

**Tweede Kamer, Initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen (35286)**

**VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG**

Concept

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 11 september 2023 overleg gevoerd met de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen (35286);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 juni 2020 inzake reactie op de initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen (35286, nr. 4);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 september 2023 inzake nadere reactie op de initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen (Kamerstuk 35286) (35286, nr. 5).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Hagen

De waarnemend griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Honsbeek

**Voorzitter: Haverkort**  
**Griffier: Morrin**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Beckerman, Bromet, Inge van Dijk, Grinwis, Peter de Groot, Haverkort en Nijboer,

en de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 10.02 uur.

**De voorzitter:**

Goedemorgen, collega's. Goedemorgen, dames en heren. Goedemorgen aan de mensen thuis. Welkom bij het notaoverleg naar aanleiding van de initiatiefnota van het lid Nijboer. Welkom, meneer Nijboer. Fijn dat u het initiatief genomen hebt voor Diverse wijken: prettig wonen voor iedereen. Ook welkom aan de minister en de ondersteuning, en uiteraard ook aan de Kamerleden.

De spreektijd in de eerste termijn is vijf minuten. Dat betekent dat u in de tweede termijn nog iets meer dan anderhalve minuut overhoudt. Ik wil niet al te ingewikkeld doen met

interrupties. Volgens mij hebben we met weinig fracties vrij veel tijd, dus we gaan kijken hoever we komen. Maar laten we het in ieder geval gewoon kort houden, en de beantwoording bij voorkeur ook; dan kan dat prima op die manier.

Het is mooi dat u van het initiatiefrecht van de Kamer gebruik heeft gemaakt. Het is heel fijn als Kamerleden dat doen. Het is ook goed dat we vandaag met vijf fracties daarover van gedachten kunnen wisselen.

Laten we niet langer wachten. Ik geef met plezier het woord aan mevrouw Van Dijk, die namens de fractie van het CDA spreekt.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dank je wel, voorzitter. Allereerst dank aan de initiatiefnemer, de heer Nijboer, en zijn medewerkers, niet alleen voor dit initiatief maar ook breder voor zijn actieve houding op het dossier Wonen. Ik heb namelijk echt veel bewondering voor het aantal initiatieven dat hij in de loop der jaren heeft genomen. Niet alleen roepen dat het anders moet, maar er ook voor gaan staan. Dat verdient echt wel complimenten.

Deze initiatiefnota ligt er inderdaad al een tijdje. Inmiddels is er op onderdelen voortschrijdend inzicht. Daarnaast zijn veel van de voorgestelde maatregelen helemaal, deels of in een andere vorm uitgevoerd. Mijn eerste vraag is dan ook: hoe kijkt de initiatiefnemer hiernaar?

Voorzitter. De initiatiefnemer ziet graag een land waarin burens elkaar kennen en waarin arm en rijk, hoog- en laagopgeleid, oorspronkelijke Nederlanders en Nederlanders met een migratieachtergrond met elkaar wonen. Dat is een land waarin burens elkaar helpen en een beetje op elkaar letten. Dat zijn ook teksten uit mijn hart. In ons eigen visiestuk Voor Heel Nederland hebben wij ook geconstateerd dat de verschillen tussen wijken en steden veel te groot zijn geworden. Dure en minder dure woningen mixen is voor ons echter niet voldoende. Je wilt ook een gemeenschap creëren. Daar zal ik in het vervolg van mijn betoog verder op ingaan.

Voorzitter. Het begrip "gemengde wijken" moet wat ons betreft namelijk breder begrepen worden om ongelijkheid en afnemende leefbaarheid tegen te gaan. Contact tussen nieuwkomers en zittende bewoners komt vaak niet vanzelf tot stand. Hoe voorkomen we verdringing van bestaande bewoners, die soms al heel hun leven ergens wonen en weg moeten omdat er herstructurering van een wijk plaatsvindt? Is dat rechtvaardig?

Deze twee punten, het contact tussen nieuwkomers en zittende bewoners en het voorkomen van verdringing van bestaande bewoners, horen wat ons betreft nadrukkelijk bij plannenmakerij voor meer gemengde wijken. Die mis ik nu in de nota, maar ook in de voorstellen van de minister. Hoe kijken beiden hiernaar?

Terecht dat de initiatiefnemer aandacht vraagt voor de rol van woningcorporaties bij leefbaarheid. Het CDA denkt dat leefbaarheid nog veel te eng wordt aangevlogen door bijna alle partijen die hiervoor aan de lat staan. Zaterdag las ik een artikel van Omroep Brabant over enorme wachtlijsten bij voetbalverenigingen in Eindhoven. Dat ging over ouders die hun kind daar bij geboorte alvast inschrijven. De redenen dat de verenigingen wachtlijsten hebben, zijn een gebrek aan velden en een gebrek aan vrijwilligers. De strijd om de ruimte is enorm en ik ben echt bang dat wij in onze terechte bouwambities te

weinig oog hebben en houden voor het ook ruimtelijk leefbaar houden van gemeenschappen, bijvoorbeeld voor voldoende sportvelden inderdaad.

Daarnaast zorgt onze doorgeslagen regelzucht ervoor dat we verenigingen zijn gaan behandelen als bedrijven, waardoor bestuurders afhaken. We willen meer leefbaarheid, maar we frustreren de mensen die we daar keihard voor nodig hebben tot op het bot. Ik zou het kabinet willen aanmoedigen om eens op bezoek te gaan bij onze vrijwilligers en naar hun verhalen te luisteren. We nemen ze voor lief, maar zonder vrijwilligers is er aanzienlijk minder leefbaarheid, ook in onze wijken.

Voorzitter. Bij de gewijzigde Woningwet van 1 januari 2022 is voor woningcorporaties het maximuminvesteringsbedrag voor leefbaarheid komen te vervallen. Dat is positief. Tegelijkertijd ben ik benieuwd hoe wordt gemonitord of woningcorporaties genoeg besteden aan leefbaarheid en waaraan zij deze gelden vooral besteden.

De initiatiefnemer stelt een vitaliteitsfonds voor om voorzieningen in krimpregio's op peil te houden. In het vervolg van Elke regio telt is er gelukkig nadrukkelijk aandacht voor het belang van een goed en divers voorzieningenaanbod in de regio. Het kabinet geeft aan dat er in een traject met medeoverheden bepaald zal worden welke maatregelen naar voren gebracht zullen worden. De Kamer zal hier weer in het voorjaar van 2024 over geïnformeerd worden. Wij wachten deze reactie met veel belangstelling af. Wij hopen dat er iets in staat dat vergelijkbaar is met het gemeenschapsfonds waar wij voor pleiten.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Dijk, er is een vraag voor u van mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank aan mevrouw Van Dijk. Ik ben het niet oneens met heel veel van wat zij heeft gezegd. Hetzelfde gold ook een beetje toen ik de introductievideo van de heer Bontenbal zag. Hij zei daarin de prachtige zin: "Hier voel je dat Nederland niet voor iedereen een gaaf land is". Maar de heer Bontenbal stond op dat moment in de Tweebosbuurt. Die buurt is gesloopt, mede met rijksgeld en mede met steun van de CDA-fractie. Hoe kijkt de CDA-fractie daarop terug?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik moet heel eerlijk zeggen dat ik de specifieke casus niet ken, maar is dat een wijk die gesloopt is en vervolgens geherstructureerd is, waarbij onder andere de problematiek van het verdringen van de bestaande bewoners aan de orde komt? Doelt mevrouw Beckerman daarop?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, die sloop van de Tweebosbuurt is voor heel veel mensen traumatisch, en niet een litteken maar letterlijk een open wond. Ik heb een medewerker hier. Hij zit boven. Hij wacht nog steeds op terugkeer. Hij wordt continu aan het lijntje gehouden. Dat is beleid dat gesteund is door de CDA-fractie. Ik wil mevrouw Van Dijk daar nu niet op aanpakken, maar wij voeren op dit moment actie met een heleboel bewoners, bijvoorbeeld in Den Bosch tegen de sloop van het Citadelhofje, in Rotterdam tegen de sloop van de Tarwebuurt, in Oss tegen de sloop van een flat en in Berghem met het zogenoemde Berghs Verzet.

De **voorzitter**:

En u gaat daar nu een vraag over stellen aan mevrouw Van Dijk.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb eigenlijk een simpele vraag. Ik hoop dat de CDA-fractie zegt: dit hadden we niet moeten doen. Maar wat betekent dat voor de buurten die nu in actie komen tegen sloop? Daar noemde ik er net drie van.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Het is natuurlijk niet voor niks dat ik dat punt zojuist naar voren bracht: het verdringen van bestaande bewoners, die soms al heel hun leven ergens wonen, met hart en ziel, helemaal verknocht zijn aan die buurt en daar familie hebben. Dat is gewoon serieus een uitdaging waarmee we rekening moeten houden. Daarom gaf ik ook aan dat ik vind dat je hier aan de voorkant, bij de plannenmakerij, nadrukkelijk rekening mee moet houden. Je moet het niet te makkelijk wegschuiven als: "Er moeten nou eenmaal heel veel huizen worden gebouwd, dus die mensen moeten niet zo zeuren. Het komt op termijn wel goed." Er zit namelijk een enorme emotionele lading achter. Thuis zijn gaat ook over het gebied waar je vandaan komt. Dat moeten we niet onderschatten.

De **voorzitter**:

Afrondend op dit punt, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is heel mooi, maar dan moeten we hier ook als Tweede Kamer concreet een uitspraak over gaan doen. Dit is wel beleid dat door de meerderheid hier met handopsteken is goedgekeurd. Daarop zou ik mevrouw Van Dijk willen uitdagen. Wat zou dat dan vandaag concreet gaan betekenen? Wat mij betreft betekent dat bijvoorbeeld dat je, als er geen vervangingsniewbouw is op dezelfde plek, pas op de plaats maakt wat betreft die sloop. Dat zeg ik ook omdat bijvoorbeeld architecten zeggen: "Je kunt heel goed renoveren. Dat is in tijden van wooncrisis en zulke grote aantallen qua tekorten zelfs een heel goed idee."

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik denk dat het gewoon heel belangrijk is dat je dit punt heel nadrukkelijk meeneemt bij het plannen maken aan de voorkant, de plannenmakerij. Je wil dat de mensen die daar wonen zien: "Hè, hier ligt een plan. Dat vinden we spannend, maar er is zeker rekening gehouden met ons en met onze woonbehoeften." Ik vind dus dat je het aan de voorkant moet regelen. Ik weet niet of het wenselijk is om nu alles stop te zetten. Ik denk zelfs dat dat onwenselijk is. Ik vind wel heel nadrukkelijk dat de huidige bewoners gewoon een hele belangrijke plek moeten krijgen in elk plan dat je maakt. Die bewoners moeten zich erin herkennen, en het gevoel hebben: ook voor ons gaat het goed komen. Dat moet je aan de voorkant doen, zodat er ook over besloten kan worden door de politiek die daar zit.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Voorzitter. Een heel ander punt: de verhuurderheffing. Die is inmiddels afgeschaft. De minister heeft ons in juni een brief gestuurd met doorrekeningen waaruit blijkt dat de

financiële positie van corporaties op de langere termijn onder druk komt te staan. Wat is er voor de minister concreet nodig om dit op tijd te voorkomen, en niet pas als het zover is?

**De voorzitter:**

U heeft gelijk weer een vraag van de heer Grinwis van de ChristenUnie, mevrouw Van Dijk. Het woord is aan de heer Grinwis.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dit zien we al een tijdje aankomen, hè? De verhuurderheffing heeft verlichting gebracht. Tegelijkertijd speelt het volgende. Wij passen ATAD op een bepaalde manier toe. Wij hebben sinds 2005 ook de Vpb-plicht, waardoor woningcorporaties die helemaal geen winstoogmerk hebben, in een keer winstbelasting moesten gaan betalen over eigenlijk papieren winst, vanwege de hoeveelheid stenen die ze hebben. Dit is een benadering die ik helemaal niet wil. Net zoals mevrouw Van Dijk ben ik gericht op de gemeenschap. Maar is zij dan bereid om ook boter bij de vis te leveren, en gewoon de Vpb-verplichting van de woningcorporaties af halen?

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Ik vind de stap meteen naar oplossingen altijd heel mooi. Maar ik wil eerst weten wat nu echt het meest effectief zou zijn om die stap te zetten. Als dat de Vpb is, dan ben ik heel erg bereid om daarover na te denken. Als er andere manieren zijn om financieel te stutten, bijvoorbeeld op het gebied van grond, dan zou ik daarop willen inzetten. Want ze hebben ook gewoon ontzettend veel behoefte aan grond, er zijn enorme tekorten hierin. Dus ik ben heel erg bereid om mee na te denken over oplossingen. Ik merk wel dat heel vaak wordt gezegd: dit moeten we doen en dan is het opgelost. Daar twijfel ik op dit moment wel serieus aan.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Even twee verschillende dingen. Woningbouw zit inderdaad vast op het gebied van de beschikbaarheid van betaalbare grond. Daar zijn we het snel over eens. Maar mevrouw Van Dijk stelt een ander issue aan de orde, namelijk dat voor een heel aantal corporaties op vrij korte termijn de investeringsstroom onder druk komt te staan, onder andere door de afdracht aan de overheid, die snel toeneemt. Daar hebben we het volgens mij over. Dan is het schrappen van de winstbelasting voor woningcorporaties de meest probate maatregel. Dat kost geld. Maar als het CDA dit probleem adresseert, is het dan ook bereid deze boter bij de vis te leveren? Dat is mijn vraag. Dat is niet te snel jumpen naar conclusies; dat is het probleem bij de wortel aanpakken.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Als dit de oplossing zou zijn, dan ben ik zeker bereid om daarover na te denken. Maar volgens mij hebben we de discussie hierover inderdaad vaker gevoerd.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog. U heeft nog ruim één minuut.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Nou, mooi. Dat ga ik redden.

Het voorstel om wooncoöperaties te gaan omarmen, steunen we ook van harte. Initiatief

vanuit de samenleving, mensen die zich willen inspannen om hun eigen woonwens in een gemeenschappelijke woonvorm te realiseren, draagt wat ons betreft direct bij aan gemeenschappen bouwen. Ook hier zijn we benieuwd naar de uitgewerkte aanpak die in het najaar volgt.

Voorzitter, ten slotte het punt overdrachtsbelasting. In de initiatiefnota wordt voorgesteld om beleggen in vastgoed te ontmoedigen door een verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 6%. Deze staat inmiddels op 10,4% voor een woning die niet gekocht wordt om zelf in te wonen. Hoe kijken de heer Nijboer en de minister naar dit percentage van 10,4%? Het is namelijk nogal wat hoger en anders dan de initiatiefnemer voorstelt.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we naar uw buurman, mevrouw Bromet van de combifractie GroenLinks-Partij van de Arbeid. Het woord is aan u.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Vandaag bespreken we dan eindelijk de initiatiefnota van collega Nijboer. Deze initiatiefnota is al in 2019 ingediend, maar onder andere door corona en diverse andere planningtechnische omstandigheden spreken we er vandaag pas over. Ergens is het wel symbolisch en mooi dat we de initiatiefnota pas vandaag bespreken, omdat collega Nijboer zijn afscheid als Kamerlid heeft aangekondigd. Als we naar de inhoud van de initiatiefnota kijken, zien we heel veel onderwerpen waar hij zich als Kamerlid en woordvoerder voor heeft ingezet en die we nu opnieuw met elkaar kunnen bespreken, omdat ze nog steeds zeer actueel zijn. Succes aan hem en aan zijn medewerker met de verdediging vandaag. Ik heb ook wat vragen aan de minister.

Voorzitter, dan de inhoud. Het zal niemand die dit debat vandaag volgt verbazen dat de voorstellen die collega Nijboer in zijn initiatiefnota doet over beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid op mijn instemming kunnen rekenen. Als ik de nota en de voorstellen in één zin zou moeten samenvatten, dan bepleit de nota dat we volkshuisvestingsbeleid weer als kerntaak van de overheid moeten zien en dat we de sterke woningbouwcorporaties die we in Nederland hebben, weer krachtig moeten maken om fijne woningen in prachtige buurten te verhuren. In 2019 was dat al bijna een hartenkreet naar het toenmalige kabinet, dat helaas dacht dat de markt de woningcrisis zou oplossen, maar dat is niet waar gebleken. Gelukkig, moet ik inmiddels zeggen, hebben we in 2022 weer een minister voor Volkshuisvesting gekregen. Die heeft ook een wezenlijk andere toon aangeslagen en daadwerkelijk voorstellen gedaan om de wooncrisis te bestrijden. Enkele voorstellen uit de initiatiefnota zijn daarom inmiddels gerealiseerd. Ik noem daarbij bijvoorbeeld de afschaffing van de verhuurderheffing. Op andere onderdelen zijn gelukkig — "eindelijk", zou ik bijna willen zeggen — voorstellen aangekondigd, alleen zijn de problemen natuurlijk nog lang niet allemaal opgelost en zijn prettige wijken nog lang niet overal gerealiseerd. Daarom zijn de voorstellen uit deze nota nog steeds zeer relevant. Ik wil ze even langslopen.

Voorzitter. Leefbaarheid is een belangrijk en behoorlijk omvattend onderwerp. Een leefbare wijk waarin mensen prettig wonen, is inmiddels veel meer dan alleen de zichtbaar fijne plekken in een wijk of dorp en een mooie woning zelf. Leefbaarheid is ook

de beschikbaarheid van betaalbare woningen, een goede sociale samenhang en het prettig samenwonen van mensen met verschillende sociale achtergronden, die elkaar — als het even kan — helpen als het met iemand in de buurt even minder gaat. Om dat te kunnen bereiken moeten we, zoals ook in de initiatiefnota naar voren komt, veel meer doen aan de betaalbaarheid en goede toegankelijkheid van sociale huurwoningen voor een bredere groep dan alleen mensen met de allerlaagste inkomens. Deze minister heeft op een aantal van deze onderwerpen, bijvoorbeeld het reguleren van de vrije sector en het aanpakken van foute verhuurders via de Wet goed verhuurderschap, de eerste stapjes gezet. Dat is goed, maar zoals ik al zei, zijn we er nog lang niet en niet alle stappen gaan ons ver genoeg. Ik hoop dat een volgend kabinet de ingeslagen weg — die is goed — met grotere stappen zal vervolgen. Een vraag aan de heer Nijboer is hoe hij kijkt naar de ontwikkelingen die sinds het indienen van zijn initiatiefnota in 2019 hebben plaatsgevonden. Wat vindt hij goed gaan en waar kan er nog wel een stapje bij?

Voorzitter. De initiatiefnota stelt voor om de markttoets, de toets die ervoor zorgt dat eerst commerciële partijen voor het middensegment mogen gaan bouwen en daarna pas de corporaties, definitief af te schaffen. Natuurlijk is het goed dat de minister deze toets tot 1 juli 2025 wil opschorten, maar waarom zouden we die niet gewoon helemaal afschaffen, zo vraag ik aan de minister. Corporaties geven keer op keer aan: laat ons nou ook voor huurders met een middeninkomen bouwen. Welk probleem lossen we op door de toets boven de markt te laten hangen? Waarom wil de minister corporaties niet langjarig meer ruimte geven om voor middeninkomens te gaan bouwen?

Een ander voorstel in de initiatiefnota is een nieuwbouwpercentage voor sociale huurwoningen. Het is net iets anders, maar op dit onderwerp heb ik samen met collega Nijboer en collega Beckerman eerder ook een initiatiefwet in de Kamer verdedigd, die helaas geen meerderheid kreeg. De minister schrijft in zijn reactie dat hij werkt aan een landelijk gemiddeld percentage van 30% sociale huur. We gaan daar als Kamer hopelijk op korte termijn over spreken bij de wetsbehandeling, maar voor nu hoor ik graag van de minister hoe het ermee staat. Kan hij aangeven of hij, mede door zijn ingediende wetsvoorstel, al ziet dat gemeenten die nog een lager percentage sociale huur hebben, ook al daadwerkelijk actief bezig zijn om dit te verhogen?

