stellen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het gaat over de regio. Ik heb in mijn termijn gezegd dat ik vind dat het kabinet veel te veel oog heeft voor alleen de Randstad en niet voor de regio. Nu ken ik de ChristenUnie ook als een partij die dat ziet. Is de ChristenUnie het met mij eens dat de beschikbare middelen voor heel Nederland beschikbaar moeten zijn, dus bijvoorbeeld ook voor de krimpgebieden?

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

Ja, daar ben ik het helemaal mee eens.

De **voorzitter**:

Meneer Krol?

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

Dank u wel, voorzitter. Mag ik beginnen met beterschapswensen aan het adres van mevrouw Ollongren en een welkomstwoord aan de nieuwe Minister? We wensen haar succes. De 50PLUS-fractie wil haar vandaag de hand reiken met een noodplan om de woningnood op te lossen. Ik doe dat meteen met een disclaimer, want ik heb maar één medewerker op dit terrein en u heeft er honderden. Misschien kan dus niet alles wat wij willen. Overigens is die medewerker van mij fantastisch. Ik hoop dat uw ambtenaren net zo goed zijn. We hebben een aantal constructieve oplossingen bedacht, maatregelen, deels zonder kosten, zonder stikstofuitstoot en zonder gebruik van schaarse grond en schaars materiaal. De woningcrisis heeft vele oorzaken. Op de woningmarkt komt het beleid van de Ministeries van Volkshuisvesting en van Financiën samen, maar die ministeries alleen zijn wat dat betreft te weinig, want u heeft met veel meer ministeries te maken en u komt dan tot een optelsom van tekorten. We zagen het al: de tribune zat vol, want dit interesseert mensen echt. Ze zijn niet vertrokken omdat ik aan het woord kwam, maar omdat de bus

vertrok. De mensen die hier zaten willen een huis. Iemand die nog een huur- of koopwoning kan betrekken, betaalt op dit moment de hoofdprijs. Elf jaar wachten voor een huurwoning van € 900 is geen uitzondering meer. Jongeren blijven bij hun ouders wonen en stellen de start van een gezin uit. De consequenties voor de toekomst zijn dan niet te overzien. 50PLUS wil oplossingen, geen oplossingen die schaarste herverdelen, maar die meer woonruimte opleveren. We hebben een noodplan opgesteld. Het mooie is dat we een begrotingsoverschot hebben. Een deel daarvan zouden we willen besteden om de wooncrisis op te lossen. Dat lijkt ons verstandig. Het maatregelenpakket van 50PLUS is deels van tijdelijke aard en een extra impuls om op adem te komen.

Ik begin met de maatregelen om meer te bouwen. Ten eerste heeft de invoering van de verhuurderheffing ervoor gezorgd dat de bouw van sociale huurwoningen is ingestort. 50PLUS was altijd tegen de verhuurderheffing. Deze maatregel heeft de volkshuisvesting aantoonbare schade toegebracht. 50PLUS stelt voor om de verhuurderheffing gedurende twintig jaar ten minste te halveren ten behoeve van nieuwbouw van sociale huurwoningen. De voorwaarde die we graag stellen is een percentage voor leeftijdsbestendig bouwen. We moeten namelijk nu beginnen met een woonvoorraad die is afgestemd op de komende vergrijzingsgolf. Overigens kan iedereen, ook jongeren kunnen dat, daar comfortabel in wonen. Inzetten op leeftijdsbestendige woningen trekt de hele woningmarkt vlot: een senior op de goede plek en zijn woning komt vrij voor starters en gezinnen.

Ten tweede werden op 1 januari 2015, overigens zeer tegen onze zin, de verzorgingstehuizen gesloten. Het idee erachter was dat mensen, met de geoptimaliseerde thuiszorg, langer thuis konden wonen. Die thuiszorg is niet geoptimaliseerd en hulpbehoevende ouderen wonen nog wel thuis. Dan stromen ouderen niet meer door en komen er minder huizen vrij voor starters en gezinnen. Het gaat om ongeveer 100.000 ouderen die anders waarschijnlijk in een verzorgingshuis zouden wonen, oftewel zo'n 100.000 woningen die niet vrijkomen voor woningzoekenden. De sluiting was daarmee om meerdere redenen een desastreuze maatregel. Hier ligt tegelijkertijd een belangrijke sleutel voor het vlot trekken van de woningcrisis. We pleiten voor een stimuleringsregeling voor het bouwen van woon-zorgcomplexen. Het grote gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis moet worden opgevuld. Gemeenten spelen hier een rol in en dienen de behoefte te inventariseren. Voorwaarde zou moeten zijn dat een groot percentage van de woningen die met de regeling worden gebouwd voor sociale huur bestemd is.

We pleiten voor een subsidieregeling voor het bouwen van minihuizen, kleine volwaardige woningen, tegenwoordig ook wel tiny houses genoemd, door particulieren op eigen grond. De voorwaarde om in aanmerking te komen voor zo'n subsidie is het verhuren van het minihuis en geen zelfbewoning. Het doel is namelijk dat er meer woningen komen. Woningssplitsing zou hier ook onder moeten vallen, omdat het woningen oplevert voor relatief weinig kosten.

Het volgende onderdeel van ons voorstel betreft het stimuleren van het vrijkomen van woningen. De permanente zelfbewoning van recreatiewoningen voor hen die dat willen zal woningen opleveren. Mensen houden vaak hun woning aan terwijl ze er niet zijn. Dat is zonde in tijden van schaarste. Is de Minister bereid permanente bewoning van recreatiewoningen op grote schaal mogelijk te maken? Voorwaarde is zelfbewoning om doorverkoop tegen te gaan. Voor gebieden in kwetsbare natuur zou een uitzondering moeten gelden.

Het zesde voorstel. Wil de Minister onderzoeken of een verhuispremie zinvol is voor iedereen die een sociale huurwoning achterlaat, en dus na verhuizing niet weer een sociale huurwoning betreft? Dat kan gaan om ouderen die in een duurder zorgappartement gaan wonen, en mensen die naar het buitenland vertrekken. Dit sluit deels aan bij de bestaande

remigratieregeling, die nu niet inclusief is en slechts voor mensen geldt die buiten Nederland zijn geboren.

**De voorzitter:**

Op uw eigen verzoek meld ik u dat u net voorbij de vijf bent.

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

Ik ga mijn uiterste best doen om de rest snel te doen. De regeling stopt met ingang van 1 januari.

Dan het bevorderen van samenwonen. Er is een motie aangenomen van 50PLUS over het uitvoeren van een kosten-batenanalyse naar samenwonen. Dat zal ook woningen opleveren, gaat vereenzaming tegen en kan mantelzorgers ontlasten. Hoe staat het met die motie?

Ten slotte stellen we een verhuispremie voor voor het vertrek naar krimpgebieden. Nederland kent negen krimpregio's en elf anticipeerregio's. Die krimpregio's hebben al langere tijd te maken met een dalend bevolkingsaantal, en voor anticipeergebieden zal dat op korte termijn ook het geval zijn. Kunnen we dat niet oplossen met een verhuispremie? Dank u zeer, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Krol. De heer Koerhuis heeft nog een vraag voor u.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Krol zei het snel wat de woningbouwproductie in elkaar heeft doen zakken bij woningcorporaties, maar hoe kijkt de heer Krol aan tegen de financiële schandalen bij woningcorporaties? Om er maar drie te noemen die we ook hier langs hebben gehad ...

**De voorzitter:**

Korte vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, een korte vraag, maar dan weten de mensen thuis ook waar we het over hebben. Dus Vestia, Geertruidenberg, Humanitas Huisvesting, cases die we in de Kamer uitvoerig hebben behandeld en heel veel geld hebben gekost. Hoe kijkt de heer Krol aan tegen de rol van die financiële schandalen bij woningcorporaties?

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

Het is bijna onzinnig om daar een antwoord op te moeten geven. Natuurlijk is er geen mens te vinden die dat toejuicht. Het is schandalig, maar ik blijf van mening dat de verhuurderheffing ervoor zorgt dat de hele markt is ingestort. Dat zouden we moeten voorkomen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik als laatste naar de partij die het al het langst volhoudt. De Staatkundig Gereformeerde Partij, de heer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Dank u wel, voorzitter. Die partij verheugt zich ook op de samenwerking met de kersverse Minister voor Wonen. Wij wensen haar ambtsvoorganger – dat is nog een beetje onduidelijk, formeel is het nog niet – van harte beterschap en hopen dat we ook haar te zijner tijd weer mogen begroeten.

Mevrouw de voorzitter. Ik ben blij dat de begroting van Binnenlandse Zaken onder het kopje woningmarkt al snel de noodzaak tot samenwerken aan de orde stelt; samenwerking tussen bijvoorbeeld gemeenten, woningcorporaties en bouwers. Laten we wel wezen, de woningmarkt is in de eerste plaats echt een lokale aangelegenheid. Ik merk dat de Minister

bereid is om met de lokale partijen in gesprek te blijven en met hen samen te werken. Aangezien de primaire verantwoordelijkheid bij hen belegd is, moet je je als rijksoverheid enigszins behoudend opstellen. Je kunt wel stimuleren en faciliteren, maar je kunt niet dirigeren. Met dat laatste zou ik dan ook heel voorzichtig zijn. Ik zou zelfs willen voorkomen dat je voorschrijft wat andere overheden hebben te doen.

Voorzitter. Ik wil een viertal punten aan de orde stellen. In de eerste plaats in aansluiting bij de opmerkingen die de collega van het CDA heeft gemaakt. Een sociale huurwoning die gebouwd wordt door een corporatie kan leiden tot korting op de verhuurderheffing. Dat is heel mooi, maar de vraag is waarom die maatregel geldt voor slechts een beperkt aantal regio's. Een corporatie in Oirschot kan er bijvoorbeeld wel gebruik van maken, maar corporaties in Tilburg, de Krimpenerwaard en niet te vergeten Staphorst niet. Ziet de Minister ruimte om deze regeling voor alle regio's open te stellen? Dat zou een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de aanpak van de wooncrisis. Ziet de Minister ruimte om deze regeling voor alle regio's open te stellen? Het zou een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de aanpak van de wooncrisis.

Het tweede punt betreft een goede mix van verschillende typen woningen. Dat is een belangrijk punt. Ik raak hier aan een terrein waarmee je als rijksoverheid eigenlijk niet zo veel te maken hebt en toch ook weer wel. Een zestal gemeenten hebben grote zorgen over de hoeveelheid sociale huurwoningen in de toekomst. Ik noem Barendrecht, Westland en Zuidplas, en er zijn er nog drie. Dit zijn zogenaamde maatwerkgemeenten, waarin woningcorporatie Vestia een belangrijke speler is. Door de financiële situatie van Vestia is de corporatie genoodzaakt om woningen af te stoten, maar dat vraagt mogelijk een enorme financiële bijdrage van de gemeenten, die zij vaak niet kunnen ophoesten. Als de gemeente niet kan bijspringen, dreigt een liberalisatie van de sociale huurwoningen, wat zorgt voor een enorme daling in de voorraad sociale huurwoningen in die gemeente. Ik heb een concrete vraag aan de Minister. Welke mogelijkheden ziet de Minister om dit probleem aan te pakken? Kan de Minister aangeven of en hoe zij in gesprek gaat met de provincies, de gemeenten en de corporatie om hiervoor een oplossing te vinden? Hoe kijkt de Minister bijvoorbeeld aan tegen een tijdelijke bevrozing van de liberalisatie van sociale huurwoningen in deze zes maatwerkgemeenten? Vestia heeft een spoor van vernielingen achtergelaten en als we niet oppassen, laat Vestia in deze zes gemeenten opnieuw een spoor van vernielingen achter. Ik vraag daarom wat de Minister kan doen om hier schade te voorkomen.

Mijn volgende punt is het wetsvoorstel Inkomensgrenzen sociale huur. Korthedshalve sluit ik mij aan bij de vragen van de collega van de PvdA, die geschetst heeft hoe een eenpersoonshuishouden opeens te maken krijgt met de dalende inkomensgrens voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat voelt als onrecht. Wat gaat de Minister hieraan doen?

Tot slot, voorzitter, een vraag over arbeidsmigranten. Steeds vaker bereiken ons signalen dat de huisvesting van arbeidsmigranten in heel veel gevallen zeer veel te wensen overlaat. En wij zullen niet de enigen zijn; ook in de media verschijnen daarover verhalen. Ik realiseer me dat ook dit primair een taak is van de gemeenten, maar het is alsof al die gemeenten opnieuw het wiel moeten uitvinden. Welke rol ziet de Minister voor zichzelf weggelegd om de huisvesting van arbeidsmigranten op een goed niveau te krijgen en te houden? Hoe gaat zij samen met de gemeenten aan de slag om hiervoor passende oplossingen te zoeken en heldere en duidelijke kaders te formuleren?

Voorzitter, ik wilde het hier even bij laten.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Bisschop van de SGP. De Minister heeft mij gezegd dat zij ongeveer een halfuur nodig heeft om na te denken over de beantwoording. Ik schors de vergadering dus tot 16.00 uur. Dan zie ik u terug en hebben wij nog twee uur om met de Minister van gedachten te wisselen.

De vergadering wordt van 15.31 uur tot 16.05 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Zojuist hebben alle Kamerleden hun inbreng over het begrotingsonderdeel Wonen geleverd. Dan is het nu aan de Minister om de vele vragen die gesteld zijn, te beantwoorden. Zoals u weet, is Minister Ollongren ziek. We hebben allen onze beterschapswensen overgebracht. Mevrouw Van Veldhoven is nu tijdelijk Minister. We moeten er wel een klein beetje rekening mee houden dat dit haar eerste woondebat is. Ze heeft mij verzocht om de beantwoording in blokjes te kunnen doen, waarbij we aan het einde van de blokjes interrumpen en vragen stellen. Ik denk dat we toe kunnen met zes vragen. Dat is drie keer twee of hoe u het zelf maar invult. We hebben tot 18.00 uur. Het tweede deel doen we op woensdagochtend.

Dan geef ik nu het woord aan de Minister, mevrouw Van Veldhoven.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Hartelijk dank, voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor alle beterschapswensen voor mijn collega Ollongren. Ik hoop voor haar dat mijn vervanging van haar van korte duur zal zijn. Dat zeg ik niet omdat ik het geen plezier vind om hier in uw aanwezigheid over dit ontzettend belangrijke onderwerp te spreken. Ik zal zo even komen op de blokjes. Die wil ik als eerste even noemen. Ik wilde drie blokjes doen. Het eerste blokje is stimuleren van bouwen, daarna betaalbaarheid woningmarkt, dan klimaat en verduurzaming en dan het blokje overig.

Voorzitter. Ik moet u ook nog melden dat Minister Knops van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tijdens de afwezigheid van Minister Ollongren onder meer de portefeuilles bouw en energie en de versterkingsoperatie in Groningen heeft overgenomen. Hij is nu echter als delegatieleider op een handelsmissie in Singapore, waardoor ik die thema's voor hem waarneem vandaag. Het is dus een dubbele waarneming. Het is overigens goed om in die context te melden dat hij donderdag direct vanuit het vliegtuig op werkbezoek gaat in het Groningse Delfzijl om daar met bewoners de voortgang van de versterkingsoperatie te bekijken en te bespreken.

Voorzitter. Ik heb goed geluisterd naar de inbreng van de Kamer. Het viel me eigenlijk op dat er echt van links tot rechts met enorme urgentie gesproken wordt over dit onderwerp, en dat is niet op alle onderwerpen zo. Dat is echt iets wat u allemaal deelt. Ik denk dat dat heel terecht is. Ik zal uiteraard alle documenten die mij via de bode keurig zijn aangeboden, goed bestuderen. Maar de rode draad die er door al uw verhalen heen gaat, is dat het hier gaat om mensen die soms knel komen te zitten in hun persoonlijke situatie. Wat kunnen wij er met elkaar aan doen om dat zo snel mogelijk op te lossen? We kunnen allemaal geen ijzer met handen breken, maar we werken er wel heel hard aan met elkaar.

