

Vergaderjaar 2010–2011

32 500 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2011

Nr. 89

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 29 maart 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 8 maart 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 17 december 2009 inzake studentenhuysvesting (32 123 XVIII, nr. 60);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 11 januari 2010 over koopwoningen gekocht door starters en studenten bij Koopstudio (2010Z00312);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 28 mei 2010 met een onderzoek naar studentenhuysvesting (32 123 XVIII, nr. 75);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 21 juli 2009 met een reactie op de brief van de commissie voor Wonen, Wijken en Integratie inzake de motie-Kant over het stimuleren van ouderen om te verhuizen naar aangepaste woonvormen (29 549, nr. 51);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 30 maart 2010 met een aanbieding van een WoON themapublicatie over «Senioren op de woningmarkt» (27 562, nr. 51);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 2 maart 2009 met een reactie op de motie-Kant (29 549, nr. 32) «Stimuleren van ouderen om te verhuizen naar aangepaste woonvormen» (29 549, nr. 50);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 14 oktober 2009 met de beantwoording van de vraag van de commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over de woningtoewijzing van mbo-studenten in de gemeente Amersfoort (32 123 XVIII, nr. 9);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken d.d. 3 januari 2011 met een evaluatie van campuscontracten (32 500 VII, nr. 77).**

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Irrgang (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Karabulut (SP), Rouvoet (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijksma

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Van der Leeden

Voorzitter: Van Bochove
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Rik Janssen, Lucassen, Monasch, Verhoeven en Voortman,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open het algemeen overleg en heet alle aanwezigen welkom.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Gemeenten, universiteiten en studenten luiden de noodklok over het gebrek aan studentenwoningen. Dat doen ze al bijna tien jaar maar nog steeds is er in Nederland een chronisch, structureel gebrek aan studentenhuisvesting. Al jaren vragen de betrokken partijen om een nauwkeurige en landelijke inventarisatie van het huidige aanbod en een scherpe analyse van de ontwikkelingen van de vraag. We vinden de huisvesting van onze studenten belangrijk. Te belangrijk om eenvoudigweg af te doen als een lokale aangelegenheid en te belangrijk om gemakkelijk over de schutting te gooien. Het investeren in onze kenniseconomie en in onze studenten is een zaak van nationaal belang. Daarover zijn we het allemaal eens. De zorg voor voldoende huisvesting voor studenten moet ook een zaak van nationaal belang worden. De betrokken partijen kijken naar Den Haag en vragen ons om hulp. Die hulp moeten ze krijgen.

We pleiten voor een landelijk actieplan voor studentenhuisvesting. We vragen de minister een actieve rol te vervullen bij het aanpakken van het kamertekort. Vanuit gemeenten en betrokken organisaties is er behoefte aan een nauwkeurige inventarisatie van het aanbod en de toenemende vraag. In het hele land worden verschillende kansrijke initiatieven ontplooid om de kamernood aan te pakken. Dit betreft nieuwbouwprojecten, maar ook het aanpassen van leegstaande kantoorpanden en het gebruik van bijvoorbeeld etages boven winkelruimten. Om deze en andere projecten doorgang te laten vinden is er behoefte aan een analyse en een grondige aanpak van de knellende wetgeving die dit soort initiatieven kan beperken. We vragen dan ook een toezegging van de minister om deze maatregelen te vervatten in een plan van aanpak.

In een krappe woningmarkt is doorstroming van het allergrootste belang. Dit geldt voor de woningmarkt in zijn geheel. Dit geldt zeker ook voor de studentenhuisvesting. Een goed middel om deze doorstroming te bevorderen zijn de zogenaamde campuscontracten. Hierbij huurt de student zijn woonruimte voor de duur van zijn studie. Hierna maakt hij plaats voor nieuwe studenten. Deze contracten kunnen de druk op de markt van de studentenwoningen wel iets verlichten. We moeten helaas constateren dat deze contracten nog maar mondjesmaat worden toegepast, vooral door de corporaties die zich specialiseren in studentenhuisvesting. We zien graag dat het kabinet het gebruik van dit soort tijdelijke contracten actief gaat stimuleren, vooral onder de particuliere verhuurders. We zien ook graag dat de overheid de hospitaregeling actief gaat stimuleren zodat meer mensen een kamer verhuren aan studenten. Het is veel mensen niet bekend dat dit tegen gunstige fiscale voorwaarden mogelijk is. We zien dit graag actief onder de aandacht gebracht. Graag horen we een toezegging hierop van de minister.