Voorzitter. In 2021 hebben de heer Nijboer en onze voormalige collega Smeulders via een amendement geld geregeld voor het Volkshuisvestingsfonds. Dat is een fonds waarmee de leefbaarheid in kwetsbare wijken wordt versterkt. We zijn blij dat dit fonds is voortgezet en dat er mooie projecten mee worden gefinancierd, die kunnen helpen in de dorpen en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Graag hoor ik zowel van de initiatiefnemer als van de minister hoe we ervoor kunnen zorgen dat de leefbaarheid via dit fonds verder kan worden versterkt en hoe we ervoor kunnen zorgen dat er ook buiten de twintig aangewezen focusgebieden wordt gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid.

Ik heb aan de minister, die sinds vorige week als minister van Binnenlandse Zaken ook verantwoordelijk is voor het Gemeentefonds, nog specifiek een vraag over de financiën van gemeenten.

**De voorzitter:**

Kunt u zachtjes aan afronden, mevrouw Bromet? Want u bent al een minuutje over de tijd heen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter, ik heb nog een klein stukje. Ik spreek namens twee partijen, dus ik ga het afronden, maar ik wil het ...

De **voorzitter**:

Ja, nee, u spreekt namens een gecombineerde fractie, hè. Dat maakt voor de spreektijd niet uit. De laatste zin.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb twee laatste zinnen. Ik vraag aan de minister of er geld bij moet voor de gemeentes om de leefbaarheid goed uit te kunnen voeren.

Tot slot de duurzaamheid, want een duurzamer huis is ook heel erg belangrijk. Kan de minister aangeven of hij ons standpunt deelt dat er vooral voor de groep die niet kan investeren in duurzame maatregelen, in de vrije sector, maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld een tochtkorting?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan geef ik het woord aan de heer De Groot namens de fractie van de VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dank, voorzitter. Allereerst ook mijn dank aan de heer Nijboer en zijn medewerkers voor deze initiatiefnota. Het is al door voorgangers gezegd: het is mooi dat we die nu nog behandelen in de Kamer, mede omdat de heer Nijboer natuurlijk zijn vertrek heeft aangekondigd. Ik moet zeggen: ik doe nu anderhalf jaar het woondossier, maar ik heb inmiddels al een paar mooie debatten met de heer Nijboer gevoerd. Dank daarvoor.

Het is voor de VVD van groot belang dat iedereen in Nederland gewoon in een fijne leefomgeving woont. Je hoort prettig te kunnen wonen in je wijk. Het moet er fijn en veilig zijn. De realiteit is echter — daar spreken we vandaag over — dat er in Nederland plekken en wijken zijn waar dat niet het geval is. De VVD erkent dit probleem en is van mening dat een veilige basis belangrijk is voor een zeker bestaan.

We moeten eerlijk zijn over deze nota. De behandeling op dit moment betekent ook dat de nota deels al achterhaald is, omdat de lijst met besispunten sinds het opstellen een stuk korter is geworden. Dat is net ook al gezegd. De Kamer heeft zeker de afgelopen jaren namelijk al een heel aantal punten doorgevoerd. Zo is de verhuurderheffing helemaal afgeschaft, zijn er wijzigingen aangebracht in het bepalen van de maximale huurprijsstijging, is er een vorm van een verhuurdervergunning ondergebracht in de Wet goed verhuurderschap, en is de overdrachtsbelasting gewijzigd. Daarnaast is er een nieuw nationaal programma in het leven geroepen, waarvoor vier keer 150 miljoen in de boeken is gezet. Deze verbeteringen zijn bedoeld als investering in deze wijken. Zijn we er dan al? Nee. En zijn wij het, als VVD, eens met alles wat de heer Nijboer voorstelt? Ook nee, want de heer Nijboer doet een aantal voorstellen die de VVD niet ziet zitten, maar dat zal u niet verbazen.



Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik hoor de VVD over een aantal maatregelen die al genomen zijn de loftrompet uiten, zoals over het afschaffen van de verhuurderheffing en andere maatregelen die ervoor zorgen dat er toch weer wat meer betaalbare woningen gebouwd kunnen worden. Ik vraag me af: is de VVD uiteindelijk blij dat ze hun eigen standpunten hebben verlaten onder druk van de linkse partijen om het anders te gaan doen, of zit u nog altijd met een steen in de maag of met een rotgevoel?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Nou, ik kan aan mevrouw Bromet melden dat ik hier vandaag niet met een rotgevoel zit. Ik zit hier met het gevoel dat het goed is dat we goed kijken naar welke woningen we nodig hebben, gezien het grote tekort in Nederland. Ik heb dat al vaker in debatten betoogd. Eigenlijk hebben we alle typen woningen nodig. We moeten vooral woningen bouwen voor de middenklasse. U gaf in uw bijdrage net zelf aan dat u graag ziet dat corporaties daar ook een deel van realiseren. Ik heb in debatten wel vaker betoogd dat de VVD ook voorstander is van het realiseren van meer sociale huurwoningen. Dus nee, ik zit hier niet met een rotgevoel. Ik denk alleen dat we een grote opgave hebben. De vraag is: hoe krijgen we die opgave voor elkaar? Dat is de grootste uitdaging die we op dit moment met elkaar hebben, want er lijkt voldoende geld te zijn, maar dan gaat het nu dus om de praktische uitvoerbaarheid.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Het is altijd goed om vooruit te kijken, maar soms is het ook goed om achteruit te kijken. Dan zie je dat de vertraging die is opgetreden en de enorme problemen die er zijn, toch ook wel te wijten zijn aan vele jaren VVD-bewind. Dat heeft deze problemen ook deels veroorzaakt. Dan zou het ook wel mooi zijn om achteraf te zeggen: misschien hadden we het niet helemaal bij het juiste eind.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Nou ja, was het maar waar dat wij dat als VVD in ons eentje voor elkaar hebben gekregen. Dat zou ook betekenen dat we de afgelopen jaren alleen hebben geregereerd. Dat is niet het geval. Laten we daar dus ook even bij stilstaan. Maar ik denk dat het goed is om te zeggen — ik heb dat al vaker toegegeven, ook in de debatten die wij met z'n tweeën hebben gehad, mevrouw Bromet — dat de wereld er tien jaar geleden heel anders uitzag dan vandaag. Het is goed om daarvan te leren en om ervoor te zorgen dat we de problemen oplossen die voor onze neus staan. Dat is eigenlijk het belangrijkste wat we te doen hebben met elkaar.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Hoe wil de VVD dan ervoor zorgen dat de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken verbeteren? Laten we daar ook eerlijk over zijn. Als we die kwetsbaarheid willen verbeteren, hebben we gewoon een lange adem nodig; kijk naar het voorbeeld in Rotterdam-Zuid. We zullen volop moeten inzetten op het verbeteren van slechte woningen. Woningen moeten worden opgeknapt, maar er zijn ook afspraken nodig om middels herstructurering nieuwe woningen voor middengroepen te maken en tot meer gemengde wijken te komen. Dit vergt een langere aanpak. Er moet ook maatwerk zijn per wijk. Zo bouwen we aan die diverse wijken.

Daarnaast is het nodig om bijvoorbeeld de Rotterdamwet vaker toe te passen. Laat gemeentes deze wet ook makkelijker toepassen. Het is ook zaak voor de uitstraling van de wijk om meer groen en betere speelvoorzieningen en andere voorzieningen uit te voeren. Naast de fysieke aanpak van het bouwen, waarover ik het net had in mijn betoog, is het ook zaak om bijvoorbeeld jeugdcriminaliteit, werkloosheid, illegale bewoning en allerlei andere vormen van overlast in deze wijken aan te pakken. Meer bewoners moeten meedoen in de samenleving. Het is zaak om te zorgen voor goed onderwijs in deze wijken. Dat is een cruciaal onderdeel.

In heel Nederland, maar zeker ook op deze plekken, moet de veiligheid omhoog. Je moet veilig kunnen leven in je eigen buurt of wijk. Daarvoor is een intensievere samenwerking tussen maatschappelijke organisaties, gemeenten en de veiligheidsdiensten nodig, net als meer zichtbaarheid van wijkagenten en boa's. Desnoods richten we wijkbureaus en controlepunten in. Instrumenten zoals het gebiedsverbod en de wettelijke mogelijkheid tegen woonoverlast moeten vaker worden ingezet om ervoor te zorgen dat de woonveiligheid toeneemt.

Voorzitter. Nogmaals: het moet voor iedereen in Nederland normaal zijn dat de omgeving waar je woont, een fijne leefomgeving is. Daarvoor zijn diversiteit in bebouwing, het tegengaan van verloedering en een hardere aanpak op het gebied van veiligheid cruciaal.

**De voorzitter:**

U heeft inmiddels drie vragen van collega's. Volgens mij was meneer Grinwis als eerste. Daarna is mevrouw Beckerman en tot slot mevrouw Van Dijk.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

De heer De Groot zei op een gegeven moment "deze wijken" en "de VVD hecht aan gemengde wijken". Toch hoor ik hem in de concretisering vooral over de op achterstand geraakte volksbuurten spreken; laat ik ze zo noemen. Wat zegt dat over al die andere wijken? Want toenemende segregatie en toenemende achterstand los je niet van één kant op, die los je niet op door alleen maar wat duurder woningen toe te voegen en te zorgen voor wat extra veiligheid in op achterstand geraakte buurten. Je zult ook aan de andere kant wat moeten doen, want anders gaan wij onze volkshuisvestelijke opgave niet eerlijk oplossen en niet eerlijk delen. Hoe wil de VVD aan die kant werken aan afnemende segregatie?

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik weet niet zo goed wat de heer Grinwis bedoelt met "de andere kant". Misschien dat hij dat iets zou kunnen verduidelijken. De heer Grinwis en ik hebben al vaker met elkaar de degens gekruist over wat deze wijken nodig hebben, vooral de echt kwetsbare wijken. De VVD is van mening dat je er ook voor moet zorgen dat daar de middengroepen ofwel behouden blijven ofwel dat daar meer voor gebouwd wordt. Ik heb net ook bij mevrouw Bromet betoogd dat de VVD er wat die 1 miljoen woningen betreft — ik hoorde laatst 2 miljoen woningen, maar laten we het maar houden op 1 miljoen — voorstander van is om daar ook weer meer sociale huurwoningen bij te bouwen. 250.000 is wat er nu op de rol staat. Het is cruciaal dat wij er in de planning van waar die 250.000 sociale huurwoningen, die 300.000 middenhuurwoningen en die goedkope koopwoningen moeten komen, voor zorgen dat die woningen gebouwd worden.

Als ik het zou mogen zeggen, dan bouwen we Rijnenburg, een grote wijk, en zorgen we ervoor dat dat een mooie, gemengde wijk wordt. Als ik het zou mogen zeggen, dan kijken we hoe die twintig aandachtsgebieden die in het programma staan, gemengde wijken worden en hoe we kunnen bewerkstelligen dat er ook in de Achterhoek gemengde wijken komen. Daar moeten we concreet voor zorgen door heel goed te kijken naar wat daar precies wordt gebouwd. Het laatste wat ik daarover wil zeggen, is dat het belangrijk is dat gemeenten in dezen ook het goede doen. Heel veel gemeenten zien zelf ook wat er nodig is om te bouwen. Zij moeten er ook rekening mee houden dat ze bouwen voor de behoefte die er is. Ik vind dat deze minister goed heeft gekeken naar wat de behoefte is in Nederland. Dat is ook een compliment waard.

**De voorzitter:**

Meneer Grinwis heeft na zo'n uitgebreid antwoord toch nog een korte vervolgvraag.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Op zich kan ik best een eind meegaan met veel van wat de heer De Groot zegt, alleen was mijn vraag ergens anders op gericht. De meeste segregatie zie je nu niet in de oude volksbuurten, maar in de villawijken. Van hen vragen we weinig. Ik snap dat je aan bestaande ensembles niet zomaar lukraak allerlei complexen gaat toevoegen. Dat begrijp ik. Maar ik mis toch te vaak die andere kant van het verhaal. We kunnen de totale volkshuisvestingsopgave niet oplossen door in bestaande wijken wat duurdere woningen toe te voegen en die wijken te herstructureren, nog los van de vragen die dat bij de huidige bewoners oproept over hun huidige rechten. Mevrouw Beckerman vroeg daar al aandacht voor. Dat is een beetje mijn pleidooi. Concreet komt het neer op de vraag: steunt de VVD een wet regie op de volkshuisvesting, waarin wij er meer sturing op zetten om bijvoorbeeld 30% sociale huur te bereiken? Over het aandeel kunnen we twisten en de degens kruisen, maar het gaat om het principe. Zijn wij bereid om met meer sturing de opgave en ook de rekening daarvoor eerlijker over ons land te verdelen? Dat raakt ook bestaande wijken, die nu aan de goede kant van de streep zitten. Met "de goede kant" bedoel ik mensen ...

**De voorzitter:**

Uw vraag is?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ja, maar de heer De Groot vroeg net: wat bedoelt de heer Grinwis? Maar dat weet de heer De Groot volgens mij drommels goed: dat zijn de rijkere wijken, zal ik maar zeggen.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Laat ik een voorbeeld nemen uit mijn eigen woonplaats. Ik heb van dichtbij gezien dat dit kwetsbare wijken waren, en die kwetsbaarheid had een aantal redenen. Eén daarvan was dat daar veel woningen uit de jaren zestig, zeventig waren. Die kennen we allemaal. Daar moet je wat mee. Sommige konden opgeknapt worden, maar sommige moesten eigenlijk afgebroken en opnieuw opgebouwd worden. Dat kost tijd. Die mensen daar kun je niet, zoals je elders weleens ziet, in een portakabin zetten en wachten tot de bouw klaar is en ze daar laten zitten gedurende de jaren dat er gebouwd wordt. De aanpak die ik in mijn eigen woonomgeving, mijn eigen buurt, gezien heb, is dus vaak heel slim. Daar werd voornamelijk in inbreidingslocaties, in wat u denk ik de goede buurten noemt, of andere buurten of buurten die minder kwetsbaar zijn, juist sociaal en voor

middengroepen gebouwd, zodat die uitplaatsing goed kon. Dat ging in goed overleg met de bewoners. Daarmee had je gelijk het effect te pakken dat u bedoelt, denk ik. Bij dat soort aanpakken zou ik me veel prettiger voelen dan direct te zeggen dat er 30% van dit, 40% van dat of 30% dure woningen in kwetsbare wijken gebouwd moet worden. Dat is namelijk de andere kant. Dan gaan we dat opleggen. Dan zeggen we: in elke kwetsbare wijk moet 30% of 35% aan woningen van boven de vijf ton gebouwd worden, want dan krijg je een andere wijk. Zo werkt het niet, denk ik. Het gaat er heel erg over — dat vroeg mevrouw Beckerman net ook al — hoe je er samen met de mensen die nu in die kwetsbare wijken wonen, waar het over cohesie gaat, voor gaat zorgen dat er ook in die tijdelijkheid, als er nieuw gebouwd moet worden, goede oplossingen komen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, voordat u het woord krijgt, het volgende. Ik had aan het begin gevraagd om interrupties kort en bondig te houden, en dat geldt natuurlijk ook voor de antwoorden. Er is namelijk een relatie tussen het aantal interrupties dat we met elkaar kunnen hebben en de lengte daarvan. Dat gaat op dit moment schuin de verkeerde kant op, zeg ik wat voorzichtig tegen de heer Grinwis en de heer De Groot. Wellicht kunt u daar rekening mee houden.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het lijkt alsof we het vandaag allemaal eens zijn en alsof we misschien kumbaya zingend deze tent weer verlaten, maar dan verlaten we die tent en is er buiten nog steeds een enorme wooncrisis. Het lijkt me dat we die moeten proberen op te lossen. Ik vond het een mooi antwoord, hoor, richting de heer Grinwis, maar ik zou toch aan de heer De Groot willen vragen wat dat dan heel concreet betekent. Een voorbeeld daarvan is Limburg. Daar zeggen ze: ontzie de komende jaren gewoon de 50 armste buurten met alles wat je doet. Dan voorkom je namelijk dat wijken kwetsbaarder worden en dan zorg je dat die gemeenschappen waar wij vandaag blijkbaar allemaal zo'n voorstander van zijn, ook verbetering in de wijk kunnen realiseren.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Met uw oproep kan ik het an sich eens zijn. Alleen is hij ook redelijk algemeen. Als u "ontzie deze wijken" zegt, dan denk ik namelijk: dan gaan we niet verduurzamen, dan gaan corporaties niet verduurzamen. We hebben hier ook afgesproken om vooral de huurders te helpen met huurbeperving. De huurverlaging hebben we doorgevoerd. Ik denk dus dat het gewoon belangrijk is dat ... Ik denk dat u met "ontzien" bedoelt: doe niks aan onze leefomgeving. Ik denk dat u dat bedoelt. Ik denk dat we ze juist niet moeten ontzien, maar dat we ze juist verder moeten helpen. We doen ook al ontzettend veel hier vanuit Den Haag. Als je kijkt naar wat we hebben gedaan met het afschaffen van de verhuurderheffing, namelijk ervoor zorgen dat dat geld ten goede komt aan gratis verduurzaming en huurverlaging, dan zie je dat we al ontzettend veel doen om juist die buurten, die kwetsbare wijken, te helpen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dit is wel de omgekeerde wereld, hè? 13 miljard hebben sociale huurders betaald aan verhuurderheffing. Sociale huurders betaalden gewoon twee à drie maanden huur aan de staatskas. Na heel veel strijd is die verhuurderheffing afgeschaft, niet teruggegeven, maar afgeschaft. En dan wordt er gezegd: ach, kijk, wat aardig zijn wij toch vanuit Den Haag. Als de heer De Groot vandaag aardig wil zijn, dan zou hij ook kunnen zeggen: laten we dan ook die winstbelasting, de Vpb, en daarmee samenhangend de ATAD

afschaffen. Want die zitten corporaties ook heel erg dwars in alle opgaven die ze nu hebben. En ja, ik weet dat we dan gaan wijzen naar andere problemen, zoals grond. Dan gaan we wijzen naar vergunningen. Dat is allemaal waar. Dat moeten we ook allemaal aanpakken, maar ik wil graag een antwoord op de vraag of het niet heel onrechtvaardig is dat er nog steeds winstbelasting betaald moet worden door corporaties en dus door de huurders.

**De voorzitter:**

Dat antwoord gaat u krijgen van de heer De Groot, maar niet voordat u even aan uw voorzitter heeft uitgelegd wat ATAD ook alweer is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

ATAD is een belasting die eigenlijk is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals. Het is een afkorting voor Anti-Tax Avoidance Directive, dus antibelastingontwijkingsmaatregel. Die maatregel is eigenlijk bedoeld voor belastingontwijkende multinationals en is gekoppeld aan de winstbelasting. Nederland heeft de gekke figuur om woningcorporaties winstbelasting op te leggen. Dat doen andere landen om ons heen niet. Denk aan Frankrijk. Denk aan België. Die zijn heel dichtbij. Die doen dat niet. Maar omdat onze woningcorporaties winstbelasting moeten betalen, terwijl ze gewoon een publieke taak leveren, moeten ze dus ook nog een keer belasting betalen als zijnde belastingontwijkende multinationals. Als ik dat zo uitgelegd heb, ziet u toch dat dit ongelofelijk scheef is? Dan kan de heer De Groot toch niet anders dan het daarmee eens zijn?

**De voorzitter:**

Dat gaan we nu horen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik zou het volgende willen zeggen. Ik krijg het aan huurders niet uitgelegd dat hun corporatie winst maakt. Ik probeer het, maar ik krijg dat niet uitgelegd. Volgens mij zit daarin de kern van de zaak. Ik zou willen — dat is mijn wens in deze Kamer — dat er corporaties zijn die zo veel investeren in het bouwen van sociale huurwoningen, dat ze geen winst maken. Daarna kunnen wij met elkaar verder kijken. Maar laten we gewoon eerst eens naar de feiten kijken. De verhuurderheffing is afgeschaft. De corporaties moeten alle zeilen bijzetten om die 100 miljard — het is nu wel iets minder, omdat de rente gestegen is — te investeren. Het is zaak om ervoor te zorgen dat zij de volumes per jaar — het gaat om 25.000 tot 30.000 woningen die gebouwd moeten worden — bouwen. Als ze daarin investeren, hebben we deze discussie niet.