Een van de oplossingen waar u het allemaal over eens bent, is dat er meer woningen nodig zijn. «Bouwen, bouwen, bouwen» zei de heer Koerhuis. Eigenlijk heeft u allemaal in verschillende vormen hetzelfde gezegd. Er is gewoon meer nodig als we dit echt willen oplossen. Tot die tijd gaat het om slim omgaan met de schaarste. Daarvoor heeft u eigenlijk een aantal suggesties gedaan. Overigens zijn er ook meer locaties nodig voor meer woningen. Bij slim omgaan met de schaarste helpt het ook als de woningen beter passend zijn. Daar heb ik ook een heel aantal suggesties

voor gehoord. Om het even samen te vatten: een senior in een oudere woning biedt wellicht ruimte voor meerdere jongeren die samen een huis willen kopen als starters op de woningmarkt. Ik denk dat ik dan van links tot rechts alle suggesties in één optie samenvat. U zegt ook allemaal: excessen willen we voorkomen. Ik heb niemand gehoord die zei: laat de excessen maar bestaan. Het zal dus en-en-en moeten zijn. Maar ik hoor wel een verschillende politieke voorkeur voor bepaalde maatregelen. De rest van de termijn zal ik daarom ingaan op de verschillende vragen die u hierover heeft gesteld. Ik denk dat ik moet constateren dat er op heel veel vlakken wel iets zal moeten gebeuren. We zullen naar al die maatregelen moeten kijken. Wat is effectief? Wat zijn de kosten? Wat is uitvoerbaar, zeker ook op de korte termijn? Ik zal op heel veel plekken zo veel mogelijk met u meegaan. Er zullen ook grenzen zijn. Dat zeg ik u ook maar vast. Maar dit is de context waarin ik heel graag dit debat met u wil voeren. Voorzitter. Na het einde van de algemene inleiding kom ik bij het eerste blok. Dat is een fors blok dat gaat over het stimuleren van bouwen. Zoals ik net al in mijn inleiding zei, was u het er allemaal over eens dat er gewoon een noodzaak is om tot meer woningen te komen. De afgelopen twee jaar heeft Minister Ollongren verschillende afspraken gemaakt om de woningbouw in Nederland te versnellen. Als eerste is de Nationale woonagenda afgesloten, waarin onder meer is afgesproken om de komende jaren 75.000 woningen per jaar te bouwen. Vervolgens heeft zij met vijf regio's met de grootste krapte overlegd om te bekijken hoe wij daar kunnen versnellen. Dat heeft geleid tot de woondeals; u wel bekend. Nu komt de volgende fase: het uitwerken en uitvoeren van de plannen. Met Prinsjesdag maakte Minister Ollongren daarom maatregelen bekend om vooral starters en middeninkomens prettiger te kunnen laten wonen: de woningbouwimpuls van 1 miljard. Dat is een gerichte stimulans van 1 miljard voor woningcorporaties en andere verhuurders via een aftrek op de verhuurderheffing en maatregelen voor een beter functionerende woningmarkt. Voorzitter. Ik laat de algemene inleidingen verder voor wat ze zijn. Er zijn zo veel vragen gesteld; ik denk dat wij daar met elkaar de tijd voor willen benutten.

Meneer Mulder vroeg wat het kabinet gaat doen om de woningnood op te lossen. Wonen is en blijft een sociaal grondrecht; daar hebben ook velen van u aan gerefereerd. De Nationale woonagenda is daar, met de andere punten die ik heb genoemd, een belangrijke oplossing voor: het miljard voor de woningbouwimpuls, de vrijstelling op de verhuurderheffing, maar ook de transformatiefaciliteit die voorfinanciering biedt voor transformatielocaties. Dat gaat ook weer over het passend maken. Ook biedt de Crisis- en herstelwet mogelijkheden om met kortere procedures te werken. Ook faciliteer ik het Expertteam Woningbouw dat ondersteunt bij het lostrekken en versnellen van concrete bouwlocaties.

Meneer Ronnes vroeg hoe de Minister de Kamer gaat informeren over de voortgang van de woningbouwimpuls. Op dit moment wordt nog hard gewerkt aan de nadere uitwerking van zowel het aanvraagproces als het inhoudelijke afwegingskader. Ik verwacht uw Kamer hierover begin volgend jaar nader te kunnen informeren. Uiteraard zullen wij de Kamer ook periodiek informeren over de voortgang. Daarbij zullen wij ook expliciet ingaan op de vraag hoeveel er wordt gebouwd voor de doelgroepen starters en mensen met een middeninkomen. Dat komt misschien ook tegemoet aan wat de heer Smeulders zei, namelijk dat er heel veel noodzaak zal zijn om ervoor te zorgen dat die woningbouwimpuls ook wat oplevert voor starters. Hij koppelde daar een specifiek bedrag aan, maar ik denk dat hij in ieder geval bedoelt dat wij ook zicht moeten hebben op de vraag of het ook voor die groepen de oplossing biedt waarvan wij nu met elkaar zeggen dat het die ook moet bieden. De heer Ronnes zei dat regio's buiten de Randstad een beroep kunnen doen op de woningbouwimpuls. De woningbouwimpuls heeft tot doel om



sneller meer woningen te realiseren zodat het woningtekort kan worden verkleind. Wij willen die middelen inzetten in die gebieden waar de meeste impact bereikt kan worden. Woondealregio's zijn regio's met de grootste krapte op de woningmarkt en daarom zijn deze prioritair. Overigens zijn ook Eindhoven en Groningen woondealregio's, maar dat weet u. Voor de andere gebieden heb ik aangegeven dat ik de woningbouwimpuls ook beschikbaar wil stellen aan gebieden buiten de Randstad waar sprake is van een bovengemiddeld woningtekort. Dat bovengemiddelde woningtekort is dus eigenlijk datgene wat bepaalt of die woningbouwimpuls daarvoor kan worden benut. Het is dus niet wel of niet Randstad; het gaat er echt om daar waar de noodzaak is.

Dan is de vraag gesteld welk deel van de woningbouwimpuls wordt ingezet voor stikstof. Het kan zijn dat de stikstofdepositie vraagt om het nemen van compenserende of mitigerende maatregelen en er geen andere opties meer zijn om een woningbouwproject doorgang te laten vinden. Ik was met de Minister-President op werkbezoek in Utrecht en daar zie je dat de gemeente heel efficiënt gebruikmaakt van de benodigde stikstofruimte door bijvoorbeeld een parkeernorm heel scherp te stellen. Dan nog blijft er ook daar een vraagstuk over. In die gevallen kan een rijksbijdrage dan mogelijk een oplossing bieden voor het lostrekken van de woningbouw waardoor de betaalbare woningen alsnog gerealiseerd kunnen worden, omdat bijvoorbeeld in zo'n context een businesscase van een woningbouwproject anders niet meer rond komt. In die gevallen kan worden gekeken of de onrendabele top die door de compenserende maatregelen ontstaat voor de woningbouwprojecten, medegefinancierd kan worden uit de woningbouwimpuls. Zoals gezegd komen wij nog met dit kader naar uw Kamer toe. Dit was meer ter illustratie.

De heer Smeulders heeft gevraagd of het kabinet bereid is om een deel van de woningbouwimpuls in te zetten voor studenten en starters. De impuls is echt bedoeld voor het versnellen van de bouw van meer betaalbare woningen in die schaarsteregio's en die zijn ook in het bijzonder gericht op starters en mensen met een middeninkomen. Ik zal uw Kamer daar ook periodiek over informeren. Het lijkt mij goed dat wij in beeld brengen of er inderdaad voldoende woningen worden gebouwd voor starters en studenten.

De heer Ronnes vroeg of er aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld aan Utrecht over Rijnenburg bij het beschikbaar stellen van middelen uit de woningbouwimpuls. Ik heb net al gezegd dat over het beschikbaar stellen van middelen gesprekken worden gevoerd met de regio's, ook over prioritering van locaties voor een rijksbijdrage. Woningbouwprojecten staan niet op zichzelf en worden binnen een bredere agenda, bijvoorbeeld van de woningdeals, van afspraken voorzien. Zo worden naast de voortgang van de woningbouwdoelen ook de andere doelen voor een betere basis op de woningmarkt geborgd. Voor de regio Utrecht zou dat betekenen dat stappen voor de plancapaciteit nodig zijn. We weten allemaal dat de plancapaciteit in Utrecht krap is. Op 20 november heb ik een bestuurlijk overleg MIRT met de regio Utrecht. Dan zijn ook de plancapaciteit en de woningbouwimpuls gespreksonderwerpen. De plancapaciteit staat dus nadrukkelijk op het netvlies en op de agenda. Dat is nog wat anders dan de vraag – daar komen we straks nog op – of een individuele locatie door het Rijk moet worden aangewezen, maar ik begrijp heel goed uw zorgpunt dat er voldoende plancapaciteit moet zijn, ook in een regio als Utrecht.

Zowel CDA als VVD vroeg of we bereid zijn om te bekijken of corporaties meer kunnen lenen. Jaarlijks brengt het Ministerie van Binnenlandse Zaken in kaart hoeveel corporaties extra kunnen lenen om te investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming. Uit de cijfers die een paar weken geleden naar de Kamer zijn gestuurd, blijkt dat de corporatiesector ongeveer 29 miljard extra kan lenen om te investeren in nieuwbouw. Dat is extra leenruimte, boven op de huidige vijfjaarsinves-



teringsplannen van 40 miljard. Deze extra leenruimte is binnen de financiële normen die op dit moment gelden voor corporaties. Met de aftrek op verhuurderheffing worden corporaties ook gestimuleerd om die onbenutte leenruimte te benutten voor extra investeringen.

De Partij van de Arbeid vroeg hoe het kan dat de verhuurderheffing stijgt. Corporaties gaan volgend jaar meer verhuurderheffing betalen door de stijgende WOZ-waardes. Ondanks de stijgende belastingafdrachten hebben corporaties de komende jaren nog een extra investeringsruimte, boven op de 40 miljard aan plannen tot en met 2023. Dat is de 29 miljard die ik net noemde. Er hoeven dus niet minder sociale huurwoningen gebouwd te worden. Door veel te bouwen kunnen corporaties juist maximaal gebruikmaken van de 1 miljard die het kabinet ter beschikking heeft gesteld voor de bouw van betaalbare huurwoningen. Rijk en Aedes brengen voor de lange termijn ook in kaart hoe opgaven en middelen zich tot elkaar verhouden en hoe eventuele financiële knelpunten opgelost kunnen worden als die zich blijken voor te doen. Dat is een reëel punt waarvoor de heer Nijboer aandacht vraagt. Ik verwacht hierover voor de zomer van 2020 te kunnen informeren.

De heer Krol vroeg naar leeftijdsbestendig bouwen. Ondanks de stijgende belastingafdrachten hebben de corporaties nog ruimte. Uit de evaluatie van de verhuurderheffing uit 2016 bleek ook dat corporaties weliswaar minder hadden gebouwd, maar dat hun financiën het toelieten om meer te bouwen. Door veel te bouwen, kunnen de corporaties gebruikmaken van die 1 miljard. Een halvering van de verhuurderheffing is daarvoor dus ook niet nodig, maar we blijven wel de vinger aan de pols houden. Zoals ik net zei, wordt er gekeken of we op de langere termijn ergens knelpunten zien ontstaan. Dat moeten we natuurlijk voorkomen, in plaats van dat we er op een gegeven moment mee geconfronteerd worden. Het is belangrijk dat al die partijen met elkaar aan tafel zitten om dat in kaart te brengen.

Dat is ook een beetje het antwoord op de volgende vraag, over het onderzoek opgave middelen naar aanleiding van de motie-Ronnes. Dat betreft dezelfde partijen. Ook WSW is betrokken bij de financiële doorrekeningen. Dit komt dus naar uw Kamer toe.

Mevrouw Beckerman vroeg waarom we de heffingsvermindering beperken tot de schaarstegebieden. We willen het geld zo goed mogelijk inzetten, waar de nood het hoogst is. Dat wil niet zeggen dat daarbuiten geen woningen nodig zijn. We moeten dus heel goed kijken hoe dat instrument wordt ingezet.

Er is gevraagd naar de heffingsvermindering. Er is 100 miljoen voor beschikbaar. De eerstkomende tien jaar opgeteld gaat het om 1 miljard. Er is gevraagd of dat zonder plafond is. Dat geld kan inderdaad naar voren getrokken worden. Dat miljard is uiteindelijk het plafond; dat is het bedrag dat beschikbaar is. Er is geen plafond per jaar. Zo snel als dat benut kan worden, mag dat dus benut worden. Ik denk dat dit heel belangrijk is, want we willen met elkaar zo veel mogelijk tempo maken. Dan moet dit niet de belemmerende factor zijn. Ik roep de sector dus op om zo snel mogelijk met deze impuls aan de slag te gaan.

De heer Ronnes vroeg naar de heffingsvermindering voor sloop. Daar is goed gebruik van gemaakt. De krimpgebieden hebben een belangrijke bijdrage aan hun opgave gekregen. Er is voor 13.000 woningen een heffingsvermindering voor sloop toegekend. De daadwerkelijke sloop loopt nog. Het budget is op dit moment inderdaad uitgeput, maar er staan nog voornemens open. Al ingediende voornemens kunnen gewoon uitgevoerd worden. Er staan nog zo'n 7.800 voornemens open. Gegeven het beschikbare geld, wil het kabinet daarop focussen. Op dit moment ligt de focus op uitbreiding van de voorraad in de gebieden waar de nood het hoogst is. Daarom hebben we in de zomer niet gekozen voor een nieuwe ronde heffingsvermindering voor sloop.

Dan flexwoningen: kan de ambitie omhoog? We willen allemaal graag zo snel mogelijk zo veel mogelijk flexwoningen bieden. Natuurlijk is het een optie om sneller meters te maken. Met de heren Koerhuis en Ronnes deel ik dus dat flexwoningen voor veel woningzoekenden een goede en snelle mogelijkheid voor een dak boven hun hoofd zouden kunnen zijn. We hebben daar een aanpak voor: vrijstellingen van de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen, vijftien jaar afwijken van het bestemmingsplan, zodat het exploiteren van dit soort woningen rendabeler wordt en regionale versnellingstafels. Uit onderzoek blijkt dat er in 2018 3.000 tijdelijke woningen zijn gebouwd. De prognose voor 2019 is ongeveer even groot. De Versnellingskamers zijn net van start gegaan. De vrijstelling van de verhuurderheffing start op 1 januari 2020. Hopelijk biedt dat nog een extra impuls. Daar zal ik in de volgende voortgangsrapportage nader op ingaan.

Klopt het dat gemeenten een uitgebreide procedure moeten doorlopen? Nee. Een gemeente kan bij het Rijk een locatie aanmelden om die toe te laten voegen aan de experimentenlijst van de Crisis- en herstelwet. Het Rijk zet die om in een ministeriële regeling en dan gaat het vrij snel. Daarna kan met toepassing van de reguliere procedure langer dan tien jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan, voor maximaal die vijftien jaar.

Moet er gebruik worden gemaakt van vaste aansluitingen van nutsvoorzieningen? Mij is bekend dat de procedures voor het aanleggen van nutsvoorzieningen een lange doorlooptijd hebben, maar voor de precieze vraag van de heer Koerhuis hebben we nadere informatie nodig: wat bedoelt hij precies met de flexibele elektra- en wateraansluitingen? We willen dit dan graag bespreken met de collega-minister van EZK, want de aansluitingsplicht voor nutsvoorzieningen behoort tot zijn portefeuille. We horen dus graag nader van de heer Koerhuis wat zijn punten zijn. Dan zullen we die met de collega bespreken.

Mevrouw Van Eijs vroeg: gaat de Minister met gemeenten in gesprek om goedkope koopwoningen mogelijk te maken? Gemeenten hebben de mogelijkheid om goedkope koopwoningen te bouwen in de bestemmingscategorie «sociale koop». Op dit moment is dat mogelijk tot een bedrag van € 200.000. In de huidige markt is dit, zeker in de schaarstegebieden, een laag bedrag. De bestemmingscategorie «sociale koop» wordt onderdeel van de Omgevingswet. Daarin wordt de kostengrens voor sociale koop verhoogd tot de kostengrens van de NHG, de Nationale Hypotheek Garantie. Die ligt in 2020 rond de drie ton. Om niet te hoeven wachten tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan worden gezien of de aanpassing van de bestemmingscategorie «sociale koop» als experiment kan worden opgenomen in de Crisis- en herstelwet. In deze verkenning zullen gesprekken worden gevoerd met meerdere gemeentes. Binnen de woondeals wordt gericht samengewerkt aan een versnelde realisatie van specifieke bouwlocaties, waarbij echt wordt ingezet op betaalbare woningen. Dat staat centraal bij de woningbouwimpuls. De motie-Koerhuis/Ronnes om met corporaties afspraken te maken om hun geld in te zetten voor meer middenhuurwoningen wordt langs verschillende wegen opgepakt. In de brief die op Prinsjesdag aan uw Kamer is gezonden zijn woningbouwcorporaties en verhuurders opgeroepen om spoedig aan de slag te gaan met de bouw van betaalbare woningen. Met de vereenvoudigde marktverkenning, die ook door een aantal van u is genoemd, worden belemmeringen om meer middenhuurwoningen te bouwen weggenomen. Bij de woondeals is dit ook nadrukkelijk onderdeel van de afspraken. Dat heeft ook resultaat. In Amsterdam hebben corporaties inmiddels aangegeven jaarlijks honderden middenhuurwoningen te bouwen die voor de lange termijn behouden blijven voor dit segment.

Dan ga ik nog iets specifiek in op Rijnenburg. Rijnenburg is als een van de potentiële langetermijnontwikkellocaties onderdeel van de afweging

waar de woningen in Utrecht moeten komen, naast de andere ruimtelijke opgave van de stad en de regio. Afgelopen woensdag heb ik een en ander daar kunnen bekijken. Ik moet wel constateren dat het geen gemakkelijke locatie is, bijvoorbeeld doordat de juiste infrastructurele ontsluitingen ontbreken. Bij de Kanaalzone is de ontsluiting ingewikkeld, maar bij Rijnenburg, dat zo tussen twee snelwegen in ligt en waar de spoorwegen niet op een logische manier langskomen, is het wel echt een vraagstuk. Ambtelijk wordt er veel gesproken over het tekort aan plancapaciteit, want dat is natuurlijk wel echt een issue. De keuze voor de specifieke locaties is onderdeel van een MIRT-onderzoek voor de lange termijn, waar we als Rijk ook bij betrokken zijn. In het BO MIRT van 20 november wordt over het tekort aan plancapaciteit gesproken. Volgens mij gaat het de Kamerleden vooral erom te zorgen dat er voldoende plancapaciteit is op de beste beschikbare locatie en Rijnenburg daarbij niet bij voorbaat uit te sluiten. Zo interpreteer ik eigenlijk wat hier gezegd wordt. Er moet gewoon plancapaciteit komen.

