

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Concept

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 12 november 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president, over:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2019 (35000-VII);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president d.d. 12 oktober 2018 inzake beantwoording van nog openstaande vragen over het Jaarverslag 2017 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Kamerstuk 34950-VII-1) en over de Miljoenennota 2019 (Kamerstuk 35000-1 en 2) (35000-VII, nr. 10);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president d.d. 30 oktober 2018 inzake voorgenomen wijzigingen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (32847, nr. 437).**

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,
Hendrickx

Voorzitter: Ziengs

Griffier: Roovers

Aanwezig zijn twaalf leden der Kamer, te weten: Akerboom, Beckerman, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Krol, Laan-Geselschap, Nijboer, Ronnes, Smeulders en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president.

Aanvang 18.03 uur.

De voorzitter:

Goedenavond inmiddels. We zijn de klok van 18.00 uur iets voorbij. De donkere dagen voor Kerst, kan ik het al wel bijna noemen. Hartelijk welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken met als activiteit het wetgevingsoverleg over de vaststelling van de begrotingsstaten van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het jaar 2019. Uw commissie heeft besloten om rijksvastgoed van de agenda af te halen. Ik meld dat even, want daar is kennelijk een afspraak over gemaakt.

Allereerst allen op de publieke tribune van harte welkom. Ook welkom aan de minister en haar gevolg en welkom aan de leden van de commissie, maar ook welkom aan de mensen die het debat online volgen. Aangeschoven zijn de heer Kops namens de PVV,

de heer Koerhuis namens de VVD, mevrouw Laan van de VVD zit op de tweede rij, de heer Smeulders namens GroenLinks, de heer Ronnes namens het CDA, mevrouw Beckerman namens de SP, mevrouw van Eijs namens D66, de heer Nijboer namens de PvdA, mevrouw Akerboom namens de Partij voor de Dieren en de heer Krol namens 50Plus.

De spreektijden zijn doorgegeven. Dat zijn spreektijden die zowel voor de eerste als voor de tweede termijn zijn opgeteld. Ik zal er voorzichtig mee omgaan. De heer Krol kijkt mij al aan. Ik weet dat u het altijd keurig op de minuut hebt uitgeschreven. Ik zal van tevoren even aangeven hoeveel minuten spreektijd u heeft en vragen hoeveel minuten u voor de tweede termijn wilt overhouden. Dan waarschuw ik u tijdig. Misschien is dat de beste oplossing.

Ik geef allereerst het woord aan de heer Kops namens de PVV.

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. VVD'er Stef Blok zei ooit: "Het vertrouwen van de woningmarkt is goed gelukt. De woningmarkt is natuurlijk nooit af, maar die draait nu wel weer als een zonnetje." De heer Blok was toen minister voor Wonen en Rijksdienst in het kabinet-Rutte II. Vandaag de dag is er geen specifieke minister voor Wonen meer. Maar, voorzitter, niks draaiend zonnetje, want de woningmarkt is nog één grote puinhoop. Er is een gigantisch tekort aan woningen, vooral betaalbare woningen. Er moet flink bijgebouwd worden. Wat blijkt nu? Het aantal afgegeven bouwvergunningen is dit jaar, na een stijging in 2017, aan het dalen, ondanks alle beloften van gemeenten om vooral veel bij te bouwen. En dat is toch raar, want in antwoord op schriftelijke vragen van de PVV schrijft de minister vrolijk dat de woningbouwproductie sinds het tweede kwartaal van 2016 ieder kwartaal toeneemt. En zij schrijft ook: "Wij zien geen dalende trend in de vergunningverlening". De realiteit strookt gewoon niet met de woorden van de minister.

En dan te beseffen dat de Woonagenda minstens 75.000 nieuwe woningen per jaar moet opleveren. De NVM heeft de PVV onlangs verteld dat dat er eigenlijk 85.000 per jaar zouden moeten zijn. Hoe gaat de minister dat in hemelsnaam regelen? Kan de minister weerleggen dat deze Woonagenda niets anders is dan een zinloos ambtelijk stapeltje A4'tjes waar in de praktijk niets van terecht komt? Graag een reactie.

Ondertussen komt de minister wel met allerlei wilde plannen, waarschijnlijk om te verbloemen dat de woningmarkt onder haar bewind nog altijd een zootje is. Onlangs liet zij weten een soort noodknop in te willen voeren in de strijd tegen te hoge huurstijgingen, althans, niet in de sociale huursector maar in de vrije sector. Hoe moet dat dan precies in zijn werk gaan en wanneer is volgens de minister een huursom te hoog? Die noodknop van de minister blijft bijzonder vreemd. Ten eerste omdat de minister eerder nog zei niets aan de huurstijgingen in de vrije sector te willen doen. Contractvrijheid was namelijk heilig voor haar. Ten tweede: waarom doet de minister niets aan de huurstijgingen in de sociale sector? Daar gaat zij nota bene over. Waarom begint de minister niet met het verlagen van die huren? Graag een reactie.

In een eerder AO kwam de PVV met een plan om te zorgen voor meer middenhuurwoningen. Daar is nu veel behoefte aan. De PVV stelde voor om het woningwaarderingstelsel door te trekken naar nieuw te realiseren middenhuurwoningen met een huurprijs tot €1.000, zodat middenhuur ook echt middenhuur kan blijven en de huurprijzen niet direct de pan uit rijzen. Maar de minister vond het maar niks. Zij wilde

zich niet bemoeien met de vrije sector. Ondertussen is dat blijkbaar geen probleem meer. Wat vindt zij nu van dit PVV-plan? Ook op dit punt graag een reactie.

In 2016 is de voorrang voor statushouders bij de toewijzing van een woning uit de wet gehaald en in 2017 is die wetwijziging ingegaan. Vooral de VVD, die naast me zit, doet daar geregeld stoer over: statushouders krijgen echt geen voorrang meer, dankzij de VVD. Was het maar zo'n feest. Het tegendeel is waar. Gemeenten hoeven geen voorrang meer te geven, maar mogen dat nog wel en, zoals de PVV altijd al heeft gezegd, dat doen zij dus ook. Momenteel zijn er 380 Nederlandse gemeenten. 176 daarvan hebben een huisvestingsverordening en 174 daarvan hebben in die verordening een urgentieregeling opgenomen. Wat blijkt nu? Slechts twee gemeenten hebben de voorrangsregeling daadwerkelijk geschrapt: Alkmaar en Uitgeest. In een eerder debat zei de VVD nog: gun die gemeenten wat tijd om het te regelen; er zijn net gemeenteraadsverkiezingen geweest. Nou, die waren een halfjaar geleden, ze hebben genoeg tijd gehad en wat is het resultaat? De teller staat op twee. Het overgrote deel van de gemeenten geeft nog steeds voorrang aan statushouders. Dat is de pijnlijke realiteit. Nederlandse woningzoekenden worden nog steeds gediscrimineerd.

Voorzitter. Hoe zit het trouwens met de 204 overige gemeenten die geen huisvestingsverordening hebben? In hoeveel van die gemeenten worden woningen aan statushouders weggegeven via zogeheten directe bemiddeling? Dat wil zeggen dat een woningcorporatie voor de woningzoekenden — in dit geval dus statushouders — direct op zoek gaat naar een woning en deze direct toewijst. Ook dat gebeurt gewoon, zonder dat er een voorrangsregeling aan te pas komt. Het blijft overigens schimmig. Woningcorporaties doen er nogal geheimzinnig over, maar nogmaals: het gebeurt. Hoe vaak? Dat is de vraag aan de minister.

Feit blijft dat er de afgelopen jaren tienduizenden sociale huurwoningen zijn weggegeven aan statushouders. Dat is bijna net zoveel als er aan sociale huurwoningen worden bijgebouwd of aangekocht. Waarom wordt er dan in hemelsnaam bijgebouwd of aangekocht? Of beter gezegd: voor wie? Voor de statushouders dus. Het is totaal bezopen! Laten we even rekenen hoeveel statushouders er op dit moment zijn. Het zijn er meer dan 90.000, waarvan meer dan 70.000 Syriërs. De PVV zegt: stuur ze terug en geef de woningen aan de Nederlanders die, in tegenstelling tot de statushouders, wel jarenlang op de wachtlijst moeten staan.

Ondertussen vindt er zelfs een heuse uitruil van statushouders plaats tussen provincies en gemeenten. Voor grote statushoudersgezinnen met acht, tien of twaalf kinderen, jawel, zijn er bijvoorbeeld geen geschikte woningen in Utrecht. Daarom worden zij naar Limburg gebracht, waar nog wel woningen staan die groot genoeg zijn. In ruil daarvoor gaan kleinere gezinnen van Limburg naar Utrecht. Een uitruil, alles voor de statushouders, kosten noch moeite worden gespaard om ze te huisvesten. Gebeurde dat maar eens met de Nederlanders. Ik heb een schrijnend verhaal van een ongeneeslijk zieke vrouw met twee kinderen, zonder vaste woon- of verblijfplaats, al jarenlang op zoek naar een woning. Niet te krijgen. Urgentie? Ook niet te krijgen. Zo zijn er nog veel meer van die schrijnende verhalen. Regelmatig ontvangen wij mails of brieven van burgers die ten einde raad zijn. De PVV heeft het al eerder aan de minister gevraagd en vraagt het nu weer. Gaat de minister deze mensen nu eindelijk helpen? Want de gemeenten laten het duidelijk afweten. Mensen staan gewoon letterlijk op straat. Dit keer willen wij graag een duidelijk antwoord. Als de PVV nu al die mails en brieven van bezorgde burgers aan de minister doorstuurt, komt zij dan in actie?

Voorzitter, dan iets anders. [Www.investingindutchhousing.nl](http://www.investingindutchhousing.nl), een website van het ministerie van Binnenlandse Zaken in het Engels, niet in het Nederlands. De website is dan ook niet bedoeld voor Nederlanders, maar voor buitenlandse beleggers. Het lijkt een beetje op het drama rondom de dividendbelasting: het spekken van buitenlandse beleggers. De Nederlandse woningmarkt wordt gewoon in de uitverkoop gezet. Daar komt het op neer. Vooral buitenlandse partijen laten hun oog vallen op Amsterdam en drijven daar de prijzen nog verder op, aldus de heer Knot van De Nederlandsche Bank.

De voorzitter:
Wilt u afronden?

De heer Kops (PVV):
Jazeker. De krapte op de woningmarkt dreigt te worden uitgebuit door rijke buitenlandse beleggers die geregeld door makelaars worden benaderd, waardoor woningen buiten de openbare verkoop blijven. Voor bijvoorbeeld starters is het nu al ontzettend moeilijk om een huis te kopen door stijgende huizenprijzen en door strengere hypotheekregels. Op deze manier wordt het alleen maar nog lastiger. Is de minister ertoe bereid die vreselijke reclamewebsite voor buitenlandse beleggers direct offline te halen?

En kijk eens naar een land als Nieuw-Zeeland. Daar is het voor buitenlandse partijen sinds kort verboden om nog langer huizen te kopen. En waarom? Omdat zij de huizenprijzen opdrijven. Onze huizenprijzen moeten in Nieuw-Zeeland bepaald worden, niet door de internationale markt, aldus minister Parker van Nieuw-Zeeland. Wat vindt de minister daarvan? De regering van Nieuw-Zeeland heeft blijkbaar wel oog voor de belangen van haar eigen woningzoekende inwoners. Onze Nederlandse woningen zijn om in te wonen en horen geen lucratief speeltje te zijn voor buitenlandse beleggers.

Voorzitter. Tot slot. Het is code rood voor de woningmarkt, aldus de NVM, en zo is het maar net. De markt raakt steeds verder in de vicieuze cirkel van dalend woningaanbod en blijvende prijsstijgingen. Minister, stop met eindeloos vergaderen en overleggen, en kom in actie! Bouwvergunningen verlenen, bouwen, huren omlaag en sociale huurwoningen voor de Nederlanders.

Dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel. Dan heeft u voor de tweede termijn straks nog twee minuten over.

De heer Kops (PVV):
Prima, dank u.

De voorzitter:
Ik kijk even naar de heer Koerhuis. U heeft vijftien minuten aangevraagd. Wat wilt u voor uw tweede termijn overhouden qua tijd? Dan kan ik u even een seintje geven.

De heer Koerhuis (VVD):
Vier à vijf minuten.

De voorzitter:
Dan geef u ongeveer bij minuut tien een seintje. Gaat mevrouw Laan ook een inbreng

doen namens de VVD? Nee, dan geef ik het woord aan de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Mensen maken zich zorgen of ze nog wel een goed en betaalbaar huis kunnen vinden als ze willen of moeten verhuizen. Je eigen huis is de plek waar je thuiskomt na een dag hard werken. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen maar geen huis kan vinden. Dat komt omdat we te weinig huizen hebben. Er is op dit moment een tekort van 200.000 huizen en er moeten de komende tien jaar 1 miljoen huizen worden gebouwd. Dat brengt mij op het eerste punt waar ik vandaag aandacht voor wil vragen.

De **voorzitter**:

Maar we gaan allereerst even een interruptie toestaan. Overigens had ik niet aangegeven hoe we dat doen. Laten we er twee doen in twee keer, dus dat kunnen ook vier vragen zijn. We kunnen het ook wat uitbreiden. Ik kijk even naar de commissie. Drie? Vier in twee keer? Ik check even, want we hebben beperkt de tijd, tot 23.00 uur. Vier in twee keer. Ik zal de eerste interruptie voor de heer Koerhuis van de heer Kops als zodanig registreren.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Koerhuis was amper begonnen. Nadat hij vijf woorden had uitgesproken wilde ik al graag interrumperen. Hij heeft het wederom over goed betaalbaar wonen, betaalbare woningen en wat dies meer zij. Iedere bijdrage van de heer Koerhuis begint hij met die woorden. En dan is de vraag: waarom doet de VVD daar dan niets aan? Integendeel, de VVD maakt het zelf alleen maar erger. Er is een groot tekort aan woningen. Huizenprijzen rijzen de pan uit.

De **voorzitter**:

De vraag is helder.

De heer **Kops** (PVV):

Huren gaan omhoog en zelfs scheefwoningers wil de VVD nu opzadelen met enorme huurverhogingen. En dan heeft de heer Koerhuis het over betaalbaar wonen.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het is een flauw antwoord, maar ik ben nog niet eens begonnen met mijn betoog. Als ik verder mag gaan, zal ik zo vertellen wat wij als coalitie allemaal doen en wat de minister allemaal doet. En dat is hartstikke veel.

De **voorzitter**:

Zo komen we in ieder geval wel snel door de interrupties heen. Ik geef nu weer het woord aan de heer Koerhuis om zijn betoog verder te vervolgen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Waar ik vandaag aandacht voor wil vragen: we moeten veel bouwen. We moeten bouwen, bouwen, bouwen. We hebben het afgelopen jaar niet stilgezeten. We gaan de Crisis- en herstelwet aanpassen om voor kortere bouwprocedures te zorgen. De minister gaat ons vanaf dit jaar elk halfjaar informeren over de bouwopgaven, zodat we helder

krijgen in welke provincies en gemeenten het vastloopt en waar extra aandacht nodig is. Toch stonden eind vorige week de kranten er weer vol mee: de bouwproductie en de bouwvergunningen lopen terug. Kan de minister aangeven hoe dit kan en waar dit gebeurt? Kan de minister in de bouwrapportage meenemen hoeveel bouwvergunningen er zijn afgegeven per provincie en in de 32 grootste gemeenten zoals de afgelopen keer? En hoe staat het met bouwplannen bij Rijksvastgoed, in het bijzonder voormalig Vliegkamp Valkenburg? Maar dat is natuurlijk niet genoeg. Daar hebben de mensen die nu willen verhuizen weinig aan. We willen daarom meer tijdelijke huisvesting als oplossing voor starters, ouderen en overvolle daklozen-, vrouwen- en ggz-opvang. Met dezelfde tijd en moeite kan namelijk meer tijdelijke huisvesting geplaatst worden dan vaste huisvesting gebouwd worden. Concreet hebben we het bijvoorbeeld over tijdelijke woningen, tiny houses of het huisvesten van je ouders of een van je kinderen naast of achter je eigen huis. Ik krijg signalen dat de huidige termijnen te strak zijn. Je mag nu alleen een plaatsvergunning voor tijdelijke huisvesting afgeven voor vijf jaar met de mogelijkheid van vijf jaar verlengen. Hoe kijkt de minister aan tegen de belemmering in de Wet ruimtelijke ordening om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken? Hoe kijkt zij aan tegen de mogelijkheid van bijvoorbeeld twee keer vijf jaar verlengen, dus vijftien jaar in totaal?

Voorzitter. Ik wil me nu richten op de groepen die er moeilijk tussenkomen op de huizenmarkt: starters, sociale huurders, middenhuurders en ouderen. Starters. Starters komen er moeilijk tussen op de huizenmarkt. Niet alleen omdat er voor hen niet voldoende huizen beschikbaar zijn, maar ook omdat ze vaak overboden worden door doorstromers en beleggers die meer financiële ruimte hebben. Ik ben blij hoe de minister de motie-Koerhuis over de evaluatie van de NHG-regeling heeft uitgevoerd en de NHG-premie heeft verlaagd. Dat scheelt huizenkopers gemiddeld zo'n €250, een mooi bedrag. Maar ik wil de minister ook vragen of we de NHG-premie niet verder kunnen verlagen. Hij is namelijk verdubbeld sinds de crisis en de crisis is nu voorbij. Hij kan dus toch nog gewoon verder verlaagd worden?

Heel eerlijk: ik ben niet blij met hoe de minister de motie-Koerhuis over het meewegen van studieleningen voor hypotheek heeft uitgevoerd. Het is goed dat de minister het Nibud heeft gevraagd onderzoek te doen, maar het is niet goed dat we studieleningen niet minder kunnen meewegen. Het effect is nu dat starters die hebben gestudeerd voor de hele looptijd van hun studielening van 35 jaar gemiddeld zo'n €40.000 minder kunnen lenen. Dan wordt het als starter wel erg moeilijk om ertussen te komen op de huizenmarkt, zeker als je doorstromers en beleggers als concurrenten hebt. Ik vind dit niet eerlijk voor starters.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie van mevrouw Dik-Faber.

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

Begrijp ik goed van de VVD-fractie dat ze spijt hebben van het leenstelsel?

De heer Koerhuis (VVD):

Nee. Dat begrijpt mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie niet goed. Wat ik gewoon niet eerlijk vind is dat starters met een studielening er niet goed tussenkomen op de huizenmarkt.

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

Maar een lening is een lening. Het is wel waar onze jongeren nu mee te maken hebben. De ChristenUnie heeft daar nooit voor gepleit, maar het is nu wel een feit. Je wilt natuurlijk ook niet dat jongeren op een gegeven moment in de situatie terechtkomen dat ze hun maandelijkse lasten niet meer kunnen betalen. Dan is die studielening en de aflossing daarvan wel ontzettend reëel. De VVD-fractie zou toch niet willen zeggen dat we jongeren meer schulden moeten gaan geven door hogere hypotheeken af te sluiten en die studielening dan maar wat minder mee te nemen, zodat mensen uiteindelijk in betalingsproblemen komen? Dat is toch niet wat de VVD wil?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst gebruik ik het woord "studielening" omdat dat het meest gangbaar is, maar eigenlijk is het een "studievoorschot". Het is dus niet echt een lening. Mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie heeft het over terugbetalingsproblemen. Als je hem niet terug kan betalen, hoef je hem ook niet terug te betalen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Hoe kijkt de minister hiertegen aan? Uit haar eerste reactie op de motie-Koerhuis heb ik gemerkt dat zij hier nog niet heel positief tegen aankijkt. Ik twijfel om een tweede motie-Koerhuis in te dienen die oproept om dit gewoon te regelen, maar misschien kan de minister mijn zorgen wegnemen door toe te zeggen dat zij gaat onderzoeken hoe banken hier in de praktijk mee omgaan.

Voorzitter. Starters. Het echte probleem is dat we de hypotheeknormen voor starters strakker hebben gemaakt dan voor doorstromers. We hebben de hypotheeknormen die banken moeten hanteren ook strakker gemaakt dan huurnormen die beleggers hanteren, waardoor we starters vaak dwingen om te huren. De oplossing is dan ook het verbeteren van de financiële positie van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers. Welke oplossing ziet de minister hiervoor? Als coalitie hebben we al de motie-Van Eijs/Ronnes aangenomen om excessieve huren tegen te gaan.

De **voorzitter**:

Ik heb weer een interruptie voor u. Eentje van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zo is het. Dit klinkt me als muziek in de oren. Starters helpen en beleggers ontmoedigen. Ik heb een amendement ingediend om beleggers die derde huizen en meer kopen 10% overdrachtsbelasting te laten betalen en starters 0%. Dat zet wat meer zoden aan de dijk dan de €250 van de NHG die u vreugdevol in ontvangst nam. Bent u bereid dat amendement te steunen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zou dit amendement vooral indienen bij het Belastingplan, als ik eerlijk mag zijn. Ik meen het daar ook te hebben gezien en ik zou graag willen aangeven dat het een nogal ongedekt amendement is en dat ben ik niet gewend van de heer Nijboer. Dat is spijtig.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik snap best dat de heer Koerhuis niet alle belastingamendementen kent, maar het is gedekt, dat is nu net de grap. Beleggers betalen namelijk 10% overdrachtsbelasting. Dat

is vijf keer zoveel, want ze betalen nu 2%. Starters betalen nul. Precies de richting die de heer Koerhuis hier bepleit, heb ik al in wetgeving voorgelegd aan de Kamer. Ik reken dus ook op steun van de VVD, als er zo wordt gesproken over die misstand dat beleggers alle starters uit de steden verdrijven.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Nijboer heeft het over wat ik hier betoog, maar ik ben nog niet eens begonnen met mijn betoog over beleggers. Hij legt het amendement uit en stelt voor om de overdrachtsbelasting te verlagen van 2% naar 0%. Dat is op de pof, want het is niet gedekt.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De motie-Van Eijs/Ronnes is een goede motie, maar die ziet slechts toe op de huurprijzen die beleggers mogen vragen ten opzichte van de waarde van het huis. De minister doet hier nu onderzoek naar. Sinds de crisis hanteren we strakke normen die banken moeten hanteren voor de maximale maandelijkse hypotheek ten opzichte van het maandelijks inkomen. Om te voorkomen dat we starters dwingen om te huren, zou het goed zijn als beleggers dezelfde strakke normen gaan hanteren. Ik zou graag de minister willen vragen om aan het onderzoek op basis van de motie-Van Eijs/Ronnes de vraag toe te voegen welke maximale maandelijkse huurprijzen beleggers mogen vragen ten opzichte van het maandelijks inkomen van huurders.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben het met de heer Koerhuis eens dat er goed naar de balans op de woningmarkt gekeken moet worden. Enerzijds is er de persoon die de woning nodig heeft om erin te wonen en anderzijds is er de belegger die de woning koopt voor beleggingsdoeleinden. Denkt hij dat je dat met normen kunt oplossen? De reden dat ik dit vraag is als volgt. Heel veel beleggers hebben eigen vermogen. Als je met een stuk eigen vermogen op de woningmarkt komt, sta je een stuk sterker. Dat geldt voor mensen die voor zichzelf een woning kopen hebben, maar het geldt ook voor beleggers. Hoe denkt u dat met normen te kunnen regelen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Precies zoals in de motie-Van Eijs/Ronnes staat. Ik vraag ook om er onderzoek naar te doen. Ik vraag niet om het te regelen. De motie-Van Eijs/Ronnes legt ook normen op aan huren die beleggers kunnen vragen, maar dan op basis van de waarde van het huis. Ik stel voor daaraan toe te voegen: op basis van het maandelijks inkomen van de huurder.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes voor een aanvulling?

De heer **Ronnes** (CDA):

Nee.

De **voorzitter**:

Dan gaat de heer Koerhuis door met zijn inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben blij dat de mogelijke oplossing voor een noodknop het bepalen van een maximale verhuurprijs voor middenhuur op basis van een maximaal rendement ten opzichte van de WOZ-waarde is. Dit is economisch efficiënter dan op basis van onder andere de lengte van het aanrecht of de hoogte van de tegels, zoals in het huidige woningwaarderingsstelsel voor sociale huur. Ik zou de minister dan ook graag willen vragen om bij het onderzoek op grond van de motie-Van Eijs/Ronnes ook deze mogelijke aanpassing van het woningwaarderingsstelsel mee te nemen.

Voorzitter. Sociale huurders staan vaak jarenlang op wachtlijsten, terwijl statushouders in overvolle azc's zitten. We hebben nu een landelijk potje voor sobere huisvesting van statushouders. We zien dat gemeenten gewacht hebben op nieuwe colleges, want de aanvragen voor geld uit dat potje lijken nu pas op gang te komen. Maar de aanvragen kunnen alleen nog dit jaar worden ingediend. We horen dat gemeenten de voorwaarden van het potje erg streng vinden. Daarom heeft de VVD vanochtend het voorstel gedaan om flexwonen voor statushouders te stimuleren, bijvoorbeeld — maar niet uitsluitend — voor de zes gemeenten die de voorrangsregeling voor statushouders hebben afgeschaft: Castricum, Medemblik, Stichtse Vecht, Westland, Zandvoort en, sinds vorige week, Lelystad. Na de herindelingsverkiezingen komt daar misschien Haarlemmermeer bij.

De **voorzitter**:

Ik heb een interruptie voor u van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb eigenlijk een vrij simpele eerste vraag aan de heer Koerhuis: hoeveel mag de grondprijs bedragen voor de locaties waarop deze statushouders worden gehuisvest?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is aan gemeenten zelf, dat is niet iets om vanuit Den Haag te bepalen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman nog een keer.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou nee, want u ging compleet uit uw plaat toen de SP-wethouder voor Wonen in Amsterdam het bestond om sociale huurwoningen op de Zuidas te plaatsen. Het is de tijd, de nieuwe traditie: VVD-proefballonnetjes van plannen die half af zijn. Waar komen die woningen voor statushouders? Weer in de wijken die het al moeilijk hebben? Of wilt u ze bijvoorbeeld ook in villawijken plaatsen, zodat alle wijken in Nederland gemengd raken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ging inderdaad uit mijn plaat in De Telegraaf over de plannen van SP-wethouder Ivens om op de Zuidas sociale woningen van €400.000, €500.000 of €600.000 te bouwen. Ik vind dat we dat wel excessief mogen noemen, maar in het algemeen is het woonbeleid gedecentraliseerd.

De **voorzitter**:

Ik zag nog een vinger van mevrouw Van Eijs, maar mevrouw Beckerman mag ook. Ik zet de streepjes wel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik dacht het even op te sparen voor de heer Koerhuis, maar hij pleit eigenlijk voor nog verdere segregatie. Vorige week zagen we in een onderzoek dat de leefbaarheid in wijken afneemt en nu zegt hij weer: geen mensen met een laag inkomen op de Zuidas en mensen die statushouder zijn, zetten we het liefst in wijken die het al zwaar hebben. Waarom nou niet mengen? Meer mensen met een verschillend inkomen op de Zuidas en in de villawijken. Dat is beter voor iedereen wat mij betreft.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mevrouw Beckerman zegt heel veel in één streepje van de voorzitter. Ik heb het hier over excessieven. Om twee redenen vind ik dat we die best mogen benoemen. Allereerst loopt uw SP-wethouder in Amsterdam voorop in een kolonne van corporaties, om te vragen om lastenverlichting, vandaar dat ik u weleens gekscherend de partij van de corporaties noem. Hij loopt daar voorop en hij komt dat hier vragen. Mag ik dan heel vriendelijk terugverwijzen naar hoe excessief en hoe duur hij zelf bezig is in Amsterdam, met het bouwen van sociale woningen van €400.000, €500.000 of €600.000? Ik zeg dat niet voor niks. In plaats van daar die excessief dure woningen te bouwen, kunnen we veel meer woningen terugbouwen op andere, betere plekken. Dat is wat we allemaal willen: het tekort aan woningen oplossen, zeg ik als VVD — het is toch wel gek dat ik meer voor sociale woningen sta dan u — ook het tekort aan sociale woningen.

De **voorzitter**:

Van Eijs, een interruptie.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Bij het nieuwsbericht stond een mooi plaatje, waar ik wel van schrok. Ik kan mij niet voorstellen dat de VVD, die ook flinke woorden had over integratie, nu pleit voor het apart zetten van deze mensen met een verblijfsvergunning, in een soort containerpark bij elkaar. Dat lijkt mij toch niet goed. Wat D66 betreft zouden vluchtelingen vanaf dag een mee moeten doen, de taal moeten spreken en ook middenin de maatschappij een plek moeten vinden.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik pleit ook niet voor het apart zetten. Daarom pleit ik voor een nieuw potje. Dat oude potje zat veel meer in het stramien van apart zetten en dat je alleen maar geld krijgt voor de statushouder. Het nieuwe potje dat ik wil, zou veel flexibeler moeten zijn. Iets verder in mijn betoog had ik willen zeggen dat ik vind dat een combinatie moet kunnen, als een gemeente dat wil, met studenten en arbeidsmigranten, en zeker niet weggezet in een containerpark, maar dat kan ook in hele andere vormen. Daarom wil ik het graag in de vorm van pilots, voor verschillende gemeentes, op verschillende manieren, zodat we ervan kunnen leren voor een nieuwe regeling, die bijvoorbeeld vijf jaar duurt en die vanaf 2020 kan ingaan.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Kan ik dan concluderen dat de harde woorden over sobere huisvesting en dat soort zaken hopelijk niet het plan van de VVD zijn, maar meer pilots, zoals een in Eindhoven, die ik toevallig ken, waar statushouders, studenten en mensen die met spoed een woning zoeken, terecht kunnen, middenin de stad, niet aan de rand, op een mooie locatie? Dat kan soms ook, bijvoorbeeld in een oud kantoorgebouw. Dan begrijp ik dat de harde woorden over sobere huisvesting en niet meer bovenaan de lijst niet de kern

van het voorstel vormen, maar dat het gaat om dat soort mooie voorbeelden.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Kern is een groot woord. Je hebt heel veel verschillende soorten gemeentes, zoals Eindhoven. Wat de VVD betreft moet dat onderdeel zijn van die pilot. Maar je hebt ook gemeentes die hele grote druk ervaren op die sociale huurmarkt en die graag draagvlak willen houden voor de opvang van echte statushouders. Voor dat draagvlak is het soms nodig om die voorrang af te schaffen. Dit moet daar ook onderdeel van zijn. Het is voor mij echt en-en.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie een interruptie van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben blij dat de heer Koerhuis aangeeft dat het en-en is, maar hoop ook dat hij aangeeft dat het geen mogelijkheid is dat het samen met studenten of arbeidsmigranten is, maar dat dat een keiharde voorwaarde is. Anders ben ik het volledig eens met mevrouw Van Eijs van D66 dat hij de integratie alleen maar moeilijker maakt, terwijl wij het er volgens mij allemaal met elkaar over eens zijn dat integratie ontzettend belangrijk is, dat die beter moet en niet minder. Dat stelt u misschien wel voor, tenminste, dat deed u vanochtend.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Vanochtend heb ik pilots voorgesteld, bijvoorbeeld voor gemeenten die de voorrangsregeling willen afschaffen of hebben afgeschaft, maar ook pilots voor gemeenten die het in combinatie met arbeidsmigranten willen doen of met studenten, zoals in Eindhoven, Amsterdam en Haarlem het geval is. Dat is wat mij betreft een voorwaarde voor de pilots, als u dat dan zo wil horen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb toch het idee dat er een addertje onder het gras zit, want wat u nu een pilot noemt, bestaat al. Ik heb deze zomer samen met de heer Nijboer een werkbezoek afgelegd aan een prachtig project in Utrecht. Daar wonen studenten, mensen uit een maatschappelijke opvang en statushouders op een fantastische manier samen. Ik vind dat we dat soort projecten mogelijk moeten maken. Het is toch veel meer succesvolle projecten opschalen dan een proefballonnetje oplaten dat we alle vluchtelingen en statushouders maar ergens in een prefabwoning moeten neerzetten omdat ze zo vervelend zijn?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het vooral over stimuleren. Als u het "opschalen" wil noemen, vind ik dat ook goed.

De **voorzitter**:

Ik heb ook nog een interruptie van mevrouw Dik-Faber.

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

Het is mooi om van de VVD te horen dat zij openstaan voor gemengde woonvormen met studenten et cetera. Daar zijn inderdaad al goede voorbeelden van. Mij is alleen nog niet helemaal duidelijk waar die bouwunits komen te staan. Is dat ergens aan de rand van de stad of is dat toch ook echt middenin een wijk, waarbij gemengde woonwijken het

uitgangspunt zijn? Je moet niet willen dat mensen van wie we vragen om te integreren óf aan de rand van de stad worden gehuisvest, óf in probleemwijken terechtkomen. Dat lijkt mij niet bevorderlijk. Waar komen die woningen nu te staan?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst stimuleerde die oude regeling het juist via units bij elkaar. Ik heb het voorstel voor verschillende pilots in verschillende gemeenten gedaan. Ik vertrouw het de minister toe die op verschillende manieren te gaan draaien. Als zich gemeenten aanmelden die graag middenin wijken een pilot willen draaien, doen wij zo'n pilot wat mij betreft.

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

Het is goed om te horen dat de VVD-fractie gemeenten de ruimte wil geven om dergelijke tijdelijke woningen te realiseren op plekken waar gemeenten het noodzakelijk achten. Eerlijk gezegd was ik ook wel een beetje geschrokken van de harde woorden van de VVD als het gaat om soberheid. Het gaat namelijk niet om tweederangswoningen, maar om tijdelijke woningen. Tijdelijkheid is wel iets wat vooropstaat. Vindt de VVD dat ook?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, ik vind het prima om het "tijdelijke sobere woningen" te noemen in plaats van "sobere tijdelijke woningen". Van mij mag "tijdelijke" best voorop staan.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een interruptie van de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ja, richting de heer Koerhuis. Het woord "sober" is al enkele keren in dit debat gevallen. Kan de heer Koerhuis nader toelichten wat hij exact met "sober" bedoelt? Ik ken het project compassiewoningen in Weert. Daar worden de zogenaamde Heijmans ONE-woningen gebouwd, prachtige modellen. Is dat wat u verstaat onder "sober"? Dan moet ik zeggen dat ik uw idee wel kan onderschrijven, want dat zijn mooie woningen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben ook in Weert geweest. Dat is inderdaad precies wat ik omschrijf als "sober". Dat moet niet verkeerd geïnterpreteerd worden. Het is inderdaad een tijdelijke woning, dus geen vast gebouwde sociale huurwoning, maar een geplaatste tijdelijke woning. Ik heb net als u een werkbezoek aan Weert afgelegd. Dat vind ik echt een prachtig voorbeeld van hoe we een pilot kunnen draaien.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter, ik zit even te kijken. Eigenlijk is er al veel gezegd, maar afsluitend: niemand aan deze tafel wil toch dat gezinnen met een status in overvolle azc's blijven zitten? Zou de minister op dit voorstel kunnen reageren?

De **voorzitter**:

Ik heb weer een interruptie voor u.

De heer **Kops** (PVV):

Ik heb even na zitten denken. De heer Koerhuis van de VVD zegt trots in de media dat we statushouders sober moeten gaan opvangen in prefabwoningen, in woonunits die zo uit de fabriek komen rollen. Want — zo zegt hij bij Radio 1 — het is niet uit te leggen dat die statushouders opeens voorbijspringen, dus voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Ten eerste heeft de VVD daar zelf voor gezorgd. De VVD heeft vaak de kans gekregen om op z'n minst die voorrangsregeling af te schaffen, om er zo voor te zorgen dat er helemaal geen woningen meer naar statushouders gaan.

De voorzitter:

Toch verzoek ik u de vraag korter te formuleren, want anders lopen we verschrikkelijk uit in de tijd.

De heer Kops (PVV):

Dit is het zoveelste proefballonnetje van de VVD. Stoere taal. Er komen blijkbaar weer verkiezingen aan. Er is maar één oplossing, meneer Koerhuis: trek al die verblijfsstatussen in en zorg ervoor dat die woningen bij de Nederlanders terechtkomen! Wanneer gaat de VVD dat doen?

De heer Koerhuis (VVD):

Dit is precies wat de PVV altijd doet: gewoon maar wat roepen en niet doen. We zitten hier met tien partijen aan tafel. Ik probeer er met negen partijen uit te komen en u staat gewoon aan de kant te roepen.