**De voorzitter:**

Afrondend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een hele korte laatste vraag. We kunnen straks moties indienen. De heer De Groot zou het dus eens zijn met een motie dat we de winstbelasting afschaffen en omzetten in een investeringsverplichting?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Nee, dat was mijn antwoord niet. Mijn antwoord was als volgt. Ik probeer uit te leggen aan huurders van de corporaties waarom een corporatie winst zou moeten maken, en

dat lukt mij niet zo goed.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hier heb ik toch even een correctie richting de heer De Groot, want er wordt iets gezegd wat niet klopt.

De **voorzitter**:

Dan is het een punt van orde, denk ik.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja. Woningcorporaties keren geen winst uit. Woningcorporaties krijgen op papier winst, omdat de huizen die ze beheren, die zijn bedoeld voor de gemeenschap, op papier in waarde stijgen. Dat zorgt voor winst. Als de huizenprijzen dalen — ze stijgen meestal — kan het ook tot verlies leiden. Maar het zijn geen winstbeogende instellingen. Ze maken geen daadwerkelijke winst en ze keren het ook niet uit aan aandeelhouders of whatever. Ze herinvesteren het in betaalbaarheid et cetera. Wat de heer De Groot hier als feit presenteert, klopt dus gewoon niet.

De **voorzitter**:

Op dit punt bent u het volgens mij met elkaar eens.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Een iets ander puntje. De VVD zegt: wij zijn voorstander van een gemengde wijk, maar zijn we er dan al? Ik werd al blij en dacht: mooi, nu gaan we het hebben over gemeenschappen bouwen. De VVD gaf vooral aan te willen investeren in veiligheid. Vinden zij het dan niet belangrijk dat we ook voorzieningen gaan realiseren, ontmoetingen gaan faciliteren en investeren in de zachte kant van de samenleving? Want we kunnen huizen bouwen en heel veilig wonen, maar dat wil nog niet zeggen dat je fijn woont en het gevoel hebt dat je onderdeel bent van een gemeenschap.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb het in mijn bijdrage wel gezegd: het gaat ook om het creëren van voorzieningen. Dat is, denk ik, heel belangrijk. Wat kunnen voorzieningen zijn? Ik noemde in mijn bijdrage een speelvoorziening, maar dat is iets in de fysieke omgeving. Maar het kunnen ook wijkontmoetingscentra zijn, als die nodig zijn. Ik vind het echt aan de gemeenten. Ik gaf de heer Grinwis het voorbeeld van mijn eigen gemeente. Ik heb gezien dat gemeenschappen daar uit elkaar getrokken werden omdat er gebouwd moest worden. Dan is het extra belangrijk dat je ontmoetingen blijft organiseren.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog. O, u bent klaar? Kijk eens aan. Dan is dit een goed moment om collega Boulakjar te verontschuldigen, die zich vanwege ziekte heeft afgemeld. Het is goed om te weten dat anders ook D66 hier uiteraard vertegenwoordigd zou zijn.

Dan geef ik met plezier het woord aan mevrouw Beckerman namens de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Uiteraard veel dank aan de heer Nijboer en zijn medewerkers voor het maken van deze initiatiefnota.

Voorzitter. Veel mensen wijzen erop: er zitten voorstellen in die achterhaald zijn. Nou, daar zal de heer Nijboer het niet mee oneens zijn. Maar er zitten nog steeds heel veel voorstellen in die helemaal niet achterhaald zijn en waar we extra hard mee aan de slag moeten. Misschien mag dat nog wel een tandje meer dan erin staat. Ik noem het minder passend toewijzen en het afschaffen van de markttoets, waar natuurlijk al veel over is gezegd. Denk vooral ook aan een bredere groep in aanmerking laten komen voor sociale huur, extra financiële steun voor armere buurten en krimpgebieden, meer sociale huur bouwen en extra investeringen in leefbaarheid. Het zijn allemaal voorstellen uit de nota waar wat mij betreft nog wel een tandje bovenop mag.

Dit weekend las ik het nieuwe boek van Cody Hochstenbach. Ik hoop dat meerdere mensen dit hebben gedaan. Het geeft eigenlijk iets weer waar we het hier misschien te weinig over hebben: wat de wanpolitiek van de afgelopen decennia betekent voor mensen, wat de afbraak van de volkshuisvesting betekent, wat dat doet met mensen; het neerkijken op mensen, het gevoel dat je er niet toe doet, dat je een verliezer bent, maar vooral het gevoel van schaamte. Het heet ook In schaamte kun je niet wonen. Het is van harte aanbevolen, maar ik denk dat het heel erg belangrijk is om ook vandaag niet alleen maar te zeggen wat we willen, maar ook concreet te zorgen dat we de wooncrisis aanpakken.

Ik begin met een punt dat misschien mist in deze nota: wat doen we in die andere wijken? Het zijn steeds dezelfde wijken die de klappen opvangen als het gaat over verdichting en de huisvesting van aandachtsgroepen. Het komt vaak nog steeds neer op dezelfde volksbuurten. Ik heb het al vaker betoogd: de meest gesegregeerde buurt in Nederland is een villawijk. Waarom kijken we niet vaker ook naar die wijken? Heel concreet, in Limburg zeiden ze: laten we nou de 50 armste buurten de komende jaren ontzien wanneer we heftige maatregelen moeten nemen en laten we juist in die buurten gaan investeren. Ik vond het een mooi voorbeeld.

Als we het hebben over de buurten die de hardste klappen opvangen, dan gaat het niet alleen over de dingen die al genoemd zijn, maar bijvoorbeeld ook over vervuiling en het verdwijnen van voorzieningen. Dat gaat natuurlijk nog steeds door. Een klein voorbeeldje: Rotterdam bezuinigt op zijn openbaar vervoer. Voor de rijkste wijken is het al teruggedraaid, maar voor de armste wijken staat het nog steeds. Heel concreet denk ik dat het ook belangrijk is om heel veel extra te gaan investeren in schimmel, tocht en de doorwaaiwoningen. We hebben ook samen met de VVD al vaak moties over schimmel aangenomen gekregen, maar er gebeurt wat ons betreft te weinig. Nog steeds komen buurten in actie tegen die ziekmakende schimmel, tegen slechte energetische omstandigheden, doorwaaiwoningen en enkelglas.

Wij houden opnieuw een pleidooi om te stoppen met sloop zonder vervangingsniewbouw. We zien nog steeds buurten, ondanks alle mooie woorden over gemeenschappen die elkaar kennen, elkaar groeten op straat, waar hele hechte gemeenschappen worden gesloopt. Het Citadelhofje in Den Bosch, de Tarwebuurt en de Pompenburgflat in Rotterdam, het Berghs Verzet in Oss, allemaal buurten die zeggen: "Stop hiermee, wij hebben prima woningen. Verbeteren kan absoluut, maar sloop deze gemeenschap niet." Dat pleidooi vindt nu ook steeds meer gehoor onder bijvoorbeeld mensen die heel erg voor duurzaamheid zijn. Die zeggen: slopen is helemaal niet zo duurzaam; je kunt heel goed verbeteren.

En dan de nieuwbouw. Ik denk dat dat het meest heikele punt is. Bijna de helft van de mensen die wachten op een sociale huurwoning, wacht al meer dan drie jaar. Dat bleek uit een onderzoek van EenVandaag. Daarvoor is gewoon keihard extra geld nodig. Ja, ook grond, ook dat de vergunningverlening sneller gaat, maar ook geld bij corporaties. We vragen het nogmaals aan de initiatiefnemers, maar vandaag ook aan de Kamer. Stop met de winstbelasting bij corporaties en daarmee samenhangend de ATAD, en zorg dat dat geld echt geïnvesteerd kan worden in de buurt en in nieuwbouw, het liefst ook op andere plekken dan nu gebeurt.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis namens de fractie van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Wonen is een recht en wonen in een wijk is samenleven, en dat vergt bouwen aan betrokken gemeenschappen, elkaar kennen, lief en leed delen en de schouders eronder zetten. Maar dat kan alleen als er genoeg mensen zijn die de schouders eronder kunnen zetten. In veel wijken lukt dat, maar in veel ook niet, omdat daar veel mensen wonen die al genoeg aan hun hoofd hebben. Is er wel eten vanavond? Hoe betaal ik mijn rekeningen? Hoe kom ik bij een huisarts? Vaak hebben ze een klein inkomen, vaak een slecht geïsoleerd huis, vaak in unisono wijken. De villadorpen enerzijds, de op achterstand geraakte volksbuurten anderzijds. Draagkrachtig en hulpbehoevend, rijk en arm, komen elkaar daardoor weinig tegen. Hier en daar gebeurt er wel wat en vindt er herstructurering of diversificatie plaats, of wordt er geïnvesteerd in wijken. Maar echt opschieten doet het natuurlijk niet. Dat vraagt om verandering.

Daarom begin ik uiteraard met complimenten aan mijn collega Nijboer, die dat probleem ook onderkent en er, inmiddels drie jaar geleden, een mooie initiatiefnota over heeft geschreven. Ik neem aan dat het de laatste initiatiefnota is die de heer Nijboer hier zal verdedigen, maar zeg nooit nooit; hij is nog niet weg. Ik wil beginnen met hem in ieder geval te bedanken voor deze nota en ook voor het fijne gezamenlijke optrekken op het gebied van onze volkshuisvesting en het herstel daarvan. Dat zeg ik natuurlijk ook tegen Jan, die naast hem zit.

Nu de inhoud. De nota is drie jaar oud en de tijd heeft sinds het schrijven van die nota niet stilgestaan. Collega's legden daar de vinger ook al bij. Je krijgt dus een mooi inkijkje in wat we drie jaar geleden ambitieus en haalbaar vonden. De verhuurderheffing zou verlaagd moeten worden en de overdrachtsbelasting voor beleggers zou verhoogd moeten worden naar maar liefst 6%. Dat zijn feiten waarvan je denkt: de tijden zijn wel veranderd sindsdien. Ik vind het in ieder geval fijn om te concluderen dat het volkshuisvestelijke denken is teruggekeerd, al is de volgende vraag aan de heer Nijboer natuurlijk ook denkbaar: zijn we dan misschien al doorgeslagen op sommige terreinen? Ik ben benieuwd of hij daar nog iets op te zeggen heeft.

Tegelijkertijd heb ik de nota met veel instemming gelezen. Een paar punten missen nog en daar wil ik de heer Nijboer, en misschien de minister ook wel, op challengen. Als



eerste gaat het om de mix van de bestaande voorraad. Door in de nieuwbouw bijvoorbeeld 30% sociaal generiek toe te voegen, veranderen we die bestaande wijk namelijk nog niet per se. Het vraagt niet alleen om het verruimen van het passend toewijzen, maar ook om bijvoorbeeld herstructurering. Wat is de visie van de heer Nijboer op de herstructureringsopgave? Daaraan zitten namelijk ook pijnpunten. Collega Beckerman heeft, denk ik, de worsteling al goed op tafel gelegd. Het is een belangrijk onderwerp dat nog een beetje ontbreekt in de nota, vooral de vraag hoe we voorkomen dat minder daadkrachtige bewoners bij herstructurering gezamenlijk doorschuiven naar een andere wijk en hoe we gentrification tegengaan. Ik denk aan het recht van terugkeer, terugkeergarantie, voor de huidige bewoners, of bij herstructurering aan meer aandacht voor goedkope huur. Ziet de heer Nijboer daar ook brood in?

Het tweede punt is de positie van de huurder zelf. De nota biedt tal van maatregelen voor de rol die de overheid of de corporatie moet pakken. Tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook wel een taak voor bewoners. Ze willen zelf ook graag meer regie over hun huis, buurt en portiek. Nu ontbreekt die regie vaak. In het verleden was men vaak lid van de eigen woningbouwvereniging. De verbondenheid was daardoor sterker. Zouden we die verbondenheid niet nieuw leven moeten inblazen? Heeft de heer Nijboer daarom nagedacht over het vergroten van de betrokkenheid van de huurder? Welke oplossingen ziet hij? Vaste inspraak bij renovatie is een begin, maar kunnen we die sociale rol van bijvoorbeeld de woningbouwcorporatie niet meer versterken? Ik ben ook wel benieuwd naar wat de visie van de minister hierop is; hij is er toch.

Dat zeg ik ook met het oog op gebreken in huurhuizen. Mevrouw Beckerman had het ook al over de beruchte vocht- en schimmelproblematiek, die zo hardnekkig is en die te vaak weinig doortastend wordt opgepakt en opgelost. Nu zijn huurders aangewezen op de Huurcommissie, maar die weg is niet zomaar voor iedereen begaanbaar. Dan stapt men vaak naar de lokale politiek — dat heb ik zelf ook meegemaakt — maar dat verbetert de relatie tussen huurder en de corporatie ook nog niet direct. Hoe zouden we de verhouding wat dat betreft kunnen verbeteren?

Het vierde punt kwam eigenlijk net al tot uitdrukking in het debat met collega's Van Dijk en De Groot. Ik vind dat woningcorporaties en woningbouwinstellingen geen winstfabrieken zijn. Ik zocht tevergeefs naar het voorstel om daarom de vennootschapsbelasting voor corporaties af te schaffen. Ik weet dat het in 2021 wel in de doorrekening van de Partij van de Arbeid zat. Toen kostte het overigens nog 700 miljoen structureel. Ik ben bang dat die rekening wat hoger gaat worden, al heb ik nog niet van het CPB gehoord hoeveel. Wij hebben als ChristenUnie die maatregel namelijk ook netjes ingediend. Dus in die zin is er ook bij ons sprake van voortschrijdend inzicht en denk ik dat we dus principieel de knoop moeten doorhakken en gewoon moeten zeggen: woningcorporaties met een opdracht voor sociale huisvesting zonder winst oogmerk moeten we niet behandelen alsof het multinationals zijn en winstbelasting laten afdragen. Laat even heel helder zijn dat dit het standpunt van de ChristenUnie is.

**De voorzitter:**

Wilt u zachtjes aan afronden, meneer Grinwis?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

O. Ja, dan moet ik heel veel gaan overslaan, maar veel is al door collega's gezegd. Ik heb nog wel een vraag aan de heer Nijboer en misschien kan de minister hier ook op

ingaan. Ik ben trouwens ook wel benieuwd naar de reactie van de minister op het vorige punt, over de Vpb. Die vraag gaat over de inkomensgrenzen. Hoe zien de heer Nijboer en de minister die in relatie tot het feit dat we een groter deel van de huurwoningen willen gaan beschermen? We willen een soort huurprijsbescherming gaan geven. Moet je dan ook niet gaan diversifiëren voor welke inkomens welke categorie huizen is, zodat we in de schaarste die we hebben een beetje netjes toe kunnen wijzen? Voor sociale huur geldt dan een wat lager inkomen en voor middenhuur een wat hoger inkomen. Hoe zouden we dat goed kunnen regelen? Heeft de heer Nijboer daar een opvatting over en heeft de heer De Jonge daar een opvatting over? We zien natuurlijk uit naar zijn wet op de betaalbaarheid.

Dat was het dan in eerste termijn, voorzitter. Dit debat is nog niet klaar, dus er komt vast nog meer aan bod.

**De voorzitter:**

U krijgt nog alle gelegenheid, meneer Grinwis. Dank u wel. Daarmee zijn we aan het eind gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer. Ik kijk heel even naar de initiatiefnemer en de minister. De initiatiefnemer kan meteen door, maar de minister wil graag kort even schorsen: een kwartiertje is goed. Dan gaan we verder om 11.05 uur.

De vergadering wordt van 10.52 uur tot 11.05 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Goedemorgen, wederom. Met jullie welnemen gaan we door met dit notaoverleg naar aanleiding van de initiatiefnota van het lid Nijboer genaamd "Diverse wijken: prettig wonen voor iedereen". Ik geef het woord aan de heer Nijboer zelf voor de beantwoording van de aan hem gestelde vragen en voor zijn reactie op de inbreng van de kant van de Kamer. Het woord is aan u, meneer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Hartelijk dank, voorzitter. Hartelijk dank, collega's, voor de aardige woorden van u allen eigenlijk over de initiatiefnota. De initiatiefnota zag inderdaad al een jaar of vier geleden het licht. Het idee achter de nota was dat we het veel hadden over extra woningbouw, huurbescherming, kopen, hypotheekrenteaftrek, dat soort debatten dus, maar dat het debat over het belang van gemengde wijken wel wat extra aandacht verdiende, ook voor de toekomst van de Nederlandse volkshuisvestelijke traditie. Daarom heb ik de nota geschreven, alhoewel de Jannen het echte werk hebben gedaan: Jan Ravensbergen en Jan Daenen. Ik dank hen hartelijk daarvoor. Zij zijn ook al gememoreerd door u.

Voorzitter. Gemengde of diverse wijken zien op heel veel aspecten. Verschillenden van u hebben dat ook aangegeven in het debat. Ik zal zo meteen op die zaken ingaan, maar ik zal eerst even ingaan op wat u eigenlijk allen zei: het is vier jaar later en waar staan we nu eigenlijk; wat is nou het verschil, telt u uw zegeningen en hoe kijkt u ertegen aan? Dat laatste vroeg mevrouw Van Dijk. Ook de heer De Groot zei dat in zo veel woorden. Nou, er is wel wat veranderd. Ik denk dat een aantal jaren geleden echt een kentering is geweest. Met het aantreden van een minister voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting is er echt wel wat veranderd. Daarvoor mag deze minister ook de bloemen in ontvangst nemen, want hij heeft echt wel verschil gemaakt. Dat geldt zowel voor de verhuurdvergunning, die er is gekomen in een iets andere vorm dan in de initiatiefnota staat, als voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Ook geldt het voor

het beschikbaar komen van het Volkshuisvestingsfonds. In dit verband werd gememoreerd dat de heer Smeulders van GroenLinks en ikzelf daarin een rolletje mochten spelen. De huurregulering is veel strakker geworden dan ik toen voornemens was om van het kabinet te vragen met een initiatiefwet. Verschillende partijen, zowel uit de coalitie als de oppositie, hebben volgens mij bijgedragen aan meer aandacht voor het belang van diverse wijken. Ik denk dat dat goed is en ik prijs ons allen dan ook maar daarvoor.

Voorzitter. Als u mij nou vraagt waar er nog meer moet gebeuren of op welke punten er toch nog wel verschil zit tussen wat vier jaar geleden de wens was en wat nu het beleid is geworden, dan zit dat op meerdere punten. Ik zou er drie willen uitlichten. Het eerste punt is de financiële positie van woningcorporaties. De verhuurderheffing maakt enorm veel uit. Die is enorm groot geweest in de campagne. Maar het gaat ook om de winstbelasting. We moeten echt af van de ATAD. Mevrouw Beckerman heeft omstandig uitgelegd waar die voor staat. Dat is de belasting voor brievenbusmaatschappijen die rust op mensen die een echte brievenbus hebben, namelijk de huurders. Je ziet dat woningcorporaties echt in de financiële problemen komen op de lange duur. De komende jaren valt het nog wel mee, maar zij bouwen huizen voor 50 tot 100 jaar, dus op den duur komen zij natuurlijk toch in het gedrang. De woningcorporaties weten dat zelf ook wel. Daarom ben ik samen met een aantal collega's in de Kamer, ook van de coalitie zoals ik zojuist in de inbrengen hoorde, hartstochtelijk voorstander van de afschaffing daarvan.

In het verlengde daarvan moeten we ook mogelijk maken dat woningcorporaties ook weer voor middengroepen bouwen. Als je dat nodig vindt, dus als je wilt dat mensen met een middeninkomen ook in een corporatiewoning terechtkunnen, dan moeten er nog veel meer corporatiewoningen komen dan er nu al in de planning staan. Je moet dan dus bouwen voor én voor de mensen op de wachtlijsten die er nu al zijn, dus voor de mensen die er nu al recht op hebben, én voor de nieuwe groepen die je een betaalbare woning wilt bieden. Dan is dus veel meer financiële ruimte nodig.