Hartelijk dank voor het Woonakkoord Oost. Ik heb het net ook persoonlijk in ontvangst mogen nemen. Ik moedig van harte aan dat regio's met elkaar samenwerken in hun opgave rondom verstedelijking en wonen. Ik denk dat we het initiatief van de provincies Gelderland en Overijssel om de handen ineen te slaan rondom hun ruimtelijke opgave, allemaal een zeer warm hart toedragen. Ik zie alle Kamerleden knikken. Ik zie dan ook graag met deze regio welke specifieke vragen zij hebben die eventueel ondersteuning van het Rijk nodig hebben en wat daarbij zou kunnen passen.

Wil ik het gesprek aangaan met gemeenten om aandacht te besteden aan seniorenwoningen? Dit punt is ingebracht door de heer Krol, de heer Koerhuis en nog een aantal anderen. Mijn collega Hugo de Jonge en ik stimuleren en ondersteunen gemeenten en woningbouwcorporaties op allerlei wijzen om aandacht te besteden aan seniorenwoningen. Onlangs is de Taskforce Wonen en Zorg van start gegaan. Daar heeft u ook aan gerefereerd. Daarin zitten het Rijk, de VNG, Aedes en ActiZ. Deze taskforce heeft zich tot doel gesteld dat alle gemeenten binnen een jaar de opgave voor seniorenhuisvesting hebben bepaald. Dit is ook iets wat we gewoon op ons af zien komen, dus het is belangrijk om vroegtijdig met elkaar om tafel te zitten. De taskforce faciliteert om op lokaal niveau een wonen- en zorgafspraken te maken met de woningbouwcorporaties, zorgaanbieders en het zorgkantoor. Dat zijn dus bredere afspraken dan alleen tussen de gemeenten en de woningcorporaties. Hier moet echt die bredere schil bij betrokken worden. De ambitie is dat eind 2021 alle gemeenten een dergelijke afspraak hebben gemaakt. Het begint dus met het in kaart brengen ervan en vervolgens worden afspraken gemaakt om het op te lossen.

Om de bouw van collectieve woonvormen zoals hofjes mogelijk te maken, is er de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Momenteel kijkt de Minister van VWS naar de voorwaarden van de stimuleringsregeling. Het initiatief Knarrenhof werd genoemd. Er wordt gekeken of zij daar ook gebruik van kunnen maken. In algemene zin zijn er volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld. Ouderenhuisvesting is er natuurlijk een van. Ook in de woondeals zijn er afspraken gemaakt.

De heer Bisschop vroeg specifiek hoe we ervoor zorgen dat we de woningen voor arbeidsmigranten op een goed niveau brengen. Arbeidsmigranten zijn een cruciaal onderdeel van onze economie. Samen met de collega's van SZW en van EZK heb ik een aanpak misstanden arbeidsmigranten gepresenteerd aan uw Kamer. De verdere uitwerking wordt voor het einde van het jaar met u gedeeld. We hebben daarin specifieke aandacht voor de huisvesting. Er is een expliciet verzoek aan de gemeenten en werkgevers om de huisvesting goed te regelen. Overigens zijn er ook werkgevers die dit uitstekend op orde hebben. In de context van een werkbezoek gingen we kijken bij een grote paprikateler, die een

heel mooi voorbeeld was omdat hij het heel goed op orde had. Ik denk dat we ervoor moeten zorgen dat dit soort best practices worden gedeeld. Zo hoor ik de oproep van de heer Bisschop eigenlijk ook: laten we kijken hoe we best practices goed kunnen delen, zodat niet iedereen het wiel opnieuw hoeft uit te vinden.

Mevrouw Van Eijs vroeg nog aandacht voor innovatie: het versnellen door meer innovatie en digitalisering. Door opschaling, continuïteit en standaardisatie ontstaat er meer ruimte voor de bouwsector om standaardoplossingen te ontwikkelen en het bouwproces te industrialiseren. Ik denk dat de flexwoningen daar al een mooi voorbeeld van zijn. Ik zal uw Kamer voor het einde van het jaar een brief sturen over digitalisering, innovatie en industrialisatie. Tevens zal ik ingaan op de mogelijke belemmeringen in de bouwketen en op de mogelijkheden om de marktcondities op dit gebied te verbeteren. Daar wordt dus nadrukkelijk naar gekeken.

Uiteraard moet ook stikstof zeker even aan de orde komen. De heer Smeulders zei dat dit een probleem is voor de woningbouw. Ja, dat is het helaas; dat realiseren we ons allemaal. Aan het begin van de vergadering is gezegd dat we de brief hierover doorschuiven naar een AO, maar laat ik zeggen dat het kabinet heel hard bezig is met een kortetermijnpakket voor de woningbouw. Aanstaaende donderdag is er ook een debat hierover met onder anderen de Minister-President en Minister Carola Schouten. Op de Taskforce Wonen en Zorg ben ik ingegaan. De voortgang van de ouderenwoonakkoorden is ook onderdeel van datgene waar de taskforce mee bezig is.

Mevrouw Dik-Faber sprak specifiek over een impuls voor de prefabwoningen. In de stimuleringsaanpak wordt daar inderdaad naar gekeken. Je wilt kijken hoe er meer bekendheid kan worden gegeven aan dit soort woningen en wat je ermee kunt. Ik ken zelf iemand die tijdelijk in zo'n flexwoning heeft gewoond. Dat was gewoon een prima woning. Het is zonde om die niet maximaal te benutten. Dat sluit ook aan bij de vraag van mevrouw Van Eijs hoe we kunnen versnellen.

De laatste vraag van de heer Krol in dit blokje ging over permanente bewoning op vakantieparken. Alle overige vragen die hij heeft gesteld, komen in andere blokjes terug. Of iemand in een vakantiewoning mag wonen, is afhankelijk van het bestemmingsplan. Gemeenten gaan zelf over hun bestemmingsplannen en hebben zelf het beste in zicht of vakantieparken geschikt zijn om permanent te bewonen. We kennen allemaal de beelden van vakantieparken die daar niet geschikt voor zijn. Ik hoorde de heer Krol ook zeggen dat het soms echt niet kan. Het is mogelijk om dit lokaal mogelijk te maken, gebaseerd op de vraag of het kan en of het park er geschikt voor is. Dat lijkt me de plek om die afweging te maken. Het kan lokaal afgewogen worden en daar wil ik die keuze graag laten.

Ik ben aan het einde van de antwoorden in dit eerste blokje.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Koerhuis heeft zijn vinger opgestoken. Ikzelf ook, maar de heer Koerhuis was eerder. Ik geef hem het woord voor een interruptie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik schrok een beetje van de prognose voor 2020 voor flexwoningen. Die staat op nog maar 3.000. Ik hoop dat alle maatregelen die wij nemen om flexwoningen te stimuleren die prognose toch nog omhoog duwen. De Minister kwam terug op mijn vraag of de standaardprocedure van tien weken kan worden gebruikt en of er flexibele aansluitingen gebruikt kunnen worden voor flexwoningen. Fijn om te horen dat die tien weken mogelijk zijn onder de Crisis- en herstelwet. Er is nog onduidelijkheid bij gemeenten. Misschien kan zij die in een brief wegnemen. Tegelijkertijd

kan zij misschien in de brief ingaan op het gebruiken van flexibele aansluitingen. Ik heb het dan met name over bouwplaatsen. Als je bijvoorbeeld woningen bouwt, kun je als bouwer flexibele aansluitingen gebruiken voor elektra en water. Kunnen dat soort flexibele aansluitingen ook gebruikt worden voor flexwoningprojecten? Ik begrijp dat het antwoord er nu misschien niet meteen is, maar in diezelfde brief kan zij dat misschien verduidelijken.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik deel overigens de hoop van de heer Koerhuis dat wij die flexwoningen zo snel mogelijk zo veel mogelijk kunnen versnellen. Dat biedt een beetje extra lucht en ruimte. Ze zijn niet voor iedereen geschikt, maar het biedt wel een beetje extra lucht en ruimte. Ik ben graag bereid om het punt van het gebruik van de Crisis- en herstelwet nog een keertje in een brief uit te schrijven, zodat de onduidelijkheid wordt weggenomen. Dan zullen we ook kijken of we de vraag over de flexaansluitingen kunnen meenemen. Die hangt weer samen met de flexwoningen en de andere tijdelijke woningen. Die nemen we graag mee.

**De voorzitter:**

Dan kijk ik naar de heer Krol om het voorzitterschap over te nemen.

**Voorzitter: Krol**

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman voor een interruptie.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb een beetje het gevoel dat er een olifant in de kamer is. Dit was het blokje «betaalbaarheid». Excuses, «stimuleren bouwen». Ik heb het gevoel dat die olifant de verhuurderheffing is. We hebben vandaag enorm veel protest gezien. Corporaties en huurders slaan de handen ineen en zeggen: wij redden het gewoon niet meer. Het kabinet sloeg zich voor de zomer op de borst en zei: we gaan tien keer 100 miljoen vrijmaken. En wat blijkt als de cijfers komen? De corporaties gaan erop achteruit, ze gaan meer betalen. Dat is juist een enorm probleem. Vorig jaar bij het Belastingplan deed uw collega, de heer Snel, een belofte. Hij zei: deze periode gaan woningbouwcorporaties er niet op achteruit. Ik vraag de Minister of die belofte nog steeds staat.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Het antwoord is dat er meer investeringsruimte is. De verhuurderheffing is een aantal keren verlaagd. Er is ruim 40 miljard aan plannen en er is nog extra investeringsruimte. Die is geloof ik met bijna 13% gestegen. Die extra ruimte is er. In die zin gaan de woningbouwcorporaties er niet op achteruit. Er is extra investeringsruimte.

**De voorzitter:**

Ik zie aan de lichaamstaal van mevrouw Beckerman dat zij het daar volstrekt niet mee eens is.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat hebt u goed gezien, voorzitter. Ik ben het daar volstrekt niet mee eens, want het is nogal cynisch natuurlijk. Het is nogal cynisch: een record aan winstbelasting die huurders moeten betalen, een record aan verhuurderheffing die huurders moeten betalen, een record straks aan ATAD, een belasting bedoeld voor belastingontwijkende multinationals die huurders moeten betalen. Belasting op belasting op belasting. We zitten in een diepe wooncrisis en dan zegt het kabinet: ja, maar dankzij de stijgende huizenprijzen gaat het nog wel een beetje aardig. Maar er zijn nu drie

coalitiepartijen die hebben aangegeven dat ze eigenlijk ook wel wat meer af willen van die verhuurderheffing. En dat is bijzonder. De heer Koerhuis kijkt mij nu boos aan, zie ik, maar er is gewoon geen meerderheid meer voor in deze Kamer. Gaan we nu echt wachten op de verkiezingen of gaan we nu al wat doen aan die belachelijke extra belastingen die de verhuurders moeten betalen?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik heb even snel nagevraagd wat de belofte van de Staatssecretaris was. Hij heeft blijkbaar gezegd dat hij zou monitoren wat de lastenontwikkeling zou doen. Aangegeven is dat het geen toezegging is dat de lasten gelijk zouden blijven. Los van de lasten is natuurlijk cruciaal voor het vraagstuk, dat u allen zo urgent vindt, of de corporaties kunnen bouwen. Ja, dat kunnen ze. Boven op de plannen van 40 miljard kan er dus nog extra gebouwd worden. Dat is natuurlijk belangrijk om dit vraagstuk op te lossen. Verder ken ik de wens van de SP inderdaad. Op dit moment is er geen dekking om dat hele bedrag te schrappen. Wel is er 1 miljard euro vrijgemaakt om de verhuurderheffing te verlagen. Dat is wat het kabinet doet. Nogmaals, die vrijstelling kan naar voren worden gehaald en zal dus zo snel mogelijk worden benut voor het aanjagen van de woningbouw.

**De voorzitter:**

Ter afsluiting, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dan lees ik toch even letterlijk voor uit de Handelingen van vorig jaar. «Staatssecretaris Snel: Daar zet ik dan tegenover dat ze in ieder geval in onze kabinetsperiode er niet op achteruitgaan.» Ik snap u niet zo goed. U zegt dat dat geen toezegging is. Blijkbaar zijn woorden die een Staatssecretaris spreekt, gewoon loos zolang er niet letterlijk «toezegging» bij staat. Nu kunt u wel blijven wapperen met die 10 x 100 miljoen, maar die geldt niet voor alle corporaties. Zouden we dan in ieder geval de toezegging kunnen krijgen dat dat geld niet alleen beschikbaar komt voor enkele steden, maar voor het hele land? Overal is heel veel krapte en overal worden die problemen alleen maar groter.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Voor mij wordt het ingewikkeld om exact te weten naar welke toezegging mevrouw Beckerman verwijst. Wat ik hier krijg, is een toezegging dat de lastenontwikkeling wordt gemonitord. Het citaat waarnaar mevrouw Beckerman refereert, kun je ook invullen door te zeggen dat er extra investeringsruimte is. Er wordt dus niet achteruitgegaan in investeringsruimte. Ook dat is dan consistent met wat de Staatssecretaris van Financiën daarover heeft gezegd.

**De voorzitter:**

Dan geef ik het voorzitterschap terug aan mevrouw Beckerman.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

Dank u wel. Er is eerst een vraag van mevrouw Van Eijs van D66 en daarna een vraag van de heer Smeulders van GroenLinks.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik had eerder gerefereerd aan goedkope koop en ben blij dat ik daar een brief over krijg. Ik had alleen ook gerefereerd aan de grondprijzen die gemeentes kunnen vragen. Ik merk dat ze het soms misschien wel willen doen, maar dan bijvoorbeeld weer bang zijn dat er alsnog vandoor wordt gegaan met de winsten. Ik denk dat dat samenhangt met goedkope koop



of sociale koop. Ik zou dus graag willen horen of de Minister daarover in gesprek is met gemeentes.

Ook had ik nog iets gevraagd over de locaties voor studenten en starters met als voorbeeld de 2.500 studentenwoningen onder de rook van Schiphol, die niet gebouwd worden.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Deze twee specifieke vragen heb ik niet paraat. Ik zal er in de tweede termijn op terugkomen.

**De voorzitter:**

Eventueel kan dat natuurlijk ook schriftelijk. Dan ga ik naar de heer Smeulders van GroenLinks.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Kort over de huurdersheffing. Het doet mij eigenlijk best wel pijn om nu in korte tijd twee D66-bewindspersonen, die volgens mij van zichzelf sociaal zijn, iets te zien verdedigen wat gewoon niet te verdedigen is. We zitten midden in een wooncrisis, wat het kabinet sinds dit jaar eindelijk erkent, en er wordt extra geld uitgetrokken. Daar gaat mijn tweede vraag dadelijk over. Ik hoor dat drie coalitiepartijen het eigenlijk een onding vinden, maar ook vinden dat zo'n grote budgettaire ruimte in de kabinetsformatie moet worden geregeld. Wat moet ik daar voor een vraag over stellen? Vindt de Minister dat zelf ook niet pijnlijk?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Wat ik vooral belangrijk vind, is dat we de focus nu echt leggen op bouwen, bouwen, bouwen. Ik zie dat die ruimte er is. Er is 40 miljard aan plannen. Daarbovenop is er nog echt ruime aanvullende ruimte om extra te bouwen. We kunnen heel veel tijd met elkaar besteden aan het bespreken van deze maatregel, maar we weten dat er een bepaalde politieke afspraak is. Laten we de focus leggen op wat er gedaan moet worden. Wat er gedaan moet worden, is zorgen dat we zo snel mogelijk zo veel mogelijk bouwen voor al die mensen die echt hard zitten te wachten op een woning. Daar wil ik me heel graag hard voor maken.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dat kan ik gebruiken als bruggetje naar mijn tweede vraag. We moeten namelijk snel gaan bouwen. Ik heb in mijn eerste termijn al duidelijk aangegeven dat we moeten bouwen voor studenten en starters, omdat dat de grootste slachtoffers van de huidige wooncrisis zijn. De Minister gaf net aan dat ze gaat monitoren of we ook voor die doelgroepen voldoende gaan doen. Kan de Minister gewoon hard aangeven dat studenten en starters echt prioriteit krijgen in de woningbouwimpuls, en dat het eigenlijk helemaal niet zo gek is om daarvoor een deel van dat bedrag te reserveren? We hoeven dan niet naderhand te monitoren, maar nemen dit onderdeel gewoon mee in het afwegingskader dat we blijkbaar nog gaan zien.

**De voorzitter:**

Ik denk dat de vraag duidelijk is. De Minister.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

De woningbouwimpuls is inderdaad echt gericht op starters en middenhuur. Dat is waar de woningbouwimpuls voor bedoeld is. De heer Smeulders vroeg terecht of we dat ook terugzien in het afwegingskader. Ik denk dat we er inderdaad voor moeten zorgen dat dit daarin duidelijk terugkomt. De heer Smeulders kan dan controleren of dat zo is.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dit klinkt heel aardig, maar ik ben ten opzichte van de brief van vrijdag nog geen millimeter opgeschoven. Daar staat inderdaad in: we vinden starters en middenhuur belangrijk. Wat dat de facto gaat betekenen in het afwegingskader? Ik heb werkelijk waar geen idee. Kan de Minister toezeggen dat bijvoorbeeld studenten, waar in de hele brief geen letter aan gewijd wordt, hier serieus van gaan profiteren?

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

We kunnen in de afspraken die we met gemeenten maken natuurlijk expliciet de vraag stellen of ze in kaart kunnen brengen, als onderdeel van de plannen waarvoor zij graag gebruik willen maken van de woningbouwimpuls, in welke mate starters en middenhuur daarvan profiteren. Zo kunnen we er heel duidelijk over zijn wat dat oplevert. Ik denk dat dat de vraag is waar de heer Smeulders graag een antwoord op wil.