De heer Kops (PVV):

De VVD heeft zo vaak de kans gehad om dit te veranderen. Hoeveel moties hebben wij wel niet ingediend? De VVD stemde iedere keer tegen. Maar goed, voorzitter, om de vraag te beantwoorden ...

De voorzitter:

De bedoeling is dat u een vraag stelt.

De heer Kops (PVV):

Dat bedoel ik: de vraag stellen. De VVD zegt dat ze iets doen: prefabwoningen en woonunits. Ik kan de heer Koerhuis vertellen dat dat in Den Haag al eerder is gebeurd, in de wijk Ypenburg: woonunits, waarin statushouders werden gehuisvest. Wat is daarmee gebeurd, meneer Koerhuis? Een paar dagen later stonden tientallen statushouders te demonstreren bij het stadhuis. Waarom? Er was te weinig privacy, de wanden waren te dun, ze leefden met te veel personen op een kamer en ze klaagden over de hoogte van de uitkering. Dat is de realiteit. Dus, meneer Koerhuis, die statushouders zijn blijkbaar ondankbaar. Ze willen uw prefabwoning helemaal niet. Wanneer komt u in actie en zegt u: mensen, u bent geen echte vluchteling, u bent een gelukzoeker, we trekken de verblijfsstatus in en we zorgen dat de woningen naar de Nederlanders gaan?

De heer Koerhuis (VVD):

Ik hoorde eigenlijk helemaal geen vraag. Ik hoorde een heel lang betoog van de heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Ik vroeg wanneer hij dat gaat regelen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals gezegd probeer ik, in plaats van gewoon te roepen, zoals de PVV altijd doet, er hier uit te komen met negen partijen.

De heer **Kops** (PVV):

Nou, dat lukt niet echt.

De **voorzitter**:

Ik zie verder geen interrupties op dit moment. Ik stel voor dat de heer Koerhuis verdergaat met zijn inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. De liberalisatiegrens wordt volgend jaar €10 hoger. Corporaties kunnen bij de toewijzing van hun woning dus €10 meer huur vragen. Ik kijk mevrouw Beckerman hierbij ook aan. Ik ben oprecht geschrokken van de reacties. Corporatiedirecteuren zijn blij dat ze nu nog meer huur kunnen vragen, maar dat lijkt me niet de bedoeling. Ik heb al eerder aan de orde gesteld dat een huur van €710 niet echt sociaal is. €720 is nog minder sociaal. De minister heeft eerder toegezegd om te onderzoeken of de maximale huur die corporaties mogen vragen voor sociale huurwoningen, losgekoppeld kan worden van de liberalisatiegrens. Dan kunnen corporatiedirecteuren niet nog meer huur vragen. Hoe staat het met dit onderzoek?

Voorzitter. Ik heb het net gehad over ...

De **voorzitter**:

Een interruptie van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik moet even goed luisteren. U houdt nu een heel betoog over het feit dat corporaties nu misschien €10 meer huur moeten gaan vragen en dat die €710 eigenlijk al veel te veel is. Volgens mij heeft u afgelopen week met de coalitie een motie ingediend die zegt dat veel meer huurders de maximale huur moeten gaan betalen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Aan het begin van mijn kopje begon ik met de sociale huurders. Onze prachtige coalitiemotie ziet toe op scheefwoners. Dat is een heel andere groep, meneer Smeulders.

De **voorzitter**:

Ik kijk nog even naar de heer Smeulders. Wilt u er nog een interruptie aan wagen?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Heel erg graag. Dit zijn mensen die vaak al jarenlang in een sociale huurwoning wonen. Zij worden, als het aan de coalitie en vooral aan de heer Koerhuis ligt, dadelijk door die corporatiedirecteuren waar hij blijkbaar zo'n hekel aan heeft, gedwongen om in een keer veel meer huur te gaan betalen. Nu houdt hij hier een heel betoog over dat het een schande is dat die de maximale huur vragen. Ik vind dat een beetje hypocriet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, dat is niet wat de coalitiemotie voorstelt. Ik weet niet hoe ik het anders moet zeggen, het is niet wat wij voorstellen. Zoals de heer Ronnes zegt: lees het nog maar

eens.

De voorzitter:

Goed dat was dan de beantwoording. U gaat over uw eigen antwoorden. Meneer Koerhuis, u gaat verder met uw inbreng.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel. Voorzitter, ik heb het net gehad over starters die noodgedwongen móéten huren. Maar er zijn ook mensen met een middeninkomen die willen huren. Ook voor hen moeten er voldoende huizen beschikbaar zijn. Daarom moeten er meer middenhuurwoningen komen. Natuurlijk doen wij dat door te bouwen, maar wij kunnen de eerste grote slag al slaan door dure sociale huurwoningen te liberaliseren en te verkopen. Dat levert veel geld op voor corporaties die daarmee kunnen bouwen, verduurzamen of huren verlagen. Daarom heb ik vorig jaar een motie ingediend en hebben wij die als coalitie aangenomen, om corporaties te stimuleren om sociale huurwoningen te liberaliseren en te verkopen. Dat kan bijvoorbeeld door de liberalisatie- en verkoopregels voor corporaties te versoepelen. Dat geeft corporaties meer ruimte om snel meer middenhuurwoningen te realiseren. Ik zie wat zenuwachtig

De voorzitter:

Nee, nee, nee, nee. U zag wel een reactie, maar om u niet te verrassen probeerde ik duidelijk te maken dat er weer een interruptie aan kwam. Er is weer een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Koerhuis krijgt toch mijn vierde vraag, want dit is toch wel echt een wankel betoog. Het vliegt alle kanten op, er zitten toch wel veel gaten in. Wat zegt u nu eigenlijk? U zegt eerst dat er enorme woningnood is en dat er veel te weinig sociale huurwoningen zijn. En dus, zegt u, moeten wij ze verkopen. U zegt altijd: als we maar lekker veel verkopen, kunnen wij extra veel terugbouwen. Heeft u toevallig de brief van de minister, die zij afgelopen vrijdag heeft gestuurd, gelezen? In die brief staat dat bouwen van nieuwe corporatiewoningen nu meer kost dan wat de verkoop van een corporatiewoning oplevert. Bent u nu niet eindelijk eens bereid als VVD om te zien wat voor grandioze problemen u op de woningmarkt heeft veroorzaakt en te zorgen dat er meer sociale huurwoningen komen, niet door te verkopen maar door gewoon te investeren in de sociale huur? Wij hebben al kant-en-klaar een gedekt amendement voor u liggen.

De voorzitter:

Dank u wel, en via de voorzitter het liefst. De heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik begin mijn betoog altijd met bouwen, bouwen, bouwen. Met bouwen van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen. Ik ben ook voor het bouwen van sociale huurwoningen. Hoe kun je zo veel mogelijk sociale huurwoningen bouwen? Dat is door te zorgen dat de corporaties de dure sociale huurwoningen verkopen. Ik heb de brief van de minister ook gezien, maar die brief van de minister gaat over het hele land. En natuurlijk, als je een sociale huurwoning in bijvoorbeeld de provincie Groningen verkoopt, waar u zelf vandaan komt, en die terugbouwt in uw geliefde stad Amsterdam, waar al 60% sociale huur staat, wordt het heel duur om nog extra bij te bouwen. Dat klopt. Als je er één verkoopt in Groningen, kun je er minder dan één terugbouwen in

Amsterdam. De brief van de minister gaat over het hele land, maar ik heb het steeds over verkopen van dure sociale huurwoningen in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht, waar ze er al veel te veel van hebben. Dan hebben wij het echt over de sociale huurwoningen van vier, vijf, zes ton. U zult het niet geloven, maar je hebt daar echt corporaties die woningen hebben van gemiddeld meer dan drieënhalve ton. Als ze daar gaan verkopen en op andere, betere plekken terugbouwen, moet u eens zien hoeveel we er terug kunnen bouwen. Zo lossen we dat tekort aan sociale huurwoningen op. Als je daar gaat verkopen kun je er vaak twee en soms drie terugbouwen.

De voorzitter:

Dank u wel. Volgens mij was er geen vervolg van mevrouw Beckerman. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Zoals gesteld, liberalisatie en verkoop geven corporaties meer ruimte om snel meer middenhuurwoningen te realiseren. Ik ben blij met de eerste reactie van de minister in de brief van afgelopen vrijdag. Kan de minister toezeggen voor het einde van het jaar op de motie-Koerhuis terug te komen?

De laatste groep waarvoor ik vandaag aandacht wil vragen, zijn ouderen. Zij hebben vaak overwaarde in hun huis. De waarde van het huis is dan hoog en de hypotheek zo goed als afbetaald. Kortom, je geld zit dan in stenen. Soms is het handiger om dat geld gewoon op je bankrekening te hebben. We willen bijvoorbeeld allemaal zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dan is het soms nodig om een zorgaanpassing aan je huis te doen, maar je kan het geld ook gebruiken als aanvulling op je pensioen. Ik heb al een paar keer gezegd dat ik vind dat verzilverhypotheeken een bulkproject moeten worden in plaats van een maatwerkproduct. Zo kunnen ouderen er makkelijker gebruik van maken en kan de rente omlaag. Zitten daar nog juridische haken en ogen aan? Daarnaast zien we dat mensen hierover vaak te laat gaan nadenken. Daarom wordt het voor banken vaak minder aantrekkelijk om mee te werken. Ik vraag de minister om gemeenten mensen vanaf 50-plus al informatie hierover te laten aanbieden.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik wacht bij de heer Koerhuis inmiddels tot het einde, want het kan altijd erger of verbazingwekkender. Ik heb met stijgende verbazing zijn betoog over sociale huurwoningen gehoord. U bent gewoon chef afbraak sociale woningbouw. U wilt de huurgrenzen verlagen naar €600. Dat heeft u nu niet gezegd, maar dat staat wel in het verkiezingsprogramma. U wilt de verhuurdersheffing verdubbelen en nu ook nog alle sociale huurwoningen verpatsen en dan de huurders de schuld geven dat ze in te dure huurwoningen zitten, terwijl ze geen kant op kunnen. Dit is toch geen geloofwaardig verhaal! Waarom zegt u niet eerlijk dat u alles aan de markt wilt laten en de mensen aan hun lot over wilt laten?

De heer Koerhuis (VVD):

Nee. In het VVD-verkiezingsprogramma staat inderdaad dat wij vinden dat echte sociale huren tot €600 gaan en dat dus middenhuren vanaf €600 moeten beginnen. Dat is pas echt voor lagere huren gaan, dat klopt. Ik heb eerder het voorstel gedaan — en de minister doet daar onderzoek naar — om dat vanaf €640 te doen omdat dat de hoogste grens is van de huurtoeslag. De sociale huren tot €640 en de middenhuren vanaf €640: dat zijn pas echt lagere huren. Inderdaad ben ik hartstikke voor dat verkopen van dure sociale huurwoningen, met de nadruk op dure. Dat zijn sociale huurwoningen die

eigenlijk middenhuur- en koopwoningen zijn. Dat zijn eigenlijk geen sociale huurwoningen. Dat vind ik asociale huurwoningen, want die leggen een financieel beslag op corporaties waardoor zij vaak twee- en soms zelfs driemaal zo veel sociale huurwoningen, echte sociale huurwoningen, kunnen terugbouwen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Koerhuis beseft misschien niet dat daar al 20 of 30 jaar gewoon mensen in wonen met hun gezin, die een nette baan hebben en geen kant op kunnen en die zich door de VVD en de coalitie weggezet voelen. Hij beseft misschien niet dat daar op de rechterflank — zo'n vluchtelingenplannetje is er even handig bij genomen op zo'n woondebatdag en ik krijg er echt een vieze smaak van in mijn mond — gewoon mensen de schuld krijgen, terwijl je geen oplossingen aandraagt. Dat valt me van de VVD en overigens ook van de coalitie vies tegen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat de heer Nijboer niet beseft, is dat we 200.000 mensen hebben die naar een huis zoeken. U laat die gewoon op straat staan doordat u corporaties niet de ruimte geeft om te gaan bouwen.

De **voorzitter**:

Zullen we het in ieder geval via de voorzitter doen? Dat lijkt me het beste. Had de heer Koerhuis nog een inbreng verder of was hij aan het einde gekomen van zijn inbreng?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik was aan het einde van mijn inbreng.

De **voorzitter**:

Dat vermoedde ik al, maar ik wist het niet zeker, vandaar dat ik de vraag nog even stelde. Dan is nu het woord aan de heer Smeulders van GroenLinks. U hebt opgegeven tien minuten totaal. Hoeveel wilt u voor de tweede termijn ongeveer? Drie, dan ga ik u bij ongeveer zes minuten een seintje geven.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Wonen, laten we daarmee beginnen. Dat is een ontzettend urgent thema. Volgens mij zijn we ons dat allemaal zeer bewust. Je hoeft de krant maar open te slaan of het nieuws aan te zetten en het wordt iedereen helder. Uit heel veel onderzoeken blijkt dat veel mensen zich zorgen maken of ze wel een betaalbare woning kunnen vinden. Er is dus sprake van een woningcrisis. Is de minister het hiermee eens?

Als er sprake is van een crisissituatie, kijken veel mensen terecht naar de overheid. Want de overheid heeft inmiddels mogelijkheden om de crisis te verminderen, terwijl individuele woningzoekenden daar natuurlijk niks aan kunnen doen. Het lijkt er echter niet op dat de overheid op dit moment effectieve maatregelen neemt om het vertrouwen van de burgers in haar waar te maken. Want als je al die dagelijkse berichten over de woningmarkt leest, constateren we niet alleen dat er een crisis is, maar ook dat er een klein groepje mensen misschien wel belang heeft bij de huidige situatie, namelijk de beleggers en de huisjesmelkers. GroenLinks wil dat de overheid expliciet voor de woningzoekenden kiest, voor de inwoners van Nederland, en niet voor de bankrekening van beleggers.

Wat GroenLinks betreft, moet wonen weer echt een recht worden in plaats van een

doorgeslagen markt. Dat betekent dat de overheid veel meer moet gaan sturen. Want wij willen ook dat leraren, mensen die in de zorg werken en politieagenten nog gewoon een betaalbare woning kunnen vinden in de buurt van hun werk, of ze nu in Eindhoven, Amsterdam of Oost-Groningen wonen. Het moet niet zo zijn dat de beleggers bepalen waar iemand kan wonen. De samenleving moet dat bepalen. Dit betekent concreet dat GroenLinks wil dat de prijzen voor huurwoningen meer worden gereguleerd, zodat woningzoekenden minder zijn overgeleverd aan de grillen van de markt.

We stellen daarom drie concrete punten voor. Het eerste is dat we graag willen dat het puntenstelsel aangepast wordt door de WOZ-waarde minder zwaar mee te laten tellen. Het tweede is dat we de liberalisatiegrens willen verhogen, bijvoorbeeld richting de €1.000. Het derde is dat we de inkomensgrens voor sociale huurwoningen willen verhogen zodat ook gewone gezinnen hiervoor nog in aanmerking kunnen komen, juist in gebieden waar de druk op de woningmarkt enorm is. Deze voorstellen zijn natuurlijk goed voor de mensen waarover het gaat, maar ze zijn in onze ogen ook heel goed voor de buurt, want gemengde wijken, met goedkopere en duurdere woningen door elkaar, zorgen immers voor een betere sociale samenhang.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie voor u van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Er zitten een heleboel dingen in uw verhaal waarmee volgens mij heel veel mensen het eens kunnen zijn. Maar de voorstellen die u doet, gaan over de bestaande voorraad. Volgens mij is het punt nu juist dat er te weinig woningen zijn. Wat gaat u daaraan doen? Volgens mij moet de oplossing komen van meer woningen. We kunnen natuurlijk de regels veranderen, maar daarmee helpen we niet meer mensen aan een woning.

De voorzitter:

Via de voorzitter graag. De heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Mijn antwoord op uw vraag bestaat eigenlijk uit twee delen. Het eerste deel gaat erover dat er inderdaad meer gebouwd moet worden. Daarom stellen wij voor, bijvoorbeeld in de tegenbegroting van de linkse partijen, om de verhuurderheffing te halveren. Dat betekent dat woningcorporaties veel meer betaalbare woningen kunnen bouwen. Dat zorgt voor extra woningen. Dan het tweede deel. Als dit de woningmarkt is, is dit misschien het stukje dat je met nieuwbouw kan doen, maar dit hele stuk gaat over de bestaande voorraad. Daarom is het juist belangrijk om naar de bestaande markt te kijken. Juist dit stuk is in grote steden als Amsterdam, Utrecht en noem het allemaal maar op het grote probleem, want alles wat vrijkomt in dit enorme stuk, wordt geliberaliseerd. De prijzen gaan daar zo omhoog dat gewone mensen het niet meer kunnen betalen. Mijn reactie op uw vraag is dat we natuurlijk naar dit stukje moeten blijven kijken. Daar moeten we slimme oplossingen voor hebben. Maar vergeet alsjeblieft dit stuk niet, want dat is minstens zo effectief.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk nog even naar de heer Ronnes. Nog een vervolgvraag?

De heer Ronnes (CDA):

Ik kom er later op terug.

De voorzitter:

Dan gaat de heer Smeulders door met zijn inbreng.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik kijk ernaar uit, voorzitter, dank u wel. Onze voorstellen noemen wij: onze inzet voor een brede, sociale middenhuur. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Ik overweeg op alle drie de punten een motie in te dienen.

Voorzitter. Ik ga verder met verduurzaming. Gelet op de naam van mijn partij zal u dat niet verbazen. Vrijwel iedereen is het erover eens dat de gebouwde omgeving een enorme bijdrage kan en moet leveren aan het halen van de klimaatdoelstellingen. Helaas is de discussie vaak of daar wel of niet genoeg geld voor is, bijvoorbeeld bij de corporaties. Volgens mij hebben wij net voor dit debat er nog een mailtje over gekregen. Laten we eventjes niet de techniek ingaan van de vraag of er wel of niet genoeg geld is. Ik wil de minister een overweging meegeven.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Nu breekt mijn klomp. Nu breekt-ie echt. U suggereert hier op de een of andere manier dat corporaties ...

De voorzitter:

Graag via de voorzitter.

De heer Koerhuis (VVD):

De heer Smeulders van GroenLinks suggereert hier nu dat corporaties niet genoeg geld hebben, terwijl hij aan de andere kant zegt dat de corporatiesector zich ook moet richten op middenhuurwoningen. Dat vind ik jammer, want voor middenhuurwoningen hebben we beleggers klaarstaan. Die moeten we een beetje intomen, maar we hebben ze klaarstaan. Ze hebben aangegeven 200 miljard euro op de plank te hebben liggen voor middenhuurwoningen. Die schuift u, woeps, zo opzij. Vervolgens roept u: corporaties moeten meer doen en hebben meer geld nodig. Waar wilt u die 200 miljard die u zomaar even aan de kant schuift, dan van betalen?

De heer Smeulders (GroenLinks):

De heer Koerhuis zei net iets in een heel relevant bijzinnetje, namelijk dat we die beleggers misschien een beetje moeten intomen. Dat is meer dan wat ik van de VVD verwacht en misschien ook wel gehoopt had. Daar ben ik heel blij mee. Ons voorstel over sociale middenhuur geldt zowel voor corporaties — dat klopt — als voor beleggers. Als er beleggers zijn die zeggen: ik wil dat doen tot €1.000, tegen bepaalde voorwaarden, dan zeg ik: be my guest. Hartstikke goed! Hoe meer, hoe beter.

De heer Koerhuis (VVD):

Hoe ziet u dan de plannen van uw groot leider ...

De voorzitter:

Via de voorzitter alstublieft.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Hoe ziet de heer Smeulders van GroenLinks de plannen van zijn grote leider in Amsterdam die de beleggers toch even met 200 miljard terzijde schuift?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb eerder al gezegd dat ik ontzettend trots ben op de plannen van de gemeente Amsterdam, want de problemen op de Amsterdamse woningmarkt zijn enorm. Het is heel goed dat daar nu een links college zit dat opkomt voor de belangen van de mensen.

De **voorzitter**:

De heer Smeulders gaat verder met zijn inbreng.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ja. Ik wilde net een punt maken richting de minister. We hebben de verhuurderheffing. Daar verschillen de meningen ontzettend over, maar we kunnen het misschien wel met elkaar eens worden over de vraag of de verhuurderheffing meer ingezet moet worden voor verduurzaming. Is het mogelijk om dit komend jaar verder te gaan onderzoeken? Ook daarover overweeg ik een motie.

Wij merken dat mensen steeds meer zeggenschap willen over hun eigen woning. Eigenlijk juichen we dat als overheid alleen maar toe, want betrokkenheid is ontzettend belangrijk. GroenLinks wil dan ook graag dat het kabinet daar nog actiever in wordt. Vorige week hebben we het op initiatief van mevrouw Dik-Faber al gehad over wooncoöperaties en over het uitbreiden van initiatiefrecht voor huurders. Mijn fractie vindt dat erg belangrijk. Ik vraag er nu opnieuw aandacht voor, ook in relatie tot het klimaatakkoord dat momenteel wordt opgesteld en waar we nog over gaan praten.

Voorzitter. Dan nu een ander belangrijk onderdeel van het wetgevingsoverleg: ruimtelijke ordening. Dit begrip is heel lang een beetje uit geweest, het was een beetje vies en de rijksoverheid moest er vooral niet te veel aan doen. Maar Nederland is een klein en druk landje. Juist in dat kleine, drukke landje heb je soms regels nodig om ervoor te zorgen dat alle kwetsbare belangen goed tot hun recht komen. Bijvoorbeeld de natuur. Eenmaal opgeofferde natuur komt niet snel meer terug. Deelt de minister deze opvatting? Zo ja, hoe gaat zij dan vanuit het ruimtelijk beleid onze kostbare natuur en ons prachtige, typisch Nederlandse landschap goed beschermen?

GroenLinks maakt zich een beetje zorgen over de komst van de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet zit nog in de invoeringsfase, maar we zien en horen vanuit het veld drie zorgpunten. Ik zal ze even noemen. Het eerste is de vraag of er straks wel genoeg minimumbeschermingsnormen zijn om te voorkomen dat er op ongewenste plekken gebouwd gaat worden. Het tweede is of er voldoende rechtsbescherming is en of deze wel gewaarborgd is. Het derde is of de rijksoverheid voldoende sturing houdt op de landelijke ruimtelijke kwaliteit.

De **voorzitter**:

Wilt u afronden?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ja. Graag een reactie van de minister op deze punten.

Daarmee rond ik af.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA. U heeft twaalf minuten spreektijd opgegeven. Met hoeveel minuten moet ik ongeveer rekening houden voor de tweede termijn? Acht? Dan heeft u acht minuten in eerste termijn. Bij de zevende minuut geef ik u een seintje.

De heer Ronnes (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Het zal u niet verbazen dat ik begin met het onderdeel "bouwopgave", een van de belangrijkste aspecten van de problemen op de huidige woningmarkt. Het is alweer een jaar geleden dat de minister aantrad als verantwoordelijk minister voor onder andere het beleid voor wonen en ruimtelijke ordening. Er zijn goede stappen gezet om de woningmarkt vlot te trekken, maar we moeten constateren dat het nog niet voldoende is. Een concreet actieplan voor de korte termijn is in onze ogen noodzakelijk om de woningproductie echt op te stuwten. Voordat ik de maatregelen noem die wij kunnen nemen — ik heb er al een aantal genoemd in eerdere overleggen — stel ik vooraf dat wij groot vertrouwen hebben in de gemeenten. Zij zijn de eerstverantwoordelijke partij en zij zullen met projectontwikkelaars en corporaties aan de slag moeten om het beste voor hun gemeente eruit te halen. Daarbij is het een illusie om te denken dat een bouwproductie omhoog gaat als wij in Den Haag op een knop drukken.

Tijd voor actie. Als het aan het CDA ligt, zetten we voor de korte termijn in op de volgende punten. We moeten harde afspraken maken met provincies en gemeenten, zeker op de korte termijn. Er moet meer harde plancapaciteit komen. Presenteer een top-25 en monitor deze gebieden. Laat het zien: de opgave, harde en zachte plancapaciteit, wat er gerealiseerd is en hoe het zit met de vergunningenafgifte. En maak inzichtelijk wat wij als Rijk zelf kunnen doen. Laat zien waar ons rijksvastgoed is gevestigd. En kijk hoe wij, net als bij het voormalig vliegveld Valkenburg, een bijdrage kunnen leveren aan grote klappers. Hoe staat het trouwens met voormalig vliegveld Valkenburg? Kunnen we verwachten dat daar binnenkort de eerste paal de grond in gaat?

Onder het geweld van de grote steden moeten de kleine dorpen niet de dupe worden van stringent beleid van provincies voor bouwcontingenten. Kwaliteit en leefbaarheid zijn belangrijk bij deze afweging; niet alleen de aantallen. Maak hierover afspraken met provincies en gemeenten en meer ruimte hiervoor door provincies. Gelukkig lijkt Limburg als eerste het goede voorbeeld te geven, door deze week bijgesteld beleid te presenteren.

Zet in op verantwoorde optimalisering van regelgeving. Als ik hier de Flora- en faunawet noem, of archeologie, dan staan bij sommige mensen de haren overeind, maar er zitten ook in die processen verbeteringsmogelijkheden, zonder dat dat afbreuk doet aan de kwaliteit van die wetgeving. Kijk daar alstublieft naar.

Dan de verbinding tussen stad en platteland. De minister heeft toegezegd daarnaar te kijken en een keer per halfjaar erover te spreken in het MIRT-overleg. Kom nu met een prioriteitenlijst. Laat aan Nederland zien waar wij als Rijk de prioriteiten leggen.

Nummer zes is: alle hens aan dek voor personeel en bouwmaterialen. Wij spreken hier

wel over bouwmogelijkheden, maar iemand zal die stenen moeten stapelen. Feit is dat de orderportefeuilles van heel veel bouwondernemers bomvol zitten.

En als laatste: huisjesmelkers gaan voor de bijl, als het aan ons ligt. De vergunningsplicht die we in Groningen hebben gezien, kan wat ons betreft uitgerold worden over heel Nederland.

We vragen nogmaals aan de minister, en dat deden we al eerder, om met een concreet actieprogramma komen, op korte termijn, en de prioriteiten niet te verstoppen in een berg brieven, zoals we afgelopen vrijdag ontvingen.

Dan kom ik bij de corporaties. Het kabinet komt corporaties tegemoet met tweemaal 100 miljoen korting op de verhuurderheffing, maar de vraag is of dat voldoende is. Kunnen hiermee de ambities worden gehaald? Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zet hier ook grote vraagtekens bij. Hoe zit het nu? Gaat de minister hiermee de opgave van in totaal 75.000 woningen per jaar plus verduurzaming realiseren? Er is nog veel te doen: betaalbare seniorenwoningen, opgaven in krimpgebieden, voor studenten, migranten, en ga zo maar door. Welke afspraken heeft hij met de corporaties? Kan men aan het werk? Is de minister bereid om samen met de corporaties te kijken hoe we structureel verder moeten met de verhuurderheffing? Dit kabinet zorg ervoor dat de nadelige effecten deels worden gecompenseerd, maar richting 2021 en verder zien we een verdere stijging.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben blij met die laatste oproep van de heer Ronnes om voor eens en altijd duidelijk te krijgen wat de financiële ruimte is van corporaties voor die belangrijke maatschappelijke opgaven. De heer Ronnes begint of eindigt zijn betoog met de vraag of er wel genoeg geld is. Er is onderzoek en ik stel voor dat we dat toch open ingaan. Daar kan ook uitkomen dat er meer dan genoeg geld is. Dat kan toch? Zeker als we gaan kijken naar de verkoop van die dure sociale huurwoningen, waarover ik het had met mevrouw Beckerman.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik loop niet graag vooruit op de uitkomst, maar met gezond boerenverstand hoeft je niet heel erg diep te gaan om te zien dat er effecten in zitten waardoor de trend omhoog lijkt te gaan. Het gaat niet alleen om die trend, maar het gaat erom of die corporaties die opgave aankunnen die zij hebben. Kunnen zij straks voor de woningen zorgen waar mensen op zitten te wachten? Dat is de grote vraag die voorligt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als dat de vraag is, begrijp ik de heer Ronnes goed. Dat loopt nog niet vooruit op een uitkomst dat corporaties niet genoeg geld hebben, want die uitkomst kan net zo goed zijn dat zij meer dan genoeg geld hebben, als zij goed hun best doen met de verkoop van dure sociale huurwoningen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is uw verwachting. Ik wil er niet op vooruitlopen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de heer Ronnes doorgaat met zijn inbreng.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom bij de starters. Al op vele momenten hebben we deze minister gevraagd wat te doen aan de positie van starters op de woningmarkt.

De **voorzitter**:

Excuus. Ik zie nog een interruptie. Ik miste hem even. De heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vond dat de heer Ronnes een terecht betoog hield met zorgen over de verhuurdersheffing en in het bijzonder de brievenbusmaatregel. Er zitten echte mensen achter een brievenbus, de huurders, en die betalen nu de rekening van de belastingontwijkers. Is hij bereid om toch te zoeken om die compensatie volledig te laten zijn? Er wordt nu 100 miljoen van de 336 miljoen gecompenseerd door het kabinet. Is hij bereid om daar toch naar te blijven kijken?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik begrijp uit de discussies die uit de belastingoverleggen zijn gekomen dat er hernieuwd overleg komt met onder andere de staatssecretaris, Aedes en nog een aantal partijen om te kijken hoe het nu echt zit. Ik denk dat we daar niet op vooruit moeten lopen. Ik ben benieuwd of de minister daar iets nieuws over kan melden of dat ze in ieder geval een gevoel kan geven welke richting het uit gaat.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind het plezierig dat ik hier zowel vrijdag zat, als vandaag, en morgen en overmorgen bij het Belastingplan de hele avond zit. Ik kan de heer Ronnes dus bijpraten. De 336 miljoen staat niet ter discussie. De staatssecretaris heeft aangegeven te hebben gepleit voor een vrijstelling voor de woningcorporaties. Dat zou 336 miljoen betekenen en er is maar 100 miljoen compensatie geboden. Daar zit natuurlijk een heel groot gat in, waarmee je de komende tijd voor miljarden euro's aan woningen zou kunnen bouwen voor de sociale huursector die ook de CDA na aan het hart staat.

De heer **Ronnes** (CDA):

U verleidt mij nu om inhoudelijk op die cijfers te gaan reageren, maar volgens mij is dat nou net de aanleiding dat de staatssecretaris met andere gremia aan tafel zit. Volgens mij is de minister ook een van de personen die aan tafel zit. Ik zou daar niet op vooruit willen lopen. Laat vooral die inhoud eens gewoon goed op tafel komen. Volgens mij moet je dan van daaruit verder redeneren.

De **voorzitter**:

Helder. Ik heb nog een interruptie voor u, van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is leuk om naar de heer Ronnes te luisteren. Ik heb het gevoel dat u steeds kritischer wordt op het regeringsbeleid. Maar ik hoorde ook een heel kritische noot van de heer Koerhuis. Daar wilde ik u graag een vraag over stellen. Het klonk u waarschijnlijk ook als muziek in de oren.

De **voorzitter**:

Via de voorzitter graag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Via de voorzitter; excuus. De heer Koerhuis zei: mensen die een huis gaan kopen komen in de problemen door dat verfoeide, in ieder geval door mij verfoeide, leenstelsel. Ik weet dat u dat ook verfoeit. Als zelfs de VVD daar nou over begint, wordt het dan niet eens tijd en zou het niet eens tijd worden om weer eens dat leenstelsel in z'n geheel ter discussie te stellen aangezien het nu tot problemen leidt voor deze mensen op de woningmarkt en zelfs de grootste voorstander nu tegen is? Hoeveel lef heeft u?

De heer **Ronnes** (CDA):

Er zijn een heleboel dingen die ik zou willen, ware het niet zo dat er gewoon echt een regeerakkoord ligt. Volgens mij is daarin geen voorstel gedaan om het leenstelsel in die zin weer af te schaffen. U kent het standpunt dat het CDA in het verleden daarover heeft gehad en nog heeft, maar het heeft ook een handtekening gezet onder dit akkoord. Wij vinden wel: een man een man, een woord een woord. Wij proberen onze rug recht te houden.

De **voorzitter**:

Ik kijk nog even naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb nog maar drie vragen en laat het hier even bij.

De **voorzitter**:

Dan stel ik voor dat de heer Ronnes doorgaat met zijn inbreng.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom bij de koopstarter. Ik zei al dat we op vele momenten aan de minister gevraagd hebben hoe we hun een kans geven? Waarom bouwen we geen woningen waarbij de starters in eerste aanleg huren en op een later moment, als hun gezinsinkomen is gestegen, of als ze hebben gespaard, de mogelijkheid hebben om te kopen? In Landerd is een pilot gestart: "koop later" of, zoals het wordt genoemd "koop lat". Is de minister bereid naar dit soort opties te kijken om de positie van de starter te versterken en te kijken of dit soort zaken verder uitgerold kunnen worden? Ik heb vanmiddag nog uitleg gehad van degene die daar het initiatief heeft uitgerold. Het spreekt mij erg aan en ik denk dat het voor heel veel mensen in Nederland, starters in Nederland op de woningmarkt, een opening zou zijn naar een toekomst als eigenwoningbezitter.

Hoeveel tijd heb ik nog, voorzitter?

De **voorzitter**:

U zit op dit moment op vijf en een halve minuut.

De heer **Ronnes** (CDA):

Wonen en zorg. Uit de Lokale Monitor Wonen blijkt dat de voorraad sociale woningen is afgenomen. Daarnaast zijn de huurprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. Gemeentes signaleren een enorm tekort aan betaalbare sociale huurwoningen, ook voor mensen voor wie wonen en zorg gecombineerd wordt. Enerzijds door toename van verschillende urgente groepen, starters op de woningmarkt, mantelzorgers, mensen met diverse zorgvragen, statushouders, arbeidsmigranten en reguliere woningzoekenden en anderzijds door een tekort aan sociale woningen ontstaat concurrentie tussen de meest urgente groepen. Dit onderstreept het belang van meer betaalbare levensloopbestendige woningen. Daarom vragen wij de minister om zich meer in te

spannen om de bouw van goedkope woningen voor allerlei doelgroepen te bevorderen, ook voor de starters en de hardwerkende Nederlanders met een laag inkomen.

Een ander punt is de Omgevingswet. De ruimtelijke ordening werd net al aangekaart. Over de procedure die moet leiden tot invoering van een nieuw stelsel op basis van de Omgevingswet hebben wij nog wel wat zorgen. Ook de Eerste Kamer vraagt om een finaal go/no go-moment waarop zij bij voorkeur via een finaal wetsvoorstel haar oordeel kan geven over de stelselherziening en de inwerkingtreding. Volgens mij heeft de Eerste Kamer hierover deze week een brief naar de minister gestuurd. Wat is de reactie van de minister op het verzoek van de Eerste Kamer, dat overigens geheel in lijn is met het standpunt van de CDA-fractie?

Verder doet men de suggestie om op korte termijn over te gaan tot de instelling van een commissie bestaande uit drie of vijf onafhankelijke externe deskundigen, bijvoorbeeld aan te duiden als transitieautoriteit Omgevingswet. Het zou de taak van die commissie zijn om mede ten behoeve van de parlementaire afweging door middel van periodieke rapportages een extern oordeel te geven over de voortgang en de kwaliteit van de stelselherziening. Voorts zou het aan deze deskundigen zijn eventuele tekortkomingen tijdig te signaleren.

De voorzitter:
Wilt u afronden?

De heer Ronnes (CDA):
Hoe kijkt de minister naar dit verzoek dat er ligt? Wat zei u, voorzitter? Ik verstond u niet.

De voorzitter:
Ik vroeg of u wilde afronden. Ik zou u zo rond zeven minuten een seintje geven.

De heer Ronnes (CDA):
Twee korte punten nog. Hoe staat het met het Digitaal Stelsel Omgevingswet? Gaat de minister het redden met het geld wat ervoor staat?

Dan nog twee kleine vragen. Ons bereiken zorgelijke signalen over de situatie van woningen van Vestia. In diverse gemeenten en de provincie Zuid-Holland bestaan zorgen of Vestia de volkshuisvestelijke opgave nog wel kan realiseren. Ook de woningen die men gaat verkopen zijn een zorgenkindje. Hoe kijkt de minister tegen deze ontwikkelingen aan? Welke stappen kunnen we van haar verwachten?