Daarnaast heeft het tekort aan geschikte woonruimten voor studenten nog een negatief effect. Veel studenten betalen te veel huur en krijgen hiervoor te weinig kwaliteit terug. Dit blijkt onder andere uit schimmige all-incontracten, waarbij de studenten geen inzicht hebben in de opbouw van de maandelijkse huurprijs en waarbij allerlei kosten door elkaar lopen. Dat soort contracten zijn ons een doorn in het oog. Tijdens het komende

AO over huisjesmelkers zullen we er nog even bij stilstaan. Het moge duidelijk zijn dat we ook hierin actie verwachten van de minister. Investeren in onze toekomst economie en onze toekomst vraagt om investeren in onze studenten. De zorg voor voldoende studentenhuisvesting voor een redelijke prijs moet dus een zorg zijn voor ons allemaal. Aan het begin van je wooncarrière zijn verhuizingen vaak gericht op het verkrijgen van meer ruimte, een groter huis. Er komt een moment in je leven dat je wat ouder wordt en vanwege je leeftijd juist behoefte hebt aan een wat kleinere woning die beter is toegerust op je wensen. Het concept van grootschalige wooncomplexen is op zijn retour. Vroeger noemden we dat het bejaardentehuis, vaak de gruwel van de meeste zelfstandig wonende ouderen. De vraag naar deze vorm van ouderenhuisvesting is minder geworden. In het nieuws horen we vaak dat we met zijn allen ouder worden en gelukkig ook gezonder ouder worden. Dat schept meer kansen voor ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Het stelt ook andere bouwkundige eisen aan het woningaanbod. Er is bijvoorbeeld een toenemende vraag naar zogenaamde nultredenwoningen. Vindt de minister dat er voldoende wordt gewerkt aan de omvang van het bestand van nultredenwoningen? Wordt hierin voldoende geïnvesteerd? Blijkt er ook voor deze categorie sprake te zijn van een forse onrendabele top die het investeren juist ontmoedigt? Heeft de minister er voldoende vertrouwen in dat de markt dit zal oplossen of is sturing en stimulering door de overheid noodzakelijk of gewenst? Graag hoor ik een reactie van de minister hierop.

De afgelopen maanden ontvang ik veel ongeruste berichten van ouderen die graag willen verhuizen naar een kleinere of beter toegeruste woning. Na een leven van hard werken is het inkomen soms net iets te hoog om voor een corporatiewoning in aanmerking te komen onder invloed van die nieuwe Brusselse regelgeving. Het is echter te laag voor de vrije sector, een sector waarin nog steeds te weinig gebouwd wordt voor deze categorie en waarin de huizen nog steeds prijzig zijn. Het gevolg is dat de ouderen gedwongen worden te blijven wonen in een te grote woning of in een woning die niet meer aan hun eisen voldoet. Dat is niet alleen slecht voor de doorstroming op de huizenmarkt. Het is ook niet in het belang van de ouderen die vaak in een goed toegeruste woning nog jaren gelukkig en zelfstandig kunnen wonen. We willen dat de corporaties prioriteit toekennen aan 65-plussers bij de verdeling van de 10% vrijetoewijzingsruimte die ze onder de huidige regelgeving nog hebben. Ons stelsel van socialehuisvesting is bedoeld om huisvesting te bieden aan kwetsbare groepen en daaraan mogen Europese regels geen afbreuk doen. Graag hoor ik een toezegging hierover van de minister.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben heel erg blij dat de heer Lucassen zegt dat Europese regels geen afbreuk mogen doen aan de huisvesting van ouderen. Maar waarom heeft hij uiteindelijk toch ingestemd met deze EU-maatregel? Heel veel mensen ondervinden hiervan problemen. Dat gaat inderdaad vaak om ouderen.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is een goede vraag maar de stelling van mevrouw Voortman is verkeerd. We hebben niet ingestemd met deze Europese regelgeving. Deze regelgeving is ons vanuit Brussel opgedrongen. De minister heeft ons duidelijk te kennen gegeven dat hij er op gegeven moment niet aan kon ontkomen om deze regelgeving in te voeren. Als je wilt teruggaan naar Brussel om hierover te onderhandelen, moet je goed beslagen ten ijs komen en je cijfers paraat hebben. We houden de ontwikkelingen heel goed in de gaten. We gaan kijken in hoeverre deze regelgeving problemen oplevert die wij, evenals GroenLinks, verwachten. We houden de vinger aan de pols met betrekking tot de problemen waarover we nu al signalen krijgen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben blij dat de heer Lucassen en ik hierover een gelijke mening hebben. Ik zal met voorstellen op dit punt komen en ik reken dan op zijn steun.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik wacht het voorstel met spanning af. Tot slot vraag ik graag de aandacht voor een mooi initiatief om studenten en ouderen aan elkaar te koppelen. Dat is de methode van SOLink. Die beoogt dat studenten woonruimte huren bij ouderen en die ouderen een helpende hand bieden bij de dagelijkse zorg. Het is een prachtig initiatief, maar in de praktijk loopt deze aanpak tegen een aantal barrières op. Dat zijn vooral bureaucratische barrières die opgeworpen worden door onder andere het UWV. Ouderen en studenten die zo'n overeenkomst aangaan, moeten via allerlei formulieren tot in detail bewijzen hoe de huishouding precies gevoerd wordt. We vragen de minister een kleine inventarisatie van knellende wetgeving te maken en te kijken naar de mogelijkheden om dit soort initiatieven aan te moedigen in plaats van te ontmoedigen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik ga in op de brief van de minister van 3 maart. Dit is namelijk een goede inleiding op de overige punten die ik op het dossier ouderenhuisvesting naar voren wil brengen. De brief van 3 maart is een reactie op de brief van DUDOK over de staatssteun en ouderenhuisvesting, Twee punten springen eruit. De minister wijst erop dat het tijd wordt dat de particuliere investeerders actiever worden in de ouderenmarkt. Hoe staat het met het overleg met de particuliere investeerders? Zijn er al signalen dat ze actiever worden? Ik heb ze nog niet langs zien komen. Ik heb nog geen voorstel van hen gehoord. Misschien heeft de minister meer inzicht in de markt of misschien wacht men tot de markt aan het bijdraaien is. Hoeveel uitval van aanbod gaan we de komende tijd krijgen?