De heer **Ronnes** (CDA):

Laat ik aanhaken bij het punt dat net aan de orde kwam. Als je naar de woningbouwimpuls kijkt: diverse mensen hier aan tafel hebben aandacht gevraagd voor seniorenhuisvesting. Het wordt natuurlijk heel moeilijk als je bij een impuls van 1 miljard maar één of twee doelgroepen noemt. Volgens mij moet je ervoor zorgen dat je breed inzet op aantallen en dieper kijken of groepen goed vertegenwoordigd zijn. Ik denk niet dat het terecht is om alleen te focussen op starters. Ook het seniorenaspect zal erin terug moeten komen. Ik pleit er dus voor om dat breed te doen. Ik ben het er wel mee eens dat al die groepen ...

De **voorzitter**:

Is dit een vraag aan de Minister, of aan de heer Smeulders?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik wil even zeggen dat ik het terecht vind als alle groepen erin zitten, maar ik wil de Minister vragen of zij ook inziet dat de groepen op een goede manier vertegenwoordigd moeten zijn.

De **voorzitter**:

Uw vraag is helder. De Minister.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Ik denk dat het goed is als we met elkaar even teruggaan naar wat er precies met uw Kamer is gedeeld over waar de woningbouwimpuls voor bedoeld is. Terecht vragen Kamerleden daar aandacht voor. Als we zeggen dat het geld overal naartoe gaat, hebben we dan voldoende focus in wat we willen bereiken? Aan de andere kant: als je het te krap neemt, laat je dan niet een belangrijke groep buiten beschouwing? Zoals ik helemaal aan het begin van het debat in mijn inleiding zei, zijn we met elkaar een zekere schaarste aan het verdelen. Er is ook altijd een schaarste aan middelen. Laat ik dus gewoon blijven bij wat er in de Kamerbrief aan u gemeld is. Ik zeg u toe dat u daar een nadere invulling van krijgt bij de uitwerking van het kader.

In de brief zijn drie doelen genoemd. Het eerste doel was het versnellen van de bouw. Het gaat dan om zaken die snel kunnen zorgen voor meer woningen. Dat is een belangrijk doel. Daarna: de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. De focus ligt op die doelgroep. Ouderen zullen niet bij de starters horen, maar wel bij de middeninkomens. Hopelijk kunnen zij hier ook van profiteren. Dat is waar de focus ligt. En drie: de bouw moet bijdragen aan een kwalitatief goede leefomgeving. Dat zijn de drie doelen die we met de woningbouwimpuls willen bereiken. Dat zijn de kaders die verder uitgewerkt zullen worden in een brief. Die brief ontvangt u en dan kunt u

als Kamer bekijken of de punten daar voldoende helder en concreet in staan. Dat is denk ik ook de vraag van de heer Smeulders: kunnen we dat niet alleen zien, maar ook bijhouden? En vind ik het voldoende? Maar laat ik het niet voor hem invullen. Dat zult u daarin kunnen zien.

**De voorzitter:**

Is dat afdoende, meneer Ronnes?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, dank u wel. Ik kom dan nog op een volgende vraag. Dat is nummer twee. Die gaat over het stikstof- en het pfas-dossier. Het is een beetje ingewikkeld dat we nu meteen de Minister hier aan tafel hebben zitten die dat dossier ook heel nauw volgt vanwege haar betrokkenheid vanuit andere verantwoordelijkheden. Toch zou ik ervoor willen pleiten om eens goed te kijken naar die woningbouw. Wat kan er in de woningbouwsector zelf gedaan worden om een vereenvoudiging te bewerkstelligen met een soort «on top of»-drempelwaarde voor woningbouw, als je bijvoorbeeld door verduurzaming en dat soort zaken in dezelfde omgeving resultaten boekt? Nu ik hier toch zit, wil ik ook vragen om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over pfas, want dat veroorzaakt ook een erge vertraging in de hele bouwsector.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Voor pfas geldt: meten is weten. Zodra je meet, weet je waar je met je grond naartoe kunt. Eigenlijk hebben we daar een vrij simpele oplossing voor. En gelukkig zijn de wachttijden in de laboratoria ook teruggelopen. Dat is daarbij heel belangrijk. Op 1 december is er een landelijke achtergrondwaarde. Je zou bijna kunnen zeggen dat er dan een drempelwaarde is die heel veel lucht gaat geven. Nog steeds is dan niet alles opgelost, maar het gaat wel lucht geven. Daarnaast moeten gemeenten zo snel mogelijk hun bodemkwaliteitskaarten aanpassen. Dan weet je precies wat je kunt. Dat voor pfas.

Voor de stikstof vraagt de heer Ronnes terecht aandacht. Als er ergens ruimte is, zorgt de bouwer er dan ook zelf voor dat die ruimte zo efficiënt mogelijk wordt benut, zodat er zo veel mogelijk woningen uit die stikstofruimte gebouwd kunnen worden? Er zijn een paar dingen die ze kunnen doen, bijvoorbeeld houtbouw, wat straks ook nog langskomt als een van de punten. Als je al een heel plan hebt geschreven, fiets je dat er misschien niet meer op het laatste moment in, maar voor nieuwe projecten is het wel interessant om naar te kijken. Maar ook verduurzaming van de bouwlogistiek. Een mooi voorbeeld daarvan is Utrecht. We waren bij de Merwedekanaalzone, waar ze een hub hebben ingericht om het laatste stuk zo veel mogelijk elektrisch te kunnen doen waardoor er zo min mogelijk stikstof op de belaste locatie is. Zo zijn er een aantal dingen die de bouw zelf kan doen. Dat geldt ook voor je plan, de inrichting: een lage parkeernorm betekent in stikstoftermen heel veel voor de structurele kosten van de huizen. Bij het opstellen van je plan en bij het bedenken van het bouwproces kan de bouw zelf een belangrijke rol spelen en op die manier zo veel mogelijk ruimte voor zo veel mogelijk huizen houden.

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even naar mijn collega's of er nog vragen zijn over het blokje «stimuleren van de bouw». Ja, de heer Ronnes voor zijn derde vraag en mevrouw Dik-Faber daarna.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb niet helemaal antwoord gekregen op mijn vraag of je, met de verduurzamingsopgave die we hebben en die we sowieso uitvoeren, iets zou kunnen bewerkstelligen waardoor je automatisch een soort drempelwaarde creëert voor specifiek de woningbouw. Ik snap dat daar nu geen

antwoord op te geven is, maar de vraag is eigenlijk of de Minister dat wil meenemen.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik weet niet of het de heer Ronnes geruststelt, maar er wordt al standaard gerekend met de BENG-norm. Dat levert geen extra ruimte op die we kunnen inzetten, maar daar wordt dus wel standaard mee gerekend.

**De voorzitter:**

Dan ga ik naar mevrouw Dik-Faber.

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

Ik wil graag onderstrepen dat als er een woningbouwimpuls komt, het ook belangrijk is om te kijken naar de seniorenhuisvesting. Ik ben in veel gemeenten geweest en ik heb daar gesproken met ouderen die langer thuis wonen, maar in een veel te groot huis. De kinderen zijn het huis uit en ze willen wel naar een seniorenwoning, maar die is er niet. Vandaar ook mijn pleidooi voor de seniorenhuisvesting, want daar helpen we de starters ook mee. Kan de WoonZorgwijzer, die met subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is ontwikkeld, daarvoor benut worden? Ik heb gezien dat twee provincies en een handjevol gemeenten deze gebruiken, maar dit lijkt me het instrument om de behoefte aan ouderenhuisvesting in kaart te brengen.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

In de context van de Taskforce Wonen en Zorg willen we dat alle gemeenten hun opgave binnen een jaar in beeld brengen en daarmee aan de slag gaan. In antwoord op de heer Krol zei ik al dat in 2021–2022 de maatregelen bekend moeten zijn. De WoonZorgwijzer kan daarbij een rol spelen. Het is een van de instrumenten waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken, dus die wordt daar zeker ook bij betrokken. Een hele kleine aanvulling op de locaties die in aanmerking willen komen voor een rijksbijdrage uit de woningbouwimpuls. Ik had al gezegd dat een belangrijk deel bestaat uit betaalbare woningen voor starters en middeninkomens, maar daar horen ook nog andere kwetsbare doelgroepen bij. Er zit dus nog een klein haakje voor kwetsbare doelgroepen. Dit misschien in antwoord op mevrouw Dik-Faber.

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

Ik hoop dan ook dat de WoonZorgwijzer actief onder de aandacht wordt gebracht. Mijn tweede vraag gaat over ... O, die ontschiet mij even. Ik kom er zo meteen even op terug.

**De voorzitter:**

Dat is goed. Ik streep hem gewoon weer door. Dan ga ik naar de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat miljard is wel een grabbelton geworden van allerhande belangen en wensen. Stikstof is er nog bijgesleept, zag ik in de brief. Ook infrastructuur kan eruit worden betaald. Je kunt er twee tramhaltes in Amsterdam voor aanleggen en dan is het op. Eén gemene deler is er wel bij het miljard: het gaat allemaal voornamelijk naar de Randstad. Het moet maar druk zijn en de regio wordt vergeten. Mijn vraag aan de Minister in eerste termijn was: erkent u dat er woningnood is in heel Nederland en bent u ook bereid om in ieder geval die fiscale regeling, maar eigenlijk ook die andere regeling, voor heel Nederland open te stellen?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

We starten met de gebieden die we kennen in de woondeals, maar we zijn ook met andere gebieden in gesprek. Inderdaad is het niet alleen een gebrek in de Randstad. Er zijn ook andere gebieden die met schaarste te maken hebben. Dat heb ik ook in mijn beantwoording gezegd. Het is die schaarste die natuurlijk bepaalt waar die middelen het best tot hun recht komen om zo snel mogelijk een oplossing te bieden. Dat was wat ik wilde zeggen in antwoord op de heer Nijboer. Hij maakte ook nog het punt dat er veel verschillende oplossingen uit dat miljard betaald kunnen worden. Dat is ook omdat zo'n bouwproject op veel verschillende dingen vast kan lopen. Dat ene project in Utrecht staat me helder voor de geest, omdat ik er net geweest ben. Daar hangt het echt op de mobiliteitsoplossingen. Als je zou zeggen dat dat er niet uit kan, dan zou je dingen misschien weer niet mogelijk maken. Daarom wordt er gekeken naar een aantal verschillende mogelijke oplossingen met dat miljard.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik zou zeggen: daar hebben we een begroting Infrastructuur en Milieu voor. Die kent deze Minister als geen ander. Misschien biedt het Wopke Wiebes-fonds ook nog wel wat perspectief. Als je daar het woningbouwgeld voor gaat inzetten, dan blijft er weinig over. Ik ben daar dus niet zo'n voorstander van. Hier komen de regiodeals weer om de hoek kijken. Ik heb al twee dagen, de vorige twee maandagen, met de Staatssecretaris van Financiën gedebatteerd. Uit zijn beantwoording over de verhuurderheffing bleek dat de helft van de woningbouw die nodig is niet in de aangewezen regio's ligt. Het kabinet doet dus de helft: de Randstad, Groningen, waar ik zelf woon, zit er gelukkig ook nog bij, en Den Haag. De rest heeft maar pech gehad. Daar moeten maar nieuwe woongedeals komen. Wat is dat nou voor beleid? Waarom kijkt u niet naar de rest van Nederland. Maastricht, Arnhem, Nijmegen, heel Friesland, Zeeland, Drenthe?

**De voorzitter:**

Topografie. De Minister.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Daarom zei ik ook dat we ook met andere regio's praten. Het is inderdaad zo dat het niet alleen in de Randstad ligt. Daarom wordt er bijvoorbeeld ook met Arnhem-Nijmegen gesproken. Dat is dus een terecht punt. Voor er een misverstand over komt te bestaan: als er vanuit dat miljard iets richting infrastructuur gaat, moet het wel echt gelinkt zijn aan het versnellen van de woningbouw. Het is dus niet infrastructuur sec. Laten we daar ook helder over zijn.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer voor een derde vraag.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het is mooi dat het een terecht punt is, maar we gaan donderdag stemmen over de wet. Donderdag wordt de fiscale wetgeving vastgelegd. Daar staan gewoon de criteria in. Ik ben blij dat de Minister nu zegt: u heeft gelijk, u heeft een punt, we hebben niet zo'n goed voorstel naar de Kamer gestuurd. Ik vraag haar of er dan wel een nota van wijziging komt voor woensdag. Ik heb zelf een amendement ingediend. Als dat woensdag oordeel Kamer krijgt, ben ik ook blij. Dan wordt het voor heel Nederland toegankelijk. We moeten wel die wet goed vaststellen. Als de Minister nu zelf al zegt dat het nu eigenlijk niet goed is ingevuld, dan ben ik dat van harte met haar eens, maar dan moeten we dat wel repareren voor die tijd.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Volgens mij lopen hier nu twee dingen door elkaar heen. Ik heb gezegd dat we nog met een nader kader komen voor die woningbouwimpuls. Ik realiseer me heel goed dat het niet alleen maar in de Randstad is. Dat is iets anders dan de verhuurderheffing waar de heer Nijboer het nu over heeft.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Heb ik het nou verkeerd begrepen? Ik dacht dat wat de Minister net zei, over de regio, dat het breder moest en dat er meer voor in aanmerking moest komen, over de verhuurderheffing ging. Ik begrijp nu dat dat niet zo is. Dan ben ik helemaal teleurgesteld. Dan was ik blij met een dode mus.

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

Ik wilde het met de Minister graag nog even hebben over de markttoets. Ik weet inderdaad dat er een schriftelijk overleg gaande is, maar ik merk toch dat woningcorporaties hier echt tegen belemmeringen aanlopen. Dat zit hem met name op de locaties waar weinig middenhuurwoningen gebouwd worden, gewoon relatief kleine locaties of een locatie waar een deel DAEB en een deel niet-DAEB wordt gebouwd. Ik zou graag aan de Minister willen meegeven om, als de markttoets dan toch niet volledig wordt afgeschaft, dit in ieder geval wel te doen voor deze specifieke locaties, omdat woningcorporaties daar niet aan de slag kunnen door belemmeringen in regelgeving. Zou de Minister willen kijken naar die differentiatie in de markttoets? Dat is mijn concrete vraag.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik zou mevrouw Dik willen vragen om deze vraag nog even aan te houden tot het volgende blokje, want daarin geef ik een aantal antwoorden over verkenning en markttoets. Misschien is een deel van de antwoorden dan al gegeven.

**De voorzitter:**

Akkoord? Dan streep ik hem ook nog even weg als interruptie. Ik kijk even naar mijn collega's. Zijn er nog vragen over dit blokje stimuleren en bouwen? Nee, dan gaan we naar het volgende blokje, betaalbaarheid. Het woord is aan de Minister.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Dank u wel, voorzitter. We hebben net ook al gezegd dat het kabinet zich niet alleen inzet voor de bouw van meer woningen, maar ook voor een prettige en veilige leefomgeving. Het is en blijft een belangrijke randvoorwaarde, of je nu koopt of huurt. Het kabinet maakt zich sterk voor eerlijke kansen voor starters op de woningmarkt, ook om de huurmarkt voor middeninkomens toegankelijk te houden en om excessen op de huurmarkt aan te pakken. Ik zet me op meer fronten in voor starters. Zo is aangekondigd om het instrument sociale koop toegankelijker te maken, en wordt de Nationaal Hypotheek Garantiepremie volgend jaar verder verlaagd naar 0,7%. Er loopt ook een onderzoek naar de differentiatie van de overdrachtsbelasting waarin wordt gezien of deze voor starters kan worden afgeschaft en voor beleggers kan worden verhoogd. Ook verstevig ik de positie van starters ten opzichte van beleggers, zodat starters meer kans maken op de woningmarkt. Zo heeft het kabinet aangekondigd het vermogen in box 3 anders gaan belasten, waardoor beleggingen met geleend geld zwaarder worden belast. Woonwensen zijn heel divers per huishouden en per levensfase. Het is belangrijk dat sociale huurwoningen goed verdeeld worden onder mensen die ze nodig hebben. Daarom is een differentiatie in de corporatie-inkomensgrenzen voorgesteld, zodat ook mensen met een laag

middeninkomen in aanmerking komen. Lokaal maatwerk kan de beste oplossing bieden voor huishoudens met een specifieke situatie, en hiervoor biedt het kabinet woningcorporaties, gemeenten en huurders meer ruimte om met elkaar beleid te maken op de vrije toewijzingsruimte van woningbouwcorporaties. Ook maakt het kabinet het gemakkelijker voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen, en bij de Kamer ligt nu een voorstel om de zogenaamde verplichte markttoets af te schaffen en te vervangen door een eenvoudige marktverkenning. Ik kom daar zo meteen nog iets specifiek op terug.

In de sociale huursector zijn de laatste jaren de huurstijgingen gematigd, en dat vind ik echt een compliment waard. We willen betaalbaarheid verder stimuleren met een beleid om betaalbare huizen te behouden en te zorgen voor passende huren. Met de voorgestelde maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel borg ik dit ook.

In de huursector vind ik dat fatsoenlijk gedrag van verhuurders de norm moet zijn. Dit begint in de basis met een redelijke huurprijs en een fatsoenlijke omgang met de huurders. Dat is helaas niet overal aan de orde, en daarom wordt er momenteel in samenwerking met gemeenten geëxperimenteerd met verschillende instrumenten om tot een gerichte aanpak van malafide verhuurders te komen.