Last but not least: Airbnb. We weten dat de minister voortvarend aan de slag is met Airbnb, maar krijgen dadelijk alle woningen een uniek nummer, ook de bestaande situaties? Of wordt hier een splitsing gemaakt tussen nieuwe woningen en woningen die op dit moment al de Airbnb-status hebben? Ik hoor daar verschillende geluiden over.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:
Dank u wel. De heer Koerhuis heeft een interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):
Voor de mensen thuis wil ik het graag helder hebben. De heer Ronnes begint over

Vestia. Dat is een corporatie die actief is in Den Haag en Rotterdam. Ik hoor de heer Ronnes toch niet vragen om geld als ik hem hoor vragen wat de minister gaat doen met Vestia? We weten allemaal dat Vestia om geld aan het vragen is, verschrikkelijk veel geld. We weten allemaal door wie dat betaald gaat worden: de regio. Het zal toch niet zo zijn dat de heer Ronnes, die altijd zegt van de partij van de regio te zijn, hier de regio gaat vragen om voor Den Haag en Rotterdam te betalen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Misschien is dat het verschil tussen de VVD en onze partij: de VVD heeft het direct over centen en ik heb het over de mensen die in die woningen wonen. De mensen die in die woningen wonen, hebben echt zorgen over het dak waaronder ze leven. Die zorgen worden gedeeld door onder andere de gemeentes en de provincie. Die maken dat kenbaar bij mij. Als wij in de positie zijn om er iets aan te doen, wil ik niet hebben dat wij het niet doen, dat wij het nalaten. Vandaar mijn vraag aan de minister: hoe kijkt zij hiertegen aan? Kan zij daar iets over vertellen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We zijn er bijna, want het is wel uw eigen CDA-gedeputeerde uit Zuid-Holland die om geld vraagt van de regio. Maar als het inderdaad niet om geld gaat en u ...

De **voorzitter**:

Via de voorzitter.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als het CDA woord houdt en echt een partij van de regio is, dan hebben we elkaar gevonden.

De heer **Ronnes** (CDA):

Mij is niet om geld gevraagd, bij mij zijn zorgen geuit.

De **voorzitter**:

Helder. Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Vanochtend stond ik naast Karin Slor. Ik heb een foto meegenomen van de slaapkamer van haar zoontje. Dit is de slaapkamer van de zoon van Karin. Hij heeft astma en zijn kamertje zit vol ziekmakende schimmels. Acantus, de woningbouwcorporatie, grijpt al jaren niet in. Vanochtend stond ik ook naast Jacob Jager. Dit is zijn huis. Ook zijn huis zit vol ziekmakende schimmel. Ook bij hem doet de woningbouwcorporatie niets. Ze maken er wel grappen over. Iedereen die deze foto's ziet, moet toch kwaad worden? Kwaad omdat dit kan bestaan in 2018. Dit is een aanval op de menselijke waardigheid. Deze mensen laten zich hun trots niet afpakken. Vanochtend kwamen ze weer in actie om Acantus, de woningbouwcorporatie, aan de Schimmelschandpaal van 2018 te nagelen, de prijs voor de woningbouwcorporatie met de meeste schimmelwoningen, de prijs voor de woningbouwcorporatie die daar het minst aan doet. Deze huurders stellen een ultimatum: voor kerst een schimmelvrij huis. Deze huurders gaan door totdat ze hebben wat hun nooit had mogen worden afgenomen: een gezonde en betaalbare woning waar je trots op kunt zijn.

Dit gaat niet alleen over Jacob en Karin, dit gaat misschien wel over een half miljoen gezinnen in sociale huurwoningen. Kamerleden en minister, wij kunnen vandaag naast

Jacob, Karin en al die andere huurders gaan staan. Wij kunnen zorgen dat er een landelijk actieplan tegen schimmel komt. Wij kunnen zorgen dat er niet keer op keer vanuit Den Haag een graai in de kas van de corporaties wordt gedaan. Wij kunnen vandaag zorgen dat huurders het recht krijgen om de aanpak van achterstallig onderhoud, vocht en schimmel af te dwingen.

Voorzitter. De schimmel in woningen staat symbool voor iets groters. Het staat symbool voor de schimmel in ons systeem. Nederland had een systeem van trotse volkshuisvesting voor iedereen. Nu zijn de problemen op de woningmarkt gigantisch. Dit kabinet is bezig de problemen te vergroten en neemt te weinig regie. De vraag vandaag is: gaan we door op de weg van Rutte I en II, of gaat deze minister voor rechtvaardigheid?

Vorige week verscheen er weer een onderzoek waaruit blijkt dat de leefbaarheid in arme buurten met rasse schreden achteruitgaat en de problemen zich daar opstapelen. 700.000 mensen wonen in een buurt die als zwak te boek staat. Wat zegt de minister tegen hen? Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat alle buurten in ons land leefbaar worden? Is de minister bereid om de inkomensgrens voor sociale huur te verhogen, zodat tweedeling in buurten kan worden voorkomen?

Anno 2018 is na jaren afbraak de woningnood torenhoog. Er zijn te weinig betaalbare huur- en koopwoningen. In 2018 zijn minder woningen gebouwd dan in 2017. In 2017 werden 13.000 sociale huurwoningen gesloopt. In 2016 werden 2.500 sociale huurwoningen verpatst aan beleggers. Zomaar wat cijfers. Wat gaat de minister nou echt doen om de bouw van huur- en koopwoningen aan te jagen? Wat doet de minister om de verkoop, sloop en vermindering van sociale en betaalbare huur aan te pakken? Ik vind het onbegrijpelijk dat deze minister, net als de vorige, op zoek is naar buitenlandse beleggers om onze sociale huurwoningen aan hen te verkopen. Is de minister bereid om de Engelstalige site uit de lucht te halen en onze sociale huur juist te beschermen tegen verkoop aan buitenlandse snelverdieners? De PVV vroeg dat ook al.

Voorzitter. Deze minister eist extra belastingen van woningbouwcorporaties en dus van onze huurders. Dat maakt de problemen op de woningmarkt alleen nog maar groter. Het is toch van de zotte dat woningbouwcorporaties met een maatschappelijk oogmerk, die geen winst mogen maken, 300 miljoen euro moeten ophoesten voor een belasting die is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals? Door alle extra belastingen die dit kabinet oplegt, kan een stad ter grootte van Amersfoort niet gebouwd worden. Wat gaat de minister doen? Samen met mijn collega Renske Leijten heb ik bij de behandeling van het Belastingplan een amendement ingediend om de lastendruk voor corporaties en dus voor huurders te verminderen. Steunt de minister ons amendement?

Voorzitter. Deze minister moet de regie nemen. Alleen praten, de problemen vergroten en naar anderen wijzen, is duidelijk niet genoeg. De SP pleit daarom vandaag opnieuw voor een nationaal bouwplan. Als we 500 miljoen als startbedrag in een investeringsfonds stoppen, kunnen we daar volgens de cijfers van het ministerie zelf 58.825 sociale huurwoningen voor bouwen. Daar kan de minister toch niet tegen zijn? Ik zei al dat mijn collega Leijten en ik bij de behandeling van het Belastingplan al een amendement met een dekking hebben ingediend. Dat kan de reden dus niet meer zijn.

Voorzitter. Ik rond af. Na jaren van afbraak is het wat de SP betreft echt tijd voor opbouw.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. U bent ruim binnen de tijd gebleven. Het woord is aan mevrouw Van Eijs. U heeft in totaliteit twaalf minuten opgegeven. Hoeveel minuten wil u voor uw tweede termijn?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk negen minuten voor de eerste termijn.

De voorzitter:

Dan geef ik u bij acht minuten een seintje. Het woord is aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Dit is de tweede begroting Wonen die ik mag behandelen. Vorig jaar hadden we het over de grote uitdagingen die we hebben. Eigenlijk zijn die uitdagingen misschien alleen maar nóg groter geworden. Er zijn te weinig woningen, waardoor starters geen kans krijgen, de woningprijzen enorm stijgen en ook de huren veel te snel stijgen. De woningvoorraad is niet klaar voor de toekomst. Dat komt doordat woningen niet goed geïsoleerd zijn en niet duurzaam zijn, maar ook doordat de samenstelling van huishoudens enorm gaat veranderen. Denk alleen maar aan de vergrijzing.

Al onder het vorige kabinet zijn veel zaken gedecentraliseerd. Dat is ook goed, want gemeenten weten zelf het beste waar woningen moeten komen en wat voor woningen er moeten komen en zij kunnen ook inzetten op de voorzieningen die daarbij horen. Onze taak ligt in mijn ogen bij het wegnemen van barrières en bij helpen waar dat kan. Dit kabinet heeft daar al het nodige aan gedaan, maar we kunnen nog meer doen. Daar wil ik het vandaag graag over hebben.

Ten eerste het tekort aan woningen. Deze minister heeft een wetswijziging voorbereid waardoor procedures om nieuwe woningen te bouwen, tot meer dan een jaar worden verkort. Ik ben daar zeer blij mee en ik hoop dat we dit in de Kamer snel verder kunnen behandelen.

Wat de betaalbaarheid betreft ben ik blij dat de minister werk maakt van een noodknop. Deze noodknop uit het rapport van Rob van Gijzel over middenhuur kunnen gemeenten gebruiken om hoge huurstijgingen tegen te houden. Tegelijkertijd merken we nu dat verhuurders profiteren van nogal soepele regels voor de belasting. Collega Nijboer, ook fiscaal woordvoerder, heeft daar terecht al vaak op gewezen. Kan de minister, als ze toch bezig is met het uitwerken van de noodknop, dan ook de oneerlijk hoge inkomsten van verhuurders meenemen?

Ook voor studenten staat de betaalbaarheid onder druk. Op zich zijn de huren voor kamers goed gereguleerd, maar huisjesmelkers houden zich niet aan de regels. Het is goed dat gemeenten veel strenger kunnen gaan optreden. Wat ook goed werkt, zijn huurteams. Huurteams ondersteunen huurders bij het halen van hun recht. Met kleine budgetten — het zijn veelal vrijwilligers — zorgen ze ervoor dat huurders de eerlijke lagere prijs gaan betalen voor hun kamer of woning. Ik zou de minister willen vragen:

kunt u in uw gesprekken met studentensteden vragen welke gemeenten nog geen huurteam hebben? Wat zouden wij als Kamer kunnen doen om huurteams aantrekkelijker te maken? Ik heb begrepen dat je al voor minder dan €100.000 een succesvol huurteam kan hebben. Ik hoor graag een reactie van de minister.

Voor starters is het goed dat de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie daalt. Wat ons betreft, is de daling van 1% naar 0,9% een mooi begin. Minister Hoekstra heeft aangekondigd dat er een onderzoek komt naar de hoogte van de premie in de toekomst. Ik wil als Kamer graag aan het kabinet meegeven dat bij dat onderzoek wordt gekeken of de premie omlaag kan. We gaan de premie natuurlijk niet verlagen om die daarna weer te verhogen. Ik overweeg op dit punt een motie.

Voorzitter. Ik kom op het punt van de duurzaamheid. Veel investeringen in duurzaamheid verdienen zichzelf binnen een aantal jaren terug. Toch twijfelen mensen soms over zo'n investering omdat ze dan geld moeten lenen of een deel van hun spaargeld moeten investeren. Met gebouwgebonden financiering nemen we die drempel vooraf weg. In het regeerakkoord hebben we afgesproken om dit beter mogelijk te maken, eventueel door het veranderen van de wet. Daarom werk ik, samen met collega Dik-Faber, aan een initiatiefwet om een vorm van gebouwgebonden financiering via gemeenten mogelijk te maken.

Een belangrijke categorie woningen die achterloopt qua verduurzaming, zijn appartementen. Appartementen zijn onderdeel van een vereniging van eigenaren. Daardoor lopen eigenaren van appartementen tegen een aantal dingen aan waar particuliere woningeigenaren niet tegenaan lopen.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie voor u, mevrouw Van Eijs, van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Mevrouw Van Eijs geeft aan dat D66 met de ChristenUnie werkt aan een wet om gebouwgebonden financiering via gemeenten mogelijk te maken, begrijp ik. Heel interessant. Ik heb er twee vragen over. De eerste vraag is de volgende. Op dit moment zijn er klimaattafels bezig en zijn zij aan het puzzelen over gebouwgebonden financiering. Hoe ziet u dat in relatie tot uw eigen voorstel? En zou u dat sowieso iets meer kunnen toelichten? Want wij zijn heel erg benieuwd. Vol verwachting klopt ons hart. Dat mag je bijna zeggen toch in deze tijd?

De voorzitter:

Het is bijna 5 december, dus ja. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Zonder meteen te refereren aan sinterklaas. Die klimaattafels komen hopelijk ook nog met voorstellen hiervoor. Wij denken dat het heel goed is om die voorstellen te horen, ook die voor gebouwgebonden financiering. We denken dat de mogelijkheid die wij zien, daar wellicht aanvullend op kan zijn. Vandaar dat we niet willen wachten. We willen in ieder geval niet nog langer wachten met kijken of dat een mogelijkheid is. Maar ik weet niet of we er voor die datum al helemaal uit zijn. Wij zien de noodzaak voor die gebouwgebonden financiering zo dat we daar echt wel mee aan de slag willen, ook al komt er wel of niet een alternatief uit de klimaattafels.

De voorzitter:

Ik kijk nog even naar de heer Smeulders. Ter aanvulling? Het antwoord op de tweede vraag komt nu?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ja, die wilde ik nu beantwoorden. We denken aan een vorm die gemeenten een rol geeft, zodat ze bij het maken van hun warmteplannen voor wijken of buurten ook de particuliere voorraad kunnen meenemen. Gebouwgebonden financiering is op zich natuurlijk een duidelijk principe: dat zit aan het gebouw vast. Dat zorgt ervoor dat iemand die na vijf jaar verhuist, niet bang hoeft te zijn dat hij de investering voor niets heeft gedaan. Ik weet niet hoeveel verder ik in detail moet.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de heer Smeulders of dit voldoende antwoord is op zijn vraag.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Het is eigenlijk niet voldoende. Ik wil veel meer weten, maar ik snap ook dat mevrouw Van Eijs dat misschien nog niet allemaal wil vertellen. Daar heb ik respect voor. Ik heb wel een vraag over het instrument dat u inzet. U zegt ...

De voorzitter:

Via de voorzitter graag.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Uiteraard, voorzitter. Ik heb een vraag over het instrument waar D66 en de ChristenUnie voor kiezen: een initiatiefwet. Het is fantastisch als Kamerleden een initiatiefwet maken. Ik ben ook bij een paar initiatiefwetten betrokken en weet daarmee ook dat het ontzettend veel werk is en dat wij als Kamerleden maar beperkte beleidsondersteuning hebben. U zegt: wij vinden dit een belangrijk thema. U zit in de coalitie. Ik kijk hier de tafel rond en volgens mij zijn er heel veel mensen, ook van de oppositiepartijen, die dit ook een belangrijk thema vinden. Waarom dient u niet gewoon een motie in en laat u de minister, met al haar ambtenaren, niet dat vele werk verzetten?

De voorzitter:

En in het vervolg toch via de voorzitter!

Mevrouw Van Eijs (D66):

Het lukt vandaag niet zo via de voorzitter. De minister heeft aangegeven dat ze daarmee bezig is. Ze is met heel veel zaken bezig; met een hele lijst en met nog meer punten die vandaag door collega's worden ingebracht. Wij kunnen als Kamer wellicht ook iets doen. Ik vind het initiatiefrecht van de Kamer een belangrijk goed. Ik vind het een belangrijk onderwerp en ik wil graag een mooie stap kunnen zetten, ook als Kamerlid en niet per se met een motie.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is nog een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik zou graag mevrouw Van Eijs van D66 wijzen op het regeerakkoord. We spreken echt over gebouwgebonden financiering. Ik hoor het woord gemeente vallen, maar het wordt toch geen gemeenteggebonden financiering maar echt gebouwgebonden, zonder

tussenkost van een gemeente en gebonden aan het gebouw?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Een gebouw staat in een gemeente en blijft daar ook staan. In zoverre is het natuurlijk altijd een gemeentegebonden financiering. Ik zie niet zozeer een probleem als de gemeente daar wellicht een rol in zou hebben. We geven ze bijvoorbeeld ook een rol in van het gas af en dergelijke. Dus de gemeente heeft al een belangrijke rol gekregen, ook in het regeerakkoord en in alle voorstellen. Dat kan hier wellicht ook. Ik zou zeggen: kom zelf met een ander plan voor gebouwgebonden financiering als u een andere goede mogelijkheid ziet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat ligt natuurlijk bij de minister; die moet het regeerakkoord uitvoeren en die moet met een werkend voorstel komen over gebouwgebonden financiering. Als het voorstel van mevrouw Van Eijs van D66 inderdaad is dat de gemeenten de plannen maken en zorgen dat we de target halen, net als bij nieuwbouw met andere verduurzamingsplannen, dan begrijp ik het. Maar het kan toch niet zo zijn, vraag ik mevrouw Van Eijs, dat de gemeente vanuit haar begroting gevraagd wordt bij te springen, want dat is niet helemaal de bedoeling van gebouwgebonden financiering. Dan wordt het toch echt gemeente- of belastinggebonden financiering.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij bedoelt de heer Koerhuis dat de gemeente het geld zou gaan neerleggen. Dat is volgens mij niet de bedoeling. Dat is ook simpelweg niet te betalen, denk ik.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er ligt nog een interruptie van mevrouw Akerboom namens de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Er is een initiatief van vier gemeenten samen met de Bank Nederlandse Gemeenten waarin is gekozen voor een erfpachtmodel van de gebouwgebonden financiering. Het voordeel daarvan is dat er geen wetswijziging hoeft plaats te vinden. Ik vroeg me af of mevrouw Van Eijs bekend is met dit traject en hoe zij daartegenaan kijkt.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij heb ik dat inderdaad langs zien komen en heb ik ook een mooi voorbeeld gezien van de verdere uitwerking. Het lijkt mij heel goed. Zoals ik net al aangaf, is er niet per se maar één model mogelijk. Klimaatduiders kunnen ook nog komen met mooie voorstellen en ik kan me ook goed voorstellen dat in de ene wijk de ene constructie goed werkt en in de andere wijk een andere constructie. Ik denk dat alle wijken van het gas af en alle woningen verduurzaamd zo'n belangrijke opgave is dat we meerdere modellen naast elkaar zullen moeten hebben. Het lijkt mij goed voor gemeenten en bewoners om daar zo snel mogelijk een keuze in te hebben om hun woningen te kunnen verduurzamen.

De **voorzitter**:

Dat was voldoende, mevrouw Akerboom? Ja, dat is het geval. Ik stel voor dat mevrouw Van Eijs haar inbreng verder doet.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik had het over appartementen die onderdeel zijn van een vereniging van eigenaren. Zij lopen tegen een aantal dingen aan waar particuliere woningeigenaren niet tegenaan lopen. Ten eerste bij de aanschaf van zonnepanelen. Woningeigenaren hebben een btw-voordeel, want zij kunnen de btw op zonnepanelen terugkrijgen. Maar vve's kunnen dat niet. Mijn vraag aan de minister: is zij het met ons eens dat ook vve's hier gebruik van zouden moeten kunnen maken? Kan zij uitzoeken welke kosten het met zich meebrengt om dit voor vve's ook mogelijk te maken?

Ten tweede is er ook een Nationaal Energiebespaarfonds. Vve's kunnen daar een gunstige lening afsluiten voor het besparen van energie en dat is natuurlijk heel goed. Vve's kunnen voor het verduurzamen bijvoorbeeld maximaal 25.000 euro per woning lenen en voor het nul op de meter maken van een woning zelfs 50.000 euro. Maar vve's lopen tegen twee dingen aan. Ten eerste moet de vve uit minimaal tien woningeenheden bestaan en veel vve's zijn kleiner dan dat. Ten tweede is de maximale looptijd van de lening tien of vijftien jaar. Door een iets langere looptijd kunnen maatregelen die langer meegaan aantrekkelijker worden. Kan de minister naar deze twee voorwaarden kijken? Kan het minimumaantal woningen bijvoorbeeld naar drie of vier en kan de maximale looptijd niet naar 20 jaar?

Als laatste is het voor vve's soms ingewikkeld om de besluitvorming rond te krijgen. Het is namelijk zo dat een gekwalificeerde meerderheid moet instemmen met de investering. Eigenaren die willen gaan verhuizen zullen niet zo snel instemmen, terwijl isolatie op dubbel glas zich gewoon terugverdient. Voor zaken die zich terugverdienen, bijvoorbeeld binnen zes of zeven jaar, vind ik dat de besluitvorming echt te star is. Is het mogelijk dat de voorwaarden voor besluitvorming voor dit soort maatregelen versoepeld worden in de wet en in het modelreglement?

Ik wil ook graag nog wat woorden wijden aan de situatie rondom Vestia. Wij maken ons zorgen over de volkshuisvestelijke opgave in het gebied van Vestia. De minister weet ongetwijfeld welk gebied ik dan precies bedoel. Vestia trekt zich uit bepaalde gemeenten terug, ook uit gemeenten waarin Vestia de belangrijkste sociale huisvester is. In andere gemeenten blijft Vestia actief, maar Vestia heeft erg weinig investeringscapaciteit. Ik krijg verontrustende berichten over geen nieuwbouw en weinig tot geen onderhoud. Verduurzaming kunnen de huurders van Vestia al helemaal vergeten, zo begrijp ik. Gezien de puinhoop bij Vestia vind ik het begrijpelijk dat de afgelopen tijd de nadruk heeft gelegen op de financiën. Maar is er wel voldoende oog voor de volkshuisvestelijke taak? In hoeverre kunnen andere woningcorporaties een bijdrage leveren? Zijn hiervoor nog beperkingen in de regelgeving? Is het mogelijk om te kijken naar maatwerk voor Vestia? Samen met de provincie en de betrokken gemeenten moeten er toch creatieve oplossingen gevonden kunnen worden.

Voorzitter. De afgelopen tien jaar is er door de crisis veel te weinig gebouwd. De minister is in overleg met alle betrokken partijen en ze is goed op weg. Vandaag passeren er een hoop suggesties van alle verschillende partijen, die er hopelijk voor zorgen dat we weer een stap extra kunnen zetten.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie nog een interruptie van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Ronnes had het er ook al even over: in Groningen is een vergunningstelsel voor kamerverhuur en ook voor bemiddelaars ingesteld. Morgen stemmen we over een motie van de heer Ronnes en van de PvdA, van mijzelf, om het landelijk beleid te maken dat je een vergunning moet hebben om een kamer te verhuren. Staat D66 daarachter? Gaan zij voor die motie stemmen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik refereerde er al even aan, maar niet heel uitgebreid. Ik zei: het is goed dat gemeentes veel strenger kunnen gaan optreden. Ik vind het heel mooi zoals ze dat in Groningen hebben gedaan. Het zou goed zijn als andere gemeentes goed naar dat model kijken en bekijken of het ook bij hen past. Ik kan mij voorstellen dat het soms net iets anders moet. Maar goed voorbeeld doet goed volgen, hoop ik. We zijn dus voor de motie.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs, u was aan het eind van uw inbreng. Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer. U heeft acht minuten opgegeven in totaliteit. Wanneer zal ik u een seintje geven?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb aan zes genoeg, voorzitter.

De **voorzitter**:

Akkoord.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Tenminste, dat ga ik proberen.

Voorzitter. Er is woningnood in Nederland. Er zijn ellenlange wachtlijsten voor een huurwoning en er zijn torenhoge huurprijzen. Beleggers nemen de steden over en de starters komen er bijna niet meer tussen. Ouderen die willen verhuizen, kunnen niet terecht waar ze terecht willen komen. Dat vergt ingrijpen van het kabinet. Dat moet wat doen. Deze minister toont zich de omgekeerde Schaefer. Er zijn stapels papieren — de heer Ronnes wees er ook al op. Er worden enorme uitdagingen onderzocht, er wordt gepraat met alles en iedereen. Maar het is praten zonder resultaten. De PvdA vindt dat de minister moet ingrijpen bij de woningnood. Ik heb afgelopen vrijdag samen met Matthijs van Neerbos een stuk geschreven over de problemen op de woningmarkt of, beter gezegd, bij de volkshuisvesting en over wat daaraan zou moeten gebeuren. Dat stuk zal ik zo, via de griffie, aan de minister aanbieden, en ook aan de collega's.

Ik vind dat je niet alleen kritiek moet hebben op het kabinet, maar dat je ook oplossingen moet aandragen, ook als je in de oppositie zit. Wat de PvdA betreft moet er een heel aantal zaken gebeuren. Er moet een bouwfonds komen, zodat er meer sociale huurwoningen komen. Beleggers moeten uit de steden worden geweerd en starters geholpen. Ik heb er bij het Belastingplan een amendement over ingediend en ik heb de heer Koerhuis daar al over geïnterrupteerd. Speculanten, die in zulke markten gronden soms jarenlang braak laten liggen, moeten we het leven zuur maken. We moeten hun bouwplichten opleggen, en als ze zich daar niet aan houden, moeten we eerst boetes opleggen en uiteindelijk onteigenen. De bezuinigingen op woningcorporaties moeten echt van tafel. Hoe haal je het in deze tijd in je hoofd om een miljard bij sociale woningbouw te halen?

Voorzitter. In het bijzonder heb ik aandacht voor Vestia. Ik sluit hierover aan bij CDA en D66. Vestia heeft echt problemen en ik vind het terecht dat deze partijen daar aandacht voor vragen. Wat betekent dit niet voor heel Den Haag en Rotterdam en omstreken, waar juist de zwakste woningbouwcorporaties staan? Wat betekent dit niet voor de huurders en voor de mensen die daar een huurwoning zoeken?

Voorzitter. Ook huren moeten breder worden beschermd. Er wordt veel gesproken over de middensector, het middensegment en de middenhuur. Maar die bestaan helemaal niet. Huren gaan zo naar €1.200, €1.300 of €1.400. Dat moet beschermd worden en ik sluit aan bij het pleidooi dat eerder vandaag werd gehouden door GroenLinks.

Voorzitter. Een tweede groot thema is het belang van diverse wijken. Daar zal mijn volgende stuk ook over gaan. Vorige week werd daar echt de noodklok over geluid. De Nederlandse volkshuisvesting is zo mooi omdat we geen banlieue kennen, omdat er geen achterstandsgebieden zijn waar je niet meer kunt wonen. Er zijn genoeg problemen, maar zoals het in Frankrijk, België en Engeland op sommige plaatsen is, is het hier niet. Maar dat gaat niet vanzelf. Daar moet je heel veel voor doen en in investeren. Ziet de minister dat probleem en is zij ook bereid om dat te doen? Dat kost ook geld. Daar moeten middelen voor vrijgemaakt worden.

Voorzitter. Ik kom op een ander punt, de motie-Asscher/Buma/Segers. Het kabinet heeft ons vrijdag laten weten dat het daar even naar gekeken heeft en die motie weer naast zich heeft neergelegd. Ik vind niet dat je zo moet omgaan met een motie die de Kamer heeft aangenomen en waar ook twee fractievoorzitters van regeringspartijen onder staan. Kortom, ik wil dat de minister actie onderneemt voor krimpgebieden. Investeer daar extra in, want daar zijn grote problemen.

Voorzitter. Een ander punt dat de PvdA-fractie aan het hart gaat, is discriminatie. We hebben daar al vaker over gesproken. De minister is niet alleen minister voor Wonen en Volkshuisvesting, maar is ook minister van Binnenlandse Zaken en voor het beschermen van grondrechten. Als je niet van Nederlandse komaf bent, een woning zoekt en naar een makelaar gaat, kan een verhuurder — dat gebeurt ook op grote schaal — gewoon zeggen: ik heb geen zin om je te huisvesten; ik heb geen zin om jou in mijn huis te hebben. En men werkt er nog aan mee ook. Dat is heel erg. Wat doet de minister hieraan? Hoe zorgt zij dat dit wordt voorkomen? Hoe zorgt zij dat er geen discriminatie plaatsvindt? Hoe straft zij de mensen die dat doen? Daarin lopen wij echt achter.

Voorzitter. Tot slot het Groningse model. Ik heb er net mijn laatste interruptie aan gewijd. Het is fantastisch dat in Groningen een vergunningenstelsel wordt ingevoerd voor verhuurders. Dat betekent dat je niet meer alleen naar de huurcommissie kan maar dat de gemeente ook kan ingrijpen bij malafide, criminele praktijken. Ze kan boetes opleggen, ze kan straffen uitdelen en ze kan zelfs een vergunning ontnemen, zodat die verhuurders weggaan uit de stad. Ik vind dat andere steden, niet alleen studentensteden, ook moeten kunnen ingrijpen. Denk bijvoorbeeld aan Rotterdam, dat met arbeidsmigranten te maken heeft. Die zitten met vijf man op een kamer en betalen daar €1.200, €1.300, €1.400 voor. Dat is echt een grof schandaal. Morgen stemmen we over de motie. Er is een meerderheid voor. De minister heeft haar ontraden. Ik zeg de minister nu alvast dat ik er het komende jaar heel hard op ga duwen dat er wordt opgetreden tegen die malafide praktijken. Het gebeurt op grote schaal. Het

woonwaarderingstelsel wordt aan alle kanten omzeild en vermeden. Daar moeten we echt wat aan doen om betaalbare huisvesting voor iedereen te regelen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even naar mevrouw Dik-Faber, zodat ik haar niet verras. Het gaat om de volgorde van het lijstje. Daarom is nu het woord aan mevrouw Dik-Faber. U heeft zes minuten opgegeven. Zijn vier minuten voor de eerste termijn voldoende? Dan is nu aan u het woord.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Woningcorporaties staan voor een grote maatschappelijke opgave, waaronder de huisvesting van specifieke doelgroepen en verduurzaming van de woningvoorraad. Tegelijkertijd zijn er signalen dat de Woningwet knelt en dat de investeringsruimte beperkt is. De ChristenUnie heeft daarom twee vragen aan de minister. Wil de minister niet alleen de Woningwet in zichzelf evalueren maar ook de evaluatie verbreden door de genoemde maatschappelijke opgave hierbij te betrekken? Wat mijn fractie betreft wordt ook het onderzoek over de leefbaarheid in bepaalde wijken hierbij betrokken. De tweede vraag is of de minister bereid is te bekijken welke mogelijkheden er zijn in bijvoorbeeld de verhuurderheffing of de herverdeling om waar nodig woningcorporaties meer armslag te geven. Graag een reactie.

Voorzitter. Vorig jaar is een motie aangenomen van de ChristenUnie, het CDA, D66 en de VVD over een ouderenwoonakkoord. Er is een grote behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen, met name voor de lagere en de middeninkomens. De ChristenUnie is blij met de Actielijn Wonen en Zorg, met onder andere een innovatieregeling en een kennisprogramma. Er komt ook een ondersteuningsteam voor gemeenten. Is dit team al werkzaam?

Ik zie in de actielijn ook de wooncoach terugkomen. Deze wordt vooral bij gemeenten belegd, maar het zou goed zijn als de betrokken ouderenorganisaties daar ook een rol in spelen, bijvoorbeeld door middel van opleiding maar ook door de coaches vanuit deze organisaties het land in te laten gaan voor ondersteuningsvragen. Is de minister bereid om dit samen met de ouderenorganisaties op te pakken?

Veel regelingen in het advies van de wooncoach gelden pas vanaf 65 jaar. Veel beter zou het zijn als er geanticipeerd zou worden, bijvoorbeeld op een mantelzorgwoning. Mensen van 60 vragen zich bijvoorbeeld af: hoe wil ik wonen als ik 80 ben? Welke ruimte is er binnen de actielijn om ook voor de leeftijd van 65 te anticiperen op toekomstige woonvragen en -wensen?

Voorzitter. Vandaag wil ik wederom aandacht vragen voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Het actieplan Weer thuis heeft resultaten geboekt, maar nog altijd zijn er mensen in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die niet kunnen doorstromen naar zelfstandig wonen met begeleiding. Daarvoor is de beschikbaarheid van woningen tot €400 huur per maand belangrijk. Wil de minister in overleg gaan met woningcorporaties om te onderzoeken wat de mogelijkheden hiervoor zijn? Een knelpunt is daarnaast ook de beschikbaarheid van tijdelijke woningen op korte termijn. Gemeenten en woningcorporaties wijzen naar elkaar en intussen zit de opvang overvol en komen er elke dag nieuwe daklozen bij. Heeft de minister doorzettingsmacht en, als

zij die heeft, kan zij die ook inzetten?

Dan de energietransitie. Woningcorporaties kunnen in wijken met gespikkeld bezit voor de hele wijk een plan maken voor verduurzaming en om woningen van het Gronings gas af te halen. Maar hoe loopt dit in de praktijk? Aedes geeft aan dat er beperkingen zijn in financiering en uitvoering. De brief van de minister lost de problemen niet helemaal op, omdat zij alleen ingaat op de verenigingen van eigenaren waar de corporaties een meerderheidsbelang hebben. Zij lopen echter ook aan tegen problemen met rijtjeshuizen en verenigingen van eigenaren met een minderheidsbelang. Wil de minister het gesprek aangaan en ziet zij mogelijkheden voor een beperkte uitzondering in artikel 47 van de Woningwet?

Voorzitter, ik sla mijn gedeelte over gebouwgebonden financiering over. Dan kan ik aansluiten bij de woorden van mevrouw Van Eijs.

Verder krijg ik de indruk dat veel gemeenten lonken naar geothermie. Maar de projecten die tot nu toe zijn gerealiseerd, zijn duur en risicovol. Uit onderzoek blijkt dat energie uit oppervlaktewater, aquathermie, kan voorzien in 40% van de totale warmtevraag in de gebouwde omgeving. Ziet de minister mogelijkheden om dit te ondersteunen met een green deal en financiering vanuit het Programma Aardgasvrije Wijken? En als zij daar op dit moment geen mogelijkheden voor ziet, is zij dan bereid de mogelijkheden van aquathermie te onderzoeken?

De voorzitter:
Wilt u afronden?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):
Ja. In hoeverre is niet alleen aardgasvrij, maar ook klimaatbestendig bouwen de norm? Moet de regelgeving niet worden aangescherpt?

Voorzitter. Isoleren van woningen kan ook gevolgen hebben voor flora en fauna. De code Natuurinclusief bouwen borgt de belangen van flora en fauna. Is de minister het met ons eens dat de monitoring daarbij belangrijk is en wil zij zich inspannen om daaraan inhoud te geven of te laten geven?

Mijn laatste punt. Het is stil rond het sociaal huurakkoord. Wat kan de minister doen om het overleg vlot te trekken?

En het allerlaatste. Een aantal gemeenten worstelt met de huisvesting van werknemers uit Oost-Europa. Eerder had voormalig minister Kamp een Polentop met de grote steden. Nu zou er wat de ChristenUnie betreft een top moeten komen met de kleinere gemeenten. Is de minister daartoe bereid? Dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel. Er is nog een interruptie van mevrouw Van Eijs. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):
Collega Dik-Faber had het over geothermie. D66 heeft daar een voorzetje voor gedaan. Maar aquathermie is natuurlijk ook een heel interessante vorm. U vraagt daarvoor financiering. Ik vroeg mij af of het gaat om een bepaald budget dat u daarvoor vrij wilt maken, of wilt u dat aquathermieprojecten ook aanspraak kunnen maken op gelden

daarvoor? Hoe ziet u dat voor zich?