Het tweede grote verschil zit hem toch wel in de investeringsfondsen. Ik heb toen het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing genoemd. Ook wilde ik een investeringsfonds, vitaliteitsfonds of hoe je het maar wilt noemen, voor toen nog de krimpregio's of voor voorzieningen op het platteland. Het is zeker zo dat het kabinet daar wat geld voor heeft uitgetrokken. In vergelijking met het verleden en de opgave die er is, moet er ook geld bij voor bestaande wijken, als je daar gemengde wijken van wilt maken. Mevrouw Beckerman, mevrouw Van Dijk en de heer Grinwis vroegen ook naar de bestaande wijken. Er moet gewoon geld bij als je die wijken bij de tijd wilt maken, verduurzamen en als je daar andersoortige woningbouw bij wilt bouwen. Het Volkshuisvestingsfonds is daar toch wel wat te beperkt voor. Bovendien is het tijdelijk. Dat vind ik nog een groot verschil en ik hoop dat een nieuw kabinet daar echt geld voor uittrekt.

Het derde punt is de huurregulering. De minister heeft een wetsvoorstel daarover aanhangig gemaakt bij de Raad van State. Ik geloof dat dat nu de stand van zaken is. Er wordt best ingegrepen, maar GroenLinks en de PvdA zouden duidelijk verder willen gaan. Er is ook een initiatiefwet voor gemaakt. De heer Smeulders had daarin eerst de leiding. Ik geloof dat die inmiddels is overgedragen aan de heer Klaver. Wij willen het puntenstelsel helemaal doortrekken; daar komt het eigenlijk, kort en goed, op neer. Dat is wel wat anders dan wat de minister doet, al komen er wel elementen overeen. Het

gaat in ieder geval de goede kant op, zou ik zeggen. Dus als u mij vraagt "welke punten van de initiatiefnota zijn nou binnengehaald, wat is er al gebeurd en waar zit nog het verschil tussen wat uw ambities waren en wat nog niet is gerealiseerd?", dan zou ik de nadruk willen leggen op die drie hoofdpunten.

Als u het goedvindt, ga ik nu naar de specifieke vragen van de collega's. Dit waren ook specifieke vragen van de collega's, maar ik bedoel de overige specifieke vragen.

Mevrouw Van Dijk zei dat er weinig aandacht is voor nieuwkomers en verdringing. Dat ben ik met mevrouw Van Dijk eens. Vier jaar geleden was het ook een thema, maar toen was het wel een minder groot thema dan vandaag de dag. Dat is ook geen wonder na onder andere de oorlog in Oekraïne en de migratiestromen die er zijn. Sinds ik woonwoordvoerder ben, ben ik altijd tegen zondebokken geweest. Ik heb een pleidooi gehouden tegen het zondebokdenken van de PVV, die er nu niet is, van "de asielzoekers nemen al onze huizen in", maar ook tegen zondebokken van andere groepen, zoals "al die expats komen maar, en dan is er geen ruimte meer voor mensen". Als je woningnood hebt, zijn er namelijk te weinig woningen voor iedereen en dan moet je dat voor iedereen willen oplossen. Dat is ook waarom ik vind dat er veel meer woningen moeten worden gebouwd, dat wonen een grondrecht is en dat de overheid dat grondrecht nog steeds onvoldoende waarborgt voor alle ingezetenen. Dus ik ben het met mevrouw Van Dijk erover eens dat er een hele discussie is, ook over voorrangsgroepen. Dat vastleggen in de wet is uiteindelijk afgeschaft. Tegelijkertijd moet iedereen wel ergens terecht. U heeft hele debatten over de spreidingswet. Ik wens collega's daar veel wijsheid bij, want dat valt een beetje buiten het bestek van de woonwoordvoerders. Maar dat er met een tekort aan woningen en het niet helemaal topefficiënt gebruiken van woningen een enorme druk is voor groepen, staat buiten kijf. Daar moet wat aan gebeuren, zou mijn antwoord aan mevrouw Van Dijk zijn.

Ik heb zojuist al iets gezegd over het vitaliteitsfonds. Ik vind dat belangrijk. Hoe het heet, vind ik niet belangrijk. Ik vind het wel belangrijk dat in voorzieningen in de regio geïnvesteerd wordt. Er zijn ook steeds meer maatschappelijke organisaties die daarop wijzen. Ik hoop ook dat daar aandacht voor is in de verkiezingsprogramma's en, niet te vergeten, in de doorrekeningen. Dat zeg ik erbij als financieel woordvoerder, want het is altijd relevant dat er niet alleen teksten in verkiezingsprogramma's staan, maar dat er ook geld voor komt, want de bussen rijden niet gratis en de voorzieningen blijven niet gratis in stand.

Ik heb net wat gezegd over de financiële positie van woningcorporaties op lange termijn.

Is de overdrachtsbelasting niet te hoog? Ik heb met staatssecretaris Van Rij best een debat gehad over de vraag hoe hij nou kwam tot die 10,4%. Dat was namelijk precies het goede en 10,6% was eigenlijk onverantwoord. Hij zei heel plat: dit hadden we nodig om de boel te dekken in die plaat. Ik denk dat dat juist is. Met mevrouw Van Dijk denk ik dat het wel heel gortig wordt als je het met 20% zou verhogen, en dat 10,4% inderdaad hoger was dan de ambitie die ik zelf in die nota heb opgeschreven, dus dat dat wel ongeveer de range is waar je op terecht kunt komen als je beleggers wil ontmoedigen en belasten, zeker in combinatie met de huidige box 3-maatregelen. Dus ik vind dat verdedigbaar. Ik heb het ook gesteund. Ik denk niet dat je nog naar 20% kunt doorschieten, zou ik tegen mevrouw Van Dijk willen zeggen. Ik denk dat 16% ook al veel zou zijn.

Dan kom ik op de aanvullende vragen van mevrouw Bromet. De vragen over wat er nog in de nota staat maar nog niet is gedaan, heb ik namelijk al behandeld. Mevrouw Bromet had het over de differentiatie bij de markttoets. Als je die markttoets afschaft en woningcorporaties meer moeten bouwen, moet je dan niet meer differentiëren in die groep? Dat vind ik best een lastige vraag, als ik 'm zo goed heb begrepen, want ik zie mevrouw Bromet een beetje moeilijk kijken. Als ik het goed begrepen, zegt ze: die woningcorporaties moeten steeds meer bouwen, ook voor de middengroepen, maar waar geven ze nou prioriteit aan? Dat is ook wat de heer Grinwis eigenlijk zei. Ik denk dat alles moet, maar er moet dus heel veel geld bij, vandaar ook die winstbelasting en ATAD, anders kan het niet. Je kunt woningcorporaties niet vragen voor middengroepen te bouwen terwijl er al wachtlijsten zijn van tien jaar in een stad of gebied. Het zal ook wel even duren. Wat mij betreft ligt de prioriteit wel bij de mensen die het het hardst nodig hebben. Maar als je op lange termijn gemengde wijken wil hebben, heb je ook die woningen voor middengroepen nodig. Dus je moet er wel al zo'n beetje mee beginnen. Als je nu begint met plannenmakerij voor woningcorporaties voor het bouwen van woningen voor mensen met een inkomen van €50.000 tot €60.000 of een gezamenlijk inkomen van €70.000, dan staan ze er natuurlijk nog lang niet.

Overigens gaat het niet alleen over woningcorporaties. Het gaat ook over koopwoningen. Bij gemengde wijken gaat het niet alleen maar over hoge inkomens en huren, maar ook over betaalbare koop en over de verhouding daartussen. Ik vind het dus ideaal dat woningcorporaties in projecten — zeker in steden — koopwoningen, huurwoningen, duurdere huurwoningen en duurdere koopwoningen in één complex realiseren. Eigenlijk breng je dan de gemengde wijk al helemaal in de praktijk.

**De voorzitter:**

Uw antwoord roept bij mevrouw Bromet een vervolgvraag op. Het woord is aan mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik zat te twijfelen of ik de vraag zou stellen of woningcorporaties nou bij uitstek de partijen zijn die moeten zorgen voor de middeldure woningen, maar toen zei de heer Nijboer zelf dat het ook gold voor de koopmarkt. Daar heb ik wel een vraag over, want sociale koop is vaak heel sociaal voor de eerste koper, maar in buurten waar de vraag hoog is, is die voor de kopers daarna verdwenen. Hoe denkt de heer Nijboer daarover?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat klopt. Je kunt dat natuurlijk een beetje tegengaan met een ketenbepaling en het teruggeven van een deel van de winst, maar als die huizen enorm in waarde zijn gestegen, dan is de nieuwe koper nog steeds rijker. Nou, dan kun je nog wat doen met erfpachtconstructies — dat ligt heel gevoelig bij de VVD — waarbij je de grond in gemeenschappelijk eigendom houdt en daarmee de prijs een beetje drukt, maar het blijft een zorg. Als mensen ergens heel graag willen wonen en er wordt verkocht op de markt, wat de koopmarkt toch is, dan krijg je bij vertrek uiteindelijk groepen die dat wel kunnen betalen. Dat is met huurwoningen natuurlijk anders. Als je de huren reguleert, dan blijft de huur een gereguleerde huur, als die niet wordt ontdoken.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw beantwoording.

De heer **Nijboer** (PvdA):  
Dat blijft een dilemma.

Ik dank de VVD voor haar constructieve inbreng. Ik stel wel vast dat de VVD echt een groot voorstander was van het verhogen van de verhuurderheffing. Het stond ook in haar verkiezingsprogramma. Ik ben er dus blij mee dat de VVD blij is dat die is afgeschaft, maar in die tijd was de heer Koerhuis echt voor een opbrengst van 4 tot 6 miljard in plaats van 2. Met hem heb ik ook nog debatten gevoerd, maar dat geeft verder niks. En die winstbelasting vond ik daarmee ... Maar dat is gecorrigeerd door de heer Grinwis. Die winst betreft natuurlijk gewoon een waardestijging van het vastgoed. Daar kun je helemaal niks mee, alleen belasting over betalen. Daar hebben ze echt heel veel last van. Als de woningcorporaties nou winst zouden maken, dan ging ik daar nog wel in mee — het zijn toch algemeen nut beogende instellingen en weet ik wat al niet meer — maar dat is natuurlijk niet zo. De huizenwaarde neemt gewoon op papier toe. Formeel is dat winst en daar moeten ze nog belasting over betalen ook en dan kunnen ze minder bouwen. Dat is eigenlijk alles verkeerd om. De bouw wordt duurder. Daar moeten we echt vanaf. Maar dat had ik al gezegd.

De veiligheid. Daarover ben ik het zeer met u eens. Ik heb het over gemengde wijken. Het is natuurlijk altijd: hoever? Over voorzieningen had ik ook van alles en nog wat kunnen schrijven, over het belang van dorpshuizen en van ... Ik ben het zeer met de VVD eens dat je er niet bent als je alleen dit doet. Er moet bijvoorbeeld ook een wijkagent zijn. In heel veel wijken staat de veiligheid onder druk, zeker in de wat kwetsbare wijken. Dus wat dat betreft sluit ik mij gewoon aan bij het pleidooi van de heer De Groot.

Er is niet uitgelegd hoe een woningcorporatie winst maakt: daar ben ik op ingegaan.

Dan mevrouw Beckerman. Zij heeft het ook over vervuiling en verdwijning van voorzieningen. Dat sluit eigenlijk aan bij het brede: het gaat niet alleen om veiligheid, maar ook om de situatie op straat, om de voorzieningen die er zijn. Het is eigenlijk een verbreding van het pleidooi van de heer De Groot. Daarover ben ik het zeer met haar eens.

De andere wijk: de gated communities. Het gaat dan veel om het tegengaan van banlieues, zal ik maar zeggen. Maar ja, de villawijk, die het goed heeft, hoeft eigenlijk nooit een prijs te betalen. Als er een asielzoekerscentrum komt, dan komt het niet daar. Als er sociale woningen moeten komen, dan staan ze met de protestborden vooraan en dan gebeurt er niks. Ik ben het met mevrouw Beckerman eens. Ik vind dat elke wijk in Nederland, iedereen, een bijdrage moet leveren en dat het een verrijking van een wijk kan zijn — sterker nog: is — als die gemengder wordt. Eerlijk gezegd, is er juist in de rijke buurten vaak ruimte om woningen bij te bouwen. Laten we wel zijn. Die wijken kennen vaak lommerrijke lanen of bevinden zich op lommerrijke plekken. Daarom is het daar ook zo duur. Maar wij gaan "inbreiden", zoals dat heet, op plekken waar al heel veel huizen en beton zijn, terwijl groen voor iedereen van levensbelang is. Ik kan mij dus alleen maar bij dat pleidooi aansluiten. Dat is niet alleen maar een opdracht voor nieuwbouw, maar ook voor de bestaande bouw. Alle opgaven moeten niet steeds bij de meest kwetsbare mensen komen te liggen en in de praktijk is dat nog veel te vaak het geval.

Een volgend punt: stop met sloop. We hebben samen met GroenLinks en mevrouw Beckerman een initiatiefwet gemaakt om ten minste evenveel sociale huurwoningen te bouwen als er worden gesloopt. Ik vind het nog steeds een heel verstandige wet en ik betreur het dat hij is weggestemd.

De heer Grinwis vroeg naar herstructurering. Ik ben niet helemaal van de lijn dat er nooit geherstructureerd mag worden. Ik vind wel dat je, omdat we nu woningnood hebben, heel sterke argumenten moet hebben om dat nu te doen. Er zijn nu al te weinig huizen; als je nu ook nog wat afbreekt, wordt het gat nóg groter. Ik ben nu wel terughoudender dan, laten we zeggen, tien jaar geleden, toen we een miljoen huizen onder water hadden. Maar op den duur kunnen huizen ook af zijn. Kijk, schimmel kun je wel bestrijden, maar als de ventilatie hopeloos is en het duurder is om te verduurzamen ... Ik heb gevallen gezien — dat was als pilotproject hoor, en we moeten het allemaal proberen — waarin voor €140.000 een sociale huurwoning is verduurzaamd. Dan kun je echt beter aan sloop en nieuwbouw doen, zowel voor de kwaliteit als voor de kosten. Dus het moet soms wel gebeuren, maar wel terughoudend, want er zijn nu enorm weinig huizen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Natuurlijk ben ik het volledig met de heer Nijboer eens: er staan bijna geen huizen meer van 1.000 jaar oud. Uiteraard zijn huizen soms op. Maar ik kan mij mijn allereerste actie bij de SP herinneren, tegen de sloop van het Blauwe Dorp. Stel dat je nu bij kopers aanbelt en zegt: ooit werden wij voor gek verklaard toen we zeiden dat uw huis niet gesloopt mocht worden. Nu zou iedereen je uitlachen, iedereen. Ik denk dat het duurzaamheidsargument misschien een extra argument voor de heer Nijboer is. Steeds meer wordt ervoor gepleit, onder anderen door de architecten die hier vorige week waren, dat renoveren ook vanuit duurzaamheidsoogpunt heel vaak het allerbeste is om te doen. Is de heer Nijboer het daarmee eens?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar ben ik het zeer mee eens. Mijn hardloopprondje loopt tegenwoordig langs het Blauwe Dorp, dus ik zie zo'n beetje alle straten voorbijkomen. Ik ben namelijk net verhuisd binnen de stad Groningen, naar de Oosterparkwijk, waar dat ligt. Ik ben het er zeer mee eens. Het is daar prachtig, overigens. Om te vloeken in de kerk: Den Uyl wou indertijd, in de vaart der volkeren, als wethouder een heel deel van Amsterdam, de Jordaan, slopen. Ik ben blij dat dat niet gebeurd is. Het was met de beste bedoelingen, overigens. Ik ben het dus zeer eens met mevrouw Beckerman.

De **voorzitter**:

U vervolgt de beantwoording.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja. Ik ga naar de heer Grinwis. Over herstructurering heb ik al het nodige gezegd, net als over het belang om dat ook in goede wijken te doen. Daar verwijs ik naar.

De positie van de huurder. Welke ideeën hebben wij daarover? Je hebt natuurlijk nu al inspraak bij renovatie en sloop. Ik denk dat ik er voorstander van ben om met nieuwe voorstellen te komen voor formele inspraak, want de democratisering van de instituties past erg bij de PvdA en overigens ook bij GroenLinks. Maar naast de formele regels wil

je eigenlijk ook weer de betrokkenheid voelen. Die is natuurlijk onder andere verminderd door het bedrijfsmatige denken en het opschalen van woningcorporaties. Dat is best een zorg. Sommige huurdersverenigingen zijn superactief, hebben een geweldige band met het bestuur en hebben ook echt invloed, ook bij prestatieafspraken. Maar bij andere is het een vergadercircus, waarvan je denkt: jongens, het lijkt wel meer beleidspraat dan dat er echt voor huurders wordt opgekomen. Dat is best een zorg, want er gaat volkshuisvestelijk heel veel veranderen. Een sterke positie van huurders is daarbij van groot belang. Ik ben het daarover dus zeer eens met de heer Grinwis. Ik zou ook willen dat de gemeenten daar een beetje voor waken. Wethouders en gemeenteraadsleden kunnen in hun stad of dorp toch ook zien of het een beetje de goede kant op gaat. Ik ben te porren voor elke extra stimulans daarvoor. Ik deel de zorgen van de heer Grinwis op dat punt ook wel.

**De voorzitter:**

De heer Grinwis heeft daar nog een vraag over.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dit antwoord stelt helemaal tevreden, dus ik wil ingaan op het vorige punt, namelijk herstructurering. De heer Nijboer ging er best wel snel overheen, zo van: er is heel veel woningnood, dus wees terughoudend. In algemene zin snap ik dat, maar ik ken het voorbeeld van Den Haag Zuidwest. Daar is de herstructurering vrij aan het begin van de kredietcrisis stilgevallen doordat Vestia bijna omviel et cetera. De verhuurderheffing kwam daaroverheen. Deze wijken zijn daardoor eigenlijk vergeten, met als gevolg dat zich daar een heel groot sociologisch probleem aan het voltrekken is. We doen daar nu alles aan, maar dat kan soms niet zonder te slopen en opnieuw te bouwen. Dat is in dit soort wijken echt aan de orde, omdat opknappen inderdaad veel duurder is. Dan moet je dat ook slim doen: zet eerst een complex neer, zodat bestaande bewoners kunnen intrekken. Maar dan zit je met problemen vanwege passend toewijzen en omdat het vaak duurder is vanwege de puntentelling. Wat moeten we daar wat de heer Nijboer betreft aan doen? We zouden bijvoorbeeld een uitzondering kunnen maken op passend toewijzen of een terugkeergarantie kunnen geven. Hoe moeten we daarmee omgaan? De heer Nijboer is daar volgens mij namelijk nog niet op ingegaan.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nee, maar we verschillen daarover niet van mening. Een terugkeergarantie is de basis, al is zelfs dan de impact natuurlijk enorm. Als je ergens 20 of 30 jaar woont en je via een terugkeergarantie een mooi huis krijgt, maar je eerst in een wisselwoning moet, zoals dat in Groningen heet, heeft dat al een enorme impact, dus zelfs als het perfect wordt geregeld. Dan moet je ook nog zien of je de huur weer kunt opbrengen, omdat de kwaliteit van je nieuwe huis waarschijnlijk hoger is, want die huizen werden niet voor niks afgebroken. Dan zit je tegen je zin met een hogere huur in een beter huis waar je zelf niet voor hebt gekozen. Dat is dus best een complex probleem, want je had eerder een lagere huur en wordt gedwongen om een hogere huur te betalen, waardoor je minder bestedingsruimte hebt terwijl die toch al beperkt was. Met een terugkeergarantie en een langere huurkorting kun je veel doen, maar dat kost wel veel geld. Dan kom ik weer terug op mijn eerste punt: een van de grootste verschillen is een structureel fors investeringsbudget voor stedelijke vernieuwing. We hebben ons ook sterk gemaakt voor het Volkshuisvestingsfonds. Dat is wel tijdelijk geld. Ik geloof dat er nu nog 150 miljoen per jaar is. Dat begon bij 300 miljoen. Het is ook nog voor tien jaar, dus het loopt nog af. Maar dat is natuurlijk niet genoeg als je kijkt naar heel Nederland en ziet wat er moet



gebeuren. Dat was een van mijn eerste punten. Toen was u er nog niet, meneer Grinwis. Maar dat is echt een van de eerste dingen die daarvoor nodig zijn.