Op heel veel onderwerpen willen we de juiste voorstellen ontwikkelen. We moeten wel zorgen dat er geen ongewenste cumulatie voorkomt, dus is het van belang om deze in samenhang verder uit te werken. Ik denk daarbij aan de moties over een mogelijke noodknop, de boete voor te hoge huren, het vergunningensysteem en de zelfbewoningsplicht. Het versterken van het gemeentelijk instrumentarium is daarbij het allerbelangrijkst, omdat lokaal bepaalt wat in die situatie echt nodig is. Daarbij wil je aan kunnen grijpen.

Mevrouw Beckerman vroeg wat de Minister gaat doen om bewoners meer zeggenschap te geven. De positie van bewoners is versterkt met de herziening van de Woningwet in 2015. Voor zowel woningcorporaties als voor andere verhuurders geldt de Wet op het overleg huurders verhuurder. Hierin is geregeld dat de verhuurder voorgenomen beleidswijzigingen zoals renovatie en verduurzaming voorlegt aan zijn huurdersorganisaties. Daarnaast geldt voor alle individuele huurders, ook in de vrije sector, dat een verhuurder niet zomaar zonder instemming veranderingen in de woning mag aanbrengen. Bij complexgewijze renovaties volstaat instemming van 70% van de huurders, maar dat is natuurlijk nog steeds een hele forse hoeveelheid.

Bij het Klimaatakkoord is het uitgangspunt dat huurders er bij verduurzaming in woonlasten netto op vooruitgaan. Bij woningbouwcorporaties geldt daarnaast nog dat zij in overleg met huurdersorganisaties en gemeenten prestatieafspraken maken, onder andere over renovaties, herstructurering en verduurzaming.

De heer Koerhuis vroeg naar de bekendheid van de mogelijkheid van teruggave kosten koper. Door een voorlopige teruggave hoeft de starter minder lang te wachten op zijn belastingteruggave. Dat geldt ook voor de kosten koper. Op dit moment verken ik met marktpartijen hoe de communicatie verbeterd kan worden en als onderdeel daarvan zal ik ook de voorlopige teruggave meenemen, zeg ik in antwoord op de heer Koerhuis. Hij ziet ook het liefste dat de overdrachtsbelasting voor starters wordt afgeschaft. Er loopt een onderzoek naar differentiatie van de overdrachtsbelasting met een vrijstelling voor starters en een verhoging voor beleggers. Dat was naar aanleiding van de motie-Dik-Faber/Ronnes. In het onderzoek wordt bekeken of een differentiatie op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is. De verwachte afronding is eind dit jaar. Daarna zal een kabinetsreactie volgen.

Dan de noodknop. Door een aantal van u is genoemd dat die er niet zou lijken te komen. Afgelopen donderdag heb ik uw Kamer de Staat van de



Woningmarkt gestuurd, waarbij ik ook heb aangegeven dat ik verschillende trajecten in samenhang wil bekijken, omdat we wel een beetje moeten oppassen met ongewenste stapeling. Maar hij is dus niet van de baan, zoals het FD suggereert. Laat dat helder zijn. Ik wil hem wel graag in samenhang met andere opties bekijken. Tijdens de bijeenkomst van de IVBN zijn de brief van juli en de brief van afgelopen donderdag toegelicht door een van de ambtenaren van mijn ministerie. Maar hij is dus niet van de baan; we bekijken hem in samenhang met andere opties.

Mevrouw Beckerman vroeg of ik bereid ben om mij ervoor in te zetten dat meer mensen in een sociale huurwoning kunnen wonen. Het kabinet zet in op betaalbare huren, eerlijke kansen voor starters en de aanpak van excessen. Het kabinet heeft ook voorgesteld om de toewijzing van corporatiewoningen ook te richten op lage middeninkomens en de toelatingsruimte lokaal te verruimen. Corporaties, gemeenten en huurders kunnen dan afspraken maken. In het huurpuntenstelsel wordt het gewicht van de WOZ-waarde beperkt, zoals ik zonet al zei. Dat is een van de maatregelen die daarop gericht is.

Mevrouw Dik-Faber stelde een vraag over de besluitvorming over de zelfbewoningsplicht. Gemeenten hebben voor nieuwbouw al verschillende mogelijkheden om de zelfbewoningsplicht toe te passen. Als de gemeente eigenaar is van de grond, heeft zij mogelijkheden om bij de overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in een privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst.

Gemeenten kunnen ook nog gebruikmaken van een anterieure overeenkomst om voorwaarden vast te leggen. Sommige gemeenten hebben aangegeven inderdaad interesse te hebben in een nog verdergaande bevoegdheid. Op dit moment wordt uitgewerkt hoe de invulling van de zelfbewoningsplicht in bestaande bouw juridisch passend is. Eind dit jaar zal ik uw Kamer meer informatie geven. Nogmaals, dit gebeurt ook in samenhang met de andere knoppen.

Mevrouw Beckerman en de heer Mulder vroegen om een huurverlaging. Het is misschien goed om even terug te gaan naar het begin. We willen allemaal meer ruimte, maar voor een deel weten we ook dat er schaarste is. Dan gaat het erom ervoor te zorgen dat die woningen terechtkomen bij de juiste mensen. Een generieke huurverlaging is in die context geen oplossing, want dan krijgen ook mensen die dat helemaal niet nodig hebben een lagere huur, nog even los van het feit dat ik het niet kan opleggen, omdat ik dan zou ingrijpen in het eigendomsrecht. Maar het gaat erom dat we die mensen bereiken die het echt nodig hebben. Ik neem maatregelen waarmee verhuurders die mogelijkheid krijgen en ook gestimuleerd worden om het te doen. Daarvoor krijgt u het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Daardoor krijgen verhuurders onder andere de mogelijkheid om invulling te geven aan afspraken van Aedes en de Woonbond uit het sociaal huurakkoord. Ze kunnen ook huurkorting geven aan mensen met een erg hoge huur ten opzichte van hun inkomen, of een tijdelijke verlaging aan mensen die een inkomensval doormaken. Die situaties kennen we ook allemaal. Ook kunnen ze meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen in aanmerking laten komen voor een sociale huurwoning. Dit wetsvoorstel ligt ter behandeling voor bij uw Kamer.

Wat gaan we doen voor voldoende locaties voor studenten en starters? Ik heb daarover al een aantal dingen gezegd in de woondeals, maar specifiek voor studenten hebben we ook nog met partijen het landelijk actieplan studentenhuisvesting opgesteld. Lokale partijen zijn met dit actieplan aan de slag. Ik wil partijen de komende tijd aanspreken op de hardheid van deze ambities, zoals beschikbaarheid en, ook daar weer, voldoende locaties.

Wat zijn andere maatregelen om starters op de woningmarkt te helpen? Gemeenten spelen een belangrijke rol. Zij kunnen diverse maatregelen nemen om starters lokaal te helpen. Ik roep gemeenten ook echt op om



hier actief gebruik van te maken. Starters komen vaak in aanmerking voor een NHG-hypotheek, met een lager risico en lagere hypotheekrente. Er wordt ook verkend of differentiatie van de overheidsbelasting een optie is. Ik overweeg ook om de maximale LTV van buy-to-let-hypotheek te begrenzen. Daarover komen we bij uw Kamer terug.

De heren Koerhuis en Ronnes vroegen naar een starterssubsidie, eigenlijk een beetje in het verlengde van de overige maatregelen die werden genoemd. In sommige gevallen is het bijeen krijgen van de kosten koper voor de starter een probleem, en ik ben er nooit tegen om mogelijkheden te onderzoeken. Een subsidie of een lening zou de starter mogelijk kunnen helpen. Op dit moment is er alleen nog geen financiële dekking voor een dergelijke subsidie of lening. Dus als we daarmee met elkaar aan de gang zouden willen, moeten we daarin wel weten te voorzien. Over het idee van de heer Ronnes zeg ik dat in het regeerakkoord is opgenomen dat de LTV 100% blijft, om de toegankelijkheid voor starters niet onnodig te belemmeren. Ik ben altijd bereid om te kijken naar alternatieven en deze binnen het kabinet te bespreken. De LTV van 100% is wel een randvoorwaarde daarbij, want verantwoorde kredietverlening is altijd een belangrijk uitgangspunt. De starterslening helpt de starter die op basis van zijn inkomen beperkte leenruimte heeft. Die wordt door verschillende gemeenten aangeboden. We zijn er dus naar aan het kijken.

Studentenkamers zijn erg duur en daarom vroeg mevrouw Van Eijs wat we doen om het Groninger model uit te rollen. Uitrol begint bij het geven van informatie. Op dit moment hebben we al kennisdeling georganiseerd tussen een aantal steden. De resultaten van de pilot die we ondersteunen als onderdeel van de aanpak goed verhuurderschap, geven we graag door aan de G4 en de G40. We ondersteunen die pilot ook met € 500.000. Er wordt dus echt actief geprobeerd om best practices tot ontwikkeling te brengen en breder bekend te maken.

Een vraag van de heer Krol ging over een verhuispremie voor iemand die binnen de sociale sector verhuist. Woonwensen veranderen inderdaad over de jaren. Ze zijn heel persoonlijk en veranderen echt door de jaren heen. Als je een gezin hebt met kleine kinderen, heb je behoefte aan een andere woning dan wanneer je ouder bent en je kinderen het huis uit zijn. Verhuizen naar een andere woning kan een grote impact hebben: een nieuwe omgeving, een ander huis en financiële consequenties. Tegelijkertijd is doorstroom in de sociale sector ook nodig. Ik denk dat het voorbeeld dat ik aan het begin van mijn inleiding gaf, dat schetste. Veel corporaties werken met een verhuismakelaar. Die begeleidt mensen naar een andere woning en zorgt dat iemand binnen de regio ook bij andere corporaties kan huren. In Haaglanden werkt men op deze wijze. Dat is vrij succesvol en zou mogelijk ook op andere plekken een oplossing kunnen zijn. Ik zal dit dus met Aedes bespreken. Bovendien komt er dus een wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen. Daarin zit ook het instrument huurgewenning dat ook weer kan helpen bij die overgang. Zeker dank dus aan de heer Krol voor die suggestie.

GroenLinks, de heer Smeulders, vroeg om een reactie op de initiatiefnota. Excuses dat dit inderdaad wat langer heeft geduurd, misschien ook door de omstandigheden. De initiatiefnota marktwerking uit de huursector is door GroenLinks ingediend. Op 26 september heeft de Minister van Binnenlandse Zaken inderdaad toegezegd daarop te zullen reageren. Dat is in die spoed niet gelukt, maar we zullen ons best doen om snel met een reactie op uw initiatiefnota te komen. Het is terecht dat GroenLinks daarom vraagt. We zullen zo snel mogelijk daarmee komen.

Dan was er een vraag van de PVV over de verlaging van de huurtoeslag versus ondersteuning voor de Kamerleden. Dit is tijdens de begrotingsbehandeling aan de orde geweest. De dekking van die motie komt uit de algemene middelen en uit de huurtoeslag, waar ruimte was ontstaan doordat het inkomen van zelfstandigen vanaf 2020 stijgt door aanpassing van de zelfstandigenaftrek. Daardoor ontstaat dus ruimte in de

huurtoeslag. Huurders houden onveranderd recht op huurtoeslag. Dat werd ook al in een interruptie gewisseld. Dan werd gevraagd of we de markttoets niet helemaal kunnen afschaffen. Zowel de ChristenUnie als de VVD vroegen daar aandacht voor. De markttoets is een drempel voor middenhuurinvesteringen door woningbouwcorporaties. Door te voldoen aan de motie-Ronnes/Dik-Faber/Smeulders is de markttoets de facto geschrapt en vervangen door een eenvoudige marktverkenning. Er hoeft alleen maar vier weken gepubliceerd te worden. Van de overige toets is geen sprake meer. De publicatie is gehandhaafd vanwege de eveneens aangenomen motie-Van Eijs waarin gevraagd wordt om het borgen van een gelijk speelveld. Een van deze dagen ontvangt u ook nog het antwoord op de schriftelijke vragen over de markttoets. Ik stel een vervolg van het schriftelijk overleg voor of een aparte behandeling van dit onderwerp, als er daar nog behoefte aan is. Dan de bouwopgave voor de daklozen. Bij economisch daklozen wordt het woningtekort inderdaad zichtbaar. Voor dit soort mensen is het heel belangrijk dat zij snel huisvesting vinden om verder afglijden te voorkomen. Het gaat tragisch genoeg vaak om echtscheidingsgevallen. Juist voor dit soort mensen moet er snel huisvesting komen. Flexwonen kan dan wellicht een tijdelijke oplossing bieden. Gemeenten en corporaties kunnen daarna de helpende hand bieden door te kijken hoe deze mensen snel kunnen worden geholpen. Ik doe daarom een beroep op gemeenten en corporaties om te kijken naar flexwoningen, want voor dit soort groepen kan dat op dat moment echt een oplossing zijn voor de kortere termijn. Laten we met elkaar die mogelijkheid echt zo goed mogelijk benutten.

In de aanpak dakloosheid van de Staatssecretaris van VWS zal ik met partijen kijken hoe we hier verder handen en voeten aan kunnen geven. Staatssecretaris Blokhuis is coördinerend bewindspersoon voor dakloosheid en komt voor het einde van het jaar met een aanpak. Hij doet een aantal goede suggesties, zoals het hierbij betrekken van het Actieprogramma Weer Thuis! en de Stimuleringsaanpak Flexwonen. Daarbij gaat het vaak niet alleen om een dak boven het hoofd, maar moet ook de begeleiding echt goed worden geregeld, want mensen kunnen niet zomaar in een huis terecht komen als er niet ook geld voor de begeleiding is. Dan worden problemen wellicht zelfs erger. Dat is heel belangrijk en VWS zal daar uiteraard goed naar kijken.

De kostendelersnorm maakt het moeilijk om bijvoorbeeld daklozen te huisvesten. Willen wij dat met de G40 bespreken? Absoluut. Wij zullen dit met de G40 bespreken binnen de aanpak van dakloosheid die de Staatssecretaris van VWS coördineert.

Voor de leennormen van volgend jaar is besloten om de wegingsfactor te verhogen. Mevrouw Dik-Faber vroeg of eenverdieners daar niet onredelijk door worden geraakt. De leennormen voorkomen dat de huishoudens bij de aanschaf van een woning een onverantwoord financieel risico nemen. De financieringslastnormen van het Nibud zijn gebaseerd op het besteedbaar inkomen van een eenverdienershuishouden. Dit besteedbare inkomen voor eenverdieners wordt in de komende jaren licht verlaagd voor de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Voor tweeverdieners geldt deze lichte lastenverzwaring niet. De beperking van de leencapaciteit van deze huishoudens naar aanleiding van een maatregel die hen niet treft, zou onredelijk zijn. Vandaar dat het advies van het Nibud is om de wegingsfactor voor het tweede inkomen te verhogen. Dit advies heeft het kabinet opgevolgd. Wij volgen hierin dus het advies van het Nibud.

Tot slot een vraag van de heer Nijboer en de SGP. Wil de Minister het voorstel voor het verlagen van de inkomensgrens intrekken? We zetten in op meer nieuwbouw, maar de omvang van de sociale huursector hebben wij niet van vandaag op morgen in een keer vergroot. Dat moeten wij ons ook realiseren. Wij moeten echt kijken naar wie die sociale huurwoning

het hardst nodig heeft. Dat is eigenlijk waar wij het hierover hebben. Het voorstel om de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen, is gedaan omdat in de praktijk blijkt dat die mensen het moeilijkst een betaalbare woning kunnen vinden. Hiertegenover staat een verlaging voor eenpersoonshuishoudens omdat zij, zo blijkt uit de cijfers, minder moeite hebben dan meerpersoonshuishoudens, maar ook daar is het moeilijk. We weten met elkaar dat het moeilijk is. Zij hebben relatief minder moeite om zo'n woning te vinden en daarmee wordt voorkomen dat de slaagkans voor mensen met de laagste inkomens verslechtert. Ik denk dat dat iets is wat breed in de Kamer wordt gedeeld. Daarnaast zorg ik voor ruimte voor maatwerk zodat partijen in schaarste-regio's de mogelijkheid krijgen om in te zetten op starters of bepaalde beroepsgroepen waar het echt een probleem is. Een inkomensafhankelijke huurverhoging is van belang om ervoor te zorgen dat middelen en woningen vrijkomen voor degenen die dat het hardst nodig hebben. Dat was, denk ik, het antwoord op de laatste vraag die in dit blokje is gesteld.

**De voorzitter:**

Akkoord. Als u klaar bent met het blokje betaalbaarheid, dan kijk ik naar de Kamer. Er was net nog een vraag over van mevrouw Dik-Faber. Misschien is het netjes om haar dan als eerste het woord te geven.

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

Over de markttoets is geconcludeerd dat wij het daarover verder gaan hebben naar aanleiding van het schriftelijk overleg. Ik wil dus best wel vragen stellen, maar die gaan over andere onderwerpen. Het lijkt me dan fair om de collega's die als eersten de vinger opstaken, het woord te geven.

**De voorzitter:**

U was allemaal gelijk in mijn optiek, dus stelt u gerust uw vraag.