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

Er is een Programma Aardgasvrije Wijken. Volgens mij kan daaruit financiering komen, maar wellicht is het al volledig belegd. Dat kan ik op dit moment niet overzien. Als dat zo is, vind ik het wel belangrijk dat wij toch gaan kijken naar de mogelijkheden van aquathermie. Wij zullen misschien even pas op de plaats moeten maken, omdat de middelen ervoor niet direct beschikbaar zijn, maar wat ik nu in de praktijk zie gebeuren is dat heel veel gemeenten voor het aardgasvrij maken van de woningen kijken naar geothermie. Geothermie is heel erg duur en ook heel risicovol. Er is geen enkel project in Nederland dat alleen maar positief is. Overal zijn haken en ogen aan, terwijl aquathermie veel goedkoper en veel eenvoudiger is. Daar lijkt het op. Ik wil het heel graag op de agenda zetten en ik vraag de minister om te kijken naar de mogelijkheden voor een green deal en voor mogelijke financiering. Kan dat niet, dan moeten wij samen kijken welke andere mogelijkheden er zijn. Maar in ieder geval wil ik graag het onderwerp agenderen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs, naar genoegen geantwoord? Dat is het geval. De heer Smeulders voor een interruptie.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het is heel positief dat mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie vraagt naar aquathermie en om daar de gevolgen of de kansen van te gaan onderzoeken. Ik hoor wel een beetje voorbehoud met betrekking tot geothermie in uw verhaal. Dat zou ik wel heel erg jammer vinden, omdat wij heel veel verschillende duurzame bronnen nodig hebben. Het klopt dat de geothermieprojecten die er nu zijn, vaak nog ingewikkeld zijn, maar dat is ook omdat we nog een beetje moeten leren. Vindt u ook dat we vol door moeten gaan met geothermie omdat we waarschijnlijk al die duurzame bronnen nodig hebben?

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

We zullen ook geothermie zeker nodig hebben, maar het is echt op dit moment heel duur en heel risicovol. Ik verwijs ook naar het advies van het Staatstoezicht op de Mijnen dat hier ook de vinger bij legt. Het is niet zomaar even een pijp in de grond en dan hebben we het geregeld. Er moet gefrackt worden. Je gaat door enorm veel bodemlagen heen met risico's voor de drinkwaterwinning. Dus het is niet zo makkelijk als altijd wordt gedacht. Ik zie nu wel heel veel wethouders in het land die denken: voilà, we hebben geothermie, dat is de oplossing voor al mijn woonwijken. Zo werkt het niet. Volgens mij moeten we de kansen van geothermie zeker benutten. Dus zal ik niet op de rem gaan staan, maar we moeten ook realistisch zijn. Ik constateer dat een techniek die goedkoper en minder intensief is eigenlijk op niemands netvlies staat. Daar leg ik de vinger bij. Ik zou heel graag willen dat we daar meer onderzoek naar gaan doen, omdat geothermie niet in alle vragen van al die wethouders kan voorzien. Dat gaat gewoon niet lukken.

De **voorzitter**:

Nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ken de ChristenUnie als een heel sociale partij. U heeft weinig spreektijd waardoor u

weinig heeft kunnen zeggen over de sociale huursector ...

De voorzitter:

Via de voorzitter.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Excuus, voorzitter, het gaat helemaal mis vanavond. Daarom wil ik via de voorzitter de ChristenUnie nog een vraag stellen. Die gaat over wat ik net liet zien, namelijk de slaapkamer van de zoon van Karin. Ik vraag mij af of de ChristenUnie ons wil steunen in ons verzoek om nu echt met een actieplan aanpak schimmels te komen, want deze mensen kunnen echt niet nog heel lang meer wachten.

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

Ik ken de verhalen die mevrouw Beckerman hier naar voren brengt ook. Dit gaat volgens mij over een woningcorporatie uit Groningen. Ik heb ook de verhalen van de bewoners gehoord. Ik vind het echt schandalig, zo zeg ik hier maar even in deze zaal, dat dit aan de orde is, dat de schimmel bij de mensen op de muren staat en dat mensen soms met alle risico's van dien zelf in de kruipruimte moeten kruipen om met allerlei chemische middelen de rotzooi uit hun huis op te ruimen. Ik ken het actieplan van mevrouw Beckerman niet, maar ik ben er erg benieuwd naar. Ik moet er gewoon nog naar kijken. Ik constateer ook dat er een toezichthouder is op de woningcorporaties. Dus misschien kunnen we samen in ieder geval aan de minister de vraag voorleggen of de toezichthouder op de woningcorporaties hier nou niet een keer op geattendeerd kan worden dat ze gaan ingrijpen, want deze woningcorporatie laat echt steken vallen.

De voorzitter:

Is uw vraag daarmee voldoende beantwoord, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ben heel blij met dit antwoord. Dit is heel erg fijn. De SP is hier al heel lang mee bezig. Het gaat overigens niet alleen om deze corporatie want we hebben deze meldingen uit het hele land verzameld. Ook bijvoorbeeld Vestia, hier vaak genoemd, scoorde hoog. Een probleem waar ze ook tegen aanlopen is die greep uit de kas die weer gedaan wordt. Wij zijn er heel erg voor dat de toezichthouder corporaties aanspreekt en dat de minister corporaties aanspreekt. Maar wanneer corporaties echt financieel in de problemen zijn, bent u er dan voor dat, omdat iedereen recht heeft op een gezond huis, we extra middelen uit de verhuurderheffing hiervoor vrijmaken?

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

De stelling is nu dat woningcorporaties nalatig zijn in de zorg voor de woningen omdat ze onvoldoende middelen hebben. Die stelling wil ik toch inderdaad niet onderschrijven. Dat gaat mij echt een beetje te snel. Ik denk dat er heus wel woningcorporaties zijn die nu een heel pakket aan maatschappelijke opgaven op zich af zien komen — ik noem de woon-zorgvoorzieningen voor ouderen en de verduurzaming — en die zich echt achter de oren krabben met de vraag hoe ze dat gaan fiksen. Ik heb er ook een vraag over gesteld aan de minister. Maar om nu te zeggen dat woningcorporaties niet goed zorgen voor hun woningbestand, dat er echt sprake is van achterstallig onderhoud en de schimmel op de muren staat, omdat ze onvoldoende geld hebben, dat zie ik toch echt niet. Dan zou ik toch echt willen zeggen tegen de mensen: trek aan de bel bij de Huurcommissie en bij uw gemeenteraad. Ik ben bereid om aan de minister te vragen ervoor te zorgen dat het toezicht op de woningcorporaties op orde is, want die moeten er

gewoon voor zorgen dat hun woningbestand op orde is.

De voorzitter:

Dank u wel. Maar toch de laatste interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb nog één vraag en die wil ik graag gaan besteden. Ik dank u via de voorzitter wederom voor uw antwoord. Natuurlijk heeft mevrouw Dik-Faber gelijk dat niet alle corporaties nu in de problemen zijn. We zien wel dat het weer een greep uit de kas is, een miljard extra dat de huurders moeten betalen. Er gaan straks vier maanden huur naar de staatskas en daarmee komen corporaties echt in de knel. Maar u noemde de huurcommissie...

De voorzitter:

Via de voorzitter.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Via de voorzitter. En dat vind ik een interessant punt. Dat is dan mijn laatste vraag. Via de huurcommissie kun je nu alleen verlaging krijgen zolang de schimmel niet is opgelost. Wij zouden ervoor pleiten dat huurders het recht krijgen om groot onderhoud af te dwingen, want je hebt niks aan huurverlaging als je tegelijkertijd ziek wordt van je eigen huis. Zou u daarin kunnen meegaan?

De voorzitter:

Via de voorzitter. Mevrouw Dik-Faber.

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

Als politicus moet je overal altijd direct een antwoord op hebben. Ik heb dat nu even niet. Ik wil even nadenken over dit voorstel. Het klinkt echt niet onlogisch maar ik wil me er verder in verdiepen. Ik kom erop terug.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Akerboom namens de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Dank u wel, voorzitter. De Partij voor de Dieren is blij met het verzet onder burgers tegen het volbouwen van duinen en het stukjes afsnoepen van het Groene Hart. Ze maakt zich met deze burgers zorgen over de kleine leefgebieden van dieren als er weer extra grote bouwactiviteiten in het groen komen. Flora en fauna verdienen meer aandacht in het woningmarktbeleid. Zo is het van groot belang dat de woningbehoefte zo veel mogelijk binnenstedelijk op voormalige industrieterreinen en kantoorlocaties kan worden gerealiseerd en dat we kiezen voor verdichting in bestaande wijken en niet automatisch voor het bouwen van nieuwbouwwijken. Het is positief dat de minister deze transformatieopgave serieus neemt via een revolverend fonds voor 2018 en 2019, maar deze fondsen functioneren doorgaans tientallen jaren. Wat verwacht de minister na 2019?

In de afspraken met de woningcorporaties, die zijn aangewezen als de startmotor van verduurzaming, is het van belang om ook de stadsnatuur te bevorderen. Na het op grote schaal transformeren en verduurzamen van de woningvoorraad ligt er een heel grote

kans om de biodiversiteit te bevorderen door natuurinclusieve bouw. Zo zal bij de isolatiecampagne die van start moet gaan ook rekening moeten worden gehouden met plekken voor vogels en insecten. Stadsnatuur is ook van belang voor het welzijn van stedelingen. Groen maakt mensen weerbaarder tegen stress en stimuleert mensen tot bewegen. Daarnaast zorgt groen voor verkoeling in de zomer en voor het bergen van water na hevige stortbuien.

Voorzitter, een andere belangrijke taak van de minister is de verduurzaming van bestaande woningen. Terwijl er volop wordt ingezet op maatregelen als zonnepanelen en warmtepompen blijft de maatregel die ervoor zorgt dat er minder energie nodig is, isolatie, helaas achter. De gebouwgebonden financiering die al een paar keer aan bod is gekomen, is wat de Partij voor de Dieren betreft een heel belangrijke stap richting de structurele verduurzaming van de gebouwde omgeving. Waarom is die gebouwgebonden financiering dan als niet fiscaal inpasbaar beoordeeld? Ik zei net al in de interruptie dat een erfpachtmodel voor grondgebonden financiering door een aantal gemeenten al is opgepakt. Kent de minister dit model en is zij bereid om ook andere steden nu alvast te wijzen op deze aanpak?

Mijn partij steunt het principe om voor starters en doorstromers op de woningmarkt extra ruimte te bieden om energiebesparende maatregelen te nemen. Maar net zoals blijkt uit de rapportages van het Energiebespaarfonds is een groot deel voor de relatief eenvoudig toe te passen maatregelen als een hr-ketel of zonnepanelen, terwijl juist bij een verbouwing na het moment van aankoop van een woning maatregelen als een lagetemperatuursysteem en isolatie de lastigste en belangrijkste no-regretmaatregelen zijn. Is de minister het op dit punt met mij eens en zo ja, zou de minister willen onderzoeken of er in deze regeling een stimulans kan worden gevonden voor lagetemperatuursystemen en isolatie? Vindt de minister het niet vreemd dat de aankoop van een nieuwe gasketel nog steeds wordt opgenomen op de lijst van energiebesparende voorzieningen?

Voorzitter, tot slot. Per 2020 is elke lidstaat van de Europese Unie verplicht om tijdig maatregelen te publiceren op welke manier alle nieuwbouwwoningen energieneutraal worden. De minister heeft laten onderzoeken of de eisen die worden gesteld ook kostenefficiënt zijn. In deze rekenmethode heeft de minister ervoor gekozen om de elektriciteitsopwekking in Nederland, die jarenlang op 39% rendement stond, voor de berekeningen te wijzigen in 68%. Kan de minister deze keuze toelichten? Graag een reactie.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Krol namens 50PLUS.

De heer Krol (50PLUS):

Dank u, voorzitter. De minister heeft laten weten dat gemeenten wellicht de mogelijkheid krijgen om in te grijpen bij extreme huurverhogingen in de vrije sector. De WOZ-waarde zou een richtsnoer worden voor de maximale huurprijs. Het is mooi dat de minister laat zien dat ze wel degelijk regie kan nemen als de nood aan de vrouw komt. Dat is een mooi uitgangspunt voor dit debat.

Er is een nijpend tekort aan sociale huurwoningen en toch worden onze belangrijkste partners voor het bouwen van sociale woningen tegengewerkt door het kabinet. De woningbouwcorporaties worden financieel leeggetrokken door het stapelen van

belastingen. Na het invoeren van de verhuurderheffing is het aantal sociale huurwoningen dat door corporaties gebouwd wordt, bijna gehalveerd. Wil de minister echt de problemen in de sociale huursector oplossen? Helaas gaan de benodigde 75.000 woningen per jaar, een aantal waarover iedereen het eens was, er niet komen. Starters maken daardoor geen kans en jongeren die willen verhuizen, kunnen niet verhuizen. Er is gebrek aan bouwgrond, bouwvergunningen vertragen, er zijn weinig bouwvakkers, er is een tekort aan bouwmaterialen en ga zo maar door.

Al heb je alles gedecentraliseerd, je kan als kabinet natuurlijk toch nog een heleboel doen als de nood maar aan de vrouw komt. En die nood is er. Er is meer regie nodig. 50PLUS pleitte er al eerder voor en we zijn niet de enige. Grote spelers als de Nederlandse Vereniging van Makelaars pleiten ook voor meer regie en ik hoor vandaag ook steeds meer collega's erop aandringen. 50PLUS wil dat er een nationaal woonplan komt met daarin een overzicht van wie, wanneer, hoeveel en welk soort woningen gaat bouwen. Verder moet er in het woonplan een plan komen voor voldoende bouwgrond — ik kom daarop terug — en een evenwichtige verdeling tussen verstandig bouwen in de stad en verstandig bouwen in het groen. Breda laat zien hoe mooi bouwen in de stad kan zijn. Ecologische woonzones in krimpgebieden moeten erin worden opgenomen, alsook het stimuleren van experimentele woningbouw zoals smart homes, een oplossing voor de kamernood onder studenten door het bouwen van studentencampussen, ruime aandacht voor leeftijdsbestendig bouwen en aandacht voor diversiteit in woonvormen — de ene oudere is de andere niet — en een stimuleringsfonds om slecht renderende vakantieparken om te bouwen tot seniorendorpen of ecologische zones. 50PLUS is ook voor een verbod op verkoop van sociale huurwoningen aan buitenlandse beleggers.

Een nationaal woonplan gaat niet ten koste van lokaal maatwerk. Integendeel. Een nationaal woonplan past in onze planologische tradities. Nog een stevige vloek in de decentrale kerk, ditmaal om het tekort aan bouwgrond aan te pakken: het kan, als de nood maar aan de vrouw komt. 50PLUS pleit voor een 1%-regeling voor bouwgrond, waarvoor elke gemeente 1% van haar grondgebied aanwijst als nieuwe bouwlocatie. Expertteams van het Rijk treden in overleg met gemeenten over hun aanwijzingen in het kader van die 1%-regeling en het Rijk verkoopt de bouwlocaties aan ontwikkelaars voor een redelijke prijs. De opbrengst wordt aan de gemeente of eigenaar terugbetaald. Uiteraard hoeven niet alle locaties volgebouwd te worden, denk aan Flevoland, maar het gaat erom dat er voldoende bouwlocaties komen.

De voorzitter:

Er is een interruptie voor u van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

De heer Krol maakt van Nederland één grote, generieke woningmarkt. Waarom denkt u dat dit gaat werken? De voorgestelde 1%-regeling is een theoretisch model voor krimpgebieden.

De voorzitter:

En via de voorzitter?

De heer Ronnes (CDA):

Als ik via u mag vragen aan de heer Krol: denkt hij niet dat er met zo'n generieke maatregel plekken in Nederland zijn waar deze regeling überhaupt niet meewerkt aan een verbetering van de woningmarkt, maar juist het tegengestelde doet?

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

Mijnheer de voorzitter, via u zeg ik tegen de heer Ronnes: ja, er zijn absoluut gemeenten waar dit niet nodig zal zijn, maar als je deze maatregel invoert, heb je een uitgangspunt. Dan gaat er iets gebeuren waar 50PLUS al tijden voor pleit, namelijk dat wij in Den Haag, en met name het ministerie, echt de regie nemen op al die plekken waar het fout gaat.

De **voorzitter**:

Geen aanvullende vraag, meneer Ronnes? De heer Krol gaat verder met zijn inbreng.

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

Onze wensen voor het bouwen voor senioren zijn in moties vastgelegd: voldoende seniorenwoningen bij nieuwbouw, leeftijdsbestendig renoveren, een woonwensenonderzoek onder senioren en een woonwensenonderzoek in relatie tot nieuwe technologie. We wachten in spanning af hoe deze moties worden uitgevoerd.

De toegankelijkheid van gebouwen is belangrijk en gebouwen snel verlaten bij calamiteiten is net zo belangrijk. In februari dit jaar kregen we al een toezegging dat het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt aangepast, zodat ook bij verbouw en transformatie van een gebouw de nieuwbouweisen voor brandveiligheid gaan gelden. Ook worden strengere eisen gesteld om rookverspreiding tegen te gaan.

Vooraf minder zelfredzamen kunnen bij brand in levensgevaarlijke situaties terechtkomen. Op het bordje voor vluchtroutes staan altijd rennende mannetjes. Kan er gebouwd worden met brandveilige liften, te beginnen bij woontorens? Kent de minister dit pictogram, dat ik heb meegenomen, dat op particulier initiatief werd ontwikkeld voor vluchtroutes voor minder zelfredzamen? Kan dat worden opgenomen in de regelgeving? Het gaat natuurlijk niet sec om het pictogram, maar het zou een wereld van verschil worden, als er vluchtroutes komen voor minder zelfredzamen. Als de minister zelf een been breekt, dan hoop ik dat zij niet een vrouw in nood wordt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik schors dit wetgevingsoverleg tot 20.35 uur. Dan heeft de minister even de tijd om een antwoord voor te bereiden op de vele vragen die gesteld zijn. Ik zie u om 20.35 uur weer verschijnen.

De vergadering wordt van 20.05 uur tot 20.35 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Het is 20.35 uur. We vangen weer aan met de tweede termijn van het wetgevingsoverleg. Excuus, we vangen aan met de beantwoording in de eerste termijn van de minister. Ik word gecorrigeerd; ik wilde alweer te snel. Ik stel voor twee interrupties in tweeën te doen. Daarmee denk ik recht te doen aan het tijdsplan dat we nog voor ons hebben. Ik geef het woord aan de minister.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, ik stel drie voor. Ik vind twee wel heel weinig voor zo veel thema's.

De **voorzitter**:

U gaat erover als commissie. Ik geef het alleen aan. We kunnen ook even kijken hoe het

uitkomt met twee. Nee, ik zie iedereen knikken bij drie. Dan maken we er drie interrupties in tweeën van. Zo gaan we het doen.

Het woord is aan de minister.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter, u heeft een genereuze bui, want ik mocht ook lang pauzeren.

Heel veel dank voor alle vragen die gesteld zijn in de eerste termijn. Het zijn er nogal wat, maar dat is ook niet zo gek, want we hebben het over een heel groot onderwerp. Eigenlijk gaat het over meerdere onderwerpen, maar uit de inbreng in de eerste termijn werd wel duidelijk dat het vooral gaat over het dossier wonen en de woningmarkt. In reactie op de opmerking daarover van de heer Kops wil ik zeggen: we hebben wel degelijk een minister van wonen, en ik heb de grote eer om die te mogen zijn. Het is een belangrijk deel van mijn portefeuille. We zitten in een apart wetgevingsoverleg om hierover te spreken en dat is daarvoor illustratief.

Ik stel mij voor de beantwoording te doen in een aantal delen. Ik wil een aantal inleidende opmerkingen maken. Het deel woningmarkt valt uiteen in verschillende delen: ten eerste alles wat samenhangt met aanbod, een onderdeel dat gaat over starters op de woningmarkt — vragen over bijvoorbeeld de NHG en ouderen vallen daar ook onder — een derde deel dat gaat over goed verhuurderschap en een vierde deel onder wonen gaat over de woningbouwcorporaties, inclusief leefbaarheid, kwetsbare groepen en de vragen die daarover zijn gesteld. Dat is, in samenhang, het grootste deel van het onderwerp wonen. Ik heb ook nog een aantal vragen gekregen over ruimtelijke ordening en Omgevingswet. Tot slot heb ik een paar vragen over verduurzaming. Voor een deel hangen die overigens weer samen met de woningmarkt, maar dat wijst zichzelf. Dat is de indeling die ik voor ogen heb.

Voorzitter. Wij hebben inderdaad allemaal gezien wat er gebeurd is op de woningmarkt. De huidige situatie is ontstaan vanuit een totaal andere situatie, namelijk een woningmarkt die nagenoeg stilstond tijdens de crisisjaren. Nu zitten we aan te kijken tegen een hele grote woningbouwopgave: 75.000 woningen gemiddeld per jaar over een reeks van jaren moeten we halen om achterstanden in te lopen en om straks op peil te zijn voor de woningbehoefte. We zijn uit de crisis en de woningmarkt zit in dat opzicht niet meer op slot, maar is in beweging. De rente is relatief laag en de economie werkt mee. Er is een opleving geweest van de woningmarkt. Dat is op zichzelf een heel goede ontwikkeling. Iedereen geeft er zijn eigen woorden aan. Ik las in een krant dat "de betonmolens weer malen", dat je "de heipalen weer de grond in hoort gaan" en dat je aan de horizon weer hijskranen ziet. Dat is allemaal hartstikke goed. En mensen kunnen weer een hypotheek krijgen. Dat geldt lang niet voor iedereen en ik geef onmiddellijk toe dat er heel veel problemen zijn, maar het is wel anders dan we tijdens de crisis hebben gezien.

Ik ga straks specifiek in op de vragen die gesteld zijn over aantallen: over aantallen vergunningen en over aantallen opgeleverde woningen. Maar de trend is de goede kant op. De trend is omhoog. Dat vind ik heel belangrijk. We weten nu nog niet precies hoeveel we dit jaar gaan halen. We weten wel dat het meer gaat worden dan vorig jaar. Ik heb laatst voor de grap gezegd: Heel Holland Bouwt. Dat is wel mooi, maar er is nog ruimte voor een boel edities. Dit zullen we een aantal jaren moeten volhouden.

Wat het kabinet kan doen om de krapte die er nu is op de woningmarkt tegen te gaan, is drielukkig. Ten eerste kunnen we natuurlijk meer bouwen. Dat is erg belangrijk, maar dat levert niet direct resultaat op. Daarom is het ook heel belangrijk om excessen tegen te gaan die als gevolg van de krapte op de woningmarkt zijn ontstaan en die reële problemen voor mensen opleveren. Die excessen moeten worden aangepakt. Uw Kamer heeft daar ook veel aandacht voor gevraagd. Het derde onderwerp is natuurlijk het borgen van de betaalbaarheid, want daar zit ook een knelpunt. Dat is de manier waarop het kabinet het aanpakt. Er is langs die lijnen ook al het een en ander bereikt.

De aanpassing van de Crisis- en herstelwet, waar de heer Ronnes en anderen erg voor hebben gepleit, is nodig, want dan kunnen we sneller bouwen. Er zijn trouwens ook al concrete resultaten bereikt. Zo kennen we de Bloemendalerpolder bij Weesp, Soesterberg-Noord en Oosterwold bij Almere. Dat zijn concrete projecten waarmee gemeenten gewoon aan de slag zijn gegaan. Ook is er het geld dat het kabinet beschikbaar heeft gesteld om projecten voor binnenstedelijk bouwen een extra zetje te geven. Verder hebben we de Wet maatregelen middenhuur, die in uw Kamer ligt. Die moet het voor corporaties makkelijker maken om middenhuur te bouwen als de marktpartijen dat daar niet doen. Ook is er het Expertteam Woningbouw dat gemeenten ondersteunt. Kortom, er ligt een stevige agenda voor de komende tijd.

Tegen diegenen die zeggen dat ze zo ontzettend veel brieven van mij ontvangen, zeg ik dat dat het resultaat is van het feit dat er ontzettend veel gebeurt en moet gebeuren. Nederland bestaat uit heel veel verschillende regio's met hun eigen problematiek. Zoals gezegd, concentreer ik mij in eerste instantie op de vijf regio's waar de bulk van de krapte op de woningmarkt zit: de metropoolregio Rotterdam-Den Haag, dus deze regio, de regio Utrecht, de stad Groningen, de regio Eindhoven en de metropoolregio Amsterdam. Dat zijn de regio's waarmee ik concrete afspraken maak over verschillende zaken, dus zowel over het realiseren van meer bouwlocaties, als over het bestrijden van excessen. Ik zal straks ingaan op de vragen over de noodknop van de excessieve verhuurontwikkeling, vakantieverhuur en dat soort zaken. Dat is maatwerk per regio, maar ook heel concreet.

Uw Kamer heeft ook vaak aandacht gevraagd voor het aanpakken van de excessen. Heel in het bijzonder wil ik dan ook wijzen op het aanpakken van discriminatie. Daar hebt u terecht aandacht voor, want ik vind dat niet acceptabel. Daar ga ik zo nog op in. In de brief heb ik gemeld dat ik daar in ieder geval een omvangrijk onderzoek naar wil doen dat moet leiden tot meer inzicht in de aard en de omvang van de discriminatie, zodat we die beter en gericht kunnen gaan bestrijden.

Kortom, er is veel te doen op de woningmarkt. De krapte lossen we niet van de ene op de andere dag op. We zien, van de crisis tot nu en weer verder, een markt die inherent cyclisch is. Ook zien we grote regionale verschillen in Nederland en een veelheid van maatregelen om dit op te lossen. Ik ben in ieder geval blij te kunnen zeggen dat niet alleen het kabinet, maar juist ook al die andere partijen in het land die daarvoor nodig zijn, heel hard aan de slag zijn gegaan. Iedereen zet zich daarvoor in. Anders dan dat kan het ook eigenlijk niet.

Ik ga beginnen met het aanbod. Ik zei al: ik probeer via de landelijke woonagenda die we met elkaar hebben gemaakt, juist ook regionaal aan de slag te gaan. In de regionale gesprekken en de afspraken die daarover in de maak zijn, gaat het over bouw en de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit, dus over de middellange en de lange

termijn. Ook gaat het over de korte termijn en over specifieke locaties die cruciaal zijn voor de bouwopgave van nu. Daarin kan ik partijen bij elkaar brengen. Ik kan ze wijzen op hun rol en hun verantwoordelijkheid. Ook kan ik ze steunen, bijvoorbeeld door de maatregelen die ik zonet al noemde. Dat wil en kan ik niet alleen; ik wil dat doen in samenspraak met mijn collega's van het ministerie van IenW. Voor heel veel opgaven qua bouwlocaties en plekken waar gemeenten veel nieuwe woningen willen realiseren, zijn ze afhankelijk van de infrastructuur. Je moet dus proberen slim te bouwen, namelijk daar waar die ov-infrastructuur al is. Andersom moet je, als je bezig bent met de planning van je infrastructuur, rekening houden met de plekken waar de gemeenten ruimte zien om meer woningbouw te realiseren. Zo kijkt dit kabinet ernaar en zo voer ik samen met mijn collega's Cora van Nieuwenhuizen en Stientje van Veldhoven overleg met de regio's. Volgende week zullen wij ook weer bij elkaar zitten om knopen door te hakken over de afspraken waar nu de laatste hand aan wordt gelegd.

Sorry, voorzitter, ik dacht dat u een interruptie zou toestaan.

De voorzitter:

Ik zag nog geen vinger verschijnen. Ik had liever ook niet dat het uitgelokt werd, maar ik zie nu ineens wel een hand. De heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Mijn reactie aan de minister, via u, is: laat die prioriteitgebieden zien. U gaf daarstraks de gebieden aan waar u naar kijkt, maar maak het concreter, geef aan waar die 40.000 of 50.000 woningen de komende twee, drie jaar gebouwd gaan worden. Geef ook aan wat er specifiek aan verbeteringen qua infrastructuur nodig is. Zet het in een actieprogramma, maak het tastbaar. Dat zal ook helpen. Ik denk dat u een aantal goede dingen in gang ...

De voorzitter:

Via de voorzitter.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk dat de minister een aantal hele goede zaken in gang heeft gezet. Maar laat zien dat het actieprogramma er is en dat we elkaar daarop kunnen bevragen: hoe zit het nu met die voortgang?

De voorzitter:

Zullen we ook afspreken met elkaar dat we korte interrupties doen? Ik geef qua aantal wel ruim de gelegenheid tot interrupties, maar dan wel graag kort.

Minister Ollongren:

De heer Ronnes had zich deze interruptie kunnen besparen, want die vraag heeft hij gesteld in de eerste termijn en daar wilde ik sowieso een antwoord op geven. Ik ben het zo met hem eens.

De voorzitter:

Het streepje is inmiddels geplaatst.

Minister Ollongren:

De voorzitter is wel genereus, maar ook niet gek.

Ik ben het met de heer Ronnes eens. We willen een versnelling van de bouwproductie op korte termijn. Natuurlijk wil ik dat ook zo inzichtelijk mogelijk maken voor de Kamer. Dat betekent dat ik mijn afspraken met de regio's aan de Kamer wil rapporteren, daar waar we het in het BO MIRT hebben gekoppeld aan de infrastructuur. Mijn voorstel zou zijn om over de voortgang van de afspraken over de versnellingslocaties uw Kamer halfjaarlijks te rapporteren. Bovendien houd ik de informatie over plancapaciteit, vergunningen en opgeleverde woningen op regionaal niveau en ook op landelijk niveau goed in de gaten. Ik ben nog even op zoek naar een manier om dat inzichtelijk te maken zonder dat daarbij marktgevoelige informatie naar buiten komt. Dat is het dilemma waarmee ik te maken heb. Maar ik begrijp heel goed wat de heer Ronnes zou willen. Ik denk dat ik daarin een heel eind mee kan gaan door dit soort periodieke rapportages.

Voorzitter, misschien dan maar door naar een aantal andere vragen die op dit punt gesteld zijn, te beginnen bij de heer Kops. Hij meende een daling te zien in het aantal bouwvergunningen. Nou houd ik die cijfers echt goed in de gaten. Op mijn bureau komt maandelijks een update. Die cijfers schommelen wel. Je ziet een soort seizoenschommeling. Dat is op zich normaal. Ik zou niet de stelling aandurven dat de trend dalend is. De trend is stijgend, maar met een schommeling. Wellicht heeft de heer Kops in de maandbeelden een schommeling naar beneden gezien, maar de trend is omhoog; gelukkig. Het gaat natuurlijk uiteindelijk om het via die vergunningen realiseren van meer woningen. Daar zijn die vergunningen, die versnellingen, hard voor nodig.

De voorzitter:

Een interruptie van de heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Ja, periodieke schommelingen, natuurlijk, maar uit de laatste Monitor Koopwoningmarkt van het Expertisecentrum Woningwaarde blijkt wel degelijk dat het aantal afgegeven vergunningen aan het dalen is, na een stijging in 2017 weliswaar. Te weinig bouwplannen, gebrek aan bouwcapaciteit, te hoge grondprijzen — dat wordt er allemaal in genoemd, met de conclusie dat het allemaal niet opschiet. Bijvoorbeeld het snel extra creëren van woonruimte door leegstaande kantoren, winkels of fabriekspanden om te bouwen heeft ook geen zoden aan de dijk gezet. Ook dat is een conclusie in die monitor. Kan de minister daarop reageren?

Minister Ollongren:

Jazeker. De bouwproductie in 2018 tot en met augustus ligt op 40.623 woningen. Dat zijn er meer dan in 2017; in diezelfde periode dan, want je moet periode met periode vergelijken. Het aantal nieuwbouwwoningen stijgt dus. Als je het vergelijkt met twee jaar geleden, is de bouwproductie met 29% gestegen. Dus het aantal verleende bouwvergunningen varieert wel per maand, maar laat per saldo een stijgende lijn zien. Neemt u van mij aan dat ik dat echt goed in de gaten houd. Een dalende trend zou ik zorgelijk vinden, maar schommelingen iets minder.

Wat wel waar is — daar hebben de heer Kops en ook anderen aandacht voor gevraagd — is dat er soms een knelpunt zit in de ambtelijke capaciteit om vergunningen te verlenen. Dat klopt, ten eerste nog als gevolg van de crisis en het minder werk hebben; er zijn dus mensen vertrokken en dat moet weer opgebouwd worden. Maar ook de gemeenten worden geconfronteerd met een krappe arbeidsmarkt. Het is dus niet altijd makkelijk om die mensen aan te trekken. Je kunt die niet altijd makkelijk vinden. Ik kan daar tot op zekere hoogte behulpzaam in zijn door dit te adresseren en door die

procedures te vereenvoudigen, wat we natuurlijk met de Crisis- en herstelwet doen. Ik weet ook dat provincies soms inspringen om daarbij te helpen daar waar de gemeenten de mensen niet hebben, maar dit is wel een knelpunt dat terecht wordt gesignaleerd en waar we ook aan werken.

Ook de heer Koerhuis had overigens die vraag gesteld. Hij vroeg ook nog of ik in de bouwrapportage kan meenemen hoeveel bouwvergunningen er zijn afgegeven door de provincie en volgens mij ook door de 32 grootste gemeenten. Ik leg op dit moment de laatste hand aan de Staat van de Woningmarkt. Daarin zal ik ingaan op het aantal bouwvergunningen. Die uitsplitsing staat daar niet in, maar ik ben wel bereid om naar aanleiding van de vraag van de heer Koerhuis te kijken of ik die cijfers bijvoorbeeld in de begeleidende brief kan meenemen. Dan heeft u dat inzicht ook.

Ik ga weer even terug naar de heer Kops. De heer Kops was niet zo enthousiast over de Woonagenda. Over die Woonagenda hebben we vaker gediscussieerd. Dat is een agenda waarbij alle partijen die nodig zijn om de woningmarkt op gang te krijgen, betrokken zijn. Juist vanwege de kracht van het feit dat iedereen — de gemeenten en de provincies, dus de medeoverheden, maar ook de woningbouwcorporaties, de ontwikkelaars en de huurders — zegt "wij zien dat hier wat moet gebeuren en wij hebben daar een rol in te spelen", is het goed dat we met elkaar die Woonagenda hebben vastgesteld. Ik heb u daar ook nog een wat uitvoerigere brief over gestuurd. Die Woonagenda is dus een basis, een check. We zitten dus ook regelmatig bij elkaar aan de hand van die Woonagenda om te kijken of we voortgang maken in wat we hebben afgesproken, of er meer moet gebeuren of dat er iets kan worden afgevoerd. Met andere woorden, het is een levend document en niet, zoals de heer Kops stelt, slechts een stapeltje papier.

De heer **Kops** (PVV):

Die Woonagenda, dat zijn natuurlijk allemaal mooie plannen. De minister zegt dat daar natuurlijk heel veel partijen bij betrokken zijn, ook gemeenten. De minister had het ook even over de Crisis- en herstelwet: we moeten procedures makkelijker gaan maken om ze te versnellen. Daar ben ik het allemaal mee eens. Heeft de minister zicht op hoeveel gemeenten in de praktijk eigenlijk gewoon dwarsliggen, bijvoorbeeld door niet genoeg grond ter beschikking te stellen of door moeilijk te doen over bouwen in het groen, waardoor de woningbouwproductie in de knel komt?

Minister **Ollongren**:

Zowel de gemeenten, via de VNG, als de provincies zijn partij in de Woonagenda en zitten ook aan tafel. In de Kamer wordt ook weleens gezegd dat er soms een knelpunt is, bijvoorbeeld omdat een gemeente meer wil bouwen terwijl de provincie, die ook over de plancapaciteit en ook over de verdeling gaat, zegt: dat begrijpen we wel, maar kijkend naar het geheel passen die ambities daar niet zo goed in. Overall, in de gelaagde systematiek zoals we die hebben afgesproken — de gemeenten zijn verantwoordelijk voor de grond en het daadwerkelijk vergunnen van de bouwlocatie, maar de provincie gaat over de plekken waar dat gebeurt — is dat inzicht er dus wel degelijk. Als een gemeente graag iets wil en als de provincie dat tegenhoudt, moeten ze proberen daar onderling goed uit te komen. Nogmaals, de provincie heeft natuurlijk het totaaloverzicht van wat er nodig is. Ik heb ook gezegd, ook in reactie op een motie die hier in de Kamer heeft gelegen, dat als dat lastig is, ik natuurlijk heel graag bereid ben om mee te kijken, omdat ik over het grote geheel wil kunnen beoordelen of er wel voldoende plancapaciteit is en of de daadwerkelijke realisatie ook in het verschiet ligt.

Voorzitter. De heer Kops had ook een vraag over een website waarop in het Engels informatie beschikbaar is. Deze website is precies wat hij is: die geeft informatie. Meer is het eigenlijk niet. Nou is het natuurlijk altijd zo dat wij investeerders nodig hebben, ook voor het realiseren van nieuwe woningen. De hele markt heeft financiering nodig. Dat kunnen soms ook buitenlandse financiers zijn. Ik zie er dan ook geen probleem in om die informatie dan ook in het Engels beschikbaar te stellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik had die vraag ook gesteld. Het maakt niet uit dat u mij niet noemde, hoor, minister. Het gaat er niet om in welke taal die website is en het gaat ook niet over nieuwbouw. Mijn vraag ging specifiek over het aan beleggers als zoete broodjes aanbieden van onze sociale huurwoningen, terwijl we daar juist zo'n enorme krapte op hebben. Kunnen we ervoor zorgen dat dat uit de lucht gaat of in ieder geval dat deel van de website uit de lucht gaat? Wij zijn er namelijk echt niet voor om nu sociale huurwoningen te verpatsen aan buitenlandse beleggers.