Voorzitter. Ik kom op mijn laatste punt, hoor. Dat is ...

**De voorzitter:**  
Rond u af.

**De heer Nijboer (PvdA):**

... het laatste punt van de heer Grinwis namelijk. Dat gaat over de inkomensgrenzen en hoe je moet diversificeren. Als ik flauw zou willen doen, zou ik zeggen: het passend toewijzen opnieuw introduceren of verbreden. Dat zeg ik, terwijl ik er zo'n pesthekel aan heb hoe dat uitwerkt in de praktijk. Ik ben dus niet zo voor het opleggen van inkomensnormen als woningcorporaties voor middeninkomens gaan bouwen. Ik ben er veel meer voor dat huurders zelf kunnen beslissen of zij een grotere huurwoning willen, en dan ook meer gaan betalen. Daarbij helpt de woningcorporatie natuurlijk wel door te zeggen: je bent alleenstaande met een bijstandsuitkering, dus dan moet je geen huis kiezen met een huur van €750 of €800; dat kan gewoon niet. Verhuurders in de private sector zijn daarin doorgeslagen met een eis van vier keer een huurinkomen per maand netto. Dat zijn natuurlijk belachelijke normen, maar ik ben er meer voor dat je daar wat naar kijkt en erover in gesprek gaat dan weer normen toepassen, want je ziet dat woningcorporaties daar heel halsstarrig aan vasthouden, zelfs als ze meer ruimte hebben. Je mag nu 15% afwijken, maar dat gebeurt gewoon niet.

Dat passend toewijzen leidt ertoe dat allemaal dezelfde inkomens, vaak de laagste, bij elkaar in de rij komen. Ik ben voor gemengd wonen, dus dat betekent ook dat je gemengde inkomens in dezelfde woning hebt, anders krijg je het niet voor elkaar. Ik ben dus heel terughoudend om zelf, zeker als Rijk, de normen op te leggen om dat te doen. Daarbij moet je natuurlijk wel voorkomen dat mensen zich helemaal de pleuris betalen aan hun huur en niet meer rond kunnen komen. Maar ik denk dat dat goed kan gaan als woningcorporaties dat goed begeleiden. Dat zou mijn antwoord daarop zijn.

Dat was de laatste vraag aan mij, voorzitter. Het was me een genoegen om deze initiatiefnota nog te mogen verdedigen.

(Geroffel op de bankjes)

**De voorzitter:**

Dank voor uw verdediging. U heeft dat met verve gedaan, meneer Nijboer. Dank. Ik geef het woord aan de minister voor zijn bijdrage in de eerste termijn.

**Minister De Jonge:**

Dank. En ik sluit mij graag aan bij het geroffel van zojuist, omdat je echt wel zou kunnen zeggen dat de volkshuisvesting terug van weggeweest is. Ik heb van het weekend uiteraard de initiatiefnota nog eens doorgelezen en ik dacht: dit is nog maar vier jaar geleden eigenlijk. Wat toen allemaal als een uphill battle werd ervaren en dus schreeuwde om een initiatiefnota, is inmiddels gewoon al staand en aangepast beleid. Daarmee zou je kunnen zeggen dat de volkshuisvesting terug van weggeweest is. U bent daar zelf een belangrijke drijfveer voor geweest. U bent een belangrijke drijvende kracht geweest achter de terugkeer van de volkshuisvesting. Ik denk dat het terecht is,

en dat dat nu ook breed gedeeld wordt, dat de rijksoverheid nu eenmaal een volkshuisvestingsbeleid heeft te voeren en dat het een historische vergissing was om het departement voor VROM nota bene af te schaffen en een aantal kabinetsperiodes op rij eigenlijk nauwelijks daadwerkelijk volkshuisvestingsbeleid te voeren van kabinetszijde. Ik zie dat men echt breed terugkomt van die vergissing en daarmee is de volkshuisvesting terug van weggeweest.

Het rijtje van wat er in de afgelopen periode allemaal is gewijzigd op dat punt is niet onaanzienlijk. De verhuurderheffing is afgeschaft. In alle regio's zijn er afspraken gemaakt over hoeveel woningen er moeten worden gebouwd en voor wie. Die gaan dus ook over hoeveel er sociaal moet worden gebouwd en waar. Er zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties over nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Er is een Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid met een Volkshuisvestingsfonds. De marktverkenning is opgeschort. De Wet goed verhuurderschap is ingevoerd. De huurprijsstijging is, overigens mede dankzij de wet-Nijboer, over de hele linie, ook voor de private markt, gereguleerd. Kortom, er is nogal een lange lijst aan maatregelen getroffen om daadwerkelijk weer de afwezigheid van de rijksoverheid ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid te corrigeren. Daarmee willen we ook de uitwassen die dat tot gevolg heeft gehad, corrigeren. U bent daar zelf een belangrijke drijvende kracht in geweest. Daarvoor heb ik echt grote waardering.

We zijn er natuurlijk nog niet. Het kabinet was nog maar eventjes op weg. Dat maakt ook dat in de voornemens van het kabinet nog een aantal wetten zitten die, vind ik, wel echt afronding behoeven in de komende periode. De belangrijkste daarvan zijn volgens mij een tweetal wetten. Ik noem daarbij eerst de wet regie op de volkshuisvesting, waarbij het gaat over de mogelijkheden, het instrumentarium en de doorzettingmacht ten aanzien van locaties om te kunnen bouwen, ten aanzien van betaalbaarheidstypologieën in de programmering en ten aanzien van het huisvesten van urgente doelgroepen. Die wet regie op de volkshuisvesting is dus ongelofelijk belangrijk. De wet betaalbare huur is dat ook. Het is ook belangrijk om daarmee op korte termijn zekerheid te bieden, want de onzekerheid over de manier waarop die regulering zal gaan plaatsvinden ... Ik geloof echt dat ook een volgende Kamer, in welke samenstelling dan ook, zal kiezen voor regulering van de middenhuur, omdat huurders in deze schaarse markt nu eenmaal beter beschermd moeten worden. Alleen, daar snel duidelijkheid over geven, is heel belangrijk voor beleggers die anders toch echt de behandeling van dat wetsvoorstel zullen afwachten voordat men weer durft te investeren. Ook dat onderstreept de noodzaak om snel met die behandeling door te gaan. Het is dus ook heel fijn dat de Kamer heeft gezegd: dit gaan we niet controversieel verklaren.

Dat algemeen. Dan ga ik in op een aantal vragen, zoals die zijn gesteld. Ik begin met de vragen over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale huur. Daarna doe ik de vragen die raken aan de leefbaarheid.

Eerst de vraag van het CDA en van anderen naar die doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken. We hebben vorig jaar, tegen de zomer, die Nationale Prestatieafspraken gemaakt. We hebben daarbij afgesproken: na een jaar zullen we opnieuw een doorrekening maken. En dat was maar goed ook, want de rente was inmiddels natuurlijk gestegen en er waren ook nog een aantal andere ontwikkelingen die echt van invloed zijn. De hoofdconclusie van die doorrekening is eigenlijk geweest: het

kan uit, maar we zien nu wel dat een deel van de corporaties al tegen 2030 in het rood zal gaan, terwijl we eerst zagen dat dat grosso modo pas net na 2030 zou zijn, met grote regionale verschillen. Waar noopt dat toe? Tot dat we hebben gezegd dat we dat duurzame bedrijfsmodel, dat dus onder druk staat, opnieuw tegen het licht willen houden in 2024. En ik zou met de corporatiesector een aantal beleidsopties uitwerken voor hoe we daar dan mee om moeten gaan. Dat gaan we doen. Ongeacht de val van het kabinet gaan we dat doen. Ik denk namelijk dat het ook in de volgende periode noodzakelijk is om goede afspraken te kunnen maken met woningcorporaties, en om woningcorporaties in staat te stellen om die afspraken ook daadwerkelijk uit te voeren. Daar ga ik dus mee door. Ik zal die beleidsopties ook aan de Kamer voorleggen.

Het tweede punt is het volgende. Een onderdeel van die beleidsopties, en een punt dat we nader moeten uitwerken, is de solidariteit tussen corporaties. Je ziet dat er gewoon hele grote verschillen zijn tussen corporaties met een grote opdracht maar met een kleine portemonnee, en corporaties met op zichzelf genomen een vrij overzichtelijke opdracht, maar met een hele grote portemonnee. De solidariteit en hoe je dit dan organiseert tussen corporaties zijn zaken die denk ik heel belangrijk zijn om uit te werken. Daar zijn ideeën voor, ook binnen EDIS. Ik denk dat het goed is als ik dat samen met EDIS uitwerk.

Kortom, de komende jaren kan er gewoon geïnvesteerd worden. Daar zit het probleem dus niet. We zien wel dat een aantal corporaties eerder dan wenselijk is al in het rood zullen staan. Daarom zullen we de opties moeten uitwerken wat betreft hoe we daar dan mee om moeten gaan. Ik kom daar aan het eind van het tweede kwartaal volgend jaar op terug in de richting van de Kamer.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Dijk, het woord is aan u.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Verschillende collega's hebben het gehad over de winstbelasting. Hoe kijkt u daar dan naar in relatie tot het onderwerp?

**Minister De Jonge:**

Laat ik die dan gelijk behandelen. Ik heb volgens mij eind vorig jaar, eind 2022, mede namens de staatssecretaris voor fiscale zaken, de heer Van Rij, een vrij lijvige brief gestuurd over hoe er tegen die winstbelasting moet worden aangekeken. Zonder die hele brief te willen reciteren is de eerste conclusie die je moet trekken de volgende. De combinatie van de belastingmaatregelen die woningcorporaties treffen, betekent in ieder geval dat er een forse vermindering van de belastingdruk is voor woningcorporaties. Tegelijkertijd is het zo dat daar waar de Vpb voorheen niet zo heel erg werd gevoeld, deze juist door de afschaffing van de verhuurderheffing nu de komende periode meer zal worden gevoeld. Stel dat je daarvan af zou willen, dan is dat nog niet eens zo'n heel erg makkelijk besluit. Dat betekent namelijk dat je meteen met staatssteunregels te maken krijgt. Als je de woningcorporaties op een andere manier behandelt dan andere ondernemingen in het kader van de Vpb, dan is dat gewoon meldingsplichtig bij de Europese Commissie. Dan geldt daarvoor gewoon een regulier staatssteuntraject bij de Europese Commissie. Het is niet onmogelijk om dat aan te gaan, maar het is wel degelijk noodzakelijk om dat aan te gaan voordat je iets aan de Vpb zou kunnen wijzigen. Dit staat uiteraard nog los van de financiële dekking. De heer Grinwis wees

daar terecht op. Ik denk dat — stel dat je er echt vanaf zou willen — de financiële dekking, zeg ik uit mijn hoofd, inmiddels door de miljard heen gaat. Dat is dus niet iets wat je even op een achternamiddag zou kunnen besluiten. Het is los daarvan geen eigenstandig besluit van het kabinet of het parlement. Je zult daarvoor echt een staatssteuntraject moeten doorlopen met de Europese Commissie. Ik begrijp dat we midden in een fase zitten waarbij het demissionaire kabinet eigenlijk net iets minder ruimte heeft, en de Kamer juist net iets meer. Wellicht zitten we ook in een fase onderweg naar de formatie waarbij de Kamer zich juist die ruimte ook zou willen veroorloven. Het is dus misschien verstandig en goed als ik technisch uitwerk wat het vergt en wat het kost als je ervanaf zou willen. Dan heeft u in ieder geval de opties op een adequate manier op tafel liggen.

**De voorzitter:**

Dat roept in ieder geval vragen op bij mevrouw Bromet en mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb eigenlijk al een motie klaarliggen om een onderzoek te doen naar het afschaffen van de ATAD en naar de vennootschapsbelasting. Ik moet nog even bedenken of dit een toezegging is die wij omarmen of dat we de motie alsnog indienen. Ik hoorde een collega — ik weet niet of het mevrouw Beckerman was — zeggen dat andere corporaties in andere landen dicht bij huis dat niet doen, dus het lijkt me ook een heel snel onderzoek om te kijken hoe het in andere landen gaat, zeker als het gaat over de Europese regels voor staatssteun en de financiële dekking. Dat is inderdaad iets wat je ook serieus moet nemen. Dat is uiteindelijk een politieke afweging tegen de andere dingen die je ook wil als overheid. Ik kom straks met een motie. Dan kijken we even hoe de minister erop reageert en dan kan ik 'm eventueel altijd nog intrekken.

**De voorzitter:**

Daarmee constateer ik dat u op dit moment geen nadere vragen voor de minister heeft.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Nou, misschien kan hij nog iets meer zeggen over wat hij dan gaat onderzoeken. Hij deed namelijk een soort halve toezegging dat hij er weleens naar kan kijken, maar ik wil daar iets meer van weten.

**De voorzitter:**

Als uw voorzitter heb ik zomaar het idee dat u er onderling uit gaat komen, maar daar gaat de minister nu op reageren.

Minister **De Jonge:**

Een onderzoek is wel gelijk heel gretig en allerlei inventarisaties met andere landen ook. Ik relativeer dat toch wat. De Nederlandse sociale huisvestingssector is verreweg de grootste van heel Europa, and rightly so. Het staatssteunkader waarmee de Nederlandse woningcorporaties, de Nederlandse sociale sector, te maken hebben, geldt natuurlijk voor de hele sociale sector. Daarbij is een verlaging van de rente waartegen zij vreemd kapitaal kunnen aantrekken voor de Nederlandse sociale sector juist een hele lucratieve mogelijkheid, denk ik. Dat geldt zeker ten opzichte van andere landen. Ik sprak pas mijn Portugese collega. Zij proberen de sociale sector te vergroten van 2% naar 4% of 5%, geloof ik. Dat is echt ondenkbaar in de Nederlandse verhoudingen, maar in menig buitenland heeft men het beroerder getroffen. Daar gaat het niet om. Het gaat

erom wat er eigenlijk nodig is voor de Nederlandse woningcorporaties. Ik snap best dat u zegt: als je gewoon in the longer term kijkt, hebben we een verruiming nodig van de investeringsmogelijkheden van de Nederlandse corporaties. Er zijn verschillende manieren om daaraan te werken. Dat hoeft natuurlijk niet per se alleen via de fiscale kant. Dat kan wel via de fiscale kant. Wetend dat u de komende periode graag dat gesprek voert, heb ik gezegd: laat mij dan meer verkennend en inventariserend in een brief op een rij zetten wat dat vergt. Stel dat je daar iets aan zou willen doen, wat vergt dat dan? Dat vergt namelijk niet alleen dekking, maar dat vergt ook een verruiming van de staatssteunafspraken met Europa, nog los van andere verruiming die we op dat punt al willen, dus voor de middenhuur. Daar kom ik zo nog eventjes op. Daar zijn we dus ook al mee gestart. Je moet dat altijd in samenhang willen bezien. De Commissie doet dat namelijk ook. Ik wil dat prima verkennend of inventariserend in een brief zetten. Ik ga daarbij niet allerlei Europese vergelijkingen met andere lidstaten maken, omdat ik denk dat dat afleidt van waar we het eigenlijk over hebben, namelijk: het in staat kunnen stellen van corporaties om ook hun investeringsopgave waar te maken.

**De voorzitter:**

Kijk, dan ligt de appreciatie van een niet-ingediende motie vast op tafel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik krijg een beetje een flashback. Dit debatje voerden we jarenlang. Jarenlang hebben we dit debat natuurlijk over de verhuurderheffing gevoerd. Dat deden we elke keer. Het begon ermee dat wij zeiden: wat slecht. Het kabinet zei: nee, het is helemaal niet slecht; we kunnen nog jarenlang investeren. Na een tijdje werd het: och ja, misschien zijn er toch wel wat knelpunten; laten we voorzichtigjes aan misschien eens wat onderzoek doen. De minister is het toch wel met ons eens dat deze hele discussie, ook over de Vpb en ATAD, helemaal geen nieuwe is? Wij hebben dit voorstel bijvoorbeeld ingediend bij het laatste Belastingplan. Wij hebben dit voorstel net voor de zomer opnieuw gedaan. Minister, mag het ietsje concreter? Dit voorstel en dit onderzoek dat hij nu aankondigt, is toch al een paar keer gedaan?

**Minister De Jonge:**

Nee hoor. Ik denk dat ik in november 2022 op uw verzoek een vrij lijvige brief heb geschreven over hoe het precies zit met de ATAD, over 2008, over de introductie van de vennootschapsbelasting, over de belastingplicht voor woningcorporaties, eigenlijk al sinds 2008, over de reden waarom ze daar tot op heden eigenlijk niet zo gek veel last van hebben gehad en ook over de reden waarom ze daar nu in toenemende mate last van krijgen, maar ook over het gegeven dat het per saldo een forse belastingvermindering is gedurende deze kabinetsperiode. U weet ook dat als je daarin wat zou willen wijzigen, dat niet alleen een forse dekking vergt — mijn inschatting is ruim 1 miljard — maar daarnaast ook een staatssteuntraject in de richting van Europa. U snapt ook dat daarin tijdens een demissionaire fase meer ruimte zit aan de kant van de Kamer dan aan de kant van het kabinet, omdat we niet voor niets demissionair zijn. Niettemin ben ik juist gegeven die omstandigheid bereid om wat meer verkennend voor u op papier te zetten hoe het zit en wat het vergt om daar op een andere manier mee om te gaan, nog los van de afspraak die ik sowieso heb gemaakt met de corporatiesector om te kijken naar de investeringsruimte die men heeft in relatie tot de nationale prestatieafspraken. Dat moet ik sowieso doen. Die afspraak heb ik namelijk gemaakt. Een aantal van u ziet hier een eventuele oplossing in. Die eventuele oplossing wil ik graag technisch verder voor u verkennen. Die leg ik dan bij u terug, omdat ik denk

dat dat ook past bij de huidige verhoudingen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vind deze toezegging een klein beetje in de categorie dode mus vallen. Dit is natuurlijk allemaal al gedaan. Dat zegt de minister ook. De SP heeft dit voorstel meerdere malen ingediend. De minister heeft daar inderdaad met een lijvige brief op gereageerd. De minister heeft er wat mij betreft wel gelijk in dat het kabinet gevallen is en de Kamer niet. Als er vandaag een meerderheid is die zegt "wacht eens even, we gaan niet weer lopen ouwehoeren met onderzoek; we gaan ons gewoon uitspreken tegen die winstbelasting die corporaties betalen", dan kan dat. De minister kan inderdaad zeggen: ik ben demissionair, dus ik zoek dat wel uit maar laat het verder. Maar de Kamer is niet gevallen; die is niet demissionair.

Minister **De Jonge**:

Om bij vergelijkingen van dode diersoorten te blijven: het wordt natuurlijk wel echt een dode mus op het moment dat je dat zou uitspreken en niet meteen ook die 1,5 miljard op tafel zou leggen en het project richting Brussel zou hebben gedesignd. Daarom dacht ik, ook voor ordentelijke besluitvorming: ik inventariseer wat het vergt om een dergelijk besluit te kunnen nemen. Dan voorkomen we dodemusscenario's. Dat inventariseer ik. Dat zet ik voor u op papier. Dat is nog niet gedaan; dat is dus niet juist. Ik heb een brief geschreven over de belastingdruk voor corporaties, maar niet over wat het vergt om van deze belasting af te komen en of dat überhaupt wenselijk en doenlijk is, of over mogelijke andere wegen om het investeringsvolume van corporaties te versterken. Ik zal dat voor u inventariseren en dan leg ik dat bij u terug. Dan vergt dat vervolgens een besluit, maar dan wel een weloverwogen besluit, en wellicht ook een gedekt besluit. Dat is wel echt noodzakelijk.

De **voorzitter**:

Afrondend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil erop wijzen dat de minister suggereert dat besluiten niet gedekt zouden zijn. We hebben die niet voor niks meermalen per amendement ingediend.