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

Ik heb toch een vraag over die Nibud-cijfers. Ik begrijp heel goed dat als je een hypotheek afsluit, er ook naar de verdien capaciteit wordt gekeken. Nu wordt het tweede inkomen voor 70% meegerekend en dat gaat naar 80%. Je kunt dus eigenlijk een groter deel van je inkomen besteden. Ik vraag me af wat het effect van deze maatregel is in een markt die niet reageert op de vraag en waar vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Volgens mij is het effect dat dit alleen maar de huizenprijzen doet stijgen en dat zou ik ontzettend verkeerd vinden. Ik zie nu al gezinnen die krom liggen om hun woonlasten te kunnen betalen en in plaats van die gezinnen tegemoet te komen, zullen de huizenprijzen verder stijgen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Dit is een specifieke vraag en ik wil ervoor zorgen dat wij de specifieke systematiek ... Ik kan me iets voorstellen bij wat mevrouw Dik-Faber zegt. Daar wordt nu een appreciatie van gemaakt. Ik stel voor dat ik dat antwoord zo meteen geef.

**De voorzitter:**

Oké, dan ga ik naar de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zie helemaal geen enkele reden waarom de toegang tot de betaalbare huursector beperkt moet worden en waarom juist alleenverdieners moeilijker in aanmerking moeten komen voor een betaalbare huurwoning. Kijk naar Amsterdam of Rotterdam: er is geen leerkracht die er een

woning kan vinden. Dat is precies die categorie van € 35.000 tot € 38.000. Zij kunnen helemaal geen woning vinden. Die kunnen zij helemaal niet betalen, want ze zijn 60% van hun netto-inkomen kwijt in de vrije sector. Ik snap dus helemaal niet waarom deze Minister, of eigenlijk de vorige, daarvoor kiest en het niet van tafel haalt. Er is niemand die dat belet.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

We beginnen met een situatie van schaarste. Je wil dat de mensen die het het meeste nodig hebben van die schaarse ruimte gebruikmaken. Uit de cijfers blijkt dat meerpersoonshuishoudens er relatief gezien – ik beseft heel goed dat het allemaal relatief is; daar moeten we niet makkelijk over doen – nog meer moeite mee hebben dan eenpersoonshuishoudens. De heer Nijboer vraagt terecht aandacht voor bepaalde groepen, die ook als sociale doelgroep, als voorkeursdoelgroep zijn aangemerkt. Zij krijgen dus al bijzondere aandacht. Er is ook nog ruimte om in de lokale situatie te bekijken wat er echt nodig is. Het blijft het verdelen van schaarse ruimte, die we met elkaar zo snel mogelijk groter proberen te maken. In die context wordt er geprobeerd om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de mensen die er het meeste behoefte aan hebben. Daarbij horen ook de doelgroepen die de heer Nijboer noemt, die niet voor niks daarom aangemerkt zijn als sociale doelgroepen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Als er te weinig betaalbare huurwoningen zijn, zou mijn oplossing zijn: bouw er meer. De oplossing van deze Minister is zeggen: weet je, de meerpersoonshuishoudens hebben een probleem, dus maken we het de mensen die alleen wonen wat moeilijker. Dat vind ik heel verkeerd, want die mensen hebben enorme problemen. Als je ziet welk deel van hun inkomen alleenverdieners en starters voor een huurwoning overal in Nederland moeten betalen: dat is echt van de gekke. Maar zij worden uitgesloten van een sociale huurwoning omdat er misschien nog grotere problemen bij meerpersoonshuishoudens zijn. Ik zou zeggen: bouw meer woningen en maak onze sociale huursector breder toegankelijk. De nood is hartstikke hoog.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ja, de nood is hartstikke hoog. Als ik het hele debat een pleidooi had gehouden om vooral niet te gaan bouwen, had de heer Nijboer een punt. Ik denk dat we met elkaar een pleidooi houden voor zo veel mogelijk bouwen. Ik ben daar ook mijn intro mee begonnen. Volgens mij zegt u dat allemaal ook. Er wordt geld uitgetrokken en er wordt van alles aan gedaan om ervoor te zorgen dat er meer gebouwd kan worden. Dat is inderdaad het enige wat echt een structurele oplossing kan bieden. Dat is dus heel hard nodig.

**De voorzitter:**

Meneer Smeulders, ik zie dat u heel enthousiast ben, maar de heer Krol, de heer Koerhuis en de heer Bisschop waren nog voor u. Eerst de heer Krol.

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

Bij mijn vraag over de verhuisprijs gaf u het fraaie voorbeeld van de makelaar. Prachtig, prima – ik hoop ook dat het in de rest van het land navolging krijgt. Mij gaat het erom dat wij heel veel voorbeelden hebben van ouderen die bijvoorbeeld alleenstaand zijn geworden omdat een van de partners is overleden. Iemand woont dan veel te groot, in een vijfkamerappartement, en zou veel liever kleiner gaan wonen. Hij heeft geen makelaar nodig, omdat hij zelf al een veel kleiner appartement gevonden heeft waar hij heel graag naartoe zou willen gaan. Maar dat appartement is duurder en hij krijgt zijn verhuiskosten erbij, van pak 'm

beet € 10.000. Zo iemand zouden we kunnen helpen. Daarmee zou ook een jong gezin met kinderen enorm geholpen zijn. Kunnen we daar niet iets meer op inzetten?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik denk dat het concept van die makelaar iets meer in overdrachtelijke zin gezien moet worden, dus als iemand die helpt om te bekijken wat de problematiek is. We snappen allemaal dat er in de situatie die de heer Krol schetst winst te boeken is, maar er zijn split incentives. De vraag is hoe je daaroverheen komt. Dat is denk ik bij uitstek iets voor lokaal maatwerk, maar het idee van een makelaar die niet alleen naar een woning kijkt, maar ook naar de problematiek, is een instrument dat kan helpen, naast de instrumenten die ik in het antwoord al heb genoemd. We zullen met Aedes bespreken of het concept van de overgangsmakelaar, om het zo maar even te noemen, breder kan worden uitgerold en of de punten die de heer Krol noemt voldoende in dat overdrachtelijke concept zijn meegenomen.

**De voorzitter:**

Dat is afdoende voor de heer Krol. Dan ga ik naar de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik denk dat het in dit blokje thuishoort, want ik hoorde de Minister praten over het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen. Ik had een vraag gesteld over mensen met een hoog inkomen die misschien op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. De Minister heeft eerder toegezegd te willen laten onderzoeken hoe corporaties hun wachtlijsten kunnen opschonen. Mijn vraag was: kan zij in dat onderzoek meenemen dat er ook mensen met een hoog inkomen op de wachtlijst staan?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ja, het heeft inderdaad mijn aandacht dat de wachtlijsten onnodig lang zijn doordat er mensen op staan die er niet meer op hoeven te staan. Ik laat periodiek onderzoek doen naar wachtlijsten. Het laatste is in april toegestuurd. Ik zal de wachtlijsten ook meenemen in de evaluatie van de Huisvestingswet die voor komend jaar gepland staat. Op zich is de inschrijving misschien niet het probleem, want iemand die niet in aanmerking komt, krijgt die woning niet, maar we willen natuurlijk wel een reëel beeld van de vraag hebben. Anders denken mensen misschien: hoe lang moet ik gaan zoeken? We moeten dus onderscheid maken tussen de lengte van de wachtlijst en de actieve zoektijd. Laten we kijken wat we daarmee kunnen doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik ben deels blij met het antwoord, maar de Minister koppelde het, als ik het goed heb gehoord, aan de evaluatie van die woningwet. Die staat later gepland, als ik dat ook goed heb, dan de behandeling van het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen. Kan het onderzoek naar de wachtlijsten betrokken worden bij het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen? Want die is net iets eerder en dat zou ons bij de behandeling van dat wetsvoorstel heel erg helpen.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Misschien is het goed om nog even te zeggen dat er wel een prikkel is voor huishoudens die niet in aanmerking komen om van de wachtlijst af te gaan, omdat ze er wel voor moeten betalen om erop te staan. Bovendien krijg je de woning niet als je inkomen toch boven die grens is. Je hebt dus ook geen prikkel om te zeggen: ik blijft toch maar op die lijst staan. Want je krijgt die woning toch niet, ook al zou het het einde van je wachttijd zijn. Ik wil graag toezeggen dat we in gesprek gaan met de

sectorpartijen, maar die gesprekken zullen nog niet zijn afgerond voor het indienen van het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. We streven ernaar dat dit wetsvoorstel komend jaar in werking kan treden. We hebben daar dus haast mee. Het ligt bij uw Kamer, heb ik net gezegd. Er zit een dubbele prikkel in: als je inkomen te hoog is, krijg je de woning niet en je moet jaarlijks betalen om op de lijst te blijven staan. Daardoor denken we dat het effect wellicht niet zo groot hoeft te zijn, maar we zullen het wel met de sectorpartijen bespreken. Dat is wat ik tegen de heer Koerhuis kan zeggen.

**De voorzitter:**

U heeft de heer Koerhuis nog niet helemaal gelukkig gemaakt, maar ik zie geen vraag meer bij hem. Ik zie de heer Ronnes kijken, maar ik ga eerst naar de heer Bisschop, dan naar de heer Smeulders en dan naar de heer Ronnes.

**De heer Bisschop (SGP):**

Ik wil graag aansluiten bij de vragen van de collega van de PvdA over de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens met betrekking tot de aanspraak die gemaakt kan worden op een sociale huurwoning. We komen er ongetwijfeld nog over te spreken als het wetsvoorstel Inkomensgrenzen sociale huur wordt behandeld, maar ik zou de Minister op voorhand willen meegeven om er nog even goed naar te kijken, want dit voelt echt als een vorm van onrecht. Het is meer een signaal dat ik nu wil afgeven dan dat ik van de Minister verlang dat zij het boetekleed aantrekt, maar dit zou ik anders geregeld willen hebben. Is de Minister daartoe bereid? Dat is dan de logische vraag.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik denk dat ook de SGP het belangrijk vindt dat die woningen terecht komen bij de mensen die ze nodig hebben. De vraag die de heer Bisschop stelt, is eigenlijk: hoe is dan onderbouwd dat dat principe met deze wijzigingen nog steeds overeind staat? Laten we zorgen dat we het goede gesprek daarover blijven voeren met elkaar. Ik ben ook graag bereid om aan de heer Bisschop nog eens te laten toelichten hoe dit tot stand is gekomen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik vind het toch wel wonderlijk. Alle bewondering voor de Minister, die deze portefeuille nog maar een week heeft, hoor, maar het gaat wel heel erg over onderzoeken en intenties. Je kan er niet echt tegen zijn, maar daar gaan we de crisis zeker niet mee aanpakken. Er is één concreet ding dat het kabinet voorstelt: zorgen dat leraren en politieagenten die alleen zijn en straks niet meer in een sociale huurwoning terecht kunnen, waardoor zij niet meer in de stad kunnen wonen ... Vrijwel Kamerbreed of in ieder geval met de hele oppositie geven we aan: wij zien dat gewoon niet zitten; het is op geen enkele manier uit te leggen dat je die inkomensgrens verlegt. En dan zegt de Minister tegen de SGP, volgens mij toch een zeer trouwe partij en ook vaak steunpilaar van het kabinet, dat ze het nog wel een keer wil uitleggen. Ik zou toch eigenlijk hopen dat deze Minister het nog eens serieus wil bekijken. Dat is dan ook mijn vraag. Want volgens mij gaat zij dit niet door beide Kamers heen leiden.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Maar wanneer er voorstellen worden gedaan, is het goed gebruik om daar weliswaar serieus naar te kijken, maar misschien altijd niet meteen ter plekke een wetsvoorstel te wijzigen. Het is dus goed gebruik om dingen te bestuderen. Daarbij is het van belang dat, naast differentiatie van inkomensgrenzen, de vrije toewijzingsruimte wordt verruimd. Dat biedt ook weer ruimte om tegemoet te komen aan knelpunten. De ruimte gaat



van 10% naar 15% en de voorwaarden worden wat teruggedrongen. Er ontstaat dus ook meer lokale ruimte voor corporaties en gemeentes naast deze wijziging.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan wil ik graag nog terugkomen op de opmerking die de Minister maakte over de noodknop en hetgeen daarover in Het Financieele Dagblad te lezen was. Ik ben blij dat die noodknop blijkbaar nog leeft, maar volgens mij ligt-ie zwaar aan de beademing als ik het zo hoor. Als de Minister aangeeft «we gaan het in samenhang bezien», dan denk ik alleen maar dat de vastgoedlobby ongelofelijk succesvol is geweest. Er zijn allerlei initiatieven vanuit het kabinet en de coalitie gekomen om de markt aan banden te leggen. Ik vind het te weinig, maar de Minister heeft er net vier opgenoemd. Die initiatieven zijn allemaal naar de Kamer gestuurd. We hebben allemaal gezegd: we gaan dit doen. Nu zijn het er blijkbaar opeens te veel en moeten ze in samenhang worden bezien. Kan de Minister dan nog een keer uitleggen wat «in samenhang bezien» betekent? Dat snap ik oprecht niet.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

«In samenhang bezien» betekent dat je ook kijkt wat de cumulatie van effecten is van alle maatregelen die je bekijkt. Dat kan betekenen dat je op een gegeven moment zegt: misschien doen we dit wel en dat niet. Het mooie in deze commissie – dat merk ik nu al – is dat er heel actief wordt meegedacht over het aanpakken van de problemen. Er is ook een heel aantal moties ingediend, die soms ook weer met elkaar te maken hebben. De markttoets en het gelijke speelveld kwamen net al even langs. Ook hier is er een aantal moties met instrumenten ingediend. De Minister heeft voor de zomer al een uitwerking van de noodknop naar de Kamer gestuurd. Daarbij heeft ze al aangegeven dat zowel gemeenten als marktpartijen dit voorwerk om uiteenlopende redenen niet steunen en graag meer ruimte willen voor lokaal maatwerk. Ook gemeenten hadden er dus zorgen bij. Afgelopen donderdag heb ik uw Kamer de Staat van de Woningmarkt gestuurd. Die brief daarover wordt op een ander moment behandeld, maar daarin stond ook dat ik de verschillende trajecten in samenhang wil bekijken om geen ongewenste stapeling van regelgeving te creëren. Ik wil hier zo snel mogelijk duidelijkheid over verschaffen.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis zwaait misschien het enthousiasts, maar de heer Ronnes zit al het langste op zijn beurt te wachten. Ik ga dus eerst naar de heer Ronnes en daarna naar de heer Koerhuis. De heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik wil even terugkomen op het actieprogramma Weer Thuis! en op het gemak waarmee de Staatssecretaris de bal nu weer teruglegt bij Staatssecretaris Blokhuis als het gaat om het creëren van die woningen. Wij spreken in Nederland op dit moment over 40.000 mensen die dakloos zijn. 40.000 mensen zijn in een land als Nederland anno 2019, bijna 2020, dakloos. Ik snap ook dat het probleem niet van de ene op de andere dag kan worden opgelost. Ik heb de afgelopen jaren een aantal WGO's meegemaakt en dit onderwerp staat vandaag niet voor de eerste keer op de agenda. Als het gaat om statushouders, wijst de provincies de gemeenten aan: jullie moeten er zorg voor dragen dat jullie huisvesting vinden voor de statushouders waarvoor je verantwoordelijk bent. Maar voor daklozen zeggen we: we moeten praten en de Staatssecretaris moet nog een keer met de VNG om tafel. Ik zou daar gewoon wat meer daadkracht willen zien. Ik zou van het kabinet meer daadkracht willen zien dat wij niet accepteren dat er 40.000 mensen onder een brug moeten slapen. Ik zou dus graag wat meer overtuiging vanuit de Minister willen. Ik



zou graag horen dat zij zich er hard voor gaat maken en dat wij er ook energie op gaan zetten.

**De voorzitter:**

Ik denk dat de vraag helder is.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

De heer Ronnes vraagt terecht aandacht voor de urgentie van dit vraagstuk. Die moet er ook zijn; daar heeft hij groot gelijk in. Daarom wil Staatssecretaris Blokhuis als coördinerend bewindspersoon voor het eind van het jaar met een aanpak komen. Dat is wat hij graag wil. Vanuit huisvesting ben ik betrokken, maar er zijn verschillende elementen in die problematiek. Ook opvang is onderdeel van die problematiek, huisvesting is onderdeel van die problematiek. Daarom bekijken we of het programma Weer Thuis! en de Stimuleringsaanpak Flexwonen hierbij kunnen worden betrokken. Flexwonen kan voor een deel van deze doelgroep een goede vorm van huisvesting zijn, maar dan moet je wel de begeleiding geregeld hebben. Je kunt die mensen niet onbegeleid in zo'n woning zetten. Het vraagstuk van de begeleiding is dus onderdeel van het oplossen van een groot deel van deze problematiek. De Staatssecretaris zit daar volop achteraan. Natuurlijk werken we daar hartstikke hard aan mee.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes. Dan ga ik naar de heer Koerhuis en dan naar mevrouw Dik-Faber.