Minister **Ollongren**:

Dat is ook niet de doelstelling van deze website. Zoals ik net zei hebben we in Nederland een tekort aan aanbod van betaalbare woningen. Er is eigenlijk gewoon schaarste. Er zijn heel veel extra woningen nodig, ook in het middenhuursegment. Daarom is het goed dat we ook buitenlandse investeerders aantrekken op de Nederlandse woningmarkt in het algemeen. Er is namelijk financiering nodig. Op deze manier kunnen buitenlandse investeerders aan informatie in het Engels komen over hoe zij investeringen in Nederland kunnen doen. Het is niet meer en niet minder dan het aanbieden van informatie. Dat is iets anders dan hoe mevrouw Beckerman net schetste dat die website is. Dat is het niet. Nogmaals, als je gewoon op een objectieve manier informatie geeft en dat ook nog in het Engels doet, dan lijkt mij daar niks op tegen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman heeft daar toch nog even een aanvullende vraag over.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als de website niet bedoeld is om beleggers te lokken om in onze sociale huurmarkt te investeren, zou ik misschien wel de toezegging van de minister kunnen krijgen dat in ieder geval dat deel van de teksten op de website kunnen worden geschrapt.

Minister **Ollongren**:

Volgens mij hebben we laatst iets geschrapt op de website, omdat het gewoon niet meer up-to-date was. Het lijkt me wel belangrijk dat hij gewoon up-to-date is en gewoon feitelijke informatie geeft en niet meer dan dat.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie nog een interruptie, van de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

De minister zegt dat die website bedoeld is om informatie te verstrekken, dat het allemaal niet zo erg is. In reactie op mevrouw Beckerman zegt ze feitelijk dat het niet de bedoeling is om woningen aan buitenlandse beleggers te verpatsen. Oké. Maar het gevolg van zo'n website is wel dat het gebeurt en dat daardoor de prijzen van de woningen nog verder omhooggaan. Beleggers zien fikse rendementen. Ze kopen de

huizen op, verkopen ze vervolgens voor enorme prijzen weer door of verhuren ze voor enorme huurprijzen. Dat is wel de realiteit van onder andere zo'n website. Dat is toch niet wenselijk? Dat moeten we toch niet willen?

Minister Ollongren:

Ik denk niet dat die buitenlandse beleggers die geïnvesteerd hebben in Nederland en ook sociale huurwoningen hebben gekocht dat enkel en alleen hebben gedaan door het bestaan van deze website. Maar laat ik het nou omdraaien. De heer Kops vroeg iets interessants. Je moet natuurlijk altijd leren van wat er in het buitenland gebeurt. Hij vroeg naar het verbod op het verkopen van woningen aan buitenlandse beleggers in Nieuw-Zeeland. Zoals ik het begrijp heeft Nieuw-Zeeland buitenlanders die niet in Nieuw-Zeeland wonen verboden om daar huizen te kopen, maar ze hebben wel een uitzondering gemaakt. Ze hebben een uitzondering gemaakt voor inwoners van Australië en Singapore en ze hebben ook een uitzondering gemaakt voor nieuwbouw. Nou is het zo dat, ook door de geografische ligging, de meeste buitenlanders die daar niet woonden en in Nieuw-Zeeland huizen kochten afkomstig waren uit Australië. Daar hebben ze nou net die uitzondering voor gemaakt. Het effect van die wet is vermoedelijk dus heel beperkt, maar het klopt wel dat ze daar iets hebben gedaan. De heer Kops vindt het misschien minder leuk, maar het is toch een feit dat Nederland in de Europese Unie zit. In de Europese Unie hebben we afgesproken dat er vrij verkeer is, ook van kapitaal. Ik doe het even heel grofmazig, maar voor zover ik op dit moment op de hoogte ben van buitenlandse beleggers in de Nederlandse woningmarkt, zijn de meeste beleggers Duitse en Britse beleggers, pensioenfondsen. U moet aan dat soort partijen denken.

Voorzitter. Als het goed is, ga ik verder met de beantwoording. De heer Koerhuis vroeg naar het onderzoek dat is toegezegd naar aanleiding van de motie-Van Eijs/Ronnes. Hij zou graag zien dat we ook kijken naar welke huizenprijzen beleggers vragen ten opzichte van het maandelijks inkomen van huurders. Mevrouw Van Eijs voegde daar ook de inkomsten van de verhuurders aan toe. Er lopen diverse onderzoeken, mede naar aanleiding van de motie van uw Kamer. Ik heb toegezegd te kijken naar de economische effecten van de mogelijke noodgroep, de huurprijsontwikkeling in de vrije huursector en het Nibud-onderzoek welke uitgaven huurders en kopers met hoge woonlasten besparen. Ik wil uw Kamer daar graag volgend jaar nader over informeren.

Voorzitter. Een aantal leden van uw Kamer vroegen naar het Rijksvastgoedbedrijf en Valkenburg. Het Rijksvastgoedbedrijf valt zoals u weet onder de staatssecretaris, maar het is misschien goed om het een keer te zeggen, we proberen er natuurlijk voor te zorgen dat ook het Rijksvastgoedbedrijf kan bijdragen aan maatschappelijke opgaven binnen de financiële kaders die daarvoor gelden. En dus kijk ik samen met Raymond Knops hoe wij kunnen bijdragen aan de bouwopgave en daar komt inderdaad het voormalig vliegveld Valkenburg in beeld. Ik heb met hem contact daarover, de gesprekken lopen, en misschien is het goed dat wij straks in de halfjaarlijkse monitor wat dieper ingaan op dit project. Overigens denk ik zelf dat het een kansrijk en mooi project is.

Voorzitter. De heer Koerhuis vroeg naar tijdelijke huisvesting. Voor zover hij daar inzage in had, geef je een plaatsvergunning voor tijdelijke huisvesting voor vijf jaar af met de mogelijkheid van verlenging van vijf jaar. Misschien moet ik het nog een keer beter laten bekijken, zeg ik tegen de heer Koerhuis, maar ik zie in de ruimtelijke ordening vooralsnog geen beperking om tijdelijke huisvesting toe te staan. Ik herken de termijn

van twee keer vijf jaar dus eigenlijk ook niet. Via de in het Besluit omgevingsrecht opgenomen kruimelregeling kan via de reguliere procedure een omgevingsvergunning worden verleend voor of het van een bestemmingsplan afwijkend gebruik van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwvolume niet wordt vergroot, of het toestaan van een logiesfunctie. Dat is een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of een andere categorie vreemdelingen. Hier geldt geen beperking in de tijd. Sorry, er is nog een derde optie: het gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van tien jaar. Ik wil het best nog wat nader uitzoeken, maar dit is de informatie die ik nu heb.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Koerhuis daar nog een vraag over heeft. De heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik ben blij met de beantwoording van de minister. Ik krijg signalen van gemeenten dat ze daardoor huiverig zijn om tijdelijke huisvesting te plaatsen. Als dat niet zo is en als u dat kunt verduidelijken in een brief aan ons en aan de gemeenten, zou ik dat echt heel goed vinden voor de woningnood.

Minister Ollongren:

Ik wil dit antwoord nog best in een brief vastleggen. Prima.

De voorzitter:

Toegezegd. De minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Voorzitter. Tot slot nog een aantal vragen van mevrouw Beckerman onder dit kopje. Zij vroeg om een fonds voor het bouwen van sociale huurwoningen. Ik kom straks nog wat uitgebreider over sociale huurwoningen te spreken, maar hier gaat het over de aanbodkant. De corporaties doen natuurlijk flink mee in de bouwopgave en het opleveren van nieuwe woningen. Ongeveer een derde van de hele opgave komt van de woningbouwcorporaties en loopt op naar 26.000 per jaar. Ik heb in een brief die afgelopen vrijdag naar uw Kamer is gegaan nogmaals geschetst dat de corporaties in hun totaliteit over voldoende middelen beschikken om de investering voor verduurzaming te doen, en ook nog de betaalbaarheid in de gaten te houden. Dus zo'n fonds als mevrouw Beckerman voorstelt lijkt mij niet noodzakelijk. Mevrouw Beckerman vroeg ook wat ik kan doen om de verkoop en sloop van betaalbare woningen tegen te gaan. De essentie, maar dat is die van het hele beleid dat we in Nederland hebben, is dat het een lokale afweging moet zijn. Het moet dus aan de gemeenten worden overgelaten, want de gemeenten hebben toch het beste zicht op de behoefte aan huisvesting in hun gemeenten. En ze maken natuurlijk ook prestatieafspraken, juist over dit soort vragen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb een andere opvatting dan de minister over wat gemeenten en het Rijk moeten doen. Ik vind dat het Rijk veel meer zelf moet doen. De gemeenten sturen ons brief op brief op brief — nog meer haast dan de minister doet — over het feit dat die woningcorporaties zo veel belastingverhogingen voor de kiezen krijgen, bijvoorbeeld de brievenbusmaatregel, ATAD, maar ook andere verhuurderheffingen, en dat de minister daar wat aan moet doen. Ze zeggen tegen ons dat het niet gaat lukken als de minister zo bezig is. Is de minister bereid daarnaar te luisteren?

Minister Ollongren:

Ik wil deze vraag graag beantwoorden, maar ik heb natuurlijk de fout gemaakt door over de corporaties te beginnen, terwijl ik straks nog een hele set heb met antwoorden op vragen. Maar ik zal de vraag nu toch beantwoorden. Dit gesprek is echt gaande. Het probleem is dat ik over de hele linie zie dat er voldoende investeringsruimte bij die woningbouwcorporaties is. Dat neemt niet weg dat als je inzoomt — er zijn ook wat vragen gesteld over een specifieke woningbouwcorporatie — er wel degelijk een probleem kan zijn. De vraag is dus hoe je dat grotere geheel — waar voldoende is — kunt verdelen op zo'n manier dat investeringen waar ze nodig zijn, ook kunnen plaatsvinden. Dat is natuurlijk niet zo heel erg makkelijk, maar dat moet wel gebeuren.

De heer Nijboer (PvdA):

Mijn stelling richting de minister zou zijn dat dat niet gaat gebeuren zonder dat het Rijk ook de portemonnee trekt. Hoe gaan woningcorporaties nou lappen voor Vestia, wat ze al eerder hebben gedaan en waar de woningnood in Rotterdam en Den Haag ook enorm groot is, zonder dat ze daar iets voor terugkrijgen? Dat kunt u toch niet vragen van een woningcorporatie in Amersfoort, Groningen, Leeuwarden of weet ik waar ze wel geld hebben? Dat gaat toch niet vanzelf?

Minister Ollongren:

De woningbouwcorporaties zijn er met een doel. Ze zijn er om te zorgen voor sociale woningen. Dat is hun bestaansrecht en dat is ook waar ze goed in zijn. Ze moeten dat op een financieel gezonde en degelijke manier doen. Daarvoor zijn ze er. Voor woningbouwcorporaties die veel investeringsmogelijkheden hebben, maar waarvoor in de regio weinig vraag is naar verdere investeringen, is het helemaal niet zo gek om in gesprek te gaan — of onderling in gesprek gaan — om te kijken of een deel van hun vermogen bijvoorbeeld in dezelfde regio kan worden ingezet om een andere woningbouwcorporatie, die er wat minder florissant voor staat, te helpen en op die manier hun rol te spelen in de volkshuisvesting. Ik vind dat helemaal geen rare vraag en de woningbouwcorporaties willen dat gesprek ook best aangaan.

De voorzitter:

De minister gaat verder. Nee, nog een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

De minister heeft het over een mogelijke herverdeling van middelen van woningbouwcorporaties. Ze geeft aan dat ze dat geen gekke vraag vindt. Ik vind dat wel een beetje makkelijk. Ik zou wel willen dat de minister daarover stelling inneemt. Is de minister er voorstander van dat de middelen van woningcorporaties worden herverdeeld?

Minister Ollongren:

Ik heb gezegd — dat heb ik ook geschreven in een brief aan de Kamer — dat ik wil kijken naar de mogelijkheden om het beschikbare vermogen bij woningbouwcorporaties beter aan te wenden voor het doel volkshuisvesting, sociale woningen, waarvoor ze ook zijn. Dat kan in eerste instantie door gewoon onderling overleg. Collegiale ondersteuning zou je dat kunnen noemen. Ik geef onmiddellijk toe — als de heer Smeulders dat bedoelt — dat als je echt zou willen gaan herverdelen door het Rijk, dat natuurlijk ingrijpender en ingewikkelder is, want dan kom je aan het eigendomsrecht en dan kom je mogelijk in de sfeer van staatssteun. Dat is dus best wel lastig. Maar dat is geen

reden om het gesprek daarover niet aan te gaan.

De voorzitter:

Daarmee is de vraag voldoende beantwoord? De minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Dan kom ik straks weer terug op de corporaties. Ik ga eerst even naar het onderdeel starters.

De voorzitter:

Daarmee hebben we het kopje aanbod nu volledig gehad. Dan gaat de minister door met de beantwoording over de starters.

Minister Ollongren:

Dank. Ik denk dat we ons allemaal wel zorgen maken over starters op de woningmarkt. Dat lijkt mij terecht. Er zijn nu ook veel meer starters, als gevolg van het aantrekken van de economie. We moeten ook niet vergeten over welke risico's we ons in het verleden zorgen hebben gemaakt, namelijk dat mensen te grote risico's, te grote schulden, aangingen. Ik wil starters dus graag de keuze bieden op de woningmarkt, maar we moeten ook de toekomst in de gaten houden en denken aan de financiële stabiliteit van de woningmarkt als zodanig en de financiële positie van de starters daarin.

We hebben in ieder geval kunnen zorgen dat starters vaak in aanmerking kunnen komen voor een NHG-hypothek, met een lager risico. De kostengrens wordt verhoogd naar €290.000 per jaar. De premie wordt met 10% verlaagd. Met het Platform hypotheek zijn meer mogelijkheden voor starters met een flexibel contract gecreëerd. Dat zijn op zichzelf allemaal pogingen, stappen, op weg naar een verbeterde positie van starters. Ik roep gemeenten op om actief gebruik te maken van mogelijkheden om lokaal meer te doen. Ze hebben mogelijkheden. De optie starterskoop is daar een van. Dat kunnen ze in het bestemmingsplan regelen. Ze kunnen vereisten opnemen in de erfpachtvoorwaarden. Ze kunnen via een huisvestingsverordening een eigenwoningplicht instellen en ze kunnen prestatieafspraken maken, zodat starters voorrang krijgen bij corporatiewoningen. Ik heb in de brief ook gemeld dat Platform31 gaat onderzoeken in hoeverre gemeenten gebruikmaken van deze mogelijkheden en in hoeverre die dan ook kunnen worden gehandhaafd. Ik ben ook in beeld aan het brengen of er sprake is van verdringing van starters door beleggers, omdat de prijzen worden opgedreven. Dat onderzoek loopt nu. Dit gebeurt samen met het Kadaster en De Nederlandsche Bank. Ik wil uw Kamer daar natuurlijk over informeren zodra dat er is.

Ik kom op een aantal specifieke vragen. De heer Ronnes vroeg of er opties in beeld zijn voor starters om te kunnen kopen. Ik zei al: het is natuurlijk belangrijk dat starters toegang hebben tot de koopmarkt. Dat begint dus bij het aanbod van woningen, waar we net over spraken. De gemeenten hebben daar een belangrijke rol in. Dat heb ik net ook gezegd. Er zijn ook nog diverse initiatieven vanuit de markt. Denk aan startershypotheek en moderne erfpachtvarianten. Die richten zich op starters die willen kopen. Tegelijkertijd houden ze in de gaten dat de maandlasten draaglijk zijn. Ik wil daarmee doorgaan, dus aandacht geven aan al die mogelijkheden. Ik wil ook de best practices in kaart brengen van de verschillende gemeenten en de marktpartijen.

De heer Nijboer had een suggestie, die hij ook heeft gedaan bij het Belastingplan,

namelijk voor een differentiatie in de overdrachtsbelasting. Menno Snel, staatssecretaris van Financiën, heeft hier al op gereageerd. Hij heeft een aantal problemen overgebracht die hierbij spelen, namelijk dat fiscale maatregelen niet per se de excessen die er zijn op de woningmarkt, direct zullen oplossen. Niet iedere investeerder, belegger, is een huisjesmelker. Bovendien zou zo'n maatregel de overdrachtsbelasting complex maken, misschien wel onnodig complex. Het is ook nog aannemelijk dat de hogere kosten door de hogere overdrachtsbelasting worden doorbelast naar de huurders in de vorm van hogere huren. Dat zijn allemaal nadelige, misschien ook niet beoogde nadelige, effecten. Ik richt mij er meer op om de excessen op de woningmarkt aan te pakken. Ik heb u daar ook een brief over gestuurd. De suggestie van de heer Nijboer is al betrokken bij de behandeling van het Belastingplan, maar het kabinet is er op voorhand niet heel enthousiast over.

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van de heer Nijboer. Dat vermoedde u al.

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, daar ben ik natuurlijk niet zo enthousiast over. Ik vraag de minister wat het kabinet dan wel doet, want ik hoorde net wel weer een volgend onderzoek aangekondigd. Wij zitten hier echter niet met de minister van Onderwijs, die aldoor allemaal onderzoeken aankondigt en doet, maar met de minister voor Wonen. Dus als de minister betere ideeën heeft om beleggers te weren en starters te helpen, houd ik mij aanbevolen. Maar ik heb die voorstellen in de brieven niet gezien.

Minister Ollongren:

Ik heb net een aantal maatregelen genoemd. Ik heb genoemd de verhoging van de NHG-grens, de verlaging van de NHG-premie, het onder de aandacht brengen van de starterslening in diverse gemeenten en meer hypotheekmogelijkheden voor starters met een flexibel contract. Ik heb ook gezegd — dat is ook nog wel belangrijk, ook voor starters — dat wij verruimen waar wij dat kunnen, maar wel voorzichtig, want ook voor starters van nu op deze woningmarkt moet het wel financieel degelijk en draagbaar zijn. Als het gaat over de beleggers denk ik dat het verstandig is om nu vooral te richten op de huisjesmelkers. Gelukkig is niet iedere belegger een huisjesmelker. Over de huisjesmelkers heb ik gezegd dat wij die echt willen aanpakken. Dat is ook in het overleg met alle partijen over goed verhuurderschap inmiddels geagendeerd. Wij hebben ook gezegd dat wij nu echt moeten kijken of wij de kant van sancties op kunnen.

De heer Nijboer (PvdA):

Die €250 euro van de NHG steun ik op zichzelf wel, maar ik denk niet dat dit de starters echt over de streep trekt. Wat de huisjesmelkers betreft hebben wij natuurlijk dat Groningse model. Daar hebben wij het vorige week over gehad, daar gaat de Kamer morgen een motie over aannemen. Dus dat gaat harder dan de minister eigenlijk wilde. Een vergunningstelsel, en ook sancties en vergunningen innemen. Voelt de minister er na het debat van vorige week alsnog voor om dat dan in ieder geval te doen?

Minister Ollongren:

Misschien eerst even over die NHG-premie en dan het Groningse model. De heer Nijboer kan natuurlijk zeggen dat €250 of €290 helemaal niets voorstelt, maar dat is wel het deel dat mensen uit hun eigen zak moeten betalen. Dan zou ik zeggen: dan is €290 toch weer €290. Ik ben dus toch blij dat wij die stap hebben kunnen zetten. Wat het Groningse model betreft heb ik vorige week ook gezegd dat ik niets tegen het Groningse

model heb. Ik vind het ook interessant. Ik vind het alleen wel goed dat gemeenten hier een eigen weg in kunnen kiezen. Dus dat zij kennismaken met hoe het in Groningen gaat, prima. En als het daar goed werkt, vind ik het ook heel interessant. Er zijn echter ook gemeenten die het liever anders doen en niet met een verplichting via een vergunningstelsel, maar die andere handvatten hebben op het op te lossen. Verder is het natuurlijk aan de Kamer om te bepalen wat zij met de moties doet.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de minister doorgaat met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Nog even over de NHG. Wij hebben het al even gehad over de verlaging nu. Ik heb ook aangekondigd dat ik samen met de NHG ga onderzoeken of en hoe de premie zich verder zou kunnen ontwikkelen in de toekomst. Ik heb goed gehoord wat de Kamer zei, dat de premie misschien verder omlaag kan. Dat zal onderdeel zijn van het onderzoek. Naast een goede betaalbaarheid van de NHG is natuurlijk ook belangrijk dat de premie voldoende is om toekomstige verliezen op te vangen, maar het onderzoek zal dat verder moeten uitwijzen. Ik zou overigens zelf erg voor een premie zijn die over de economische cyclus zo stabiel mogelijk is. Dus wij kijken dan ook naar de hele systematiek.

De heer Koerhuis kwam nog even terug op de studieleningen. Hij was wel enthousiast over een aantal zaken, maar hier was hij minder enthousiast over. De zorgen over starters delen wij met elkaar, maar ik zei net ook al dat wij starters wel moeten beschermen tegen onverantwoorde hypotheekverstrekkingen. Ik dacht dat mevrouw Dik-Faber daar ook op hintte in haar interruptie op de heer Koerhuis. Ik volg op dit punt dus gewoon het advies van het Nibud over het niet aanpassen van de weging voor studieleningen. Ik zie wel aanleiding om tijdens het volgende Platform hypotheek — dat is pas in 2019, maar de tijd schrijdt snel voort — met de sector te bespreken of mogelijkheden tot maatwerk bij studieschulden gebruikt worden en of hierbij knelpunten worden ondervonden.

Mevrouw Van Eijs had nog een vraag over de NHG, maar die heb ik eigenlijk al beantwoord.

Over de verzilverhypotheek had de heer Koerhuis een vraag. Tijdens het Platform hypotheek is het onderwerp verzilveren van overwaarde inderdaad besproken. Er zijn verschillende mogelijkheden om de overwaarde van een hypotheek te verzilveren. Het is mogelijk om een aflossingsvrije hypotheek of een zogenaamde opeethypotheek af te sluiten. Het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek is de meest gebruikte manier om te verzilveren. Tijdens het platform is ook geconstateerd dat senioren vaak niet goed op de hoogte zijn van hun mogelijkheden. De Vereniging Eigen Huis heeft ook echt toegezegd meer aandacht te besteden aan communicatie zodat senioren beter weten wat er kan.

De heer Koerhuis vroeg of er mogelijkheden zijn om de financiële positie van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers te verbeteren. Lokaal zijn er wel aanwijzingen dat koopstarters soms door beleggers worden verdrongen. Het is moeilijk te zeggen hoe het nou precies zit, ook omdat je die financieringsposities niet goed met elkaar kunt vergelijken. Beleggers kopen hypotheekloos en starters kunnen 100% lenen. Het zijn dus wel grote verschillen, maar het is wel iets om goed in de gaten te houden. Ook het

prijsopdrijvend effect door beleggers moeten in de gaten worden gehouden. Zoals ik al zei, zal ik uw Kamer daarover begin volgend jaar informeren. De staatssecretaris van Financiën onderzoekt de belasting op huurinkomsten van beleggers.

De heer Nijboer en mevrouw Van Eijs hadden aandacht voor de aanpak van malafide beleggers en het meenemen van hoge huurinkomsten bij de uitwerking van de noodknop en het aanpakken van excessieve huren. Particuliere verhuur is op zichzelf heel goed als die bijdraagt aan betaalbare en toegankelijke woningen. Dat geldt natuurlijk niet voor beleggers die excessief gedrag vertonen. Dat is ook precies de aanpak die we hebben gekozen in het goede verhuurderschap. In het kader van de motie-Ronnes/Van Eijs wordt ook onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor lokaal maatwerk om excessieve huurstijgingen in de vrije huursector aan te pakken, waarbij we dus wel willen dat beleggers de financiering kunnen blijven verzorgen maar dat excessieve rendementen en huren moeten worden tegengegaan. Tenzij u er nog verdere vragen over hebt, hoop ik dat deel dan afdoende beantwoord heb.

De voorzitter:

De heer Ronnes heeft nog een vraag.

De heer Ronnes (CDA):

Er komen hier een aantal interessante onderwerpen voorbij waar we al langer over spreken, zoals een procentje erbij en een procentje eraf. Het gaat er echter om dat we voor de starter innovatieve oplossingen bedenken. Ik heb zo-even de suggestie gedaan aan de minister om ook eens met haar ambtelijk apparaat te bestuderen of zo'n kooplaterconstructie een toevoeging kan zijn op de producten of de mechanismen die we kennen op de woningmarkt. Het is beter om ook een keer vanuit een innovatieve invalshoek te kijken hoe je die starter kunt helpen. Ik heb nu te weinig tijd om dat allemaal uit te leggen, maar ik zou toch iets meer bereidheid willen proeven om via dat innovatieve traject wat meer mogelijkheden te aanschouwen en om, wanneer ze succesvol zijn, ze een stuk verder te brengen. Wil de minister dat doen?

Minister Ollongren:

Ja, dat wil ik doen. Dat zeg ik de heer Ronnes graag toe. Ik betrek dat dan bij het overige en dan kom ik daar ook op terug. Hij heeft natuurlijk gelijk dat we ook op zoek moeten naar nieuwe en andere manieren.

De voorzitter:

De minister gaat nu door met volgens mij het blok goed verhuurderschap.

Minister Ollongren:

Ja, daar ben ik eigenlijk al middenin beland, ook via interrupties over de Groningse aanpak en andere zaken. De heer Kops zei dat er nu wel aandacht is voor de excessieve huren en vroeg zich af waarom er niet wordt gekozen voor een integrale huurverlaging. Ik zou heel graag willen dat er een sociaal huurakkoord komt tussen Aedes en de Woonbond. Dus ik ben daar nog van in afwachting. Verhuurders kunnen huurverlagingen toepassen. Verhuurders zullen dit altijd afwegen tegen investeringen die ze moeten doen in de woningbouw, de verduurzaming en onderhoud. Een integrale huurverlaging is ongericht. Volgens mij is het veel beter om te kijken naar huurders met betaalproblemen of met risico's op betaalproblemen. Dat staat nog los van het feit dat we voor een algehele huurverlaging, ook in de sociale sector, geen financiering hebben.

De heer Kops vroeg ook wat ik van het plan van de PVV vind om het WWS door te trekken. Ik heb al eerder gezegd dat ik geen nieuw gereguleerd segment wil creëren. Dat is niet wat ik met de noodknop beoog. Met die noodknop wil ik woekerhuren tegengaan. Dat willen we volgens mij met elkaar. Excessieve rendementen, die niet in verhouding staan tot de investering of de waarde: daar gaan we naar kijken. Dat is iets anders dan wat de heer Kops voorstelt. Ik geloof dat de markt juist heel erg nodig is om meer huurwoningen te realiseren. Daar moet ze ook de kans voor krijgen, want juist als de verkeerde beleggers veel te hoge rendementen creëren, druk je de duurzame investeerders weg. Dat moeten we volgens mij aanpakken.

Dan de huurteams. Mevrouw Van Eijs vroeg of er nog gemeenten zijn die nog geen huurteams hebben en wat ik kan doen vanuit BZK om die huurteams te faciliteren. De meeste grote steden hebben die huurteams. In het kader van een goed verhuurderschap zullen in ieder geval de studentensteden de gemeentelijke huurteams faciliteren, waarbij huurders terecht kunnen met problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg kunnen wijzen naar bijvoorbeeld de Huurcommissie of de rechter. De Woonbond en de studentensteden gaan onderzoek doen naar de werking van de huurteams om het inzicht in de werkwijze van de verschillende huurteams te vergroten. Op basis daarvan kan worden bepaald hoe de veiligheid van huurders bij het melden van misstanden kan worden vergroot en hoe handhaving kan worden geïntensiveerd. Die huurteams zijn dus heel actief.

De voorzitter:

Een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Goed om te horen dat de minister daar al mee bezig is. De minister zei dat in ieder geval de studentensteden de huurteams gaan faciliteren. Betekent dat dat die er echt zullen zijn, als zij er al niet zijn?

Minister Ollongren:

Zoals ik zei, de meeste grote steden hebben een huurteam, de studentensteden ook. Die zien natuurlijk heel actief nut en noodzaak ervan. Ik heb geen informatie over steden waar het echt nodig is en waar zo'n huurteam niet actief zou zijn.

De voorzitter:

De minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

De heer Nijboer vroeg naar het onderwerp discriminatie. We hebben daar eerder over gesproken en ook onze zorgen uitgesproken. De heer Nijboer is er even niet, maar dat neemt niet weg dat ik toch maar zijn vraag beantwoord. Het is van belang dat alle partijen in het hele verhuursegment commitment uitstralen om vooral de preventieve kant te versterken. Het gaat over voorlichting, gedragscodes en aandacht daarvoor in de opleidingen tot en met de toepassing van tuchtrecht, arbeidsmarktdiscriminatie en stagediscriminatie. Het is heel breed. We hebben tegen elkaar gezegd: ja, preventief moet iedereen alles doen om het te voorkomen. Wat lastiger is, is de daadwerkelijke constatering omzetten in actie. Daarvoor weten we te weinig. Er is misschien ook te weinig meldingsbereidheid. Daarom hebben we met de partijen gezegd dat we dat heel goed gaan onderzoeken. Alleen al van de aankondiging van dat onderzoek gaat natuurlijk een signaal uit. Ik hoop dat het onderzoek aanvullende informatie en

instrumenten gaat opleveren voor de bestrijding van die discriminatie. Het is eigenlijk een noodzakelijke stap, maar het vereist goede voorbereiding als je het goed wilt aanpakken. Het is een soort tussenstand. Het onderzoek moet uitwijzen wat er precies aan de hand is en wat er nodig is om te doen. Als het onderzoek dat uitwijst, zou de volgende stap kunnen zijn dat ik nog met aanvullende instrumenten kom, maar dat moet het onderzoek eerst uitwijzen.

De heer Krol vroeg nog naar de woonwensen van ouderen op basis van een motie die hij heeft ingediend. Dit zal terugkomen in de Staat van de Woningmarkt en die is aanstaande. Die ploft hier ieder moment op de deurmat.

Mevrouw Dik-Faber vroeg met betrekking tot 65-plussers welke ruimte er binnen de actielijn is om ook voor de leeftijd vanaf 65 jaar te anticiperen op de toekomstige woonvraag en -wensen. Zij zei terecht dat mensen op een bepaald moment gaan nadenken over hun oude dag qua wonen. Dat is natuurlijk heel erg goed. Wat mij betreft richten die initiatieven zich ook op de groep ouder dan 65 jaar, maar zonder dat er een harde grens is, vanaf welke leeftijd dat zou moeten gelden. Die zit er niet in, maar het is terecht om daarnaar te vragen.

Op het gebied van wonen is er nog een resterende vraag over de corporaties. Een deel is via de interrupties al aan de orde geweest. Misschien mag ik beginnen met benadrukken dat de corporaties een hele belangrijke bijdrage leveren aan de woningmarkt. Dat doen ze doordat ze zorgen voor betaalbare woningen, doordat ze zo betrokken zijn bij de wijken en buurten waarin ze actief zijn en doordat ze in Nederland voor heel veel mensen voor huisvesting zorgen. Ik denk dat we al het een en ander gewisseld hebben over hun financiële mogelijkheden en over het feit dat zij ook een taak hebben in de verduurzaming en de betaalbaarheid.

De heer Koerhuis vroeg of de maximale huur die corporaties mogen vragen voor sociale huurwoningen losgekoppeld kan worden van de liberalisatiegrens. Ik heb inderdaad eerder toegezegd om dit te onderzoeken. Daar wordt inderdaad naar gekeken, dat onderzoek loopt nog. Het onderwerp heeft samenhang met de evaluatie van de Woningwet, zoals de heer Koerhuis weet. Ik zal erover rapporteren aan de Kamer als de evaluatie van de Woningwet er is.

Mevrouw Beckerman wil de inkomensgrens graag verhoogd hebben. In de Woonagenda is afgesproken dat de hoogte van de inkomensgrens onderdeel zal zijn van de evaluatie van de Woningwet. Het is dus ongeveer hetzelfde antwoord als ik zojuist aan de heer Koerhuis gaf. Daarbij zal ik ook betrekken in hoeverre corporaties gebruikmaken van de ruimte die nu bestaat om iets voor middeninkomens te doen en in hoeverre verdringing die daardoor zou kunnen optreden voor de lagere inkomens. Dit zult u allemaal terugvinden in de evaluatie die, zoals gezegd, hopelijk eind dit jaar naar de Kamer komt.

Dan kom ik op de verhuurderheffing en de verduurzaming. Dat was een vraag van de heer Smeulders van GroenLinks. Het verduurzamen is een van de drie taken van de woningbouwcorporaties. Er is veel enthousiasme voor en er zijn veel ideeën om te verduurzamen. Je ziet het ook in de plannen. Volgens de opgave door de corporaties zelf worden er tot 2022 in totaal 1,25 miljoen labelstappen gezet. Dat is heel goed. Het betekent dat die corporaties harder op weg zijn naar het doel om label B te halen. Dat is nog een afspraak uit het energieakkoord. De afspraak was dat ze dit in 2021-2022 voor elkaar zouden krijgen. Daar heeft het Rijk ook geld voor. U weet dat we een

heffingsvermindering voor de verduurzaming willen invoeren. Ik heb inmiddels een voorstel voor de invoering gedaan. Het kabinet heeft er geld voor beschikbaar gesteld. Voor deze kabinetsperiode is dat 156 miljoen en vanaf 2022 wordt dat structureel 100 miljoen per jaar. In het kader van het klimaatakkoord zijn er sowieso nieuwe afspraken in de maak. Het klimaatakkoord is nog in wording, maar ik vind de verduurzaming door de woningbouwcorporaties, die natuurlijk ook gewoon bij de tafel gebouwde omgeving zitten, wel wezenlijk.

Mevrouw Beckerman vroeg nog naar de lastenverzwaring, de ATAD-richtlijn. Voor een deel heb ik dat onderwerp net al behandeld. Even specifiek over de fiscale lasten: daarvan hebben wij gezegd dat we deze structureel gaan verlichten met 100 miljoen, zodat de woningbouwcorporaties in de komende periode nog ruim extra investeringsruimte hebben en niet als gevolg van de lastenverzwaring minder investeringsruimte.

De voorzitter:

Er is een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik blijf het toch proberen. Ik blijf het een wrang idee vinden dat we een belasting hebben voor belastingontwijkende multinationals, de ATAD-richtlijn en dat we 300 miljoen gaan opleggen aan de huurders. De minister vindt dat eigenlijk ook onrechtvaardig en geeft 100 miljoen ter compensatie. Dat betekent dat huurders alsnog 200 miljoen moeten betalen. De minister kan nu zeggen dat het niet uitmaakt, want ze kunnen toch investeren. Zij gaf net in antwoord op de heer Kops aan dat een huurverlaging niet kan, omdat de woningcorporaties daarvoor geen middelen hebben. Dat betekent dat de huurders wel degelijk gaan betalen. Ik vind dat heel pijnlijk. Ik blijf toch vragen hoe het kan dat een belasting voor belastingontwijkende multinationals zo zwaar gaat drukken op Nederlandse huurders.

Minister Ollongren:

We hebben er al heel vaak over gesproken waarom die ATAD-richtlijn ook van toepassing zal zijn op de woningbouwcorporaties. Wij hebben geoordeeld dat we daar niet omheen kunnen. Hoewel die richtlijn niet gericht was op de woningbouwcorporaties, raakt die hen wel. Daarom heb ik ook gezegd — en naar ik meen heeft Menno Snel hetzelfde gezegd in het kader van het Belastingplan — dat wij door 100 miljoen structureel van de verhuurderheffing af te trekken de woningbouwcorporaties voor deze periode compenseren voor die lastenverzwaring, want die loopt op. Over het eindbeeld bestaan nog verschillen van inzicht tussen Aedes en de woningbouwcorporaties en het kabinet, lees de ministeries van Financiën en BZK. Daarover zijn wij met elkaar in gesprek, maar dat is voor deze kabinetsperiode en voor de huidige investeringsmogelijkheden van de woningbouwcorporaties niet per se belastend. Dat gaat over de wat langere termijn en niet over de ruimte die woningbouwcorporaties nu nodig hebben om te investeren in nieuwe sociale woningen, verduurzaming en het in de gaten houden van de betaalbaarheid.