Minister **De Jonge**:

Is het aangenomen? Nee toch?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is niet aangenomen, maar een amendement is gedekt. Ik wil niet dat er wordt gesuggereerd dat wij ongedekte voorstellen hebben gedaan. Wij hebben de afgelopen jaren consistent gepleit tegen verhuurderheffing, tegen winstbelasting en tegen ATAD. We hebben dat meermalen ingediend per amendement en per motie. Ik wijs erop dat de Kamer zich prima kan uitspreken tegen die lastendruk en tegelijkertijd dat onderzoek gaat doen. Ik vind het niet terecht dat hier de suggestie wordt gewekt dat wij dit enkel ongedekt hebben ingediend.

Minister **De Jonge**:

Als voor de dekking die is aangereikt in een amendement geen meerderheid bestond — het amendement is kennelijk niet aangenomen — betekent dat toch dat er geen dekking is? Verzinnen waar de belasting allemaal omlaag moet, is nooit een probleem. Vaak is

het probleem hoe je dat dan betaalt. Waar je de uitgaven allemaal omhoog wilt helpen, is meestal niet zo heel erg moeilijk. Alleen, hoe je dat dan gaat betalen, is vaak zo moeilijk. Die dekking is dus vaak een vrij essentieel onderdeel van de besluitvorming, juist om die reden. Ik wijs er toch echt op: als je zo'n besluit zou willen nemen, vergt dat dat je het besluit compleet neemt. Anders gaan we de corporatiesector gelukkig maken met iets wat nog heel erg lang gaat duren of iets wat eigenlijk geen echte oplossing is. Je moet dus besluiten over de dekking én over het traject dat je vervolgens in het kader van staatssteun in gaat. Daar moet je ook bij vertellen dat de Europese Commissie daar ook een say in heeft. Die heeft uiteraard ook een uitspraak te doen over überhaupt de staatssteuntreatment van corporaties, ook als we die bijvoorbeeld zouden willen verruimen voor de middenhuur. Dat wil ik; ik zou heel graag een DAEB-achtige regeling voor de middenhuur willen. Dat komt wel allemaal bij de vrijstelling die de corporatiesector in Nederland al heeft. We leggen nogal wat wensen op het bordje van de Europese Commissie. Ik wil graag dat we al onze wensen daar weloverwogen neerleggen en dat we ons realiseren dat de uitkomst ook anders kan zijn. Daarom wil ik dit traject dus echt iets behoedzamer in, ook om het resultaat dat u wellicht op het oog heeft te garanderen.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis, op ditzelfde punt?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Jazeker, voorzitter.

De **voorzitter**:

Gaat uw gang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor de toezegging, want collega Beckerman en ik hadden in de eerste termijn al een motie aangekondigd en collega Bromet kondigt die nu ook aan, dus het wordt wel erg veel. Maar nog even over de toezegging. Ligt er dan voor de begrotingsbehandeling van het onderdeel Wonen een brief bij de Kamer over wat de consequenties zijn, welk staatssteunaspect we dan op moeten lossen, hoeveel het kost, en hoe we dat zouden kunnen dekken? Dat zou wel prettig zijn. Dat zou dan voor de begrotingsbehandeling van het onderdeel Wonen uit de BZK-begroting zijn. Misschien wordt het één behandeling, maar dat zien we wel.

En twee. Voor 2008 betaalden de woningcorporaties ook geen Vpb. Op basis van het verleden zou je dus kunnen zeggen dat het wel kan. Er zijn natuurlijk redenen geweest waarom ze uiteindelijk Vpb-plichtig zijn geworden. Dat had toen geloof ik ook te maken met de niet-DAEB-activiteiten. Ik roep de minister en het kabinet op om toch wel assertief te zijn naar Brussel. In het verleden, bijvoorbeeld bij het zorgstelsel, zeiden we te vaak: ja, die 50/50-verhouding publiek-privaat, lastig, lastig, dus we gaan maar niet naar Brussel, want wie weet raken we dit stelsel ook nog kwijt. Bij de Vpb en de woningcorporaties merk ik dat ook een beetje, terwijl Brussel niet een soort stabiel geheel is dat tot in lengte van jaren hetzelfde standpunt heeft. Zij zien ook de enorme volkshuisvestelijke opgaven, de verduurzamingsopgaven en de renovatieopgaven. Ik roep het kabinet dus op — of het nou demissionair is of niet, want Brussel draait ook door — om hartstikke assertief te zijn zodat de staatssteunaspecten niet het dooddoenerkje worden waardoor het niet zou kunnen, want dat zou ik heel erg jammer

vinden.

**De voorzitter:**

Een procesvraag over wanneer de brief dan zou kunnen komen en een aanmoediging, als ik het goed begrijp.

**Minister De Jonge:**

De inventarisatie van wat wel en niet kan en wat het vergt om hierin een verandering aan te brengen, komt uw kant op. U zegt: voor de BZK-begroting. Ik denk eerder voor de Algemene Financiële Beschouwingen, als ik hoor wat u mogelijkwijs van plan zou zijn. Dat kun je op de BZK-begroting namelijk niet wijzigen. We gaan ons best doen om in afstemming met het ministerie van Financiën snel een brief te typen. Die zal dus technisch van aard zijn, zoals ik u al een beetje heb voorspeld.

Dan nog even over Brussel. We hebben het zo geregeld dat er over staatssteun expliciet moet worden besloten door de Europese Commissie. Dat betekent dat je het niet eigenstandig kunt besluiten. Ik vind dat we daar eerlijk over moeten zijn. Ik vind ook dat we het geheel moeten overzien van wat wij allemaal willen. We hebben de grootste corporatiesector van heel Europa. Gelukkig maar. Alle andere landen zijn eigenlijk heel jaloers op hoe wij het hier hebben geregeld. We hebben al een mooi staatssteunbesluit liggen, namelijk met een behoorlijk verminderde rente die corporaties hoeven te betalen door de achtergestelde borg van de rijksoverheid. Dat geeft onze corporaties behoorlijk wat lucht. Daarnaast willen we nog dingen op de middenhuur. Als je deze er ook nog aan zou toevoegen, hebben we best een grote vraag in de richting van Brussel. Dat moet je altijd afwegen. Ik zeg het bewust zo diplomatiek omdat dit soort gesprekken het beste achter de schermen gevoerd kan worden. Je moet altijd afwegen wat je vraagt op welk moment en ook hoe kansrijk je daarmee bent. Dat zet ik er gewoon even als kanttekening naast.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Dijk en daarna mevrouw Bromet.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Ik wil eigenlijk de vraag die u zojuist beantwoord heeft, namelijk de aanmoediging van de heer Grinwis, onderstrepen. Eerlijk zijn is uiteraard goed, maar we moeten ook niet te bang zijn. Ja, we hebben een grote sector, maar we hebben ook een hele noodzakelijke sector en we hebben ook gewoon een hele grote vraag. Ook vanuit ons dus een aanmoediging richting u om zich er toch echt hard voor te maken.

**Minister De Jonge:**

Dank voor deze aanmoedigingen.

**De voorzitter:**

Dan gaan we naar mevrouw Bromet.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Ja, ook nog een aanmoediging van mij. Als het gaat over financiële deugdelijkheid: als GroenLinks en PvdA gaan we ons verkiezingsprogramma, waar dit in staat, gewoon laten doorrekenen. Dat hebben we nog niet, dus dat komt nog, maar deze belastingderving staat daar gewoon in. Die wordt dan weer gedekt door andere



voorstellen. De minister suggereerde ook een beetje dat het makkelijk is om geld uit te geven. Ik wil de minister ervan verzekeren dat er genoeg dekkingsvoorstellen in staan die de lasten gaan verhogen, zij het niet bij de huurders, maar bij andere mensen die het beter kunnen lijden.

**Minister De Jonge:**

En daar moet dan ook weer een meerderheid voor worden gevonden. Dat is een beetje het spel dat wij hier hebben te spelen met elkaar. Ik ben zeer benieuwd en zie reikhalzend uit naar alle verkiezingsprogramma's en naar de dekking van alle voorstellen, maar zeker ook naar die van PvdA-GroenLinks.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw beantwoording, minister.

**Minister De Jonge:**

Precies, dan ga ik met uw vragen verder. Dat was de doorrekening en de ATAD.

Dan de vraag van GroenLinks of de minister al kan zeggen dat gemeenten met een lager percentage sociale huur werken aan uitbreiding van dit segment. En hoe staat het eigenlijk met die 30%? Het mooie is dat we in de prestatieafspraken de opdracht aan de corporaties om weer meer te gaan bouwen hebben vastgelegd. Dat is een forse opdracht, waarvan men zich ook terdege bewust is. We kunnen alle investeringsbeslissingen via de dpi volgen. Daarin zie je een enorme toename van het aantal te bouwen sociale woningen en van de investeringsruimte die corporaties daarvoor vrijmaken. Ten tweede hebben we de regionale woondeals afgesloten en daarin hebben we met alle regio's van Nederland afgesproken hoeveel woningen we bouwen, voor wie we bouwen en waar we bouwen. Daar zit die 30% behoorlijk goed in. Je ziet ook dat gemeenten zich inmiddels veel meer bewust zijn van de noodzaak om evenwichtig te bouwen, en dan bedoel ik "evenwichtig" als in dat het noodzakelijk is om twee derde betaalbaar te bouwen en toe te werken naar 30%.

Dan hebben we het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting. In het conceptwetsvoorstel, dat nu bij de Raad van State ligt, staat de wettelijke verplichting om twee derde betaalbaar te maken, 40% voor middeninkomens en gemiddeld genomen 27% sociaal. Als je als gemeente op dit moment minder dan gemiddeld in voorraad hebt, ben je verplicht om 30% te programmeren. Dat zit er heel strak in. Ik heb stellig de indruk dat we met die optelsom — afspraken met corporaties, afspraken met regio's en de wettelijke stok achter de deur — dit schip de goede kant op aan het krijgen zijn. Dan staan die huizen er morgen nog niet; dat is de andere kant van het verhaal. Maar ik geloof oprecht dat de tijd waarin regio's schouderophalend voorbijgaan aan de noodzaak om betaalbaar te bouwen, zoals we de afgelopen jaren veel te vaak hebben gezien, toen het gros van de opgeleverde woningen voor gewone mensen helemaal niet betaalbaar was, nu echt achter ons ligt. Ik vind dit nu juist een van de bewijzen dat de volkshuisvesting terug van weggeweest is en dat de volkshuisvestelijke notie, de opdracht van overheden om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen, echt terug is.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Ik weet hoe die discussies gaan in de gemeenteraad, want dan heb je een project en moet er inderdaad afgesproken worden welk percentage sociaal gebouwd gaat worden,

maar dan komt er altijd een moment dat de ontwikkelaar of de grondeigenaar zegt "dan is het niet haalbaar". En dat kan een gemeenteraad niet controleren. Ik heb heel veel respect voor de gemeenteraden in Nederland. Ik heb dat zelf als gemeenteraadslid ook nooit kunnen controleren. Soms houdt zo'n raad dan de poot stijf en komt het project er evengoed, maar vaak wordt er dan onderhandeld over die percentages en komt er een lager percentage uit. Dat is juist iets wat je zou kunnen voorkomen door het wettelijk op te leggen.

**Minister De Jonge:**

Maar dat is ook echt een groot probleem! In die hele Vinex-tijd was twee derde betaalbaar totaal normaal en deden we dat altijd, 70%. De bouwers die de Vinex-tijd hebben meegemaakt, vinden dat ook helemaal geen gek idee. Maar ik kom regelmatig nog tegenwind tegen, want er wordt ook aan mij gevraagd: "Is dat dan betaalbaar? Dat kan toch helemaal niet? Het kan gewoon niet altijd uit!" Ja, weet je hoe het komt dat het niet altijd meer uit kan? Omdat inmiddels de grondprijs vaak helemaal de lucht in is gegaan, wegens een gebrek aan regulering in de afgelopen periode. Waarom is er zo weinig rekening gehouden met betaalbaarheid in de programmering? Omdat de rente in de afgelopen jaren zo absurd laag was, waardoor het idee-fixe is ontstaan dat een huis van vier ton of vierenhalve ton een normale woningprijs is voor mensen met een normaal inkomen, maar dat is het natuurlijk niet.

Er zullen heel veel dingen moeten gebeuren, maar een van de dingen is buitengewoon helder zijn dat er gewoon een tweederdebetalbaarheidsverplichting is en dat er ook op de programmering van sociaal een verplichting geldt voor de gemeenten die nu nog te weinig sociaal in de voorraad hebben. Andersom is er de spiegelbeeldige verplichting voor de gemeenten die nu al vrij veel sociaal in de voorraad hebben, om zich meer te richten op middeninkomens. Ik denk dat het heel erg goed is om die wettelijke stok achter de deur vast te leggen.

Ik zie wél — dan eindig ik toch weer positief — dat in de hoofden van de beleidsmakers in de regio, bij bouwers en ook bij ontwikkelaars de notie van de noodzakelijk van betaalbaar bouwen helemaal terug is. Dat zie je nu dus ook: met name de woningen van vierenhalf tot vijf ton, die eerst als zoete broodjes over de toonbank konden, werden natuurlijk als eerste niet meer verkocht toen de rente ging stijgen. Dat is logisch. Ook dat is wel een wake-upcall geweest: we zijn gewoon verkeerd aan het programmeren geweest in de afgelopen periode. Het wettelijk vastleggen van die stok achter de deur helpt heel erg om zelfs de grondmarkt te beïnvloeden. Daar geloof ik echt in.

Voor gemeenteraden is het inderdaad niet altijd even makkelijk om daadwerkelijk open boeken te krijgen. Ik geloof wel dat je meer kunt als je daar ferm in bent als gemeente, als je dat gewoon eist, dus meer aan de collegekant, zeg maar. Soms kunnen betaalbaarheidswensen niet uit; dat kan zo zijn. Dat komt wel vaak door iets wat is scheefgegroeid in het voortraject. Het kan zo zijn. Dan heb je inderdaad de keuze te maken. Maar goed, dan geldt ook dat niet van ieder project twee derde betaalbaar hoeft te zijn. Soms is het op het ene project niet haalbaar. Dan zul je het op een ander project moeten compenseren. Die twee derde betaalbaarheid geldt voor de regio als geheel.

**De voorzitter:**

Mag ik vragen om de beantwoording voort te zetten en daar wellicht wat bondiger in te zijn dan tot op heden? Na deze interruptie uiteraard. Dank u wel.

Minister **De Jonge**:

Voorzitters horen als mijn bondigheidscoach op te treden, althans dat komt de bondigheid aanzienlijk ten goede. Ik zal mij niet meer door mevrouw Bromet in vervoering laten brengen.

Ik wil de corporaties dus de ruimte geven voor middenhuur. Twee dingen op dat punt. Ik noem de opschorting van de marktverkenning tot in ieder geval 2025. Waarom wil ik deze niet gelijk afschaffen? Deze opschorting is afgesproken in het coalitieakkoord, dus daar wil ik me maar aan houden. Afschaffen mag van mij uiteraard ook, maar daar gaat uw Kamer dan over. Het tweede is Brussel. Daar ben ik uiteraard het gesprek gestart, al een tijd geleden, over de verruiming van de mogelijkheden voor de middenhuur, niet alleen voor corporaties overigens, maar ook voor bouwers. Ik vind dat de middenhuur echt onderdeel moet zijn van de volkshuisvestelijke opgave die we hebben. Daarom vind ik een verruiming van de staatssteunregels op dat punt te verdedigen.

De overdrachtsbelasting is ondertussen 10,4% voor beleggers. Ik hoorde zelfs bij de heer Nijboer: nou, nou, tutut, zijn we daar niet een beetje ... "In doorgeschoten" zei de heer Nijboer niet, maar hoger hoefde het ook weer niet van hem. Dat zegt mij dat we misschien wel een beetje zijn doorgeschoten, want anders had hij het vast hoger gewild. Ik denk dat de differentiatie in overdrachtsbelasting echt wel een verstandige is geweest. Het gaat om 0% of 2%, afhankelijk van of je onder of boven de 35 bent, voor de particulieren en aanvankelijk dus 8% voor de beleggers. We gingen eerst in het regeerakkoord naar 9%. Twee onderhandelingen over een voorjaarsnota verder zaten we opeens op 10,4%. Ik vind dat we daarbij onvoldoende hebben meegenomen — laat ik het zo zeggen — onvoldoende hebben meegewogen wat daarvan het effect is op beleggers. Als je dit Europees beziet, dan zitten we inmiddels echt aan de bovenkant. Sterker nog, ik geloof dat we daarmee op een van de lidstaten na de hoogste zijn wat betreft de overdrachtsbelasting. Dat raakt inmiddels echt de businesscase voor nieuwbouw. Daarom denk ik echt dat het wijs is om daar opnieuw naar te kijken. Ook daarvoor geldt wel weer dat wij in deze fase een beetje ingewikkeld zitten. Het is namelijk niet gratis om dat te doen. Als je er een procentpunt af haalt, dan zit je in de dekking daarvan toch door de 400 miljoen, denk ik.

Sowieso lijkt het me wijs om die differentiatie te gaan evalueren. Dat doen we volgend jaar. Het is echt wijs om bij de formatie of wellicht eerder — maar goed, daar gaat u over, niet ik — maar in ieder geval bij de formatie opnieuw te kijken of we dit nou op een verstandige manier hebben gedaan of dat de downsides ervan echt groter zijn dan de upsides, die ooit een reden waren om naar de differentiatie van de overdrachtsbelasting toe te werken. Dat waren de vragen over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid.