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

Ik wil toch de heer Ronnes hierin ondersteunen. Ik heb even gedacht dat ik het voor de tweede termijn zou bewaren, maar nu de heer Ronnes hier zo expliciet over begint, ben ik het van harte met hem eens. Natuurlijk is de Staatssecretaris van VWS coördinerend bewindspersoon. Deze Minister zegt zojuist dat het niet alleen om het woonvraagstuk gaat maar ook om het begeleidingsvraagstuk. Dat is voor een deel van de groep zo, maar lang niet voor allemaal. We hebben ook economisch daklozen. De Minister zei net zelf dat dat bijvoorbeeld voortkomt uit een situatie na een echtscheiding. Dan wil ik niet dat er naar het Ministerie van VWS wordt gewezen. Dan moet dit ministerie in actie komen. En dan duurt het mij allemaal veel te lang. Mensen die tegen wil en dank op straat terecht-komen, hebben nu een plek nodig. De flexwoningen staan er ook niet morgen. Dit ministerie moet in actie komen. We kunnen niet wachten tot het Ministerie van VWS eind dit jaar met een actieplan komt, dat overigens ook heel nodig is.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Terecht wordt er onderscheid gemaakt tussen mensen voor wie begeleiding heel belangrijk is en economisch daklozen. Daarover hebben we zojuist in de context van flexwonen gesproken. Voor hen moet inderdaad snel huisvesting komen, zoals flexwonen. Ik heb gezegd dat dat echt een oplossing kan bieden voor mensen in dat soort situaties. Daarom doe ik de oproep aan gemeenten om te zorgen dat daar ruimte voor komt. Corporaties en gemeenten kunnen daarnaast een helpende hand bieden om deze mensen snel te helpen. Voor de mensen die begeleiding nodig hebben, ligt het primair daar. Voor flexwoningen ligt er ook zeker een opgave bij ons en bij de gemeenten om ervoor te zorgen dat zo snel mogelijk zo veel mogelijk van die woningen beschikbaar komen, mede om dit probleem aan te pakken.

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

Ik zou de Minister dan toch willen vragen wat haar rol is om ervoor te zorgen dat gemeenten uiteindelijk die flexwoningen gaan bouwen. Ik snap

dat we een aantal maatregelen hebben genomen, zoals vijftien jaar bestemmingsplan et cetera. Dat heb ik allemaal in de stukken gelezen. Maar ik wil een dikke streep onder deze doelgroep zetten. Het zijn er 40.000 en een aanzienlijk deel daarvan is economisch dakloos. Ik weet niet hoeveel het er zijn, maar die mensen hebben gewoon een huis nodig.

De **voorzitter**:

De vraag is helder.

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

De gemeenten worden genoemd, maar ik wil graag weten wat deze Minister gaat doen.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Een terechte vraag. Wij hebben Versnellingskamers ingericht. Om die flexwoning te realiseren, is het belangrijk dat er draagvlak is in de omgeving en dat andere praktische knelpunten worden weggenomen. Die Versnellingskamers zijn erop gericht om ervoor te zorgen dat die locaties er zo snel mogelijk concreet komen bij gemeenten en dat zij worden ondersteund in het inrichten van die locaties. Er is ook een expertteam beschikbaar. Die twee instrumenten zetten wij in, naast de oproep en de gesprekken met de gemeenten en corporaties om hiertoe te komen. Die kunnen wij als hulpinstrument bieden om het daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik probeer het toch nog een keer. De SGP kreeg net ook een toezegging op de Wet huur- en inkomensgrenzen. Wij spreken over mensen met een hoog inkomen op de wachtlijst. De Minister zegt dat het geld kost om op een wachtlijst te staan. Het kost voor iemand met een hoog inkomen natuurlijk relatief minder. De Minister zegt dat iemand met een hoog inkomen geen recht heeft op een sociale huurwoning. Dat klopt, maar in een jaar waarin het inkomen lager is, staat men wel vooraan. Misschien heeft iemand uit de doelgroep waarover mevrouw Dik-Faber spreekt dan een sociale huurwoning nodig en die staat dan achteraan. Voor de SGP-fractie is het belangrijk dat er nog een keer een toelichting komt op de inkomensgrens, maar voor mijn fractie is belangrijk dat we daar ook nog een keer naar gaan kijken. Ik krijg dus graag de toezegging in dezelfde brief van de Minister dat er ook gekeken wordt naar het opschonen van die wachtlijsten.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Ik probeer te doorgronden waar de vraag van de heer Koerhuis precies zit. Ik heb al aangegeven dat ik hierover met de sociale partners in gesprek ga, dus ik ga ook bij hen checken of zij de situatie die de heer Koerhuis beschrijft, herkennen en wat eventueel de oplossing zou zijn.

De **voorzitter**:

Is dat afdoende, meneer Koerhuis? U hebt er vier gehad en we hadden er zes afgesproken, dus u hebt er nog twee. Ik kijk nog eens of de collega's vragen hebben over het blokje betaalbaarheid, zo niet, dan gaan we naar het blokje klimaat en verduurzaming. Ik kijk ook even naar de klok, want meerdere collega's hebben aangegeven ook echt stipt om 18.00 uur naar huis te moeten.

De Minister.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Klimaat en verduurzaming. We weten allemaal hoe belangrijk het is dat ook in de gebouwde omgeving klimaatdoelen gerealiseerd worden. In de zomer hebben we met het Klimaatakkoord een stip op de horizon gezet. Ik

kan daar allerlei details over oplezen, maar in het kader van de tijd ga ik maar gewoon over tot het beantwoorden van uw vragen. U weet allemaal wat we daarover hebben afgesproken.

De heer Mulder noemt de energierekening en de energiearmoede. De energierekening is natuurlijk een van de zorgen van huishoudens met een laag inkomen. Of de energielasten binnen het budget passen, zal ook liggen aan de overige uitgaven van een huishouden in relatie tot het inkomen. Bij de totstandkoming van het Klimaatakkoord is de energierekening van huishoudens echt een heel groot punt van aandacht geweest. Dat heeft u denk ik ook herkend. Niet alleen voor huishoudens die willen investeren in verduurzaming, maar ook mensen die dat nog niet kunnen of willen, vindt het kabinet het belangrijk dat de energierekening betaalbaar is en blijft en dat verduurzaming niet leidt tot hogere woonlasten. Het kabinet heeft juist maatregelen genomen om huishoudens die nog niet kunnen investeren, te ontzien.

Door een andere verdeling over bedrijven en huishoudens van de opslag duurzame energie, de ODE, gaan de lasten van de huishoudens omlaag. Het kabinet heeft extra middelen ter beschikking gesteld om de belastingvermindering te verhogen, zodat een huishouden met een gemiddeld verbruik € 100 minder energiebelasting betaalt in 2020. Dit geldt voor alle huishoudens, ook voor die huishoudens die niet kunnen investeren. De schuivende energiebelasting, waarbij gas duurder wordt, maar elektra goedkoper, is zo vormgegeven dat huishoudens minder energiebelasting gaan betalen. Niet alleen de huishoudens die maatregelen nemen, maar ook de huishoudens die dat nog niet doen of kunnen doen, gaan er dus door de schuivende energiebelasting op vooruit.

We hebben in 2019 en 2020 het Programma Reductie Energieverbruik, gericht op maatregelen om het energieverbruik van koopwoningen te verlagen. Voor huishoudens die al wel maatregelen willen nemen, zijn er subsidies beschikbaar. Verder werken we aan de uitwerking van het Klimaatakkoord. Woonlastenneutraliteit is daarbij het uitgangspunt, zowel bij de huur als bij de koop.

Mevrouw Van Eijs vroeg hoe ik de kostenreductie van verduurzaming kon versnellen. In het Klimaatakkoord heeft de bouwsector aangegeven in de periode tot 2030 een kostenreductie van 20% tot 40% te kunnen realiseren. Ik zet in op innovatie, industrialisatie, digitalisering, arbeidsmarkt en scholing, en opschaling. In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over een innovatieprogramma voor de verduurzaming. Verder ondersteun ik in samenwerking met kennisinstellingen en het bedrijfsleven het Bouw en Techniek Innovatiecentrum. Woningcorporaties, rijksoverheid en de bouwsector hebben de handen ineengeslagen voor de renovatieversneller. Bovendien heb ik afspraken met de bouwsector, onderwijs en overheden gemaakt in de intentieverklaring arbeidsmarkt en scholing en in het mbo-convenant Klimaattechniek.

We gaan de moties over houtbouw uitvoeren die op 5 november zijn aangenomen. Ook gaan we nader onderzoek doen naar wat bouwen met hout betekent voor het stikstofprobleem, de klimaatverandering en de woningbouwopgave. Uiterlijk in juni 2020 wordt de Kamer hierover geïnformeerd. Gemeenten zal ook worden gevraagd wat dit kan betekenen in de context van de aardgasvrije wijken.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de stand van zaken in de verduurzaming van vve's. In de voortgangsbrief energiebesparing van juni 2019 heeft de Minister de voortgang gemeld. Een eerste verbetering van de financieringsmogelijkheden voor kleine vve's kan worden gerealiseerd met het warmtefonds. De Minister van BZK heeft het voornemen de eerste stap van het warmtefonds te realiseren per januari 2020. Daarbij worden ook de financieringsmogelijkheden voor vve's verbeterd. De Minister van BZK zal u voor het einde van 2019 informeren over de uitwerking van het warmtefonds en aangeven wat het betekent voor de kleine vve's. Dat was eigenlijk ook de vraag van de heer Koerhuis.

De doelstelling is om de eerste stap van het warmtefonds te realiseren per januari 2020. Het huidige Nationaal Energiebespaarfonds gaat vanaf dan financiering aanbieden met een looptijd van maximaal twintig jaar voor woningeigenaren en vve's. Er is een nota van wijziging van de begroting 2020 in voorbereiding om hiervoor de eerste 75 miljoen euro van het rijksbudget ter beschikking te stellen. Zoals ik geschetst heb, zal de Minister van BZK u verder informeren.

Is de termijn voor het energiebespaarbudget dat bovenop de hypotheek geleend mag worden lang genoeg? Het energiebespaarbudget is een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen ter waarde van maximaal 6%. Daar hoeft op voorhand geen kostenspecificatie voor aangeleverd te worden. De looptijd van een bouwdepot verschilt per geldverstrekker. Veel geldverstrekkers hanteren een maximale termijn van bijvoorbeeld 24 maanden. Met deze looptijd hebben consumenten voldoende tijd om te beslissen of ze alsnog verduurzamingsmaatregelen willen treffen. Het warmtefonds biedt binnenkort extra mogelijkheden om lange looptijden van verduurzaming te financieren.

Welk geld is gereserveerd voor energiebesparing? Is er meer geld voor energiebesparing in de huursector dan in de koopsector? Dat was een vraag van de heer Koerhuis. Het kabinet maakt extra geld vrij voor verduurzaming in de koopsector. Hiermee komt de inzet in de koop- en huursector volgens mij juist ongeveer in evenwicht. Voor het warmtefonds is in totaal 900 miljoen euro beschikbaar. Dat is bedoeld voor eigenaren van koopwoningen en vve's. In september is ook de subsidieregeling energiebesparing eigen huis gestart voor woningeigenaren, met 84 miljoen euro. Dan is er ook nog de regeling reductie energiegebruik, met 93 miljoen euro. Woningeigenaren kunnen net als verhuurders gebruikmaken van de ISDE-regeling voor warmteopties zoals een warmtepomp.

Mevrouw Van Eijs vroeg nog naar de green deal grond-, weg- en waterbouw. Die loopt goed. Inmiddels is een van de resultaten een milieukostenindicator. Alle materialen worden doorgerekend en meegewogen bij de aanbesteding.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we al aan het einde van het blokje klimaat en verduurzaming. Dan geef ik het voorzitterschap even over aan de heer Krol.

**Voorzitter: Krol**

**De voorzitter:**

Ik mag dan het woord geven aan mevrouw Beckerman voor een vraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik had gevraagd naar de regeling verduurzaming verhuurderheffing. Die is per 1 juni gesloten en gaat op haar vroegst pas weer op 1 januari 2022 open. Ik vind dat ongelooflijk zuur, omdat we eindelijk een brief van de Minister kregen over de aanpak van schimmelwoningen. Een op de drie kinderen in Nederland groeit op in een ongezond huis. Dat zijn heel veel sociale huurwoningen. De Minister zegt dat je twee vliegen in één klap kunt slaan als je die huizen meteen energiezuinig maakt, maar zij heeft daarvoor € 0 beschikbaar. Ik wil heel graag weten of daar nog geld voor beschikbaar komt, want dit is echt onacceptabel. In Haarlem gaat het om meer dan 40% van de sociale huur. In alle regio's samen gaat het om 30% van de sociale huur. Je mag toch niet ziek worden van je eigen huis?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Natuurlijk wil iedereen graag in een huis zonder schimmel wonen. Eigenaren van koopwoningen zorgen er zelf voor dat schimmel in hun huis wordt aangepakt. Voor huizen in de verhuur is dit een zaak tussen

huurders en verhuurders. Verhuurders moeten gebreken in een woning gewoon herstellen. Het is natuurlijk logisch dat je bij verduurzaming gelijk de aanwezige bouwkundige problemen probeert te herstellen, zoals vocht en schimmel. Dat ligt ook technisch gezien voor de hand. Dit is trouwens ook een voorstel van het Kamerlid Beckerman, lees ik hier in het AD van 4 april 2019. Meerdere vliegen in één klap, is eigenlijk wat zij hier zegt. Corporaties hebben een grote verduurzamingsopgave. Ze worden gefaciliteerd middels subsidies. Subsidies als de investeringssubsidie duurzame energie, de ISDE en de subsidie energiebesparing eigen huis zijn er voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

Dat wil niet zeggen dat er gewacht moet worden op verduurzaming om concrete, nu spelende bouwkundige problemen aan te pakken. Een verhuurder moet gebreken gewoon herstellen. Ik geef invulling aan de Kamermotie die vraagt om een aanpak voor schimmel en vocht op te stellen. Schimmel en vocht hebben overigens vaak verschillende oorzaken: gedrag van de bewoners zoals verkeerd ventileren, de technische staat van de woning zelf, of externe factoren zoals de grondwaterstand. Daarom werk ik samen met gemeenten, verhuurders- en huurdersorganisaties aan een aanpak waarin lokaal de juiste maatregelen worden getroffen om de problematiek effectief aan te pakken. We richten ons daarbij op gebieden waar de problematiek relatief het grootst is: de G4- en de G40-steden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is geen antwoord op mijn vraag. In Haarlem zit in 40% van de sociale huurwoningen schimmel. In de regio's Amsterdam, Noord-Friesland, Groningen, Den Haag en Rotterdam ligt dat boven de 30%. De Minister schrijft in een brief: laten we twee vliegen in een klap slaan en die woningen verduurzamen. Ze heeft daar € 0 voor en verwijst naar de regeling ISDE. Maar die is helemaal niet bedoeld voor isolatie, maar voor bijvoorbeeld een warmtepomp, waar je weer niks aan hebt als je je woning niet geïsoleerd hebt. U vraagt extra belasting van corporaties, maar u heeft € 0 over voor verduurzaming. Vervolgens wilt u wel dat de schimmel wordt aangepakt. Daar gaat op deze manier toch niks van terecht komen?

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Als de problematiek van de schimmel aan de woning ligt, dan moet de verhuurder dat verhelpen. Huurders kunnen zo nodig naar een huurcommissie stappen. Uit de ISDE kan ook isolatie worden gesubsidieerd. Dit in antwoord op mevrouw Beckerman. En er is ook nog de subsidie Energiebesparing eigen huis.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik besteed mijn laatste vraag hieraan. Vorig jaar was ik er bij deze begroting echt heel blij mee dat door de Kamer een motie van mij werd aangenomen voor een actieplan tegen schimmel. In die motie stond letterlijk dat huurders het afdwingbare recht moeten krijgen om schimmel tegen te gaan. Dat is er niet. Je kunt naar de huurcommissie gaan en je kunt een huurverlaging krijgen, maar dat is niet hetzelfde als een schimmelaanpak afdwingen. Nu hoor ik weer dezelfde riedel als we al jaren horen. U geeft huurders niet dat afdwingbare recht, de corporaties zitten in financiële problemen en u geeft daar geen geld aan uit. Wil de Minister nu echt tegen al die huurders in die schimmelwoningen zeggen dat dit het meeste is wat zij kan doen? Dat kan toch niet? In 2019 of 2020 mag je toch niet meer ziek worden van je eigen huis met een Minister die erbij staat en ernaar kijkt?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik laat me even informeren over wat er precies in die motie stond, wat daarover gewisseld is en hoe het zit met dat afdwingbare recht. Ik kom daar zo meteen nog even op terug.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

Ik kijk even wie er allemaal willen interrumperen. Dat zijn de heer Ronnes, de heer Koerhuis en mevrouw Van Eijs. Zal ik het in die volgorde doen? Eerst de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

De hoeveelheid mogelijkheden voor het stimuleren van de verduurzaming is enorm. Dat hoorden we net ook in de opsomming van de Minister. Is het mogelijk om in de vorm van een factsheet of een infographic in een nutshell een overzicht te krijgen van de stand van zaken, alsook van de budgetten, zodat wij een goed naslagwerk hebben voor de communicatie naar onze omgeving?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik vind het idee van een factsheet een constructieve suggestie. Ik krijg door dat dat geregeld moet kunnen worden. Voor wat betreft de momenten waarop we uw Kamer informeren over de nog beschikbare budgetten, stel ik voor om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de reguliere momenten die daarvoor zijn. Dat zal misschien van maand tot maand verschillen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het is voor ons wel goed om een keer een compleet plaatje hebben. Ik merk dat ikzelf nog weleens moeite heb om aan mensen uit te leggen welk breed scala aan mogelijkheden er is. Daarom is het voor ons als Kamerleden goed om daarvan een overzicht te hebben.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

We gaan proberen om het voor u zo inzichtelijk mogelijk te maken.