De heer Ronnes (CDA):

Het blijkt dat bij de behandeling van het Belastingplan ook aan de orde is geweest dat er toch wel wat interpretatieverschillen zijn over de accuraatheid van de cijfers. Kunt u daar iets over zeggen? De conclusie die u nu trekt, kan ik volgen ...

De voorzitter:

Via de voorzitter.

De heer Ronnes (CDA):

Die stond in die brief. Ik zou graag van de minister horen of zij zo ver is dat zij zeker kan zeggen dat datgene wat zij geconcludeerd heeft, samen met haar collega, de staatssecretaris van Financiën, juist is. Of is dat nog steeds onderwerp van bestudering?

Minister Ollongren:

Ik denk dat collega Snel dat ook heeft gezegd en dat heb ik in de brief ook geschreven: we zijn nog in overleg met Aedes en we studeren er inderdaad nog op, vooral op die langere termijn, omdat er bepaalde aannames worden gedaan aan de kant van Aedes, maar natuurlijk ook aan onze kant, waardoor we voor de langere termijn nog niet precies op hetzelfde uitkomen. De vraag is hoe precies je kunt zijn in deze fase, maar het is wel goed dat het gesprek daarover nog gaande is. De staatssecretaris heeft toegezegd dat er deze week nog een brief naar uw Kamer komt, waarin we die duiding kunnen geven over het verschil in de cijfers zoals wij die zien en zoals Aedes die ziet.

De voorzitter:

De minister gaat verder met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Een aantal vragen nog. Mevrouw Dik-Faber en meneer Ronnes vroegen naar goedkope sociale huurwoningen. Ik denk dat het inderdaad belangrijk is dat er passende betaalbare huisvesting is voor kwetsbare groepen. Dat is een van de maatschappelijke opgaven die de woningbouwcorporaties ook hebben. De leden vragen daar terecht aandacht voor. Je kunt opmaken uit de meest recente rapportage Staat van de Volkshuisvesting, uit april 2018, dat de bouw van kleinere, duurzame, flexibele woningen door corporaties in 2017 al een vlucht nam naar 8% van de totale nieuwbouw. Deze lijkt nu in 2018 door te zetten. In de Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang, die in het voorjaar van 2018 is vastgesteld, is veel aandacht voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen met passende randvoorwaarden. De uitvoering van die meerjarenagenda is zowel lokaal als regionaal. Het is goed om de mogelijkheden die er zijn om het aanbod van dit type woonoplossingen te vergroten, aan te grijpen. We moeten het met elkaar in de gaten houden, maar het gebeurt wel, voor zover ik nu kan overzien.

Sorry, ik kom nog even terug op de verhuurderheffing. De heer Ronnes vroeg nog naar een onderzoek naar een structurele aanpassing van de verhuurderheffing. Het gaat dan over de toekomst. Ook dat heb ik met Aedes besproken. Het is goed om daarnaar te kijken en een onderzoek te doen naar het toekomstperspectief. We kijken dan naar de grondslag, naar de oploop in de opbrengst, naar de maatschappelijke opgave, naar de wijzigingen in de grondslag. Het is een heel complex geheel. Maar het lijkt mij goed om een soort onderzoek in gang te zetten, zodat we het gesprek daarover wat structureren op weg naar de volgende periode.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie van mevrouw Dik-Faber. Ik zal wat beter uw kant op kijken, mevrouw Dik-Faber.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter, u doet het hartstikke goed. Ik heb nog een aanvullende vraag op de huisvesting van kwetsbare groepen. Ik heb namelijk begrepen dat er situaties kunnen zijn in het leven van mensen waardoor ze op heel korte termijn een beroep moeten doen op tijdelijke huisvesting. Die is er vaak niet. Dan komen ze in de maatschappelijke opvang terecht en die zit al overvol. Hiervoor moet een oplossing komen. Gemeenten en woningcorporaties wijzen naar elkaar. Ik wil ontzettend graag dat iemand hier de regie pakt en dat of de een of de ander gewoon aan de slag gaat, of dat ze samen aan de slag gaan. Uiteindelijk is een plek in de maatschappelijke opvang ook een stuk duurder dan wanneer iemand een tijdelijke woonoplossing krijgt. Wat vindt de minister daarvan?

Minister Ollongren:

Dit is iets waar we ons allemaal wat zorgen over maken. Dit gebeurt gewoon. Het is nu de zorg van de gemeenten en het is ook hun verantwoordelijkheid om daar een goede oplossing voor te geven. In het kader van het Schakelteam van Onno Hoes — dat is de club van alle betrokkenen die te maken kunnen hebben met dit soort situaties, en waar ook collega Paul Blokhuis deel van uitmaakt, en ook Grapperhaus en andere bewindslieden — proberen we met elkaar verder te komen en betere afspraken hierover te maken. Datgene wat mevrouw Dik-Faber net schetste, kan daar wat mij betreft heel goed onderdeel van zijn. Maar het belangrijkste is natuurlijk dat er tijdelijke oplossingen komen voor mensen die in de knel komen.

De voorzitter:

Dank u wel. Volgens mij is daarmee de vraag beantwoord. De minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Ik kom bij een paar vragen op het gebied van de woningbouwcorporaties. Mevrouw Beckerman heeft terecht aandacht gevraagd voor het tegengaan van schimmel in corporatiewoningen. Zij is daar heel consequent in. Ik vind dat van haar heel goed, maar ik betreur dat deze situaties zich überhaupt voordoen. Zij heeft hier een aantal voorbeelden gegeven van mensen die ongelooflijk veel last hebben van vocht en van schimmel. Natuurlijk moeten de corporaties die hiervoor verantwoordelijk zijn, in actie komen. Zij moeten er iets aan doen en ze moeten naar die huurders toe en het probleem oplossen. Verder zijn er allerlei manieren voor huurders. Ze kunnen naar de klachtencommissie van de corporatie, naar de huurcommissie, naar Bouw- en woningtoezicht, naar de rechter et cetera. Dat weet mevrouw Beckerman allemaal. Het enige waar de huurder natuurlijk echt mee geholpen is, is dat het wordt aangepakt. Ik steun haar oproep daarin zeer.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat zijn mooie woorden van de minister. Ze zegt dat ik consequent ben in het agenderen van dit probleem. Dat klopt ook. Het probleem neemt echter niet af. Wij krijgen alleen maar meer klachten van huurders. Nou weet ik dat de minister heel graag naar alle verantwoordelijken wijst. Maar wij zien hier ook een verantwoordelijkheid van de minister, aangezien de woningcorporaties in gebreke blijven. Is de minister dat met mij eens? Zou zij zo'n actieplan kunnen steunen?

Minister Ollongren:

Ik steun mevrouw Beckerman in het aandacht vragen voor dit probleem. Dat doe ik echt en oprecht, want ik vind het voor deze huurders gewoon ongelooflijk vervelend, zorgelijk en onacceptabel. Dat is heel duidelijk. Ik vind alleen ook wel dat we de

verantwoordelijkheid daar moeten leggen waar die thuishoort: bij de woningbouwcorporaties. Die zijn daar gewoon verantwoordelijk voor. De gemeenten, waar deze woningen staan, kunnen daar natuurlijk ook achteraan zitten. Dat zullen ze hopelijk ook doen. U zegt weleens tegen mij dat ik veel overleg en praat, maar ik doe dat altijd met een doel. Ook in dit geval vind ik dat het feit dat wij het hier op de kaart zetten, mevrouw Beckerman voorop, die woningbouwcorporaties moet bewegen tot actie. Dat gebeurt ongetwijfeld ook. In de gevallen die eerder aan de orde zijn geweest, zijn er meldingen geweest van woningbouwcorporaties. Dat weten we. Zij hebben gezegd: omdat we het ongelooflijk vervelend vinden, zijn we naar die huurder toe gegaan, hebben we onze excuses aangeboden en zijn we aan de slag gegaan. Dat is wat we voor elkaar moeten zien te krijgen.

De voorzitter:

Dat is een helder antwoord. De minister gaat door met de beantwoording. Mevrouw Dik-Faber.

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

Het is wat ongebruikelijk dat ik nu mijn tweede vraag stel naar aanleiding van de beantwoording van de minister van zojuist, maar ik moest even op internet zoeken. Volgens mij is het Schakelteam van Onno Hoes vooral betrokken bij personen met verward gedrag. Maar er kunnen natuurlijk heel andere situaties in een mensenleven zijn, waardoor iemand tijdelijk en op korte termijn huisvesting nodig heeft. Gaat de minister het Schakelteam en de aanbevelingen uitbreiden? Volgens mij is er al een rapport neergelegd bij de rijksoverheid en is dat al besproken in de Kamer. Gaan we daar nu iets aan toevoegen of ziet de minister nog andere mogelijkheden om gemeenten en woningcorporaties om tafel te roepen en dit probleem te agenderen?

Minister Ollongren:

Mevrouw Dik-Faber heeft helemaal gelijk dat dit zag op die specifieke groep mensen met verward gedrag. Dat is natuurlijk niet de hele groep die bijvoorbeeld met tijdelijke huisvesting geholpen zou zijn. Zij adresseert een breder probleem. Laat ik haar toezeggen dat ik daarop terugkom. Ik heb hier namelijk nog niet het precieze antwoord paraat. Ik snap het punt wel.

De voorzitter:

En daarmee gaat de minister door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Voorzitter. Dan nog één vraag over Vestia, door een aantal leden gesteld, in ieder geval door de heer Ronnes en mevrouw Van Eijs. De zorgen die daarover zijn heb ik gehoord. Ze staan ook in diverse kranten. Er zijn zorgen van huurders, gemeenten en partners in de regio over Vestia. Overigens is Vestia wel een corporatie die net zoals andere corporaties gewoon gehouden is aan de normale vereisten van goed verhuurderschap, onderhoud van woningen en dat soort zaken. Dat moet Vestia gewoon doen. Vestia is ook gebonden aan het vastgestelde saneringsplan. Dat weet de Kamer. Eind dit jaar zal Vestia een herijking opleveren van dat plan. Dan moeten ze in kaart brengen hoe de financiële situatie er de komende jaren uit zal zien en wat dat kan betekenen voor de volkshuisvesting in de regio. Dat zal worden beoordeeld door het WSW als gemandateerd saneerder en zullen ze afstemmen met de autoriteit. Ik heb daarnaast met de gemeente afgesproken dat ik een bestuurlijk regisseur zal aanstellen om de volkshuisvestelijke opgave in de regio en de mogelijkheden die er zijn, verder in kaart te

brengen. Dan gaat het bijvoorbeeld om de mogelijkheden van andere corporaties in de regio om woningen van Vestia over te nemen. Dat werd zonet, geloof ik, al gezegd. Dit stelt de Kamer hopelijk tot op zekere hoogte gerust. Bij dit hele traject zijn de gemeenten, provincies en corporaties allemaal betrokken. Op het moment dat de herijking is opgeleverd, in de loop van volgend jaar, zijn die oplossingsrichtingen ook beter in beeld.

De voorzitter:

Ik zie twee interrupties, één van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik was blij met de beantwoording over Vestia. Mijn vraag gaat over de noodknop. Ik heb al aangegeven dat het economisch veel efficiënter is om een woningwaarderingstelsel te hanteren op basis van WOZ-waarde in plaats van de lengte van een aanrecht of de hoogte van de tegels. Ik ben dus zo blij met die richting! Zou de minister kunnen toezeggen te onderzoeken of we die richting niet ook in kunnen gaan voor sociale huur, als we toch die richting ingaan voor middenhuur?

Minister Ollongren:

Kan de heer Koerhuis zijn vraag herhalen? Bij het eerste deel van zijn vraag was ik nog iets anders aan het lezen. Excuus.

De heer Koerhuis (VVD):

In mijn betoog gaf ik aan dat ik blij ben met de ingezette richting voor middenhuur: als we al gaan reguleren, doen we dat op basis van de WOZ, wat economisch veel efficiënter is, in plaats van op de hoogte van de tegels of de lengte van het aanrecht. Regulering van sociale huur is nog op dat ouderwetse systeem gebaseerd. Nu we toch gaan onderzoeken of middenhuur op een modernere manier kan, kunnen we dan niet tegelijkertijd in dat onderzoek meenemen of sociale huur ook op een modernere manier gereguleerd kan worden?

Minister Ollongren:

Ik snap nu wat de heer Koerhuis wil. Dat lijkt me toch ingewikkeld. Het zijn twee verschillende dingen. Ik heb gezegd dat ik die noodknop noodzakelijk vind, omdat ik denk dat er inmiddels sprake is van het vragen van excessieve huur. Dat zijn de woekerhuren. Waarom kan dat? Omdat in ieder geval in sommige delen van Nederland een bijzondere marktsituatie is ontstaan, met zo veel schaarste dat het bijna niet uitmaakt wat je vraagt, want je kunt dat ervoor vragen en je kunt dat er ook nog voor krijgen. Daarom lijkt het mij logisch om een koppeling te leggen naar die WOZ-waarde. Dat is natuurlijk heel anders in het gereguleerde segment en de sociale huur, waar een ander systeem is en waar ook geen excessieve huren worden gevraagd maar waar juist een gereguleerde afspraak is gemaakt en een gereguleerd segment bestaat. De heer Koerhuis legt dit nu op één lijn. Dat zou ik niet op voorhand willen doen, juist vanwege de onderbouwing die ik net gaf en die ik zie bij die excessieve huren.

De heer Koerhuis (VVD):

Op grond van mijn zorg wil ik natuurlijk het aanbod van sociale huurwoningen vergroten. Als we een economisch efficiënter, moderner systeem hebben, dan kan dat. Ik hoor het antwoord van de minister, maar we hebben twee soorten verhuurders in de sociale huursector: de particuliere verhuurders en de woningcorporaties. Dat we een wat ander systeem hebben voor woningcorporaties, oké, en dat we het daar op basis van de lengte

van het aanrecht en de hoogte van de tegeltjes doen, oké.

De voorzitter:

En nu de vraag.

De heer Koerhuis (VVD):

Als we de sociale huurvoorraad van particuliere verhuurders willen vergroten, lijkt het mij handiger om dat economisch efficiënter en moderner te doen. Zou de minister niet daar die split kunnen maken, zodat we net zo goed als bij beleggers bij middenhuur ook bij beleggers voor sociale huur kijken naar een wat moderner en economisch efficiënter puntensysteem?

Minister Ollongren:

Het is in in de vorige periode ook gemoderniseerd, want toen is volgens mij door mijn voorganger doorgevoerd dat 25% wel wordt bepaald door de WOZ-waarde.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Volgens mij ging het eigenlijk over Vestia; tenminste, daar was de minister volgens mij mee bezig. Daarvan gaf zij aan dat zij een bestuurlijk regisseur gaat aanstellen of aan het aanstellen is. Dat is goed om te horen. Wij horen wel dat ook de regio zelf en de provincie druk op zoek zijn naar andere partijen die kunnen bijdragen en die die volkshuisvestelijke taak wellicht goed kunnen oppakken, maar zij geven aan dat regelgeving in de weg zit. Kan de minister toezeggen dat zij daar met hen echt naar gaat kijken? Want het zou natuurlijk zonde zijn als het vanwege regelgeving niet lukt om die volkshuisvestelijke taak te garanderen.

Minister Ollongren:

We kijken dan natuurlijk naar het geheel. Ik neem dus alle zorgen serieus. We kijken ook naar allerlei oplossingen. Ik noemde net alle verschillende partijen die daarbij een rol zullen en kunnen spelen. Ik noemde vooral de woningbouwcorporaties uit de regio, maar je zou ook nog wat breder kunnen kijken, dus naar woningbouwcorporaties buiten de regio. Het lijkt mij op voorhand dus goed om daar waar partijen zeggen dat het aan de regelgeving ligt, ook te inventariseren wat dat dan precies is.

Mevrouw Van Eijs (D66):

We weten ook allemaal dat de investeringscapaciteit uit die regio niet optimaal is. Juist in andere regio's zijn er misschien wel corporaties met meer mogelijkheden, die kunnen bijdragen. Dan lijkt het me heel mooi als die collegiale ondersteuning plaats zou vinden. Het is dus mooi als de minister gaat kijken of daar wellicht een regel in de weg zit voor woningcorporaties van verder weg.

Minister Ollongren:

Mee eens. Dat was inderdaad de toezegging die ik zojuist in de richting van mevrouw Van Eijs wilde doen. Ik zei net "in de regio", maar het is inderdaad juist vanwege de speciale situatie rondom Vestia belangrijk om ook corporaties van buiten de regio hierbij te betrekken.

De voorzitter:

Een interruptie van de heer Smeulders allereerst.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Nog op het vorige punt, over de WOZ-waarde. Ik schrok nogal van de opmerking van de VVD. Ik ben best blij met het antwoord van de minister om dat richting de sociale woningbouw juist af te houden, want we zien sinds het ingevoerd is dat steeds meer woningen door die stijgende WOZ-waarde geliberaliseerd worden. Dat past misschien wel in het plan van de VVD om minder sociale huurwoningen te hebben. Ik zou de minister willen vragen of het mogelijk is om die WOZ-waarde voor sociale woningen minder belangrijk te maken. Dat lijkt me heel redelijk. Zo blijven er meer woningen onder de liberalisatiegrens vallen.

Minister Ollongren:

De verleiding is natuurlijk groot om te zeggen: als de VVD meer wil en GroenLinks minder, dan zit ik ergens in het midden waarschijnlijk best goed.

De voorzitter:

Als we de discussie voeren, doen we het via de microfoon. Anders is het voor de luisteraars niet te volgen. De minister gaat door met de beantwoording van de interruptie.

Minister Ollongren:

Ik keer maar even terug naar mijn stelling van daarnet. Ik wil juist die excessieve huren in het vrije segment aanpakken, omdat ze excessief zijn. Daarom wil ik in het onderzoek daarnaar vooral kijken naar de koppeling met de WOZ-waarde. Die neem ik even als uitgangspunt, omdat mij dat een logische koppeling lijkt. Bij de sociale huren zit er een heel andere gedachte achter. Daar gaat het ook niet over het aanpakken van excessieve huur, maar over het op een redelijke manier vaststellen van die huur daarbinnen. Daar is in de vorige periode inderdaad een wijziging in doorgevoerd. Ik denk dat het zoals het nu is op zichzelf goed werkbaar is. Ik had dus geen voornemen om het een of het ander te doen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Met heel veel van wat de minister vanavond zegt kan ik goed leven, maar van dit antwoord word ik echt niet blij, ook omdat wij door heel veel gemeentes en corporaties op dit moment worden aangesproken. Zij zeggen dat de WOZ-waarde van een kwart er in steden waar de WOZ-waarde zo hard stijgt ervoor zorgt dat alle woningen die nu vrijkomen in één keer geliberaliseerd worden. Ik snap dat die dossiers en het voorstel van de heer Koerhuis nu op een beetje ongelukkige manier met elkaar verknoopt zijn, maar volgens mij bent u minister voor Wonen om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen blijven. Dan is het best reëel om te zeggen: we hebben een aantal jaar geleden wat ingevoerd met die WOZ-waarde; we zien in de praktijk dat dat niet het gewenste effect heeft door de stijgende huizenprijzen, dus we gaan er eens goed naar kijken.

Minister Ollongren:

Misschien moeten we dan even een tussenstap nemen. Er komt een evaluatie van het WWS. Die is er al dit jaar. Dat is best snel. Laten we nog eens kijken als die er is. Dan beschikken we over meer facts and figures. De heer Smeulders heeft wel gelijk dat er vanuit een aantal van de grotere steden, in het bijzonder Amsterdam, wel aandacht voor dit punt is gevraagd.

De voorzitter:

De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben in ieder geval blij met de beantwoording van de minister over Vestia. Om het toch nog wel even heel scherp te krijgen, vraag ik het volgende. Dat heb ik net ook bij de heer Ronnes gedaan. Om het woord meloen te gebruiken: we hebben net een enorme meloen door moeten slikken met de corporatie in Geertruidenberg. Er moet 600 tot 800 miljoen in een corporatie uit Noord-Brabant. Vestia is een heel andere casus. Die heeft een half miljard winst en zit in een andere regio met veel meer mogelijkheden. Om het heel scherp te krijgen vraag ik of de minister de analyse deelt dat het een heel andere casus is dan in Geertruidenberg en dat het zeker niet de voorkeur heeft en dat we nog lang niet gaan kijken om een tweede meloen te moeten doorslikken.

De **voorzitter**:

De minister over de meloen.

Minister **Ollongren**:

Ik ben nooit zo enthousiast geweest over die beeldspraak met de meloen. Het is een feit dat het een andere casus is. Dat is zo. Deze casus moeten we weer op zichzelf bezien en bekijken, maar we moeten ons ook wel weer houden aan regels en afspraken. Laten we daar nu niet op vooruitlopen. Alles op zijn tijd.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de minister doorgaat met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dank. Er zijn nog wel wat vragen gesteld over specifieke groepen. Zo vroeg de heer Ronnes welke afspraken ik heb met corporaties over senioren, studenten en de maatschappelijke opgave. Ik heb al gezegd dat ik ook in het kader van de Nationale woonagenda met alle partners over dit soort vragen spreek, maar dat het vaak ook weer van de lokale en regionale omstandigheden op de woningmarkt afhangt welke afspraken er nodig zijn. Dat zal dus eerder terug te vinden zijn in de prestatieafspraken die in de gemeenten gemaakt worden.

Dan kom ik via de heer Kops op een aantal vragen over voorrangregels voor statushouders. Laat ik bij de heer Kops beginnen. Hij vindt dat er veel aandacht moet zijn voor mensen die al lange tijd op zoek zijn naar een woning, en hij relateerde dat aan de opgave die gemeenten hebben gehad ten aanzien van statushouders. Ik wil met hem meegaan dat er de afgelopen jaren voor gemeenten een ongewoon hoge taakstelling is geweest met het huisvesten van statushouders. Dat kan de druk op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, afhankelijk van lokale omstandigheden, hebben vergroot. Maar daar staat tegenover dat gemeenten over het algemeen heel goed in staat zijn geweest om deze knelpunten op te lossen. Ze hebben prestatieafspraken gemaakt met hun corporaties en ik zou echt willen onderstrepen dat de problemen op de woningmarkt niet kunnen worden toegeschreven aan statushouders. De economische ontwikkeling en de gewone verhuisbewegingen van mensen hebben veel en veel meer effect op dit soort zaken dan hetgeen de heer Kops toeschrijft aan de statushouders.

Hij vroeg ook nog hoe het zit met de toewijzingen. Wij houden het op zich niet bij, en ik heb dan ook geen cijfers over hoeveel sociale huurwoningen precies worden toegewezen aan statushouders en aan anderen. Dat hoeft ook helemaal niet. Het is wel een feit dat de gemeenten met of zonder huisvestingsverordening in de huisvesting

moeten kunnen voorzien. De woningbouwcorporaties maken eigen afwegingen over hoe zij ermee omgaan. Daar hebben zij verschillende doelgroepen mee te bedienen, en die zijn erg afhankelijk van de lokale behoeften.

Dan kom ik op de heer Koerhuis, die vindt dat tijdelijke, flexibele en zoals hij zei sobere flexhuisvesting mogelijk zou moeten zijn. Hij relateerde dat aan de overvolle azc's waar mensen met status bij gebrek aan doorstroombmogelijkheden langer verblijven dan strikt nodig is. Ik vind op zichzelf dat hij daar een punt heeft. Juist die tijdelijkheid, het snel kunnen inspelen op een vraag door middel van tijdelijke huisvesting, is inderdaad een oplossing voor een probleem in deze woningmarkt. Er zijn ook andere groepen die op korte termijn huisvesting nodig hebben. Dat kan gaan over studenten, het kan gaan over arbeidsmigranten en het kan zeker ook gaan over statushouders. Het lijkt mij goed om meer ervaring op te doen met het flexibel inzetten van die woonruimtes, met het in de breedte zoeken van oplossingen en misschien ook met combinaties zoeken. Ik weet dat er gemeenten zijn die dat hebben gedaan, studenten en statushouders bijvoorbeeld. Volgens mij kunnen we daar een heel eind in mee.

De voorzitter:

Een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk dat meerdere partijen niet willen dat mensen onnodig lang in een azc blijven bivakkeren, om het maar even zo te noemen. Ik begrijp het verlangen van de minister om voor hen huisvesting buiten het azc te regelen, maar is de minister het niet met mij eens dat heel goed gekeken moet worden waar die mensen dan uiteindelijk terecht komen? Dit ook in het kader van de integratie en het moeten leren van de Nederlandse taal en cultuur. Dat zal misschien niet altijd lukken als men met teveel statushouders bij elkaar wordt gehuisvest in een tijdelijke of andere woning.

Minister Ollongren:

Het goede eraan zou zijn dat mensen met een verblijfsstatus niet onnodig lang in een azc verblijven, maar meteen kunnen gaan naar waar zij zicht hebben op wat dan heet: verdere integratie. Dan gaat het er natuurlijk over dat mensen hun opleiding ergens kunnen afmaken of aan het werk kunnen gaan. Uiteindelijk is de beste integratie het leren van de taal. Dat doe je het beste door de opleiding af te maken of door aan de slag te gaan. Ik ben het eens met mevrouw Van Eijs dat het wel mooi zou zijn als dat in een wat diverse, gemixte omgeving is. Vandaar dat ik ook zei dat het denkbaar is om te kijken naar combinaties van bijvoorbeeld studenten en statushouders, of naar de locatie. Maar dat vind ik uiteindelijk wel een lokale afweging. De inzet is heel goed, maar je moet het wel aan gemeenten durven overlaten om te kijken waar ze dit soort flexibele, tijdelijke woningen kunnen realiseren.

De voorzitter:

Aanvullend, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat klopt, gemeenten kunnen het beste kijken waar dat zou passen. Maar als er een soort landelijke regeling zou komen, dan wordt die toch ook beschreven en ingericht op landelijk niveau. Daarin kan de minister dan toch ook iets betekenen, bijvoorbeeld door aan gemeenten die daaraan denken, mee te geven dat er heel mooie voorbeelden in het land zijn, juist van die combinatie? Ook studenten, maar ook mensen die bijvoorbeeld

vluchten voor een huwelijk, hebben weleens behoefte aan heel snelle opvang. Zij kunnen juist heel mooi bij elkaar gehuisvest worden. Dat kan de minister dan toch meegeven in zo'n regeling?

Minister Ollongren:

Nou zeker, dat begrijp ik wel. Maar ik ben er altijd een beetje beducht voor om het heel precies voor te schrijven. Ik wil toch wel een beetje ruimte aan de gemeenten laten om hier een eigen invulling aan te geven. Er is echter niets op tegen om in de beschrijving dit soort zaken onder de aandacht te brengen. Het begon met de opmerking van de heer Koerhuis over statushouders en de volle azc's, maar ik geloof dat hij het ermee eens is dat het ook kan gaan over andere mensen die tijdelijke huisvesting nodig hebben.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de klok in verband met de verdere beantwoording. Maar de heer Ronnes heeft een interruptie.

De heer Ronnes (CDA):

Ik wil via u, voorzitter, iets aan de minister vragen op het punt van tijdelijke huisvesting. In Den Bosch hebben we een voormalig ziekenhuis. Ik weet dat woningcorporaties al heel lang bezig zijn een doorbraak te maken voor tijdelijke huisvesting. Men loopt daar tegen de grenzen aan van wat de Woningwet aan woningcorporaties toestaat. Ik zou de minister willen vragen — ik denk dat ik overvraag als ik daar nu in detail vragen over stel — of zij naar die casus wil kijken en of zij bereid is om, als daar echt regelgeving dwarszit, daar maatwerk te leveren.

Minister Ollongren:

Het lijkt me het beste dat ik dat toezeg, ook omdat ik deze specifieke casus niet ken en dus niet weet wat voor belemmeringen er blijkbaar zijn. Laat ik daar dus gewoon op terugkomen.

De voorzitter:

De minister gaat door met de beantwoording. Hoeveel tijd denkt zij nog nodig te hebben?

Minister Ollongren:

Ik heb hier nog een stapeltje dat met wonen samenhangt. Dan heb ik ook nog wat over ruimtelijke ordening, de Omgevingswet en verduurzaming.

De voorzitter:

We gaan gewoon een poging wagen om het met een kwartier ongeveer afgerond te hebben. Dan kunnen we nog een tweede termijn doen.

Minister Ollongren:

Ja, ik ga tempo maken. Mevrouw Dik-Faber vroeg naar de wooncoaches. Dan hebben we het weer over het onderwerp wonen en zorg. Ik ben hierover met de minister van VWS in overleg met de VNG, Aedes en de ouderenbonden. Ik ga de verdere invulling met de ouderenbonden bespreken. Ik denk dat we daar goede vorderingen in kunnen maken.

Dan de innovatieregeling en het kennisprogramma in de Actielijn wonen en zorg. Daarin trekken collega De Jong en ik samen op. Wij streven ernaar dat begin 2019 het

ondersteuningsteam operationeel is, dat het kennisprogramma is gestart en dat de stimuleringsregeling die wordt gemaakt, openstaat voor aanmelding.

De heer Krol vroeg of wij gemeenten kunnen vragen om senioren al vanaf 50 jaar informatie aan te bieden over verhuizen of het aanpassen van de woning. Ik zei net al in reactie op mevrouw Dik-Faber dat het natuurlijk altijd verstandig is om daar tijdig over na te denken. Zeker bij 51 jaar. Het is ook goed om daar beter over te communiceren. Daar heb ik inderdaad ook aandacht voor. Excuses, want deze vraag beantwoordde ik net apart ook in de richting van mevrouw Dik-Faber. Misschien mag ik er aan toevoegen dat we een voorbeeld kennen in Haarlem, waar iedere 65-plusser een brief krijgt met de vraag of die nog vragen heeft en met de mededeling dat er een seniorencoach is en men daarover informatie kan krijgen.

Mevrouw Dik-Faber vroeg ook nog naar de huisvesting van werknemers uit Oost-Europa. Misschien mag ik dan ook weer verwijzen naar het debatje dat we zo-even hadden, want ook de huisvesting van arbeidsmigranten zou natuurlijk goed kunnen in tijdelijke huisvesting. Er zijn op allerlei vlakken al ervaringen opgedaan met dit onderwerp. Bijvoorbeeld met de provincie Zuid-Holland is een conferentie georganiseerd over flexwonen. Gelderland gaat het vervolg daarop organiseren. Er is ook een conferentie georganiseerd in het kader van het vijfjarig bestaan van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen dat ziet op huisvesting van arbeidsmigranten. Dus het hele instrumentarium wordt regelmatig onder de loep genomen en daar zal ik mij ook blijvend voor inzetten.

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

De laatste woorden van de minister dat ze zich er blijvend voor zal inzetten, betroffen ook mijn vraag aan de minister. In het verleden speelde de problematiek van huisvesting van mensen uit Oost-Europese landen die in Nederland komen werken vooral in de grote steden. Toen is er een top georganiseerd vanuit de rijksoverheid. Begrijp ik nu goed dat de minister zegt: er gebeurt al van alles op decentraal niveau en daar laat ik het even bij? Of is de minister ook bereid om zelf de handschoen op te pakken en een top te organiseren voor gemeenten die ermee te maken hebben? Want het zijn nu vooral de kleinere gemeenten die hier tegenaan lopen. Ik zou het goed vinden als de minister daarmee aan de slag gaat.

Minister **Ollongren**:

Ik heb dat goed gehoord. Ik ben het ook eens dat het vooral de kleinere gemeenten zijn die er misschien meer mee kampen. Ik zal kijken of er behoefte aan is. Ik weet niet of er op dit moment een plan bestaat om juist speciaal voor die kleinere gemeenten een top te organiseren maar ik sta open voor goede ideeën. Als dit een goed idee lijkt en er behoefte aan is, dan wil ik het ook niet uitsluiten. Ik moet er dan nog op terugkomen.

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

Eigenlijk is de vraag: gaat de minister die top organiseren? Volgens mij is er wel behoefte aan.

Minister **Ollongren**:

Ik moet het nagaan. Voor zover ik weet, bestond dat plan nog niet, maar als het een goed plan is en er behoefte aan bestaat — mevrouw Dik-Faber heeft die informatie — dan ga ik het gesprek daar graag over aan.

De voorzitter:

De minister gaat door met haar beantwoording.

Minister Ollongren:

Er is nog een aantal zaken rondom leefbaarheid. Mevrouw Dik-Faber vroeg of ik de evaluatie van de Woningwet zou kunnen verbreden met maatschappelijke thema's, zoals de leefbaarheid in de wijken. In de evaluatie kijk ik niet alleen naar de werking van de wet maar ook naar de toekomstbestendigheid ervan en daarmee eigenlijk juist ook naar de maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis ervan voor de sector en voor de wet. Dus is de leefbaarheid daar onderdeel van. Mevrouw Dik-Faber moet maar kijken of, wanneer het er aan het eind van het jaar hier ligt, het tegemoetkomt aan haar verwachtingen.

Ik ga er nu een beetje sneller doorheen maar ik vind het wel belangrijk om richting de heer Nijboer nog het volgende te zeggen. Hij deed voorkomen alsof het kabinet de motie van de heren Asscher, Buma en Segers naast zich neerlegt, maar dat is helemaal niet het geval. Integendeel. Wij hebben gezegd dat we op een aantal punten eigenlijk meer moeten weten. Ik heb u ook geschreven dat ik in het voorjaar van 2019 zal rapporteren over de nieuwe investeringsvoornemens van corporaties, in het bijzonder van die in krimpgebieden. Daarnaast zal in het voorjaar van 2019 de actuele indicatieve bestedingsruimte woningbouwcorporaties bekend worden gemaakt. Bovendien ben ik in gesprek en blijf ik in gesprek met de krimpregio's over op welke manier de specifieke woningmarktopgave in die krimpregio's aangepakt kan worden. Dus de motie is een aansporing geweest. We hebben dit opgepakt. We gaan een aantal dingen uitzoeken en komen daarop terug.

De voorzitter:

Er is nog een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Het was een motie bij de Algemene Beschouwingen. Dan zitten de fractievoorzitters niet op details en processen moties in te dienen in het grootste debat van het parlementaire jaar. Er was gewoon een signaal. Er gebeurt te weinig aan betaalbare huurwoningen en in het bijzonder in krimpgebieden. Kabinet, ga daar meer aan doen: dat staat in de motie. Er staat niet: we vragen nog meer onderzoek, want er zijn te weinig onderzoeken gedaan door deze minister.

Minister Ollongren:

De indieners van de motie hebben aandacht gevraagd voor de problematiek als zodanig, ook herkend door het kabinet. Als je zegt dat je meer moet doen, is het ook belangrijk om precies te weten wat je moet doen om vervolgens effectief te kunnen zijn. Dit is een eerste stap op weg naar meer weten, beter begrijpen, zodat je je instrumentarium — en ik begrijp dat de Kamer daartoe oproept — op een goede manier kunt inzetten. Daar is die eerste stap voor nodig op weg naar het verder invulling geven aan de motie.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat begrijp ik ook nog wel. Je kunt zeggen: je kunt die verhuurderheffing doen, maar hebben die corporaties nu de grootste problemen, is er meer een investeringsfonds voor nodig in die krimpgebieden of ligt het aan regeldruk? Dat begrijp ik nog wel, maar ik vind dat de minister voor Wonen in november, als het debat al twee maanden geleden is, wel

iets meer antwoord moet hebben dan dat er over een halfjaar een nieuw onderzoek af is en dat zij er dan bij ons op terugkomt. Daar nodig ik de minister toe uit.

Minister Ollongren:

Ik vind het jammer dat de heer Nijboer het zo interpreteert, want de ambitie is juist om de motie op een goede manier uit te voeren. Het kabinet heeft sowieso — dat staat zelfs in het regeerakkoord — aandacht voor de krimpgebieden. Iedere keer als iedereen zegt dat de woningmarkt ontzettend overspannen is, heb ik erbij gezegd: ja, dat is in een aantal gebieden het geval, maar we hebben ook gebieden in Nederland waar juist sprake is van krimp. Dat wil niet zeggen dat daar niks aan de hand is met de woningmarkt, want daar is eigenlijk een omgekeerde situatie. Daar moet ook geïnvesteerd worden in woningen van mensen wegens een veranderde woonbehoefte. Met andere woorden: ik was blij met de motie, want we wilden toch al een aantal dingen doen. Maar ik vind wel dat je, als je heel specifiek vraagt om een inzet en het inzetten van investeringen of instrumenten, wel precies moet weten waar je aan begint. Daarom hebben we nu gezegd dat we een aantal dingen specifiek uitzoeken, zodat we op basis daarvan kunnen kijken wat er nog meer nodig is in die krimpgebieden.