Dan ga ik naar de vragen over de leefbaarheid. Eerst noem ik de financiële positie van gemeenten en de leefbaarheid. We hebben het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gemaakt. Daar hoort het Volkshuisvestingsfonds bij. Dat was eenmalig in de vorige kabinetsperiode. Daar hebben we hier vier keer eenmalig op rij van gemaakt. Maar je zou kunnen zeggen: het is best verstandig om naar een structurele geldstroom op dat punt te kijken. Ook daarvoor geldt: stap voor stap werken. Daar werken we natuurlijk wel een beetje naartoe. Naast de volkshuisvestelijke kant, dus meer de herstructurering van wijken, hebben we gezegd: je zou eigenlijk ook moeten kijken naar een integratie van geldstromen die allemaal bedoeld zijn voor dezelfde wijken. Dat doen

we in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De eerste stap maken we daar al in door regelingen van mijn departement samen te voegen met die van OCW en Sociale Zaken en tot een geïntegreerde regeling voor gemeenten te komen, een geïntegreerde SPUK, in techniektermen gesproken. Dat is op uitdrukkelijk verzoek van de burgemeesters van die gemeenten die horen bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

De burgemeesters zeggen: dit is een enorme stap de goede kant op, maar wat we eigenlijk zouden willen, is een structurele, geïntegreerde geldstroom, net als vroeger. Dat snap ik. Dat heette ooit het ISV. Ik weet nog hoezeer we daarvan profiteerden in Rotterdam — toen zat ik nog in het college — hoe verdrietig we waren toen die werd afgeschaft en hoezeer ons dat de mogelijkheden ontnam om daadwerkelijk iets te doen in de oude stadswijken. Ik denk wel dat we met het Volkshuisvestingsfonds als stap één en de geïntegreerde SPUK's, de geïntegreerde geldstromen, als stap twee een aantal stappen de goede kant op hebben gezet. Ook hiervoor geldt dat het best zinvol is om in een volgende kabinetsperiode op de formatietafel te bespreken of je voor dit type steden een geïntegreerde geldstroom moet willen ontwikkelen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het zal u verbazen, maar ik ben het op dit punt heel erg eens met de minister. Ik denk dat het heel zinnig zou zijn om niet alleen te kijken hoe het via de geïntegreerde SPUK's kan. Het moet gewoon langjarig. Je komt daar namelijk niet uit in één of twee jaar, of met een financiering waar je niet zeker van bent. Ik ben het op dit punt dus volledig eens met de minister. Ik vind ook de oproep die onder andere vanuit Heerlen-Noord werd gedaan om de wijken dan ook ... Ze zeiden: ontzie de 50 armste wijken van Limburg. Ik vond dat een logische oproep. Ik bedoel dat je, wanneer je heftige ingrepen moet doen, zegt: nee, deze wijken even niet. Anders ben je heel langjarig aan het investeren, maar doe je het op andere manieren weer teniet. Ik ben heel erg benieuwd naar de reactie van de minister op deze oproep. Dat zou natuurlijk niet alleen moeten gelden voor Limburg, maar voor heel veel wijken in Nederland.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat ik inmiddels in alle wijken ben geweest van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Wat mij bij al die wijken opvalt, is het volgende. Mijn achtergrond is Rotterdam-Zuid, als docent, maar ook als adjunct en later als wethouder. Ik woon er ook nog steeds. Het valt mij op dat je op al die plekken stukjes Rotterdam-Zuid ziet. Dat viel mij bijvoorbeeld op bij Heerlen-Noord. Ze hebben allemaal een eigen verhaal, maar je kunt bij allemaal onder de indruk zijn van de immensiteit van de opgaven, van de noodzaak om het langjarig te doen en van de noodzaak om het schouder aan schouder te doen. Dat zijn allemaal opgaven die te groot zijn voor de gemeente, voor de corporatie of voor andere organisaties die in zo'n wijk aan het werk zijn. Ik ben zeer voor langjarige inzet. Ik ben zeer voor het ontzien van die wijken, in de zin van: stapel daar nou niet nog meer opgaven. Probeer die ingewikkelde opgaven eens ergens anders neer te leggen en bezuinig niet op wat goed loopt. Daar ben ik zeer voor. Tegelijkertijd weet ik niet of je helemaal kunt waarmaken dat zij helemaal niet hoeven mee te delen in de opgaven. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met de enorme omvang van de sociale voorraad in die wijken. Als er een groot beroep wordt gedaan op de sociale voorraad, bijvoorbeeld door toegenomen bevolkingsgroei, dan weet ik niet of je die wijken in die zin kunt ontzien. Wat "ontzien" dan precies betekent, weet ik niet. Dat doet mij aarzelen om volmondig te zeggen: ja, ik ben het ermee eens; je moet deze

wijken ontzien. Ik vrees dat het niet helemaal zal kunnen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die moeilijkheid zie ik ook wel. "Helemaal ontzien" is inderdaad meer een slogan. Tegelijkertijd zien we wel wat de impact is. Denk aan de enorme opgave van het huisvesten van mensen. Als je sociale voorraad op andere plekken onvoldoende is, komt het steeds op dezelfde wijken terecht. Je kunt misschien niet honderd procent ontzien, maar je kunt ook een keer de andere kant op kijken. Dan bedoel ik niet dat je wegstijgt van het probleem, maar dat je naar die andere wijken kijkt. Dat zou natuurlijk wel kunnen; je zou er een soort nee-tenzijprincipe van maken. Dus ga voor de huisvesting van mensen vanwege extramuralisatie, maatschappelijke opvang — u kent alle aandachtsgroepen — in eerste instantie eens kijken naar de rijkste wijken.

De **voorzitter**:

En uw vraag is of de minister dat met u eens is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister bedenkt argumenten tegen het ontzien van de 50 wijken. Je zou ook argumenten kunnen bedenken om eens een keer te kijken wat er in de 50 rijkste wijken nog extra qua maatschappelijke opgave in te plannen is.

Minister **De Jonge**:

Ik zie dat wel. Mijn stelling is dat het noodzakelijk is om tot gemengde wijken te komen en dat die wijken alleen maar kunnen ontstaan als je naar beide kanten kijkt, dus naar de herstructureringen, naar het toevoegen van middenhuur of bijvoorbeeld betaalbare koop aan wijken die tot voor kort vooral sociale woningbouw hadden. Maar dat betekent ook dat je de sociale woningbouw elders moet neerzetten, omdat je anders die wijken blijft overbelasten. Dat is natuurlijk helemaal de gedachte achter de wet regie, waarin we juist de verplichting hebben van twee derde voor de regio als geheel en 30% programmeren voor die gemeenten die op dit moment onder het landelijk gemiddelde in hun voorraad hebben. Dat zit natuurlijk helemaal in het evenwichtig verdelen, het spreiden zo u wilt. Dat is helemaal de gedachte achter dat deel van het wetsvoorstel. Daar ben ik het dus mee eens. Het voelt inderdaad niet helemaal eerlijk als dat te vaak de andere kant op wordt gedaan.

Waarom is dat dan zo? Nou ja, vaak door de aanwezigheid van een sociale voorraad, vaak door grondprijzen die lager liggen in deze wijken, is dit vaak wel de uitkomst van de keuzes die lokaal worden gemaakt. Maar ik denk ook dat er een grotere alertheid is op dat ze niet meer willen doen. Afgelopen week was ik in Groningen, onder andere in de stad Groningen; in heel Groningen, maar zeker ook in de stad Groningen, in de wijk Meerstad. Als je kijkt hoe die wijk is gestart, dan zie je eigenlijk dat het een wijk is voor hogere inkomens. Ze waren bang dat die de stad uit gingen, met als gevolg dat alle hogere inkomens die anders de stad uit waren gegaan met z'n allen op een kluitje wonen in de wijk Meerstad. Maar de nieuwe notie in de gemeente Groningen en ook in de gemeenteraad is: nee, het moet een onverdeelde stad worden. Dat betekent wel dat je juist in de wijk Meerstad een gevarieerd woningaanbod moet neerzetten voor alle inkomenstypen. Ik vind het verstandig om dat te doen.

De **voorzitter**:

U vervolgt de beantwoording. En als ik met u constateer dat u er bent, vind ik dat ook

goed.

Minister **De Jonge**:

Nee! Nee, nee, nee, nee.

Hoe versterken corporaties de betrokkenheid van huurders? Dat wordt dan enigszins gerelateerd aan de Tweebosbuurt en ook aan wijken waar soms sloop nodig is. Allereerst, is soms sloop nodig? Ja, er is soms sloop nodig. We hebben dat debat vaker gehad. In de stadsvernieuwingsdrift van de jaren tachtig en negentig is er ook weleens wat stadsvernieling geweest en is men weleens veel te ver doorgeschooten in het willen herstructureren van wijken. Gelukkig zijn er een aantal wijken alsnog gered, onder andere dat deel van de Oosterparkwijk, het Blauwe Dorp, maar ook delen van de Jordaan. Ik denk dat je in alle grote steden wijken kunt aanwijzen die ooit op de nominatie hebben gestaan voor sloop en waarvan je met terugwerkende kracht moet zeggen: wat geweldig dat we dat niet hebben gedaan. Tegelijkertijd is het soms echt nodig. Soms is het nodig omdat woningen helemaal op zijn. Soms is het nodig om daadwerkelijk ruimte te maken voor variëteit, voor gemengde wijken. Dat kan echt nodig zijn. Daarom zou ik niet voor een generiek sloopverbod willen zijn en steun ik wel de toenemende behoedzaamheid van zowel corporatiebestuurders als gemeentebestuurders om daarvoor te willen kiezen. En ik steun vooral — ik dacht dat dat ook het pleidooi was van mevrouw Van Dijk en ook van de heer Grinwis — dat je zoiets vormgeeft met bewoners zelf. Het gaat over hun wijk. Zij hebben kennis van die wijk. Mensen weten vaak heus wel dat er dingen anders moeten en dat daarvoor soms ook rigoureuze maatregelen nodig zijn, maar men wil wel dat er niet over hen, maar met hen wordt besloten. Dat is de reden dat we met Aedes en de Woonbond hebben afgesproken dat we een landelijk modelsociaalstatuut maken. Dat is aan het einde van dit jaar af. Daarin worden afspraken gemaakt over het participatieproces voor huurders — dat helpt — zodat je niet iedere keer het wiel opnieuw hoeft uit te vinden en we gewoon iets hebben om op terug te vallen bij de vraag hoe je dat soort afspraken bij stadsvernieuwingsprojecten maakt, bijvoorbeeld over terugkeer en wisselwoningen. Het lijkt mij heel goed om dat te doen. Het gaat ook over hulp bij verhuizen. Het lijkt mij heel goed om dat te doen. Ik denk dat ik u aan het einde van het jaar kan informeren over de inhoud van het sociaal statuut en hoe we daarnaar kijken.

Dan kom ik op het passend toewijzen. Het wordt door heel veel corporaties genoemd als een van de belemmeringen op dit moment, maar de echte belemmering zit 'm natuurlijk in de veel te eenzijdige samenstelling van de wijk, en in een tekort aan betaalbare huurwoningen en überhaupt een tekort aan betaalbare woningen. Kortom, meer bouwen, en gevarieerd en gedifferentieerd bouwen, is ook hiervoor een oplossing. Daarnaast is er veel meer discretionaire ruimte binnen dat passend toewijzen dan men nu vaak gebruikt. De heer Nijboer zei ook terecht: de vrije toewijzingsruimte van corporaties is 7,5%, maar dat aandeel mag omhoog naar 15% als dat is afgesproken in de prestatieafspraken. Maar het gebeurt niet. Voor de betaalbaarheid van woningen geldt dat, zolang men maar binnen het woningwaarderingstelsel blijft, men natuurlijk zelf ook kan differentiëren in wat een woning kost per maand. Daarmee kan men op een andere manier sturen op passend toewijzen. Maar dat gebeurt maar heel weinig. Er is dus veel meer ruimte voor corporaties dan men doorgaans gebruikt en ik denk dat het eerlijk is om dat er ook bij te zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is helder. Dat heeft de minister volgens mij eerder gezegd en dat zijn we ook met elkaar eens. Maar hoe krijgen we woningcorporaties dan zover dat ze hun discretionaire ruimte wel gaan gebruiken? Laten we inderdaad eerst de discretionaire ruimte maar eens benutten, voordat we die gaan uitbreiden. Is dat gewoon een kwestie van dat gemeentes veel strakker op die prestatieafspraken moeten sturen? Of is het een cultuurverandering bij de woningbouwcorporaties? Of is het gewoon het gevolg van die extreme schaarste, waardoor je niet toekomt aan het benutten van je discretionaire ruimte? Wat weegt dan het zwaarst? Dat lijkt me op lange termijn de leefbaarheid van het portiek, de straat en de buurt. Dat is uiteindelijk veel belangrijker dan dat je je op korte termijn eigenlijk helemaal laat domineren door de schaarste.

**Minister De Jonge:**

Het zijn alle drie de redenen die u noemt. Laten we eerlijk zijn, alle woningcorporaties hebben gierend lange wachtlijsten en hebben gewoon een tekort aan betaalbare huurwoningen, zeker voor de groep die het toch al het moeilijkst kan betalen. Er is geen overschot aan betaalbare woningen. Dat is er niet.

Twee. Het is inderdaad ook wel cultuur dat men het moeilijk vindt om die ruimte voor zichzelf te creëren. Gemiddeld genomen zit een corporatie op 70% van het WWS. Dus er is ook onder het WWS echt wel ruimte. Dus als je zelf de huurprijs voor een vrijvallende woning kunt vaststellen, kun je natuurlijk ook op een andere manier differentiëren. Je hoeft de huurprijs niet per se de kwaliteit van de woning een-op-een te laten volgen. Grosso modo is er natuurlijk wel een verband tussen, maar er is geen een-op-een verplichting voor. Daarmee kun je dus ruimte creëren. Ik denk inderdaad dat er ruimte kan worden gevonden door daar in de prestatieafspraken veel preciezer en veel beter afspraken over te maken. Ik wil met een aantal woningcorporaties, ook binnen Aedes, dat nogal outspoken is over dat de regels voor passend toewijzen moeten worden verruimd, om tafel om te bekijken of het inderdaad de regels voor passend toewijzen zijn die moeten worden verruimd of dat het vooral de toepassing van die regels is waarin nog veel meer ruimte zit dan op dit moment al wordt benut. Op die manier wil ik dus het gesprek met de corporaties aangaan.

Ik ben er gevoelig voor om de reden die u noemde, namelijk de leefbaarheid van wijken. Die hebben we al behoorlijk onder druk gezet met überhaupt de fysieke samenstelling van zo'n wijk. Je moet willen dat in iedere wijk een samenlevinkje in het klein kan ontstaan. We moeten dus naar de toekomst toe héél streng zijn om ervoor te zorgen dat dit ook daadwerkelijk zo is bij alles wat we nieuw bouwen. Volkshuisvesting — u zegt dat ook vaak — is gemeenschappen bouwen. Zo'n nieuwe wijk moet dus een afspiegeling zijn van de samenleving als geheel. Het moet een gemeenschap kunnen worden. De scholen in zo'n wijk moeten een afspiegeling kunnen zijn van de samenleving als geheel. Daar gaat het om. Dat is nu in heel veel oude stadswijken niet zo door de onevenwichtigheid van de keuzes die in het verleden zijn gemaakt. En wat kunnen we nu doen om dat enigszins te compenseren of te corrigeren? Ik ben daar zeer gevoelig voor en ik ga ook met die bril op die afspraken met woningcorporaties maken.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Dan nog de vraag hoe het kabinet het geld monitort dat door woningcorporaties aan

leefbaarheid wordt uitgegeven. Dat vroeg mevrouw Van Dijk. In de nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de prestaties van corporaties, onder meer op het gebied van leefbaarheid. Wat doen corporaties ter uitvoering daarvan? Dat wordt door het kabinet gemonitord via de verantwoordingsinformatie en de prognose-informatie die corporaties moeten opgeven. In de lokale prestatieafspraken worden verder afspraken gemaakt over de bijdragen aan leefbaarheid van corporaties. De monitoring hiervan vindt verder op lokaal niveau plaats. Het wetsvoorstel over de regie op de volkshuisvesting bevat instrumenten voor overheden om de sturing op de uitvoering van de prestatieafspraken te verstevigen.

Voorzitter, dat brengt mij aan het einde van mijn Latijn, althans in deze eerste termijn.

**De voorzitter:**

Van uw Latijn! En dat op maandag. Dank, minister, voor de beantwoording. Ik constateer dat we daarmee door de eerste termijn van de behandeling van deze initiatiefnota heen zijn. Ik stel voor dat we gelijk doorgaan met de tweede termijn. Daarna kunnen we dan schorsen voor de lunch en voor het voorbereiden van de appreciaties. Het woord is aan mevrouw Van Dijk van het CDA. Nee, mevrouw Beckerman eerst nog.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik wil niet mevrouw Van Dijk interrumperen; ik heb een motie die nog geprint moet worden, maar er schijnen problemen te zijn met printen. Als u er geen probleem mee heeft, dien ik een handgeschreven motie in. Anders moet ik even een schorsing vragen.

**De voorzitter:**

We hebben de toets van de leesbaarheid. Als hij handgeschreven én leesbaar is, dan gaan we daar gewoon heel pragmatisch mee om. Laten we ons niet laten tegenhouden door problemen met printers. Dan nu mevrouw Van Dijk. Volgens mij hebben we een spreektijd van 1 minuut en 40 seconden. Het woord is aan u, mevrouw Van Dijk.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Gemengde wijken en, voor ons, gemeenschappen bouwen vraagt meer dan in deze initiatiefnota staat. Dat wordt breed gedeeld, ook door de initiatiefnemer. Ik heb het gehad over contact tussen nieuwkomers en zittende bewoners. Ik heb aandacht gevraagd voor het voorkómen van verdringen van bestaande bewoners. Ik had eigenlijk een motie daarover in voorbereiding, maar ik hoorde zojuist van de minister dat er gewerkt wordt aan een landelijk model sociaal statuut, als ik het goed heb begrepen. Dat komt aan het einde van het jaar. Het lijkt me goed om daarop te wachten en vervolgens het debat te voeren over de vraag of wij vinden dat dat het is wat wij nodig hebben om hier grote stappen in te zetten.

Dan kom ik op de woningcorporaties versus de winstbelasting. Het is fijn als de technische uitwerking over wat dat vraagt en kost, in ieder geval voor de Algemene Financiële Beschouwingen komt. Daarover heb ik een toezegging gehoord, dus ik ga ervan uit dat dit ook gaat gebeuren.

Met betrekking tot de hoogte van de overdrachtsbelasting geeft de minister aan dat het wijs is om daar opnieuw naar te kijken. Ik zou zijn woorden willen herhalen: het is inderdaad wijs om daar opnieuw naar te kijken.



Ten slotte, voorzitter. Volkshuisvesting is terug van weg geweest. Ik hoop dat dit ook na de verkiezingen zo blijft, want we zijn er inderdaad nog lang niet. Gisteren stond ik bijvoorbeeld op een markt in gesprek met inwoners over hun zorgen. Een hele belangrijke zorg is wonen, niet alleen voor deze mensen zelf, maar meestal ook voor hun kinderen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De consternatie over het printprobleem zie ik nu ook bij de heer Grinwis ontstaan. Ik ga u ontzorgen. U mag de moties gewoon handgeschreven indienen. Meestal worden moties daar ook korter van, dus het werkt twee kanten op.

Mevrouw Bromet, het woord is aan u.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Ik heb twee moties. Ze zijn allebei ook ondertekend door mevrouw Beckerman van de SP. Ik dank de minister en de initiatiefnemer voor de goede antwoorden.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningcorporaties ook huurwoningen voor middeninkomens moeten kunnen bouwen;

verzoekt het kabinet de markttoets voor woningcorporaties volledig af te schaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 6 (35286).

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) momenteel ook voor woningcorporaties geldt, terwijl deze is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals;

constaterende dat woningcorporaties momenteel vennootschapsbelasting betalen, terwijl zij als maatschappelijke organisaties geen winstoogmerk hebben;

overwegende dat de sociale huursector geen winstdoelstelling heeft, niet internationaal opereert en geen belasting ontwijkt, maar geen vrijstelling krijgt van deze belastingmaatregelen;

verzoekt de regering te onderzoeken of woningcorporaties toch een vrijstelling kunnen krijgen voor de ATAD;

verzoekt de regering tevens om een voorstel uit te werken om woningcorporaties vrij te stellen van de vennootschapsbelasting,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 7 (35286).

Dank u vriendelijk. Ik begrijp dat de VVD afziet van een tweede termijn, dus het woord gaat naar mevrouw Beckerman van de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik zal mijn moties voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat we in een diepe wooncrisis zitten;

constaterende dat woningcorporaties cruciaal zijn in het oplossen van die crisis;

spreekt uit dat de belastingdruk van woningbouwcorporaties (Vpb, ATAD) de aanpak van de wooncrisis bemoeilijkt;

spreekt voorts uit dat woningbouwcorporaties hier linksom of rechtsom voor gecompenseerd dienen te worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 8 (35286).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bijna de helft van de wachtenden op een sociale huurwoning al meer dan drie jaar wacht;

constaterende dat de bouw van sociale huurwoningen nog altijd niet voldoende is;

verzoekt de regering extra middelen vrij te maken voor meer nieuwbouw van sociale huurwoningen, juist ook in wijken met een laag aandeel sociale huur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 9 (35286).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat nog steeds te veel sociale huurwoningen gebreken kennen;

verzoekt de regering extra middelen vrij te maken voor de aanpak van sociale huurwoningen met gebreken zoals schimmel en een laag energielabel, en huurders de mogelijkheid te bieden de aanpak hiervan te initiëren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 10 (35286).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

En u heeft nog bijna een minuut over. Ik hoop dat u tussentijds wel adem heeft gehaald. Goedemorgen, zeg, wat ging dat snel! Dank u vriendelijk.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter. Ik gun u die tijd.

De **voorzitter**:

Waarvan akte. Dank u wel. Dat waren drie moties. Meneer Grinwis, het woord is aan u.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. En dank aan de heer Nijboer voor zijn adequate toelichting en verdediging. Dank ook aan de minister voor zijn adequate antwoorden. Ik heb een drietal moties. Er is misschien overlap met andere moties. Bij voorbaat mijn verontschuldigingen daarvoor.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in veel kwetsbare wijken de woningen klein zijn, waardoor er een grotere behoefte is aan betaalbare ruimten om grotere groepen te ontvangen;

overwegende dat het vergroten van de mogelijkheden voor ontmoeting — in de openbare ruimte of in besloten kring — nog geen plaats hebben in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid;

verzoekt de regering bij het verbeteren van de fysieke leefomgeving binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid de mogelijkheden voor ontmoeting te vergroten, niet alleen in de openbare ruimte, maar ook door te voorzien in meer betaalbare zaalruimte,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Grinwis.