**De voorzitter:**

Dan ga ik nu eerst naar mevrouw Van Eijs en dan naar de heer Koerhuis.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

De Minister gaf al aan dat met de green deal de milieu-impact van een aantal zaken in beeld is gebracht. Ik vraag me af, nu we zitten met zaken als stikstof en pfas, waarvoor het volgens mij niet relevant is, en er een aantal bedrijven zijn die heel mooie dingen voor elkaar krijgen met elektrisch materieel en dergelijke, of er toch niet een versnelling met deze green deal te maken is nu de nood zo hoog is en er aandacht voor is?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Inderdaad, de nood is hoog en de aandacht is groot. Alle partijen hebben er baat bij om de technische opties die er zijn zo maximaal mogelijk te benutten om zo veel mogelijk woningen te kunnen bouwen. In die context zal het zeker worden meegenomen in de gesprekken over hoe we zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen kunnen bouwen binnen de stikstof-ruimte die er is. Mevrouw Van Eijs vraagt nogmaals om te kijken naar de technische mogelijkheden en die mee te nemen bij die gesprekken. Dat zullen we zeker doen.

**De voorzitter:**

Dat was afdoende, denk ik. Dan de heer Koerhuis.



De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Ronnes haalde al deels mijn punt aan. Ik heb inderdaad nog wel wat vragen over dat warmtefonds. Dat hoeft niet per se in een factsheet, maar wel in een brief of zo. Ik miste echt een beetje de concrete stappen in de begrotingsstukken. Ik hoor hier de Minister al wat dingen zeggen: eerste stap 1 januari 2020. Kan de Minister een brief toezeggen, misschien in samenhang met de vragen van meneer Ronnes? Wat gebeurt er nou? Welke stappen zitten er in de pijplijn?

Dan het energiebespaarbudget. De Minister zegt inderdaad dat die termijn lang genoeg is. Kan ze iets meer inzicht geven in waarom die twee jaar lang genoeg is? Als mensen tussentijds een lopende hypotheek hebben, nog niet verduurzaamd hebben, kan er dan ook zo'n energiebespaarbudget gevraagd worden?

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Voor het eind van het jaar ontvangt u inderdaad een brief van de Minister van BZK met een nadere uitwerking van het warmtefonds. Dat ligt dus bij mijn collega. Die komt daarover met een brief.

Dan was er een vraag over het specifieke punt van de twee jaar. Ik begrijp dat de heer Koerhuis vraagt of een bouwdepot dat je maar twee jaar kunt benutten wel logisch is als je misschien een langer lopende hypotheek hebt. We zullen even nazoeken wat daar speelt.

De **voorzitter**:

Akkoord. Dan kijk ik nog één keer naar de collega's of er nog interrupties zijn in het blokje klimaat en verduurzaming. Ik zie de heer Smeulders en mevrouw Dik-Faber. Eerst de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb nog één vraag, dus laat ik hem maar inzetten. We hebben allemaal ongeveer dezelfde vraag. Het is aan deze kant van de tafel totaal niet duidelijk wat de Minister van Wonen en Milieu doet en wat de Minister van Binnenlandse Zaken doet. Ik zag in dat overzicht dat bouwen en energie naar hem gegaan is, maar wat u dan doet en wat hij doet weet volgens mij niemand hier.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Het lijkt me voor u allemaal goed dat we dat aan de Kamer precies inzichtelijk maken, want er is natuurlijk een verdeling in die portefeuille gemaakt, zodat ruimtelijke ordening en bouwen, die nauw aanliggen tegen de portefeuille die ik aan de milieukant heb, bij mij liggen, maar bijvoorbeeld de bouwregelgeving ligt bij de Minister van BZK, net als de versterking Groningen. We zullen voor de Kamer inzichtelijk maken hoe die verdeling is. Vandaag neem ik voor hem waar, omdat hij er vandaag niet bij kon zijn.

De **voorzitter**:

Akkoord. Dan ga ik naar mevrouw Dik-Faber.

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

Ik heb een vraag gesteld over prefab. Ik heb daar ook verschillende inbrengen over gekregen. Ik vond het goed om te lezen. Prefab kan bijvoorbeeld bij flexwoningen een heel belangrijke rol spelen, maar volgens mij kan dat ook bij de verduurzaming van woningcorporatiewoningen. Volgens mij is het knelpunt daarin nog niet eens in de instrumenten of dat woningcorporaties het niet zouden willen, maar dat de menskracht en de productiecapaciteit onvoldoende zijn om tegemoet te komen aan de vraag en voor die enorme hoeveelheid corporatiewoningen die we de komende jaren moeten verduurzamen. Ik dacht: een en een is twee. Wat zouden we kunnen doen vanuit de overheid om dat prefab-



concept in te zetten voor verduurzaming van woningen? Juist woningcorporatiewoningen zijn min of meer standaard woningen.

**De voorzitter:**

Ik denk dat het goed is om nu naar de Minister te gaan.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

De vraag is hoe het prefabconcept kan worden ingezet om de verduurzaming van woningcorporatiewoningen te versnellen. Ik denk dat het in de breedte voor iedereen interessant is om te bekijken hoe we die prefabconcepten beter kunnen benutten. Er zal nog even gekeken worden of er nog een nader antwoord op te geven is, specifiek in relatie tot de woningbouwcorporaties.

Dan kom ik nu even terug op de vraag van mevrouw Beckerman over schimmel. Huurders hebben het recht om een aanpak af te spreken. Huurders kunnen een prestatieafspraken maken om schimmel aan te pakken. Als huurgenot ernstig is aangetast, kan er naar de huurcommissie worden gegaan. Die kan een verplichtende maatregel opleggen. Bij een ernstig bouwkundig gebrek is er gemeentelijk bouw- en woningtoezicht waardoor kan worden ingegrepen. De problematiek van de schimmel is dat het niet altijd alleen een probleem van de woning is, maar soms ook het gedrag van de huurder. Voor een deel is het onderdeel van een oplossing die snel kan worden gevonden, zoals beter ventileren. Dat kan ook helpen bij het herstel van het genot. Maar als het huurgenot ernstig is aangetast, dan kun je naar de huurcommissie gaan en die kan een verplichtende maatregel opleggen.

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even naar mijn collega's of er nog vragen over zijn in dit blokje. Dan kijk ik naar de Minister, want we hebben nog een blokje overig. We hebben ook nog maar tien minuten. Redt u dat of moeten we een deel schriftelijk doen? U kijkt hoever u komt.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik zal proberen extra snel door de vragen heen te gaan, maar natuurlijk wel met recht te doen aan het belang van alle vragen.

Kamerlid Nijboer zegt dat de woningmarkt steeds meer een markt geworden is. Op de woningmarkt moet een juiste balans gevonden worden tussen de markt zijn werk laten doen en regulering om nadelige effecten en excessen te voorkomen. Dat is ook mijn idee.

Dan vraagt Kamerlid Mulder naar de statushouder. In Nederland wordt geen onderscheid gemaakt op basis van nationaliteit. Iedereen wordt in gelijke gevallen gelijk behandeld. Dat is het uitgangspunt van onze Grondwet. De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van vergunninghouders conform de halfjaarlijkse taakstelling. Veelal wordt in samenwerking met corporaties gezocht naar een passende woning voor vergunninghouders voor wie is bepaald dat zij een verblijfsrecht in Nederland hebben, en andere doelgroepen. De gemeenten kunnen er ook voor kiezen om statushouders op een andere wijze te huisvesten. Nog belangrijker dan de toewijzing van de woning is de beschikbaarheid van voldoende woningen. Daar komen we weer bij het «bouwen bouwen bouwen» dat op allerlei plaatsen de nood verlicht. Daarbij is het van belang meer flexibiliteit op de woningmarkt te creëren, ook in de aansluiting tussen de asielopvang en de woningmarkt. Bij JenV loopt het programma Flex waar ook BZK financieel aan bijdraagt. De migratie loopt mee in de woningbehoefteraming, dus komt niet boven op de bouwopgave van 75.000 woningen.

Zijn de financiële gevolgen van de Omgevingswet in kaart? Ja, we hebben afspraken gemaakt met de andere overheden over de verhouding tussen de kosten die ze nu maken en de besparing die ze later realiseren. Die

afspraken staan in het financieel akkoord en die afspraken monitoren we. Als ze onredelijk zouden blijken te zijn, gaan we opnieuw om tafel. In 2020 worden de afspraken uit het financieel akkoord geëvalueerd.

**De voorzitter:**

Ik weet dat we hebben afgesproken te interrumperen aan het eind van het blokje, maar de heer Mulder heeft nog geen vraag gesteld. Misschien is het goed om hem even het woord te geven voor een vraag.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Een heel eenvoudige vraag. De Minister zegt dat iedereen gelijk behandeld wordt. Kan de Minister dan uitleggen waarom een Nederlander gemiddeld negen jaar op een wachtlijst staat en een statushouder binnen zes maanden een woning heeft?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

De Grondwet zegt dat er geen onderscheid mag worden gemaakt op basis van nationaliteit. Als er een urgentiegeval is, wordt naar iedereen op gelijke wijze gekeken en de gemeente is verantwoordelijk voor het maken van die afweging.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Nee, iedereen moet gelijk worden behandeld. Kan de Minister dan uitleggen waarom een Nederlander negen jaar op een wachtlijst staat en een statushouder die nog nooit iets in dit land heeft gedaan of voor dit land heeft betekend binnen zes maanden een woning heeft?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

De afweging is hier of een gemeente van mening is dat de situatie van iemand urgent is of niet. Daarin moet de gemeente een afweging maken. Waarom komt het vaker voor bij statushouders? Zij hebben geen netwerk of familie, en daardoor oordeelt de gemeente vaker dat zij in een urgente situatie zitten. Maar nogmaals, meer flexibiliteit en het programma Flex zijn elementen waarmee we met elkaar werken om die problematiek te verlichten.

**De heer Edgar Mulder (PVV):**

Ik ga er niet eens op in. Het is stuitend, bah!

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Automatisering van het DSO was een vraag van de heer Ronnes. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. De afspraken over verdeling staan in dat akkoord. Hoofdlijn daarbij is dat het Rijk de investeringskosten betaalt van het basisniveau van de landelijke voorziening van het DSO. Ieder bevoegd gezag betaalt zelf zijn transitie- en uitvoeringskosten. Maar die afspraken monitoren we. Ik heb net ook al gezegd dat we aan tafel gaan als het echt anders blijkt uit te pakken.

Wat doet de Minister aan het probleem van de loden leidingen? De Minister van IenW, verantwoordelijk voor water, heeft vandaag in het WGO Water toegezegd de Kamer hierover in een aparte brief te informeren. Daar zullen wij vast bij betrokken worden. Er zijn ook door de heer Nijboer Kamervragen gesteld die zo spoedig mogelijk zullen worden beantwoord. Hierin worden ook diverse acties aangekondigd om de aanwezigheid van lood in drinkwater door nog aanwezige loden leidingen in oude woningen en in nieuwe woningen aan te pakken. Als het goed is, zijn loden leidingen in de huursector verwijderd, want hierover zijn in het verleden toezeggingen gedaan en afspraken gemaakt met koepelorganisaties van verhuurders. Ik zal de koepels ook aan deze afspraken

herinneren en erop aandringen dat wordt nagegaan of die sanering inderdaad heeft plaatsgevonden.

Mevrouw Dik-Faber vraagt aandacht voor een bijzondere situatie, namelijk een loting voor een woning in Utrecht met 1.400 wachtenden. Dit voorbeeld ken ik niet. Gemeenten kunnen diverse instrumenten inzetten om verschillende doelgroepen lokaal voorrang te geven en zo de kans op bewoning van vrijkomende woningen gelijkjer te verdelen. Maar ook hier geldt gewoon dat meer bouwen eigenlijk de enige oplossing is. Daarnaast nemen we verschillende huurmaatregelen gericht op het behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, het vergroten van lokaal maatwerk door woningcorporaties en het verbeteren van de balans tussen starters en huurders.

Dan de maatwerkgemeenten, waarin de woningbouwvereniging Vestia relatief veel bezit heeft. Ga ik daarover in gesprek met de betrokken partijen? Dat vroeg de heer Bisschop van de SGP. We hebben zeker oog voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in het gebied. Daarom heb ik vorig jaar Hamit Karakus aangesteld als bestuurlijk regisseur voor de volkshuisvestelijke opgave Vestia-maatwerkgemeenten. Voor de zomer heeft hij zijn eerste resultaten gepresenteerd. Er wordt nu gewerkt aan de overdracht van deze woningen aan een andere, lokale woningcorporatie waarmee de gemeente afspraken kan maken over de volkshuisvesting. Om dit proces makkelijker te maken, hebben we Hamit Karakus weer aangesteld als voorzitter van de bestuurlijke tafels die deze overdracht mogelijk moeten maken. Ik ondersteun de door Karakus geadviseerde faciliterende maatregelen zoals het oprichten van een wijkontwikkelingsmaatschappij. Hierover voeren we gesprekken met de regio. In september heb ik hierover gesproken met bestuurders van de betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland.

Zou de liberalisatie gestopt moeten worden? De scheiding en splitsing is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertegen is door gemeenten bezwaar en beroep ingesteld. Ik heb reeds aangegeven dit besluit te ondersteunen, omdat er een zorgvuldige afweging gemaakt is in de belangen van huurders en de bredere volkshuisvesting. Inmiddels buigt de rechter zich over dit beroep. Daarnaast zou het door mij verbieden van Vestia om woningen te liberaliseren ervoor zorgen dat de financiële positie van Vestia zou verslechteren. Dit is nu dus onder de rechter.

Dan was er nog een vraag van de ChristenUnie over prefabwoningen. Die maken onderdeel uit van de strategie voor verduurzaming door de bouwkosten te laten dalen met standaardconcepten. Wij denken dat ook de woningbouwcorporatie hiervan zal kunnen profiteren. Dat is in lijn met wat ik hierover eerder heb gezegd.

Er stond ook nog één vraag open over het Nibud en hogere huizenprijzen. Het klopt dat de leenruimte effect kan hebben op de huizenprijzen, maar het Nibudadvies bevat vele elementen en daarvan is de weging van de tweeverdieners er een. Per saldo is de leenruimte volgend jaar ongeveer gelijk aan die van dit jaar. Het is belangrijk om het Nibud als onafhankelijk deskundige in die zin te volgen. Het Nibud kijkt wat er gebeurt in de huishoudboekjes van mensen. Als maatregelen leiden tot lastenverlichting kan een iets hogere hypotheek verantwoord zijn. Andersom leiden lastenverzwaringen dan weer tot minder ruimte. Dat is precies de berekening die het Nibud doet. Daarom wil ik dat advies volgen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, Minister. De heer Bisschop wil heel graag nog een vraag stellen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja, ik wil nog even ingaan op de maatwerkgemeenten. Het gaat concreet om zes gemeenten waarin opnieuw een enorme schade dreigt te ontstaan als gevolg van het optreden van opnieuw Vestia. Dat zal voor die gemeenten opnieuw betekenen dat er enorme schade ontstaat doordat er in die gemeenten eigenlijk sociale huurwoningen verdwijnen, tenzij die gemeenten een enorme financiële bijdrage leveren. Daarom wil ik het met klem onder de aandacht brengen van de Minister. Het kan zakelijk allemaal netjes geregeld zijn, maar hier speelt ook een heel belangrijk volkshuisvestelijk aspect mee, dus niet alleen een financieel aspect. Het kan niet waar zijn dat we opnieuw de financiële problemen van Vestia afwentelen op anderen. Dan moet er anders met Vestia worden omgegaan wat mij betreft. Ik weet dat er maatregelen zijn genomen, maar ik vraag nadrukkelijk aan de Minister om hier nou eens goed naar te kijken en het te volgen. Houd de vinger aan de pols en benader dit vanuit het volkshuisvestelijke belang. Dat is de vraag, het verzoek dat ik nadrukkelijk bij de Minister neerleg.

De **voorzitter**:

Voor de heer Bisschop is dit een vrij felle toon, dus ik denk dat ...

De heer **Bisschop** (SGP):

En dan heb ik me nog ingehouden.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Ik ken de heer Bisschop en ik weet dat het hem inderdaad na aan het hart ligt, wanneer hij er zo de nadruk op legt. Wij zitten hier echt wel bovenop. Dat kan ik aan de heer Bisschop toezeggen. We willen proberen dat de corporatiewoningen echt zo snel mogelijk worden overgedragen aan de andere corporaties. Het ligt zelfs op tafel om bij sommige woningen die geliberaliseerd zijn, te kijken of die misschien weer naar corporatiewoning terug kunnen worden gebracht. Ik snap het zorgpunt van de heer Bisschop dus. We zitten hier bovenop. De heer Karakus kijkt of er afspraken over behoud en nieuwbouw van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt in die zes gemeenten. Misschien is het goed als we even aan de Kamer toezeggen wanneer we daar een volgende update over kunnen geven, zodat ook de heer Bisschop kennis kan nemen van de voortgang en de afspraken die er lopen. Begin volgend jaar krijgt u op dit punt een voortgang over de verschillende maatregelen en wat daar uit is gekomen.

De **voorzitter**:

Ik denk dat we aan het einde van dit wetgevingsoverleg Wonen zijn gekomen. Ik dank de Minister, mevrouw Van Veldhoven, voor haar eerste keer op Wonen. Ik dank natuurlijk de Kamerleden en iedereen op de tribune. Ook dank ik de mensen die hier eerder op de tribune hebben gezeten evenals iedereen die heeft meegekeken.

De tweede termijn is gepland voor woensdagochtend van 11.00 uur tot 13.00 uur. Ik zie u dan allen terug. Ik wens u een fijne avond.

Dank u wel.

Sluiting 18.01 uur.