De voorzitter:

De heer Ronnes heeft een interruptie.

De heer Ronnes (CDA):

Ik kan een heel eind meegaan in de onderbouwing die de minister geeft als reactie op de motie. Ik denk dat het goed is om dat scherp en goed in beeld te brengen en van daaruit vervolgacties te doen. Ik maak me wel wat zorgen. Die krimpregio's zijn bezig geweest om hun projecten op gang te krijgen. Toen was in één keer de pot leeg en nu vallen die projecten stil. Heeft de minister een beeld of er acute projecten zijn die stilvallen door het niet doorgaan van de heffingsverminderingsregeling? Of valt dat mee en zit er zo veel in de pijlpijn dat men vooruit kan?

Minister Ollongren:

Het lijkt mee te vallen. Er zit nog het een en ander in de pijlpijn. Als de heer Ronnes het goed vindt, kan ik daar in tweede termijn misschien nog iets preciezer op terugkomen.

De voorzitter:

De heer Ronnes lijkt daarmee akkoord. Ik stel voor dat de minister doorgaat met de beantwoording.

Minister Ollongren:

De heer Smeulders vroeg naar het initiatiefrecht. Vorige week is daar een motie over ingediend. Daarover moet geloof ik nog gestemd worden. Ik kan wel zeggen dat het initiatiefrecht ook wordt meegenomen in het overleg aan de klimaattafel in het kader van het klimaatakkoord. Het onderwerp heeft mijn aandacht.

De heer Ronnes vroeg naar Airbnb. Is het zo, zei hij, dat alle bestaande situaties een uniek nummer krijgen of geldt dat alleen voor nieuwe situaties? Dat was volgens mij zijn vraag. De wetswijziging moet het voor gemeenten mogelijk maken om bij verordening het registratienummer verplicht te stellen voor het aanbieden van woningen voor toeristische verhuur. In eerste instantie moeten na de wetswijziging alle nieuwe aanbieders een registratienummer aanvragen dat gekoppeld wordt aan een woning en dat vermelden in de advertentie van een platform. Voor de al geplaatste advertenties,

die er dus al op staan, zal misschien een overgangstermijn nodig zijn, maar uiteindelijk moet iedere advertentie een uniek nummer hebben, anders werkt het systeem niet. Voorzitter. De vraag van mevrouw Akerboom ging over de bouwopgave. Ze zei dat de bouwopgave vooral inbreiding en verdichting zou moeten betreffen en vroeg hoe ik het huidige transformatiefonds op de wat langere termijn zie. Het fonds, waarover nu nog gesprekken lopen hoe we dat het beste kunnen invullen met betrokkenheid van andere partijen, is revolverend van aard. Dat betekent dat het lang zou kunnen lopen. Ik zou het dan logisch vinden dat we het periodiek evalueren om te zien of het goed genoeg werkt. Het moet zich natuurlijk richten op die plekken en op die partijen die daarmee meer binnenstedelijke transformatie kunnen realiseren.

Dan denk ik dat ik over kan gaan tot de laatste vragen. Die liggen op het gebied van de Omgevingswet en de ruimtelijke ordening. De heer Smeulders begon er als eerste over. Hij had drie zorgpunten over de Omgevingswet: het beschermingsniveau, de rechtsbescherming en de sturing op landelijke ruimtelijke kwaliteit. Dat zijn bekende en herkenbare onderwerpen, waarover goed gediscussieerd is bij de behandeling van de wet. Het beschermingsniveau komt terug in de maatschappelijke doelen van de wet. De Omgevingswet biedt als zodanig een beschermingsniveau dat gelijkwaardig is aan de huidige regelgeving. Bij de rechtsbescherming vormt ook het huidige beschermingsniveau het uitgangspunt. Ik denk dat we bij een andere gelegenheid, misschien bij de Invoeringswet, hier nog wat uitvoeriger bij stil moeten staan.

De heer Ronnes vroeg naar de stand van zaken van het digitale stelsel. Dat ligt op koers. Het bestaat uit de landelijke voorziening, waarop alle bevoegde gezagen van Nederland hun lokale voorziening moeten aansluiten. Ieder kwartaal wordt werkende software opgeleverd. Het basisniveau moet volgend jaar worden opgeleverd en het jaar daarna gaan we op weg naar de aansluiting. De benadering is echt stap voor stap. We maken niet een heel ingewikkeld systeem, maar proberen een basis te creëren die werkt en die je kunt uitbreiden. Voor deze benadering hebben we voor nu voldoende financiering met elkaar afgesproken.

De heer Ronnes vroeg nog aandacht voor de inwerkingtreding. Hij zei terecht dat de Eerste Kamer daar een brief over heeft gestuurd. De voorstellen voor de Invoeringswet en de Aanvullingswet voor bodem, natuur en geluid zijn in behandeling bij de Kamer. Waarschijnlijk begin volgend jaar komt er nog een Aanvullingswet grondeigendom. Daarmee is het beeld van het stelsel dat straks moet gaan werken, compleet. De Kamer kan elk van die wetsvoorstellen afzonderlijk beoordelen en amenderen. Pas bij het laatste maakt ze de balans op van het geheel. Het is een heel bijzondere en heel grote stelselwijziging, maar juridisch en wetstechnisch is het juist dat de Kamer bij het laatste voorstel de balans opmaakt van het geheel. Het laatste extra beoordelingsmoment doet zich op dat moment voor. Ik heb de brief ontvangen van de Eerste Kamer. Die neem ik heel serieus. We moeten erkennen dat het zo'n grote stelselwijziging is dat het niet onlogisch is om zo'n laatste beoordelingsmoment te willen hebben. Maar ik vind ook dat we het wetstechnisch en juridisch zuiver moeten benaderen. Ik heb de Eerste Kamer beloofd om nog dit jaar met een reactie te komen. Ik geloof dat dit voor 5 december moet. Ik zal er natuurlijk voor zorgen dat uw Kamer deze ook krijgt, dus dan kunnen we er op dat moment weer op terugkomen.

De heer Smeulders vroeg naar de regels voor de natuur. Hij vroeg hoe we ervoor zorgen dat landschap en natuur goed worden beschermd. Om te beginnen hebben we daar in het regeerakkoord al afspraken over gemaakt. Daar staat in dat we het beleid ten

aanzien van de open ruimte continueren. Dat moet worden geïntegreerd in de Nationale Omgevingsvisie en dat zal ik uitwerken in een beleidsnota aan de Kamer.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Kan de minister aangeven wanneer zij verwacht dat we die beleidsnota behandelen? Dat kan ook in tweede termijn.

Minister **Ollongren**:

Ik kom er in tweede termijn even op terug.

De heer Krol deed een voorstel over 1% bouwgrond. De gemeente kan nu al via de bestemmingsplannen bouwgrond aanwijzen, dus dat is wat gemeenten doen. In hoeverre er ook woningbouw wordt gerealiseerd, hangt af van de ambities van de gemeente zelf, van de grondeigenaren en van de investeerders. Daar is een veelheid van factoren. Ik vind het allerbelangrijkste dat het van bovenaf een vast percentage opleggen minder goed werkt dan om de gemeentes, die zelf heel goed weten wat er nodig is, te vragen om daar op een goede manier mee om te gaan. Ik heb de gedachte gehoord, maar ik zou dat toch aan die gemeentes over willen laten.

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

Ik begrijp de gedachte van de minister, maar mijn vraag was ook of het niet tijd is dat u iets meer regie gaat nemen op dit alles.

Minister **Ollongren**:

Ik moet het voorstel van de heer Krol begrijpen als een helpende hand bij het voeren van die regie en daar ben ik hem dankbaar voor, maar ik denk dat de regie zich op dit moment vooral uit door via de Nationale Woonagenda met al die partijen in gesprek te gaan, via de afspraken met de regio's, als het gaat om die vijf meest knellende woningbouwregio's in Nederland, maar ook door met de krimpgebieden, waarover we het net hadden, te spreken over wat hun specifieke opgaven zijn. Dus de regie is het in beeld brengen, heel gediversifieerd, wat er aan de hand is, welke knelpunten er zijn en die vervolgens oplossen. Ik ben heel erg op zoek naar maatwerk, en ik denk dat dit de heer Krol ook zal aanspreken, ook als het gaat om gebieden waar veel ouderen wonen. Ik dank hem voor zijn steun en ik zal dat in het achterhoofd houden bij het uitvoeren van deze taak.

Nog een aantal vragen over verduurzaming. Mevrouw Van Eijs vroeg waarom er een verschil is in btw-behandeling van zonnepanelen tussen vve's en particulier. Dit is een onderwerp dat eigenlijk in de portefeuille van de staatssecretaris van Financiën zit, maar ik kan haar wel antwoorden, als zij dat op prijs stelt. De huidige kleineondernemersregeling in de btw, de zogenaamde KOR, beperkt zich tot ondernemers die een natuurlijke persoon zijn. Rechtspersonen zijn uitgesloten van de huidige KOR. Een vve is een rechtspersoon en valt niet onder deze regeling, in tegenstelling tot particuliere zonnepaneelhouders. De Wet modernisering kleineondernemersregeling wijzigt de KOR en zal vanaf 1 januari 2020 vernieuwd in werking treden. Die is dan van toepassing op ondernemers, ongeacht hun rechtsvorm, en daardoor vervalt het verschil in behandeling.

Zij vroeg ook of ik kon kijken naar de looptijd van de NEF-leningen voor vve's. Het Nationaal Energiebespaarfonds is een belangrijk instrument voor mensen die elders geen aantrekkelijkere lening kunnen krijgen voor energiebesparende maatregelen, dus

inderdaad ook voor vve's. Ik heb zojuist 40 miljoen geherprioriteerd naar het NEF, zoals u hebt gezien, omdat het huidige budget bijna op was. Daarmee kunnen ze meer geld aantrekken en meer leningen uitzetten; waarschijnlijk nog zo'n 300 miljoen in de komende jaren, dus dan groeit dat fonds tot 600 miljoen. In deze tweede periode wil het NEF vooral voor zeer grote renovaties leningen verstrekken aan vve's, met een langere looptijd dan 30 jaar. Dat is eerder ook gevraagd door de Kamer. Op die manier wordt het aantrekkelijker om ook zeer vergaande verduurzaming en nul-op-de-meter met een lening te financieren. Zodra het NEF dit heeft geregeld, zal ik u hiervan op de hoogte stellen. Ik verwacht dat ik daar in het eerste kwartaal volgend jaar meer over weet. Ook bij de gesprekken over het klimaatakkoord wordt gekeken of er verdere oplossingen mogelijk zijn voor leningen aan kleine vve's, want het is nog niet mogelijk gebleken om deze via het NEF te voorzien. We moeten ook bedenken dat de zorg bestaat dat kleine, individuele appartementseigenaren dan via die kleine vve's overgecrediteerd zouden raken.

Mevrouw Dik-Faber had een vraag over gespikkeld bezit van de woningbouwcorporaties in het kader van de verduurzaming en de woningen die van het gas af moeten. Hoe loopt dat in de praktijk, wil zij weten. In het kader van het klimaatakkoord en de evaluatie van de Woningwet wordt gezien of de mogelijkheden om particulieren te laten profiteren van de inkoop- en organisatiekracht van de corporaties kan worden verruimd. Er zijn twee randvoorwaarden: de corporaties mogen geen bancaire activiteiten ondernemen en de Aw en de WSW zullen betrokken worden om te bezien wat de bedrijfsrisico's voor de corporaties zijn. Maar naar aanleiding van het klimaatakkoord zal ik hier nog uitgebreider op terugkomen.

Voorzitter, ik kan er niets aan doen, maar ook hier zijn best wel wat vragen over gesteld. Mevrouw Dik-Faber had het nog over aquathermie. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving zijn eigenlijk alle duurzame warmteopties nodig, dus ook de aquathermie. Er worden voorbereidingen getroffen om een green deal te sluiten over aquathermie. Die zouden we al in 2019 willen tekenen. Hij wordt niet afzonderlijk via de proeftuinen aardgasvrije wijken gefinancierd, maar kan daar wel in meelopen als warmteoptie. Die aardgasvrije wijken zijn er natuurlijk juist ook om ervaring op te doen met verschillende technieken. Deze techniek wordt nu ook toegepast in proeftuinen in Katwijk en in Drimmelen.

Er waren nog wat vragen over de gebouwgebonden financiering. Ik aarzel een beetje om die nu allemaal heel uitgebreid te gaan beantwoorden. Het kan, maar ik denk dat we in het kader van de debatten die nog volgen over de klimaattafels en de klimaatakkoorden heel uitgebreid over gebouwgebonden financiering zullen komen te spreken. Ik heb goed geluisterd, maar als u het goed vindt, voorzitter, komen die op een later moment terug.

De voorzitter:

Ik zie de leden allemaal knikken, dus die vinden het volgens mij goed.

Minister Ollongren:

Mooi.

Mevrouw Dik-Faber vroeg wat we doen om klimaatadaptief bouwen te bevorderen. Daar geldt een beetje hetzelfde voor. Dit past bij de gebouwde omgeving en alles wat daar gebeurt en dit is ook een onderwerp waar we op een ander moment op terug zullen

komen.

De heer Krol vroeg aandacht voor de toegankelijkheid van gebouwen en voor de vraag hoe de minder zelfredzamen zich in veiligheid moeten brengen als er een probleem ontstaat. Ik vind dat een heel terecht punt. Ik zie het bord nog bij de heer Krol staan. Ik kom dit jaar met een voortgangsbrief over de maatregel om de brandveiligheid bij ouderen te verbeteren. Daar wil ik dit onderwerp graag bij betrekken.

Voorzitter, ik denk dat ik een aantal vragen niet heb beantwoord, maar ik heb de indruk dat het beter is om dat dan in tweede termijn te doen. Het zijn een paar specifieke vragen.

De voorzitter:

We gaan even kijken wat er is blijven liggen. Ik zie wat vingers. Eerst mag de heer Krol. Dit gaat dus over wat is blijven liggen.

De heer Krol (50PLUS):

Ik heb gevraagd of u een experiment wilt doen bij verouderde recreatieparken en er bijvoorbeeld eens eentje om wil bouwen.

De voorzitter:

Die pakken we dan zo mee in de tweede termijn. Ik zag mevrouw Van Eijs nog.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ja, ik heb gevraagd naar de voorwaarden voor besluitvorming van vve's rondom bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen.

De voorzitter:

Dan pakken we die ook mee in de tweede termijn. Ik stel voor dat we nu de tweede termijn ingaan. Ik geef graag het woord aan de heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de minister voor de beantwoording. Ik heb drie moties en die dien ik gewoon in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering voornemens is een "noodknop" in te voeren tegen te hoge huurprijsstijgingen;

overwegende dat er een groot tekort aan middenhuurwoningen is;

overwegende dat middenhuur middenhuur moet blijven;

verzoekt de regering het mogelijk te maken dat het woningwaarderingssysteem wordt toegepast op nieuw te realiseren middenhuurwoningen met een huurprijs tot €1.000 per maand,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 39 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering verantwoordelijk is voor de huurprijsontwikkelingen in de sociale sector;

overwegende dat het de hoogste tijd is voor lastenverlichting;

verzoekt de regering de huren in de corporatiesector met 15% te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 40 (35000-VII).

De heer **Kops** (PVV):

De derde en laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

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

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

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 41 (35000-VII).

De heer **Kops** (PVV):

Dank u.

De **voorzitter**:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Zoals ik al in mijn eerste termijn zei, staan sociale huurders vaak jarenlang op wachtlijsten, terwijl statushouders in overvolle azc's zitten. Ik ben in ieder geval blij dat negen van de tien partijen hier niet willen dat mensen en gezinnen met een status in overvolle azc's blijven zitten en dat de minister positief heeft gereageerd op ons voorstel. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (TRSHV) per 31-12-2018 wordt gesloten voor nieuwe inschrijvingen en beperkt is benut;

constaterende dat de huisvesting van statushouders onder druk is komen te staan door de druk op de woningmarkt en dat tegelijkertijd gemeenten kunnen besluiten de voorrangsregeling voor statushouders te laten vervallen;

overwegende dat de huisvesting in gemeenten van belang is in het licht van inburgering en integratie;

overwegende dat flexibele, tijdelijke en sobere woonoplossingen bijdragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt en de druk op de asielopvang, en bijdraagt aan de realisatie van de migratieagenda;

verzoekt de regering om in 2019 met gemeenten, bij voorkeur in samenwerking met COA, verschillende flexibele, tijdelijke en sobere woonoplossingen te ontwikkelen voor de huisvesting van statushouders en andere spoedzoekers, bijvoorbeeld in combinatie met de huisvesting van arbeidsmigranten en/of studenten;

verzoekt de regering tevens om de ervaringen te benutten voor het eventueel vormgeven van een nieuwe stimuleringsregeling,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 42 (35000-VII).

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals ik al zei, gaat de liberalisatiegrens, of, beter gezegd, de sociale huurgrens per 1 januari met €10 omhoog. Ik ben oprecht geschrokken van berichten van corporatiedirecteuren die ik voorbij heb zien komen. Zij willen dit aangrijpen om de sociale huur met €10 te verhogen. Ik ben blij dat de minister positief heeft gereageerd op ons voorstel om dit toch echt te betrekken bij de evaluatie van de Woningwet om eventueel het verder omhoog laten gaan van de sociale huurgrens los te koppelen van huurprijzen die corporatiedirecteuren mogen vragen. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningcorporaties zich moeten richten op betaalbare sociale huurwoningen;

constaterende dat de liberalisatiegrens in 2019 na drie jaar weer geïndexeerd wordt en stijgt van €710 naar €720 per maand;

constaterende dat hiermee ook de maximale sociale huurgrens voor woningtoewijzing door woningcorporaties weer stijgt;

overwegende dat stijging van de toewijzingsgrens niet goed is voor de betaalbaarheid;

verzoekt de regering bij het toegezegde onderzoek naar de toekomstige ontwikkeling van de liberalisatiegrens expliciet in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 weer bevriezen van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevriezing van de liberalisatiegrens,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 43 (35000-VII).

De heer **Koerhuis** (VVD):

En nu een oproep die ik vanuit de Kamer wil doen aan al die corporatiedirecteuren die de huren willen verhogen. Ik snap dat het voor de minister lastig is om die oproep te doen, vandaar mijn motie om die vanuit de Kamer te doen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de liberalisatiegrens in 2019 na drie jaar weer geïndexeerd wordt en stijgt van €710 naar €720 per maand;

spreekt als haar mening uit dat woningcorporaties de indexering van de liberalisatiegrens niet moeten aangrijpen om sociale huren te laten stijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 44 (35000-VII).

De heer Koerhuis (VVD):

Dit waren mijn moties. Over de verdere verlaging van de NHG-premie zal mevrouw Van Eijs van D66 nog wat zeggen. Ik zie links van mij iemand heel druk zwaaien. Zal ik doorgaan?

De voorzitter:

Gaat u eerst even door. Dan pakken we daarna de interruptie van de heer Nijboer.

De heer Koerhuis (VVD):

Oké. Ik zal geen motie indienen over het minder zwaar wegen van de studielening. Toch zou ik de minister nog een keer willen oproepen om te onderzoeken hoe banken in de praktijk omgaan met de studielening. Eventueel kom ik later in een volgend debat met een motie.

Vooraf in de richting van mijn collega van GroenLinks zeg ik dat mijn oproep om het puntenstelsel voor sociale huur economisch efficiënter te maken, vooral voortkomt uit het feit dat ik meer sociale huurwoningen, meer woningen, wil hebben.

De voorzitter:

Nog één zin.

De heer Koerhuis (VVD):

Nee, dat was het. Over schimmelwoningen zal mijn collega Beckerman van de SP straks nog wat zeggen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Er ligt een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

De heer Koerhuis maakt het wel erg bont. Hij wil de sociale huurwoningen verkopen en de belasting op huur dus verhogen. Hij verlaagt de huurtoeslag en hij gaat een oproep doen aan de sector om de huren niet te verhogen. Ik heb daar geen vraag meer bij, voorzitter. Met deze constatering was ik klaar.

De **voorzitter**:

Ik meende dat deze inbreng ook al iets eerder bij een interruptie kwam, maar heel kort de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zie links en rechts van mij regelmatig moties voorbijkomen die oproepen tot huurverlaging. Laten we in ieder geval beginnen met oproepen om de huur niet verder te verhogen.

De **voorzitter**:

Dat is een prachtige oproep. Het woord is aan de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb zes moties. Sorry, het waren er vijf, maar er is er vanavond eentje bij gekomen naar aanleiding van een opmerking van de minister. De eerste drie zijn in onze ogen eigenlijk één voorstel, maar gelet op de haalbaarheid en omdat sommige partijen misschien wel voor het ene punt zijn en niet voor het andere, hebben we er drie verschillende moties van gemaakt. De eerste motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er, met name in en rondom de grote steden, een tekort is aan betaalbare huurwoningen;

overwegende dat de WOZ-waarde via het woningwaarderingssysteem in deze steden een grote invloed heeft op de huurprijzen;

van mening dat het voor de betaalbaarheid en voor de sociale samenhang in deze steden onwenselijk is wanneer het tekort aan woningen de huurprijzen te veel doet stijgen;

verzoekt de regering om te onderzoeken of het mogelijk is de WOZ-waarde minder mee te laten wegen in de gebieden met een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 45 (35000-VII).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

En dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen in 2019 verhoogt van €710 naar €720;

overwegende dat in woningmarktregio's met een overspannen woningmarkt dit onvoldoende is om te voorkomen dat betaalbare sociale huurwoningen na een verhuizing geliberaliseerd worden;

verzoekt de regering om de liberalisatiegrens in overspannen woningmarktregio's te verhogen naar €1.000,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 46 (35000-VII).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan de derde motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huidige inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen van €38.000 (en in maximaal 10% van de gevallen €42.000) voor met name gezinnen in overspannen woningmarktregio's niet altijd toereikend zijn;

verzoekt de regering om in overleg te treden met de Europese Commissie om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om de toewijzingsgrens voor bijvoorbeeld gezinnen te verhogen en de Kamer over de uitkomsten te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 47 (35000-VII).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

We zijn al over de helft.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er discussie is over de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties, gelet op de grote opgaven;

overwegende dat de minister met corporaties in gesprek wil gaan over mogelijke herverdeling van investeringscapaciteit tussen verschillende corporaties;

spreekt uit dat de gesprekken over herverdeling van middelen niet mogen leiden tot vertraging van de bouwopgave, maar aantoonbaar moeten bijdragen aan de gewenste versnelling;

verzoekt de regering te waarborgen dat deze gesprekken niet tot vertraging van de opgaven leiden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 48 (35000-VII).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Die motie is ingediend naar aanleiding van het debatje dat we net hadden. Dan de vijfde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er grote uitdagingen zijn om de gebouwde omgeving te verduurzamen;

overwegende dat veel corporaties stellen dat zij door de oplopende lastendruk belemmerd worden in het behalen van hun ambities op het gebied van verduurzaming;

verzoekt de regering om te onderzoeken of corporaties die extra stappen zetten in de verduurzamingsopgave aanspraak kunnen maken op korting op hun verhuurderheffing en de Kamer hier voor de Voorjaarsnota over te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 49 (35000-VII).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):
En de laatste alweer.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het doel van de Omgevingswet is om een balans tussen beschermen en benutten te bewerkstelligen;

overwegende dat onder andere de Raad van State zorgen heeft geuit over het feit dat in het stelsel van de Omgevingswet deze balans doorslaat naar benutten;

verzoekt de regering om medeoverheden waar nodig te ondersteunen bij het opstellen van ruimtelijk beleid waarin expliciet aandacht wordt besteed aan natuur, landschappelijke waarden, ruimtelijke kwaliteit en aan leefbaarheid,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 50 (35000-VII).

De **voorzitter**:

Dank u wel. Een korte interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wil toch wel graag vragen aan de heer Smeulders van GroenLinks of hij de richting wil duiden die zijn partij op gaat. Ik dacht juist dat u met uw fractievoorzitter Klaver een wat modernere richting op ging, maar u zwaait toch af richting het communistische van uw groot leider in Amsterdam om ook middenhuur te gaan reguleren op basis van de hoogte van de tegels en de lengte van het aanrecht.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Wij zien dat er op dit moment enorme problemen zijn op de woningmarkt en dat met name verplegers, politieagenten, onderwijzers te veel verdienen voor een sociale huurwoning en er op de totaal krankzinnige vrijewoningmarkt op dit moment niet tussenkomen. Wij kiezen dan voor de inwoners van ons land en de mensen die ons land draaiende houden. Wij gaan inderdaad meer reguleren. Dat is misschien niet leuk voor de heer Koerhuis en z'n vastgoedvriendjes, maar wel goed voor het land.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Allereerst dank aan de minister voor de beantwoording. Ik heb het in de eerste termijn onder andere gehad over het actieprogramma om te komen tot versnelling op de woningmarkt, over het maken van harde afspraken met provincies en gemeenten en over het komen tot een soort top 25 van de prioritaire gebieden. Ik had in overweging om daar een motie over in te dienen, maar ik wacht daarmee tot het AO Bouwopgave, omdat we nog de Staat van de Woningmarkt krijgen. Ik wacht die nog even af en zal dan nog bekijken of ik een bijstelling met die motie wil doen of iets wil inbrengen bij het AO.

Dan kom ik bij twee moties die ik wil indienen. Eentje gaat over het KoopLater-project, om ervoor te zorgen dat dat zeker niet verloren gaat.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters op de woningmarkt amper een woning kunnen bemachtigen omdat veel starters te veel verdienen voor een sociale huurwoningen en te weinig om een huis te kunnen kopen;

constaterende dat er behoefte is aan innovatieve manieren om de vraag naar woningen voor met name starters te faciliteren bijvoorbeeld het KoopLater-project in Landerd;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe de positie van starters op de koopmarkt verbeterd kan worden door initiatieven zoals het KoopLater-project en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 51 (35000-VII).

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb minder moties dan mijn buurman aan de rechterzijde, maar ik heb wel een veel langere. Ze heeft ook vier indieners.

De **voorzitter**:

U heeft nog anderhalve minuut.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat moet lukken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er de komende jaren behoefte is aan een forse uitbreiding van de woningvoorraad en dat in het kader van het klimaatakkoord afspraken worden gemaakt over het verduurzamen en aardgasvrij maken van de (bestaande) woningvoorraad;

overwegende dat door de schaarste op de woningmarkt kwetsbare doelgroepen moeilijker aan bod komen;

overwegende dat er behoefte is aan flexibele woonvormen die bijvoorbeeld via transformatie van niet-woongebouwen tot stand kunnen komen;

overwegende dat een groot deel van de opgave door woningcorporaties zal moeten worden opgepakt, gezien haar belangrijke positie op de woningmarkt;

overwegende dat de totale financiële slagkracht van de corporatiesector in balans moet zijn met de maatschappelijke opgaven, en dat er in verschillende woningmarktregio's sprake lijkt te zijn van een mismatch tussen de financiële slagkracht en maatschappelijke opgaven;

overwegende dat deze financiële slagkracht afhankelijk is van onder andere de ontwikkeling van de verhuurderheffing en andere fiscale lasten en de mogelijkheid tot verkoop van corporatiewoningen door corporaties;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat de volgende maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt:

- investeringen in woningen geschikt voor ouderenhuisvesting;
- het voorzien in de behoefte aan goedkope huurwoningen voor mensen die uitstromen uit daklozen-, vrouwen- en ggz-opvang en beschermd wonen;
- het voorzien in behoefte aan woonvormen;
- het voorzien in voldoende huisvesting voor jongeren en studenten;
- de verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- de opgave in krimpgebieden;
- het voorzien van voldoende huisvesting voor statushouders en arbeidsmigranten zonder verdringing van andere woningzoekenden;

verzoekt de regering tevens hierbij te betrekken de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing, andere vormen van financiële prikkels en mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 52 (35000-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Een heel korte interruptie. Heeft de heer Ronnes na dit debat echt het gevoel dat de minister een gebrek heeft aan het doen van onderzoek?

De heer **Ronnes** (CDA):

Nee, maar ik heb hier vanavond meerdere partijen gehoord die zich zorgen maken over de financiële positie van de corporaties. Als wij als Kamer ons daar zo veel zorgen over maken, vind ik dat wij daar minstens via een motie een uitspraak over moeten doen om de minister op te roepen er het nodige aan te doen. In die zin denk ik dat het geen overbodige luxe is om het op dit moment op deze manier te doen.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een interruptie van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Volgens mij is het goed dat er onderzoek wordt gedaan naar de financiële positie van corporaties. Alleen, ik lees in die motie ook dat gekeken moet worden hoeveel woningen corporaties kunnen gaan verkopen. Volgens mij is de heer Koerhuis daar heel trots op. Zou de heer Ronnes daar een toelichting op kunnen geven? Want volgens mij willen hij en het CDA toch dat er meer sociale huurwoningen komen, niet minder.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daar wil ik zeker een toelichting op geven. Zo moet u de motie zeker niet lezen. De motie laat dat in die zin wel wat open. Het gaat erom dat er op dit moment heel veel onduidelijkheid is over de financiële slagkracht van de corporaties. De cijfers vliegen je als het ware om de oren. We hebben geconstateerd dat dit kabinet een stuk compensatie heeft neergelegd om in elk geval te zorgen dat de corporaties op de korte termijn vooruitkunnen. Maar het is heel erg noodzakelijk om zeker te weten dat de corporaties de opgaves die bij hen liggen, kunnen uitvoeren. Dan moet je niet nu al, zoals u nu doet, van tevoren gaan invullen hoe of wat. Je moet er op een goede manier een gedegen structuur voor geven naar de toekomst toe, onder andere samen met de corporaties. Daar helpen we onszelf mee, denk ik.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ook van mij een aantal moties. Ik doe niet mee aan het spelletje "wie heeft de grootste". Ik vind dat je het debat bijna kunt samenvatten met: ik ben in gesprek; ik blijf in gesprek; ik doe onderzoek. Of met: ik ga er niet over. Ik vind toch dat de minister er meer over moet gaan, zeker als het gaat over schimmel. Ik heb inmiddels de grootste partij mee onder een motie. Wij nodigen graag alle andere partijen uit om haar alsnog te tekenen, want wij vinden echt dat er een aanpak moet komen voor ziekmakende schimmelwoningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders weinig mogelijkheden hebben om af te dwingen dat schimmel- en vochtproblemen worden aangepakt maar deze problemen overal in het land spelen;

verzoekt de regering mede in het kader van de volksgezondheid een integrale, landelijke aanpak te bewerkstelligen om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen en verhelpen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 53 (35000-VII).

Een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Hoewel ik het schimmelprobleem niet wil bagatelliseren, vraag ik me oprecht af wat die nationale aanpak dan zou inhouden. Het is gewoon een oprechte vraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die kan uit meerdere onderdelen bestaan. Zoals u weet, komt binnenkort het WoonOnderzoek uit. Goed nieuws is dat daarin eindelijk weer geïnventariseerd wordt hoeveel mensen last hebben van schimmel. Dan heb je een cijfer, maar je hebt nog geen aanpak. Wij vinden dat de minister dan bijvoorbeeld zou moeten kijken welke corporaties dat zijn en of ze wel voldoende doen. Doen zij niet voldoende, dan kunnen zij aangesproken worden. Dat kan via de minister, maar dat kan ook via de toezichthouder. Een andere constatering in de motie, waar de minister naar zou kunnen kijken, is de volgende. Ik zei het net al. Als huurder kun je nu naar de Huurcommissie. Die is laagdrempelig. Dat is belangrijk en dat is goed. Maar het probleem is dat je alleen maar korting kunt krijgen op je huur. Daar heb je niet zo veel aan als je kinderen ziek worden van schimmel in de woning. Ik vind bijvoorbeeld dat er bekeken moet worden of huurders ook het recht kunnen krijgen om onderhoud af te dwingen. Dat zou allemaal in zo'n actieplan kunnen. Straks heb je met WoON weer een cijfer. Dat is heel goed. Het laatste onderzoek, van het RIVM, stamt uit 2012. Toen hadden 0,5 miljoen huizen schimmel. Wij zijn bang dat dat nu meer is. Wij hebben straks een cijfer, maar nu moet er nog een aanpak volgen. Veel corporaties doen gewoon te weinig.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met de moties.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningnood groot is;

verzoekt de regering om een nationaal woningbouwplan op te stellen om snel meer betaalbare woningen te bouwen;

verzoekt de regering om een nationaal bouwfonds in te richten zodat woningcorporaties meer kunnen investeren in bouwen door de verhuurderheffing te verlagen en dit te dekken door 1% meer winstbelasting te vragen van grote bedrijven en multinationals (amendement-Beckerman/ Leijten bij het Belastingplan 2019),

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 54 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de leefbaarheid van wijken met samen meer dan 700.000 mensen onder druk staat;

overwegende dat tweedeling in wijken moet worden voorkomen;

verzoekt de regering om een meerjarig buurten- en wijkenbeleid op te stellen samen met gemeenten en bewoners, met ruimte voor maatwerk met als doel de leefbaarheid en veiligheid in alle buurten en wijken te verbeteren, en dit beleid voor te leggen aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 55 (35000-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
En dan mijn laatste.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sanering van vakantieparken mogelijk duizenden mensen dakloos kan maken;

verzoekt de regering geen vakantieparken te saneren of te ontruimen zonder dat er een betaalbaar alternatief is voor de bewoners, wat niet ten koste gaat van reguliere woningzoekers op wachtlijsten voor sociale huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 56 (35000-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat was het, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Drie moties van onze zijde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de mogelijkheden voor de "noodknop" verder worden onderzocht;

constaterende dat beleggers woningen opkopen die juist voor starters aantrekkelijk zijn en die in sommige gevallen tegen excessieve prijzen verhuren ten opzichte van het maandelijkse inkomen van starters, waardoor ook een prijsopdrijvend effect kan ontstaan;

overwegende dat de "noodknop" het voor speculerende beleggers minder interessant kan maken om deze woningen op te kopen en zo de markt beter toegankelijk kan blijven voor starters;

verzoekt de regering om bij de onderzoeken naar de "noodknop" ook dit positieve neveneffect op speculerende beleggers mee te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 57 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de NHG-premie in 2019 omlaag gaat naar 0,9%;

overwegende dat het kabinet een onderzoek naar de hoogte van de NHG-premie heeft aangekondigd;

spreekt uit dat het verhogen van de NHG-premie bij dit onderzoek buiten beschouwing kan blijven en de nadruk moet liggen op de mogelijkheden tot verdere verlaging van de premie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 58 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er in Nederland meer dan een miljoen appartementen zijn;

overwegende dat om de gebouwde omgeving te verduurzamen, het noodzakelijk is ook snel appartementen te verduurzamen;

overwegende dat particulieren btw kunnen terugkrijgen bij de aanleg van zonnepanelen, maar dit voor vve's niet mogelijk is;

overwegende dat het Nationaal Energiebespaarfonds leningen aan vve's verstrekt en dat deze leningen alleen ten goede komen aan vve's met minimaal tien woningen, terwijl de voorraad vve's in Nederland voor 75% kleiner dan tien woningen is, zoals blijkt uit het CBS-rapport Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren uit 2016;

overwegende dat het Nationaal Energiebespaarfonds leningen aan vve's verstrekt, alleen als het aantal woningen binnen de vve minimaal tien is en de looptijd maximaal vijftien jaar is;

overwegende dat besluitvorming bij gekwalificeerde meerderheid moet, waardoor een kleine minderheid verduurzamingsmaatregelen kan tegenhouden;

verzoekt de regering samen met VvE Belang zo veel mogelijk belemmeringen voor het verduurzamen van appartementen weg te nemen, door:

- te onderzoeken of de fiscale behandeling van de btw voor vve's ten aanzien van de aanschaf en installatie van zonnepanelen en het gebruik daarvan gelijkgesteld kan worden aan die van particulieren;
- in gesprek te gaan met het Nationaal Energiebespaarfonds om het fonds open te stellen voor vve's met minder woningen dan tien;
- in gesprek te gaan met het Nationaal Energiebespaarfonds om leningen te laten verstrekken met een looptijd langer dan vijftien jaar;
- samen met VvE Belang te onderzoeken hoe besluitvorming binnen vve's over de verduurzaming kan worden bespoedigd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 59 (35000-VII).