Zij krijgt nr. 11 (35286).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dan de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bij vernieuwing en herstructurering van nieuwbouwwijken bestaande bewoners tijdelijk of permanent in andere woningen of wijken worden gehuisvest;

overwegende dat de nieuw gerealiseerde woningen, onder meer door een hoger energielabel en groter vloeroppervlak, vaak een hoger puntenaantal kennen, waardoor deze — in verband met passend toewijzen — onbereikbaar zijn geworden voor de oorspronkelijke bewoners, waardoor deze niet kunnen terugkeren naar hun oude buurt;

verzoekt de regering bij vernieuwing en herstructurering van woonwijken te bevorderen dat de oorspronkelijke bewoners kunnen terugkeren naar hun oude woonwijk, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de uitzondering van de norm op passend

toewijzen of het introduceren van een recht op terugkeer naar de wijk, en de Kamer over haar verrichtingen te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Grinwis.

Zij krijgt nr. 12 (35286).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik snap dat de gemeentes hierbij een belangrijke rol vervullen, maar de minister kan hier ook wel wat.

De **voorzitter**:

Er is nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter, maar niet omdat ik het geen goede motie vind. Over terugkeergarantie en recht op zeggenschap is een motie van mijn hand aangenomen die ik samen met DENK heb ingediend. Ik wil tegenover de heer Grinwis even opmerken dat de minister deze motie niet wilde uitvoeren omdat hij bang was voor een vetorecht van bewoners.

De **voorzitter**:

En uw vraag aan de heer Grinwis wordt dan?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, deze motie is dus eigenlijk al eerder aangenomen. Dat zou mij er helemaal niet van weerhouden om die nogmaals in te dienen, want zij is nog niet uitgevoerd. Maar dat wilde ik de heer Grinwis in overweging geven.

De **voorzitter**:

Kijk eens aan. Daar gaat hij over nadenken, zie ik. De heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Collega Beckerman heeft wel een terecht punt, want eigenlijk moeten we moties niet dubbel indienen. Ik ga daar dus even naar kijken. Tegelijkertijd geldt dat dit nog wel nut kan hebben als die motie terzijde is gelegd ondanks dat zij is aangenomen. Ik neem hier dus nota van. En terecht hoor, mevrouw Beckerman ...

De **voorzitter**:

U kunt de motie altijd nog intrekken na de appreciatie van de minister, hè? Die gelegenheid hebt u nog.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, precies. Dat kunnen we dus nog doen.

De **voorzitter**:

U heeft nog 14 seconden voor uw laatste motie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan ga ik heel snel verder. Dit was natuurlijk een reactie op een interruptie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningcorporaties in Nederland sinds 2008 integraal belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting;

overwegende dat dit de investeringscapaciteit van woningcorporaties beperkt, waardoor zij niet alleen belemmerd worden in de nieuwbouw- en renovatieopgave, maar ook minder middelen beschikbaar hebben om te investeren in leefbaarheid van wijken;

van mening dat het ten principale niet juist is om woningcorporaties, die een maatschappelijke taak uitvoeren om te voorzien in betaalbare woonruimte, zonder winsttoegemerk, winstbelasting te laten betalen;

spreekt uit dat woningcorporaties vrijgesteld moeten worden van de verplichting om vennootschapsbelasting af te dragen;

verzoekt de regering uit te werken hoe en wanneer de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties is af te schaffen, hoe dit financieel gedekt zou kunnen worden, en hoe de procedure voor geoorloofde staatssteun bij de Europese Commissie doorlopen kan worden, en de Kamer hierover zo snel mogelijk, bij voorkeur voor de Algemene Financiële Beschouwingen, te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Grinwis.

Zij krijgt nr. 13 (35286).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Eén zin in de motie klopte even niet. Die zin moest ik dus nog even afmaken, maar die is nu goed.

De **voorzitter**:

Daar zal de interruptie van mevrouw Bromet ook over gaan. Misschien kunt u dat onderling nog even afstemmen, want hier zit inderdaad wel vrij veel overlap in. Ik geef het woord aan mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dan heb ik ook belangstelling om mee te doen.

De **voorzitter**:

Kijk, daar komt u tijdens de schorsing ongetwijfeld uit.

Ik tel acht moties. Volgens mij zijn er geen aanvullende vragen meer aan het kabinet. We gaan dus schorsen. U krijgt de moties uiteraard op papier. Om 13.00 uur gaan we verder, zodat we ook gelijk even een broodje kunnen eten. Dat vind ik ook wel sociaal op de maandag aan het eind van de ochtend. We gaan dus even lunchen. Om 13.00 uur volgen de appreciaties en daarna kunnen we afronden. Ik schors de vergadering tot 13.00 uur.

De vergadering wordt van 12.25 uur tot 13.00 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Dames en heren, met uw welnemen gaan we vervolg geven aan het notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Nijboer. We zijn toegekomen aan de tweede termijn van de regering, van het kabinet. Ik geef met plezier het woord aan de minister voor de appreciatie van de acht ingediende moties.

**Minister De Jonge:**

Yes! Dank u wel, voorzitter. Dan begin ik bij de motie-Bromet/Beckerman op stuk nr. 6. Die ga ik ontraden, eigenlijk om een technische reden. Er ligt namelijk al een wetsvoorstel voor met het doel de markttoets op te schorten tot 1 juli 2025. Dat wetsvoorstel zou eenvoudig te amenderen zijn, als u daartoe de behoefte zou voelen. Dat is technisch gezien op dit moment een betere weg dan een motie. Om die reden ontraad ik deze motie.

Dan de motie-Bromet/Beckerman op stuk nr. 7. Die ontraad ik ook, want die gaat verder dan de toezegging die ik heb gedaan en verder dan de toezegging die ik kan doen. In de motie wordt de regering namelijk tevens verzocht om een voorstel uit te werken om woningcorporaties vrij te stellen. Wat ik doe, is in kaart brengen wat daarvoor nodig is. Dat is iets anders dan zelf een voorstel uitwerken. Dus deze motie ontraad ik.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 7 is ontraden.

**Minister De Jonge:**

De motie op stuk nr. 8 is een spreekt-uitmotie, dus die vergt geen appreciatie.

De motie op stuk nr. 9 verzoekt de regering extra middelen vrij te maken voor nieuwbouw. Deze motie kent geen dekking. Dat is één probleem. Het tweede probleem is dat we natuurlijk al prestatieafspraken hebben gemaakt. Laten we nou eerst de 250.000 sociale huurwoningen bouwen die daarin zijn opgenomen. Ik ontraad deze motie dus.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 9: ontraden.

**Minister De Jonge:**

Dan de motie op stuk nr. 10. Ook daarvoor geldt: geen dekking. En ook daarvoor geldt: we hebben al afgesproken 200 miljoen te investeren in schimmelaanpak en andere woningverbeteringen. Daarnaast hebben we natuurlijk afgesproken om slechte labels op korte termijn uit te faseren. We hebben dus al afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Deze motie ontraad ik dus ook.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 10: ontraden.

Minister **De Jonge**:

Dan de motie op stuk nr. 11. Ik zie dat de heer Grinwis er niet is, maar ik weet dat hij elke avond de debatten van die dag even terugkijkt. Ik ga het oordeel daarover aan de Kamer laten, maar niet dan nadat ik wel het een en ander heb genuanceerd. Eén. We maken in het nieuwe Volkshuisvestingsfonds nieuwe voorwaarden om het makkelijker te maken om ontmoetingsruimten te maken. Twee. In de SPUK Kansrijke Wijk stimuleert VWS de vorming van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Als ik uw motie zo mag opvatten, kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De **voorzitter**:

Nou heeft u de voorzitter wel met een dilemma opgehadeld, minister, omdat hij die nuances niet kan toetsen bij de heer Grinwis totdat hij er is. Ik ga u dus vragen om met beide nuances de appreciatie bij de motie op stuk nr. 11 nog even te herhalen. Dan hoeft de Kamer dat niet zelf te doen. Het woord is aan de minister.

Minister **De Jonge**:

Ja, voorzitter, dank. Deze motie verzoekt om de mogelijkheden voor ontmoeting te vergroten, niet alleen in de openbare ruimte, maar ook te voorzien in meer betaalbare zaalruimte. Ik zou het oordeel daarover graag aan de Kamer laten, als ik de motie zo mag uitleggen dat de twee stappen die we op dit punt zetten ook een adequate invulling van de motie zouden kunnen zijn, namelijk om het met nieuwe voorwaarden in het Volkshuisvestingsfonds makkelijker te maken om ontmoetingsruimtes te maken. Dat is één. In de SPUK Kansrijke Wijk stimuleert VWS de vorming van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Als ik dat als een adequate invulling van de motie mag zien, kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De **voorzitter**:

Ik constateer dat dat akkoord is voor de heer Grinwis, de indiener van de motie, maar dat het tegelijkertijd een vraag oproept bij mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik ben het helemaal eens met het doel van de motie. Het is belangrijk om elkaar te kunnen ontmoeten in de wijk en in gebouwen. Maar vaak staan die wijkcentra er al, maar is er geen geld. Hoe kan dat dan nu, naar aanleiding van deze motie, namens een andere commissie worden toegezegd? Dat geld moet vaak van gemeentes komen. Ik ga voorstemmen, maar het is me allemaal wel een beetje vaag.

De **voorzitter**:

Is dit dan een stemverklaring, een vraag naar aanleiding van de appreciatie van de minister of gaan we het debat uit de eerste termijn met de ChristenUnie opnieuw doen?

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De minister ...

De **voorzitter**:

De eerste termijn hebben we gehad, natuurlijk.



Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De minister is enthousiast, maar ik vraag me dus wel af wat hij nu gaat doen.

De **voorzitter**:

Dat is een vraag aan de minister. Minister, kunt u daar nog kort op reflecteren?

Minister **De Jonge**:

De interpretatie van de motie laat ik uiteraard aan de indiener. Ik kan alleen mijn interpretatie van die motie geven, namelijk dat deze motie de regering oproept om bij het verbeteren van de fysieke leefomgeving binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid de mogelijkheid voor ontmoeting te vergroten, niet alleen in de openbare ruimte buiten, maar ook te voorzien in betaalbare zaalruimte. Het is een veelgehoorde klacht: als je gaat herstructureren in wijken, kun je dan het Volkshuisvestingsfonds inzetten voor bijvoorbeeld het toevoegen van betaalbare woningen, het afkopen van onrendabele toppen of wat dan ook? Het Volkshuisvestingsfonds kun je inzetten voor de herstructurering van wijken. Maar nu is het vervolgens niet zo makkelijk om vanuit datzelfde Volkshuisvestingsfonds datgene wat je nieuw bouwt, bijvoorbeeld een complex, ook te voorzien van een te huren zaalruimte. Omdat dat nu niet uit kan, komt die zaalruimte er ook niet. Het tweede: met de SPUK Kansrijke Wijk stimuleert VWS de vorming van die ontmoetingsplekken wel, maar dan veel meer tegen de achtergrond van bijvoorbeeld het tegengaan van eenzaamheid. Dit gaat over het creëren van die ruimte in nieuw te bouwen of te transformeren complexen of gebouwen. Het is inderdaad geen exploitatiesubsidie voor bijvoorbeeld het welzijnswerk dat daar gebeurt. Dat is dit niet. Zo zie ik de opdracht ook niet, want dat besluit zou je echt gemeentelijk moeten nemen.

De **voorzitter**:

Met die interpretatie krijgt de motie op stuk nr. 11 oordeel Kamer. De motie op stuk nr. 12, minister.

Minister **De Jonge**:

Ja. In de traditie van Grinwis vormt deze motie een lijvig hoofdstuk, dus ik ga 'm niet helemaal reciteren. Deze motie gaat over leefbaarheid en betrokkenheid van bewoners. Kijk, ik ben het op zichzelf genomen eens met deze lijn, dus ik ga het oordeel aan de Kamer laten. Maar bijvoorbeeld over de heel absolute benadering van een recht op terugkeer valt echt veel meer te zeggen. Dat geldt ook voor passend toewijzen. Het is de vraag of een uitzondering daarop daadwerkelijk noodzakelijk is of dat je dat ook op een andere manier zou kunnen doen. Ik ga het oordeel dus aan de Kamer laten. Geeft u mij de ruimte om daar op een goede en genuanceerde manier invulling aan te kunnen geven. Ik kom daar dan op terug, bij gelegenheid van mijn toezegging, door in december het sociaal contract met uw Kamer te delen. Sorry, ik bedoel: het sociaal statuut. Het gebeurt nog weleens dat het onderwerp waar je je in het weekend zo mee bezighoudt, op de maandag nog een beetje na blijft ijlen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Daar kwam de aap uit de mouw!

De **voorzitter**:

Ik kijk heel even of de heer Grinwis ermee akkoord is.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De motie is al zo geformuleerd dat die ruimte er voor de minister is. Er staat namelijk: "bijvoorbeeld door gebruik te maken van". Daarna staan er een paar mogelijke oplossingen. Die ruimte heeft de minister dus qualitate qua.

De **voorzitter**:

Dan constateer ik dat die oordeel Kamer ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is even belangrijk dat ...

De **voorzitter**:

Uw termijn hebben we ook al gehad, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Daarover werd net geïnterrumpeerd door collega Beckerman. Haar motie ging destijds wat verder. Die gaf de huurder nog sterkere rechten en daarom ging dat mis. Er zit dus wel degelijk een verschil tussen deze motie en wat er al is gepasseerd, en daarom is er wel toegevoegde waarde. Dat zeg ik nog even als toelichting.

De **voorzitter**:

We gaan het zien zodra de stemmingen plaatsvinden. Dan komen we bij de motie op stuk nr. 13, minister.

Minister **De Jonge**:

Bij de motie op stuk nr. 13 lijkt het dictum vrij veel op de toezegging die ik heb gedaan, dus ik laat ook daarbij het oordeel aan de Kamer. Dat geldt voor de hele motie behalve voor het woordje "wanneer" in de zin "wanneer de vennootschapsbelasting voor corporaties af te schaffen" en, met name, voor "hoe dit financieel gedekt zou kunnen worden". Over de dekking gaat u uiteraard zelf. Ik kan wel in kaart brengen wat het kost om het te dekken, maar over de dekking gaat u zelf.

De **voorzitter**:

Voordat u reageert, mevrouw Bromet: ik had ook geconstateerd dat deze motie bijna letterlijk uw toezegging behelst. Ik ga dus de heer Grinwis straks, als ik de toezeggingen heb voorgelezen, vragen of hij daarmee kan leven en deze wellicht overbodige motie kan intrekken. Maar dat doe ik niet voordat mevrouw Bromet daar ook nog wat over gezegd heeft.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik zou willen weten van de minister wat het verschil is tussen het door de regering uitwerken van hoe en wanneer de vennootschapsbelasting af te schaffen is, met de connotaties die de minister net gaf, en het dictum in mijn motie, waarin staat: verzoekt de regering het voorstel uit te werken. Wat is nou precies het verschil? Die moties lijken op elkaar en we hebben ook afgesproken dat we na het debat even bij elkaar gaan zitten om te kijken of we ze kunnen samenvoegen, maar mijn motie wordt ontraden en die van de heer Grinwis krijgt oordeel Kamer.

Minister **De Jonge**:

Maar wel met een belangrijke "mits". Ik ga er namelijk geen dekkingsvoorstel bij leveren.

Dat is niet mijn werk. Als ik dat verstandig had gevonden en daartoe in staat zou zijn geweest, dan had ik dat wel gedaan. Ik kan u wel in staat stellen om te overwegen of dat wellicht tot de mogelijkheden behoort. Ik breng dus technisch in beeld wat het zou kosten en ik breng technisch in beeld welke stappen je zou moeten zetten om op dit punt tot afschaffing, of wat dan ook, te kunnen komen. Dat is dus wat ik doe. Ik doe een louter technische verkenning en die reik ik aan uw Kamer aan opdat u daarmee uw zegenrijke arbeid kunt verrichten. Maar dat betekent niet dat ik met een voorstel kom.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee is de appreciatie van de motie op stuk nr. 13 met nuances gegeven. Die krijgt ook oordeel Kamer. Daarmee hebben we alle acht moties geapprecieerd. Rest mij het oplezen van de toezeggingen. Er zijn vier stuks:

- De minister komt richting de Kamer met een inventarisatie — let goed op, want deze toezegging raakt de moties op de stukken nrs. 7 en 13 — van wat het technisch vergt en kost om de vennootschapsbelasting af te schaffen voor woningbouwcorporaties. Deze brief komt voor de Algemene Financiële Beschouwingen 2023. Dat is een toezegging aan mevrouw Inge van Dijk.
- De minister van Binnenlandse Zaken komt volgend jaar — het zou mooi zijn als u dat nog wat zou kunnen concretiseren, minister, maar u heeft nog even bedenktijd — met een evaluatie over de differentiatie overdrachtsbelasting.
- Tegen het einde van het huidige jaar stuurt de minister een brief waarin hij informeert over de inhoud van het sociaal statuut.
- De minister van Binnenlandse Zaken komt aan het einde van het tweede kwartaal van volgend jaar met een brief waarin opties zijn uitgewerkt over hoe om te gaan met corporaties die in het rood gaan.

**Minister De Jonge:**

Ik vind het een schitterende samenvatting. Het antwoord op uw vraag over wanneer de evaluatie van de differentiatie overdrachtsbelasting plaatsvindt, moet ik u even schuldig blijven. Dat weet ik namelijk niet.

**De voorzitter:**

Dan maak ik daar "zo spoedig mogelijk van", want dan heeft u alle ruimte.

**Minister De Jonge:**

Dat is altijd waar natuurlijk. Maar ik kan u wel even laten weten wanneer dat lukt. Ik denk namelijk dat die evaluatie begin volgend jaar in gang wordt gezet en ongeveer halverwege volgend jaar binnen zal zijn. Maar ik zal nog even laten weten of dat in het tweede of derde kwartaal wordt.

**De voorzitter:**

Dat open eindje gunnen we u. Heeft de Kamer wellicht nog nagedacht over toezegging één in relatie tot de moties op de stukken nrs. 7 en 13? Is de toezegging die de minister gaf wellicht aanleiding om die motie overbodig te maken dan wel in te trekken? U heeft uiteraard ook later nog de mogelijkheid om dat te doen, maar als we dat nu kunnen afhandelen, dan is dat prima.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Voorzitter, zal ik daar even op reageren?

De **voorzitter**:

Gaat uw gang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kan die hier nog niet helemaal boekhoudkundig afhandelen, omdat collega Bromet, collega Beckerman en ik nog even gaan kijken hoe we die gaan integreren. De spreektuitkant van de motie voegt namelijk wel iets toe aan hoe de minister ermee omgaat. We gaan dus nog even kijken hoe we dat gaan doen. Ikzelf ben best bereid om mijn motie in te trekken, maar niet voordat we dat even netjes hebben verhapstukt met elkaar.

De **voorzitter**:

Dat is uiteraard geheel aan de Kamer.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar er komen geen overbodige moties. Er komt waarschijnlijk gewoon één voorstel, als het aan mij ligt.

De **voorzitter**:

Het is goed om te weten dat de stemmingen over deze moties niet morgen maar volgende week dinsdag plaatsvinden. Ik sluit dit overleg niet voordat ik de heer Nijboer, als initiatiefnemer van deze nota, nog de gelegenheid heb gegeven om daar een paar laatste zinnen aan te wijden.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Hartelijk dank, voorzitter. Er waren geen vragen meer aan mij gesteld in de tweede termijn, maar dank aan de collega's voor het mooie debat. Nogmaals dank aan beide Jannen. Dank ook aan de minister voor zijn coöperatieve opstelling.

Het oordeel over de moties van mijn zijde is niet gevraagd, maar ik vind ze allemaal geweldige verbeteringen en kan ze dus van harte ondersteunen.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan rest mij weinig anders dan dit notaoverleg te sluiten. Ik wens u allen nog een heel fijne, zij het warme, dag.

Sluiting 13.14 uur.