Ik dacht even dat deze motie langer was dan die van de heer Ronnes. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De minister produceert een berg papier, maar de Kamer kan er ook wat van. Ik heb maar één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er sprake is van woningnood;

constaterende dat de motie-Asscher/Buma/Segers (35000, nr. 20) verzoekt te bezien hoe de investeringen in betaalbare huurwoningen en krimpgebieden op peil gehouden kunnen worden;

verzoekt de regering deze motie uit te voeren en de Kamer voor de Najaarsnota te informeren over de uitkomsten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 60 (35000-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik denk bij zo'n debat altijd: hoe zullen de mensen om wie het gaat nu kijken naar zo'n avond? Ik denk niet dat zij met een tevreden gevoel naar dit debat hebben gekeken. Als je starter bent en je komt er niet tussen en beleggers nemen de stad over. Als je in een krimpgebied woont en je denkt bij de Algemene Beschouwingen een mooie motie te hebben binnengehaald. Maar wat gaat de minister daarmee doen? Als je in een woning van een woningcorporatie zit en denkt dat de huur weleens omhoog kan gaan door die verhuurderheffing en dat de minister vecht voor compensatie. Ik snap echt de motie van de coalitie wel. Ik zie de heer Ronnes ook, die gebonden is aan het regeerakkoord, maar die probeert daar nog wat in te bereiken. Maar als je door huisjesmelkers wordt uitgemolken, als je de bezuiniging op de huurtoeslag voor je kiezen krijgt, dan verwacht je toch dat de minister daar wat aan doet en dat er aan al die problemen tijdens zo'n debat wat gebeurt. Ik vind dat er op al die terreinen te weinig gebeurt. Ik hoor die geluiden niet alleen van de oppositie, maar ook uit de coalitie. Ik zou de minister toch willen oproepen om het komende jaar te gebruiken om van al die grote maatschappelijke problemen rondom wonen veel meer werk te maken, daar ook brieven over te sturen, maar niet alleen brieven met procesdingen, maar met voorstellen en wetsvoorstellen om in te grijpen. Want anders komt het niet goed met de woningnood in Nederland. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Dik-Faber.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik heb drie moties en die worden steeds korter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de motie-Koerhuis/Van Eijs (32847, nr. 354) vraagt te onderzoeken hoe woningcorporaties een aanbod kunnen doen aan eigenwoningbezitters om beiden te laten profiteren van grotere schaal en financieel voordeliger te verduurzamen;

overwegende dat de Woningwet onvoldoende ruimte biedt voor zowel uitvoering als financiering van verduurzaming van grondgebonden complexen en in het geval van een minderheidsbelang in de vve;

overwegende dat gespikkeld bezit daardoor nog steeds lastig te verduurzamen is voor woningcorporaties, waardoor de verduurzaming van woningblokken, appartementen en rijtjeshuizen vertraging oploopt of duurder uitpakt;

verzoekt de regering in overleg te gaan met woningcorporaties over het wegnemen van

bovenstaande belemmeringen in de uitvoering en financiering van het verduurzamen van gespikkeld bezit en te onderzoeken of artikel 47 van de Woningwet kan worden aangevuld met verduurzamingsmaatregelen voor naburige panden en/of architectonische eenheden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 61 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat naar aanleiding van de motie-Dik-Fabern c.s. (34775-XVIII) de Actielijn wonen en zorg is ontwikkeld en dat wordt ingezet op het realiseren van voldoende passend woningaanbod voor ouderen;

overwegende dat het belangrijk is om ouderenorganisaties te betrekken bij het geven van advies aan ouderen over hun woonsituatie, bijvoorbeeld over veranderingen aan de woning of een verhuizing naar een mantelzorgwoning;

verzoekt de regering in overleg te gaan met de betrokken ouderenorganisaties en gezamenlijk invulling te geven aan de opleiding en de inzet van wooncoaches, om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vragen en wensen van ouderen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 62 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een aantal kleinere gemeenten worstelt met de huisvesting van Oost-Europese arbeidsmigranten, met name door een tekort aan woningen, werkgevers die goedkope huizen opkopen en vragen rondom leefbaarheid van woonwijken;

verzoekt de regering een top te organiseren met de betrokken gemeenten over problemen en oplossingen voor de huisvesting van Oost-Europese arbeidsmigranten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 63 (35000-VII).

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

Dan heb ik zelfs nog vijftien seconden over om de minister heel hartelijk te bedanken voor de beantwoording. Gelukkig staan mijn moties ook op papier, dus u kunt het allemaal nalezen. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Akerboom namens de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb vier moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat corporaties een aanjagende rol hebben in het verduurzamen van de woningbouw;

overwegende het belang van voldoende ruimte voor flora en fauna;

verzoekt de regering om in afspraken met corporaties over de verduurzaming van de woningbouw ook stadsnatuur te bevorderen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 64 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering natuurinclusief bouwen expliciet mee te nemen in de campagne Energiebesparing doe je nu,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 65 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters en doorstromers op de woningmarkt via regelingen extra ruimte wordt geboden om energiebesparingsmaatregelen te nemen;

constaterende dat juist bij een verbouwing na het moment van aankoop maatregelen als laagtemperatuursystemen en isolatie de lastigste en belangrijkste no-regretmaatregelen zijn;

verzoekt de regering te onderzoeken of deze regelingen ook specifiek gebruikt kunnen worden voor lage temperatuursystemen en isolatie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 66 (35000-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Arnhem, Nijmegen, Leeuwarden en Haarlemmermeer hebben gekozen voor een erfpachtmodel om gebouwgebonden financiering mogelijk te maken;

overwegende dat voor dit model geen wetswijziging nodig is;

verzoekt de regering om andere gemeenten te wijzen op de mogelijkheid van dit model voor gebouwgebonden financiering,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Akerboom. Naar mij blijkt, wordt de indiening

ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 67 (35000-VII).

Dan is nu het woord aan de heer Krol.

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

Dank u, voorzitter. Dank ook aan de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik heb drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er onder meer een tekort is aan seniorenwoningen;

overwegende dat een verruimd aanbod van seniorenwoningen de doorstroming op de woningmarkt zal bevorderen;

overwegende dat er verouderde recreatieparken zijn met een eigen problematiek, waarvoor herbestemming een oplossing kan zijn;

verzoekt de regering om in overleg met een gemeente en een eigenaar van een verouderd recreatiepark, een voorbeeldproject te initiëren waarbij een recreatiepark verbouwd wordt tot een aantrekkelijk seniorendorp,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 68 (35000-VII).

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

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er steeds meer mensen op zoek zijn naar een woning en een woonomgeving waarbij duurzaamheid centraal staat;

verzoekt de regering om in overleg met een gemeente een voorbeeldproject te initiëren door het aanwijzen en realiseren van een ecologische woonzone,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 69 (35000-VII).

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

Tot slot de laatste motie van vanavond. Daar was de minister al heel positief over. Dus misschien kan ze die gewoon overnemen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat steeds meer mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen;

overwegende dat senioren mogelijk minder snel zijn bij het verlaten van een gebouw in noodsituaties;

overwegende dat volgens cijfers van de Brandweeracademie de helft van de dodelijke slachtoffers door brand 60 jaar en ouder is;

overwegende dat volgens het Sociaal en Cultureel Planbureau er 2,3 miljoen zelfstandig wonende mensen zijn met een matige of ernstige lichamelijke beperking;

overwegende dat zij meer problemen kunnen ondervinden bij het verlaten van een gebouw in noodsituaties dan mensen zonder lichamelijke beperking;

overwegende dat op 1 januari 2017 het VN-verdrag voor Gehandicapten in werking is gegaan en dat mensen met een handicap gelijkwaardig en onbelemmerd moeten kunnen meedoen;

overwegende dat vluchtroutes worden voorzien van een pictogram met een rennend mannetje;

verzoekt de regering met voorstellen te komen om de overlevingskansen voor minder-zelfredzamen bij calamiteiten te verhogen door middel van vluchtroutes in gebouwen, die zijn afgestemd op minder-zelfredzamen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 70 (35000-VII).

Hierbij schors ik voor vijf minuten, zodat de minister haar advies over de moties kan voorbereiden.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen het wetgevingsoverleg voor een appreciatie van de ingediende moties. Ik heb begrepen dat er van mevrouw Akerboom een vraag is blijven liggen die zij toch nog even wil benoemen, zodat die niet vergeten wordt.

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Ik heb in de eerste termijn een vraag gesteld over de rekenmethode voor de kostenefficiëntie. Waarom wordt er nu gerekend met een rendement op energie van 68% in plaats van 39%?

De **voorzitter**:

Die was blijven liggen. Goed dat u die nog even herhaalt, want de rest had het in het tweede rondje wel even aangegeven. Dan geef ik nu het woord aan de minister.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter, dank. Dank ook aan mevrouw Akerboom voor de herinnering aan haar vraag in eerste termijn die is blijven liggen. Ik moet even kijken of ik daar in deze termijn een adequaat antwoord op kan geven. Anders moet ik erop terugkomen.

Een paar vragen waren al gemarkeerd om te worden beantwoord. De heer Smeulders heeft nog een antwoord tegood op de vraag rond de beleidsnota Natuur en het programma Open Ruimte. Die zijn in de tweede helft van 2019 voorzien. Eerst komt de NOVI, althans, zo plannen wij dat op dit moment.

De heer Ronnes zou nog een antwoord krijgen over de krimpgebieden en de aftrek van de verhuurderheffing. De totaal beschikbare heffingsaftrek voor krimp — het gaat dan ook over sloop en samenvoeging — is circa 260 miljoen. Totaal vastgesteld is 53 miljoen. Het restant is aangevraagd, maar er is nog geen investeringsverklaring en dus nog geen besluit. Het ijlt wat na. Binnen drie tot vijf jaar, afhankelijk van het type investering, is er een definitieve investeringsverklaring en dan weet je pas of de aftrek kan worden verzilverd. Op zich lijkt er voldoende in de pijplijn te zitten.

De heer Krol wilde ik nog iets zeggen over vakantieparken, maar volgens mij heeft hij dat omgezet in een motie. Dat komt dus straks wel.

De heer Koerhuis heeft gevraagd naar de onderzoeken naar de studieleningen. Ik heb inderdaad toegezegd om bij het Platform hypotheek te kijken in hoeverre er maatwerk plaatsvindt en of er belemmeringen zijn. Ik had al gezegd dat ik het Nibud-advies volgde, maar we blijven ernaar kijken.

Mevrouw Van Eijs vroeg of voor het nemen van energiebesparende maatregelen de vve-besluitvorming zou moeten worden aangepast. Besluiten worden door een vve genomen met een meerderheid van 50% plus 1, tenzij uit het splitsingsreglement met hierin de statuten een verhoogde meerderheid en een quorum is vastgelegd. In het kader van de energietransitie zal ik met de collega's Van Veldhoven van IenW en

Dekker van Rechtsbescherming bezien hoe de regelgeving voor vve's om energiebesparende maatregelen te nemen, kan worden vergemakkelijkt, bijvoorbeeld door aanpassing van de besluitvormingsregels. Daarbij kan het wetgevingsadvies van de vve's vanuit de Werkgroep wet- en regelgeving worden betrokken. De verwachting is dat dit advies eind van dit jaar gereed is.

Voorzitter, dan kom ik bij de moties. Voordat ik die ga langslopen, wil ik het volgende zeggen in de richting van iedereen die hier vandaag heeft gesproken. Alle leden hebben heel indringend gesproken over de problematiek op de woningmarkt. Iedereen legt zo zijn eigen accenten, maar ik proef bij iedereen dezelfde urgentie. Dat vind ik heel goed en ik voel mij daardoor in het werk gesteund. Dit is niet het moment om achterover te leunen en het werk aan anderen over te laten. Ik probeer meewerkend voorman te zijn om alle partijen die in actie zijn gekomen en die die verantwoordelijkheid hebben, daartoe in staat te stellen. Ik produceer dan grote hoeveelheden papier die uw kant opkomen, zodat u het goed kunt volgen, maar uiteindelijk gaat het om het resultaat. Dat is dat iedereen in Nederland een kans heeft om de bij hem of haar passende woning te vinden. Ik hecht daar veel waarde aan en vindt het een ongelooflijk belangrijke opgave. Het gaat over echte knelpunten en echte problemen die mensen ervaren. Het is mijn opgave om dat, samen met u, stap voor stap te verbeteren. Dan de moties. Ik kan de commissie feliciteren, want er zijn meer moties ingediend dan de heer Knops en ik bij de behandeling van de begroting van BZK ontvingen. Dat zegt wel wat over het belang van dit onderwerp, denk ik.

De motie op stuk nr. 39 is van de heer Kops. De heer Kops zal niet verbaasd zijn dat ik de motie ontraad. Zijn voorstel zou investeerders enorm afschrikken. Hij weet dat ik wel aan de slag ga met die noodknop, maar dit voorstel gaat voor mij te ver.

De motie op stuk nr. 40 van de heer Kops moet ik ook ontraden. Ik zie niets in een generieke verlaging. Ik heb wel gezegd dat ik nog steeds hoop op een sociaal huurakkoord. Ik hoop dat we gerichte voorstellen kunnen verwachten om knelpunten aan te pakken.

De motie op stuk nr. 41 van de heer Kops, medeondertekend door de heer Fritsma, ziet op het ontnemen van vergunningen van statushouders en ook nog iets met huurwoningen. Hij zal niet verbaasd zijn dat ik ook deze motie ontraad. Nederland vangt juist mensen op. Mensen hebben recht op een status in bepaalde omstandigheden. Daar gaan we helemaal niet aan tornen. Bovendien wil ik bij de toewijzing van woningen helemaal geen onderscheid maken in herkomst, afkomst of wat dan ook.

Dan de motie op stuk nr. 42, van de heer Koerhuis. Ik ben blij met de breedte van deze motie. Het is gewoon een grote maatschappelijke opgave. Er worden verschillende groepen genoemd. Ik wil het graag oppakken met, zoals hij vraagt, het COA en de gemeenten. Ik laat het oordeel over de motie aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 43, ook van de heer Koerhuis, gaat over een onderzoek dat al loopt en waarover we in eerste termijn spraken. Hij breidt dat wat uit. Het lijkt mij verstandig om dit mee te nemen in het lopende onderzoek. Na ommekomst daarvan kunnen we het advies hebben over eventuele keuzes die we op basis daarvan kunnen maken. Bovendien beschikken we dan ook over de evaluatie van de Woningwet en de WWS. Die zou je erbij kunnen betrekken. Het oordeel over de motie laat ik graag aan de Kamer.

In de motie op stuk nr. 44 van de heer Koerhuis spreekt de Kamer haar mening uit. Ik aarzel of ik daar een oordeel over moet geven. Ik denk eigenlijk van niet. Het lijkt mij passend dat de Kamer haar eigen mening bepaalt.

Ik ben aanbeland bij de motie op stuk nr. 45 van de heer Smeulders. Hij verzoekt de regering te onderzoeken of het mogelijk is om de WOZ-waarde minder te laten meewegen in gebieden met een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen. Ik zou de heer Smeulders kunnen suggereren om de motie aan te houden. Ik zei in mijn eerste termijn dat de evaluatie van de WWS bijna gereed is, nog dit jaar. Ik heb ook gezegd dat ik me realiseer dat zich van die uitschieters kunnen voordoen, doordat dit onder de aandacht is gebracht door een aantal gemeenten. Als we die informatie hebben op basis van de evaluatie, lijkt het mij een goed moment om hierop terug te komen. Misschien wil de heer Smeulders de motie aanhouden tot dat moment.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dat is prima, we houden de motie aan.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Smeulders stel ik voor zijn motie (35000-VII, nr. 45) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Ollongren**:

Fijn, dank u wel. De volgende motie op stuk nr. 46 van de heer Smeulders ...

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter, is het niet standaard dat als de motie niet wordt aangehouden ... O, nee, ik mag geen oordeel meer geven. Sorry, mijn fout.

De **voorzitter**:

Als de motie niet wordt aangehouden, mag ik dat aannemen, maar hij is wel aangehouden, want de minister heeft het al toegezegd.

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 46 lijkt enigszins op de motie van de heer Kops die ik net heb ontraden om dezelfde reden. Zo'n maatregel zou investeerders die ook nodig zijn voor het verruimen van het aanbod van middenhuur kunnen afschrikken. Hier ben ik geen voorstander van, dus ik ontraad deze motie.

De motie-Smeulders op stuk nr. 47 vind ik inhoudelijk deels zeer herkenbaar. Ik zei net al dat ik bij die Woonagenda met heel veel partijen praat. In dat gesprek kijken we ook naar inkomensgrenzen. Ik wil ook kijken waarom corporaties maar een heel beperkt deel van de vrije ruimte die zij hebben om aan hogere inkomens toe te wijzen, lijken te gebruiken, dus om beter te begrijpen wat daar aan de hand is. Om die reden dacht ik, maar ik overvraag de heer Smeulders wellicht, dat hij wellicht ook deze motie zou willen aanhouden, totdat ik daarover meer uitkomsten heb. Daarna kan hij overwegen of hij

nog steeds vindt dat dit nodig is.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan gaan we deze ook aanhouden. Er komen er nog drie, dus ik hoop dat er nog iets oordeel Kamer wordt.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Smeulders stel ik voor zijn motie (35000-VII, nr. 47) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Ollongren**:

De heer Smeulders en ik hebben dit niet overlegd van tevoren, maar dan ben ik bij de motie-Smeulders op stuk nr. 48, waarin hij de regering verzoekt te waarborgen dat deze gesprekken niet tot vertraging van de opgaven leiden. Die motie wilde ik inderdaad oordeel Kamer geven. In eerste termijn heb ik al gezegd dat ik bereid ben onderzoek te doen naar de langjarige opgaven in relatie tot de financiën en dat ik daarbij ook de optimale inzet van het vermogen dat in de sector beschikbaar is, wil betrekken. Deze motie ziet eigenlijk ongeveer op hetzelfde als wat ik heb toegezegd, dus ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 48 is oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:

Dan de motie-Smeulders op stuk nr. 49. In het Belastingplan zit de maatregel voor de heffingsaftrek verduurzaming, conform het regeerakkoord. In het kader van het klimaatakkoord wordt ook gekeken naar wat er nodig is en wat de langdurige opgaven zijn. Daarover zal ik de Kamer informeren. Ik weet niet of dat al bij Voorjaarsnota zal zijn, zoals de motie vraagt. Met die kanttekening zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 49 oordeel Kamer. En de motie op stuk nr. 50?

Minister **Ollongren**:

De motie-Smeulders op stuk nr. 50 verzoekt de regering om medeoverheden waar nodig te ondersteunen bij het opstellen van ruimtelijk beleid, met aandacht voor natuur, landschappelijke waarden et cetera. In het kader van het Interbestuurlijk Programma gebeurt dat deels al. De medeoverheden hebben daar ook aandacht voor. Ik denk dat ik in dat kader met deze motie uit de voeten zou kunnen en ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 50 oordeel Kamer. En de motie op stuk nr. 51?

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 51 staat op naam van de heer Ronnes en mevrouw Beckerman. Deze gaat over starters op de koopmarkt en over het KoopLater-project. Er lopen verschillende initiatieven van gemeenten en marktpartijen.

De voorzitter:

Er is een interruptie ter rechterzijde, van mevrouw Laan-Geselschap.

Mevrouw Laan-Geselschap (VVD):

U ging vrolijk door, maar bij de motie op stuk nr. 50 wilde ik de minister graag vragen wie dat gaat betalen. Waar is de dekking voor de motie op stuk nr. 50?

Minister Ollongren:

We zullen zien of daar sprake is van kosten. We hebben natuurlijk in het kader van het Interbestuurlijk Programma een aantal afspraken gemaakt, waarbij ik al ondersteuning biedt bij bestuurlijke vraagstukken. Ik denk dat het daarin goed past. Ik zal in ieder geval in de gaten blijven houden of dat zo is, ook naar aanleiding van de oproep van mevrouw Laan.

De voorzitter:

We waren bezig met de motie op stuk nr. 51.

Minister Ollongren:

Ik had al gezegd dat het heel goed en belangrijk is om creatieve oplossingen in beeld te krijgen. Het kan gaan om best practices en meer innovatieve concepten. Ik laat het oordeel over deze motie dan ook graag aan de Kamer.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 51 krijgt oordeel Kamer. En de motie op stuk nr. 52?

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 52 is een lange motie van de heer Ronnes, al sprak hij snel. Het is een lange motie die ziet op iets waarvan ik ook heb gezegd dat het belangrijk is om te doen; om de financiële positie te bezien in relatie tot de langdurige opgaven en om ook onderzoek te doen naar mogelijke herverdeling binnen de sector en naar de prikkels die uitgaan van de verhuurderheffing. Met andere woorden, ook na wat ik heb gezegd in eerste termijn, denk ik dat u begrijpt dat deze motie oordeel Kamer krijgt. Met andere woorden, na wat ik gezegd heb in de eerste termijn, denk ik dat u begrijpt dat ik oordeel Kamer geef bij deze motie.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 52: oordeel Kamer.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 53 is van mevrouw Beckerman en de heer Koerhuis. Die gaat over de schimmelproblematiek. Ik vind het wat ingewikkeld, hoewel ik wel heb gezegd dat ik het onderwerp heel belangrijk vind. Maar om dit op deze manier neer te leggen bij de regering en te vragen om een landelijke aanpak ... Het allerbelangrijkst is dat woningbouwcorporaties hier zelf iets aan gaan doen. Er zijn verschillende manieren waarop de huurder in actie kan komen. Uiteindelijk kan hij ook naar de huurcommissie stappen of naar de rechter. Er zijn allerlei, veel laagdrempeliger manieren om dit aan te kaarten. In het komende WoonOnderzoek wordt hier aandacht aan geschonken. Dat is waar. Maar ik ontraad de motie, omdat ik vind dat dit niet iets toevoegt wat de mensen helpt bij wat nu moet gebeuren. Dit moeten de woningbouwcorporatie en iedereen die lokaal betrokken is verhelpen. Ik zal wel blijven oproepen dat dit probleem echt

aangepakt moet worden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 53 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 54 van mevrouw Beckerman gaat over een nationaal bouwfonds dat zij graag zou zien, gefinancierd uit 1% meer winstbelasting. U zult niet verbaasd zijn dat ik dit moet ontraden. Ik heb verschillende redenen; welke zal ik eens aanvoeren? Ik heb al betoogd waarom ik denk dat een nationaal bouwfonds niet de beste oplossing is op dit moment. Ik weet niet of een groot financieel fonds de oplossing is. Overigens zou een hogere Vpb ook de woningbouwcorporaties raken. Ik ontraad de motie.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 54: ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 55, ook van mevrouw Beckerman, gaat over de leefbaarheid. Ik ben voornemens om vanuit het kabinet de Kamer te informeren over de inzet op leefbaarheid en de Kamer ook te informeren over hoe lokale partijen hierbij betrokken zijn. Deze brief wil ik begin volgend jaar aan uw Kamer sturen. Om die reden wil ik mevrouw Beckerman vragen of zij haar motie wil aanhouden totdat zij beschikt over die brief.

De voorzitter:

Ik kijk even naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ga daar even over nadenken

De voorzitter:

En als mevrouw Beckerman de motie toch in stemming gaat brengen, wat is dan het advies?

Minister Ollongren:

Dan vind ik dat de motie op het verkeerde moment komt en dan zou ik hem om die reden ontraden.

De voorzitter:

Helder. Mevrouw Beckerman laat nog weten of zij haar motie op stuk nr. 55 gaat aanhouden. Anders is het advies: ontraden. We zijn bij de motie op stuk nr. 56.

Minister Ollongren:

De aanpak van vakantieparken is ook voor mij prioritair. Maar ik doe dat heel nadrukkelijk samen met de lokale partijen. In deze motie wordt het eigenlijk bij de regering neergelegd: de regering moet niet ontruimen et cetera. Maar dit moet lokaal gebeuren. Nogmaals, ik probeer daar heel actief bij te helpen en te ondersteunen. Maar door de formulering van de motie moet ik hem ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 56 wordt ontraden.

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 57 van mevrouw Van Eijs en de heer Ronnes gaat over de noodknop. Zij vragen om ook het neveneffect op speculerende beleggers mee te nemen. Ik vind het belangrijk om alle mogelijke effecten goed in kaart te brengen, dus ook dit onderdeel neem ik daarin graag mee. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 57: oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:

Ik kom bij de motie op stuk nr. 58. Ik heb, samen met de minister van Financiën, aangekondigd dat ik volgend jaar wil onderzoeken of de premie verder kan worden verlaagd. Ik heb ook gezegd dat naast de betaalbaarheid het van belang is dat de premie voldoende is om toekomstige verliezen op te vangen. In de motie wordt gezegd dat de verhoging buiten beschouwing kan blijven. Ik vind dat als je iets onderzoekt, je niet aan de voorkant al dingen buiten beschouwing moet laten. Ik vind het niet logisch. Het is ook helemaal niet waar ik op uit ben. Ik vind dat je in een onderzoek, waarbij je ook andere partijen vraagt om een oordeel te geven, eigenlijk wel alle opties open moet houden. Afgezien daarvan heb ik eigenlijk al de toezegging gedaan dat het onderzoek er komt. Ik plaats alleen even een kanttekening vanwege het feit dat je bij onderzoeken eigenlijk niets van tevoren kunt uitsluiten. Dat vind ik in deze motie iets aan de specifieke kant, maar ik kan het oordeel erover wel aan de Kamer laten.

De **voorzitter**:

Oordeel Kamer. Mevrouw Van Eijs heeft daar nog een vraag over. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Nou, meer een opmerking, voorzitter. Het is technisch gezien "spreekt uit dat". Het is dus een richtinggevende uitspraak van de Kamer.

Minister **Ollongren**:

O, excuses.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het is prima dat de minister daar haar mening over geeft, maar ...

Minister **Ollongren**:

U heeft helemaal gelijk. Dan laat ik het aan de Kamer om te bepalen in hoeverre zij mijn mening daar nog bij in overweging neemt.

De **voorzitter**:

Het is dus aan de Kamer.

Minister **Ollongren**:

Ik wil gaan onderzoeken wat er wordt gevraagd in de motie op stuk nr. 59 van mevrouw Van Eijs. Ik laat het oordeel daarover aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 59: oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 60 is van de heer Nijboer. Om te beginnen vind ik het echt niet nodig dat de regering nog een keer wordt opgeroepen om een motie uit te voeren waarvan al duidelijk is dat zij wordt uitgevoerd. Los daarvan heb ik net uitgelegd waarom we, juist om die motie te kunnen uitvoeren, beter zicht moeten hebben op, onder andere, het investeringspeil. We moeten eigenlijk precies weten wat de voorgenomen investeringen zijn. Daarover wordt het gesprek gevoerd met de regio's. Bovendien, in de krimpgebieden gaat het niet alleen maar over de woningbouwcorporaties, maar ook over koop, particuliere koop dus. Ik vind toch dat het verstandig is van het kabinet om dat veel preciezer in beeld te brengen. Ik kan ook niet zeggen dat de Kamer voor de Najaarsnota daarover wordt geïnformeerd. De oorspronkelijke motie wordt gewoon uitgevoerd. Die vind ik ook heel belangrijk. Deze motie kan ik helaas niet anders dan ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 60 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 61 van mevrouw Dik-Faber en de heer Koerhuis, die ik daaronder zie staan, gaat over het gespikkelde bezit en de verduurzaming. Ik ben met corporaties in overleg en praat graag met hen verder over hoe belemmeringen weg kunnen worden genomen. Net heb ik in mijn termijn wel gezegd dat corporaties geen bancaire activiteiten mogen ondernemen. Risico's van particuliere eigenaars mogen ze niet overnemen. Met die kanttekening kan ik het oordeel over de motie aan de Kamer laten.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 61: oordeel Kamer.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 62 is ook een motie van mevrouw Dik-Faber, maar dan met de heer Ronnes. Zij gaat over wooncoaches, waar wij net al even over spraken. Ook hierover laat ik het oordeel graag aan de Kamer.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 62: oordeel Kamer.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 63 betreft de top waar we net over spraken. Ik zei al: als de betrokken gemeenten ook van oordeel zijn dat het organiseren van zo'n top voor hen wenselijk en nuttig is en bijdraagt aan een oplossing, ben ik er graag toe bereid. Als de Kamer via deze motie zou uitspreken dat dat moet gebeuren, is dat natuurlijk een signaal dat we dat moeten doen. Ik had het eigenlijk al toegezegd.

De voorzitter:

Oordeel Kamer? Of wordt zij overgenomen?

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Mag ik een toelichting geven op de reden waarom ik toch deze motie heb ingediend? De minister zegt dat ze het heeft toegezegd in het debat, maar op mij is het overgekomen als: als de gemeenten erom vragen, kom ik in actie. De behoefte is er wel degelijk. Volgens mij is de vraag aan de minister of zij de gemeenten bijeen wil roepen, of zij wil inventariseren waar de problemen zitten, of zij met de gemeenten in gesprek wil gaan

over oplossingen en of zij wil kijken of gemeenten ook van elkaar kunnen leren. Voor de grote steden is dit al gebeurd, maar nog niet voor de kleinere gemeenten. Het is op mij dus overgekomen alsof de minister ging wachten tot de gemeenten een verzoek daartoe zouden indienen. Dat zou ik echt jammer vinden. Daarom heb ik deze motie ingediend.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de minister.

Minister Ollongren:

Laat ik het dan zo interpreteren dat ik ervan uitga dat mevrouw Dik-Faber heel goed geïnformeerd is en dat de gemeenten dit zouden zien als iets wat hen helpt. Daarom ben ik graag bereid om het te doen en neem ik de motie gewoon over.

De voorzitter:

Ik kijk even of andere leden daar bezwaar tegen maken. Dan is hiermee vastgesteld dat de motie overgenomen wordt. Zij komt daarmee niet meer in stemming.

De motie-Dik-Faber (35000-VII, nr. 63) is overgenomen.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 64 van mevrouw Akerboom ziet op de afspraken die lokaal worden gemaakt met corporaties, dus eigenlijk op de prestatieafspraken. U weet dat ik bij dit soort zaken altijd vind dat we de gemeenten de ruimte moeten geven en dat niet van hen over moeten nemen. Om die reden ontraad ik de motie.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 64 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 65 verzoekt de regering natuurinclusief bouwen expliciet mee te nemen in de campagne Energiebesparing doe je nu. Ik richt mij vooral op de kosteneffectieve opties voor de particulieren. Dit verbreedt dat wat en voegt daar eigenlijk iets anders aan toe. Dat is niet wat ik op dit moment doe. Ik ontraad deze motie dus.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 65 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 66 van mevrouw Akerboom geef ik graag oordeel Kamer. Zij vraagt om het specifiek gebruikmaken van de regeling voor lagetemperatuursystemen en isolatie te onderzoeken. Dat kan ik doen. Ik zal dat dus onderzoeken en dan kom ik daarna met een reactie.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 66: oordeel Kamer.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 67, ook van mevrouw Akerboom, gaat over iets waarvan ik mij voorstel dat dat terugkomt bij het klimaatakkoord; dat zei ik zojuist al naar aanleiding van alle vragen en opmerkingen daarover. Dan zullen we uitgebreid ingaan op

gebouwgebonden financiering. Wellicht zou mevrouw Akerboom haar motie willen aanhouden tot het moment waarop we daar uitvoerig op terug kunnen komen.

De voorzitter:

Ik kijk naar mevrouw Akerboom.

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Daar ga ik even over nadenken.

De voorzitter:

Als u daarover gaat nadenken en als we het nog niet weten, moet ik wel een advies hebben van de minister.

Minister Ollongren:

Bij het nadenken over alle opties voor gebouwgebonden financiering wordt natuurlijk ook gekeken naar wat er al gebeurt. Ik ken niet de precieze wijze waarop deze steden dit mogelijk hebben gemaakt, maar mevrouw Akerboom mag ervan uitgaan dat we dat gewoon heel breed inventariseren en dat iedereen aan de tafel gebouwde omgeving dat ook doet. Het komt daar dus vanzelf wel op tafel, zou ik denken.

De voorzitter:

Maar betekent dit dat, als mevrouw Akerboom de motie niet aanhoudt, de motie ontraden wordt? Moet ik dat zo opvatten?

Minister Ollongren:

Dat klinkt zo onaardig voor iets waarvan ik denk ...

Mevrouw **Akerboom** (PvdD):

Ik houd de motie aan.

Minister Ollongren:

Fijn, dank u wel.

De voorzitter:

Op verzoek van mevrouw Akerboom stel ik voor haar motie (35000-VII, nr. 67) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Ollongren:

Dan de motie op stuk nr. 68 over de vakantieparken. De heer Krol stelt voor dat wij een voorbeeldproject proberen te ontwikkelen. Het vergt wel wat: het vergt natuurlijk een gemeente die daaraan mee wil werken en die daar belangstelling voor heeft en ook een eigenaar die dit wil doen. Op voorhand zeggen dat we graag willen dat het een seniorendorp wordt, perkt de keuzes natuurlijk wat in, maar ik wil me hier wel voor inzetten. Ik ga dus op zoek naar een gemeente. We zijn trouwens volop bezig met de pilot vakantieparken. Als ik de goede casus kan vinden, ga ik dit dus doen. Dus: oordeel Kamer.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 68: oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:

De motie op stuk nr. 69 van de heer Krol is nog wat specifiek: die ziet op een ecologische woonzone. Deze motie zou de heer Krol misschien nog willen aanhouden, zodat we wat verder zijn met het klimaatakkoord.

De **voorzitter**:

Ik kijk naar de heer Krol. Het verzoek is om de motie op stuk nr. 69 aan te houden.

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

Ik houd de motie aan.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Krol stel ik voor zijn motie (35000-VII, nr. 70) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Ollongren**:

Dan de motie op stuk nr. 70 over het verhogen van de overlevingskansen voor minder zelfredzamen bij calamiteiten. Ik zei al dat ik bij de voortgangsbrief over brandveiligheid hier graag op terug zou willen komen. Ik heb ook al gezegd dat ik dit belangrijk vind en dat we sowieso aandacht moeten hebben voor allerlei maatregelen rondom mensen met een lichamelijke beperking. Ook op dit punt zou ik de heer Krol dus willen vragen of hij de motie wellicht zou willen aanhouden totdat die voortgangsbrief er is.

De **voorzitter**:

Ik kijk naar de heer Krol.

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

In dit geval vind ik dat iets moeilijker, omdat het echt gaat om mensenlevens. Er zijn zo veel mensen die er last van hebben dat ik echt nog iets langer zou willen nadenken of ik die wil aanhouden. Volgens mij kunt u het rustig toezeggen. Met voorstellen komen is toch wat u eigenlijk zelf ook wilt.

De **voorzitter**:

Ik kijk naar de minister.

Minister **Ollongren**:

Nou weet u, ik kom toch met die voortgangsbrief Brandveiligheid. U heeft het onder mijn aandacht gebracht. Ik heb daar positief op gereageerd. Dan laat ik het oordeel aan de Kamer.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 70 krijgt oordeel Kamer.

Minister **Ollongren**:

Dat was de laatste motie, als ik goed heb geteld. Dan heb ik nog één vraag waarop ik had toegezegd terug te komen. Mevrouw Akerboom vroeg naar de percentages waarmee gerekend wordt bij de primaire energiefactor, het duurzaamheidsrendement. Ik ben nu geïnformeerd dat dit een verantwoordelijkheid van de minister van EZK betreft. Als mevrouw Akerboom dat goed vindt, dan speel ik de vraag aan hem door en dan kan

hij daarop terugkomen. Dat is een korte samenvatting van het antwoord dat ik nu heb gekregen.

De voorzitter:

Ik hoop dat het daarmee helder was. Ik stel vast dat we aan het einde zijn gekomen van dit wetgevingsoverleg. De ingediende moties komen niet aanstaande dinsdag in stemming, want dat is morgen, maar volgende week dinsdag. Ik sluit deze bijeenkomst en wens u allen een goede nachtrust.

Sluiting 23.45 uur.