Het tweede punt dat grote verbazing wekt, is dat de minister zegt dat ouderenhuisvesting niet duurder is dan andere huisvesting. In een stuk uit het Sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) staat expliciet dat ouderenhuisvesting zich juist kenmerkt doordat het duurder is. Ik wil deze minister best op zijn woord geloven, maar dit stuk is ook onder zijn verantwoordelijkheid uitgekomen. Hoe kijkt de minister naar deze rapportage van het CFV?

Bij de ouderenhuisvesting zal het helaas weer moeten gaan over de Europese regelgeving. Wat je verder ook van deze discussie en normering vindt, onderscheidt juist de groep ouderen zich omdat ouderenhuisvesting duurder is. Het CFV onderbouwt en onderschrijft dit. Wat betreft de ouderenhuisvesting zijn er verschillende berekeningen. Als we ervan uitgaan dat een ouderenwoning gemiddeld ongeveer € 37 000 duurder is, hebben we met een veel hogere onrendabele top te maken. Dus als je een woning wilt maken voor iemand in de ouderenhuisvesting, ben je gewoon meer geld kwijt dan als je een soortgelijk kwalitatief aanbod hebt voor iemand die niet tot de categorie ouderen hoort. Zo'n woning is veel duurder. Als je dan de Europese grens van € 33 000 hanteert, komt deze groep automatisch in de verdrukking. Men kan minder bouwen voor dat bedrag. Is de minister bereid om een afzonderlijke categorie voor ouderenwoningen in de regelgeving op te nemen? We hopen zeer dat de minister bereid is op dit punt te bewegen. Anders stevenen we op een groot drama af. Ouderenhuisvesting wordt niet alleen onbetaalbaar door de bezuinigingen op de huurtoeslag die voor 40% zullen neerdalen bij ouderen met een AOW-uitkering. Als wij niet ingrijpen, gaat ook het aanbod voor ouderen achteruit.

Ministens zo zorgelijk is dat ouderen met een zorgindicatie buiten de boot dreigen te vallen. Door de scheiding die in de nieuwe AWBZ wordt aangebracht, wordt de wooncomponent apart berekend. Ouderen met een zorgindicatie die een inkomen hebben van meer dan € 33 000, komen dan niet meer in aanmerking voor een verzorgingshuis dat gebouwd is door

een woningcorporatie dan wel met geborgd geld. We vragen de minister ook hierbij een uitzondering te maken voor ouderen met een zorgindicatie zodat ze ook in de toekomst gebruik kunnen maken van voorzieningen die met geborgd geld gebouwd zijn. De heer Lucassen zei terecht dat er niet zoveel verzorgingshuizen meer gebouwd worden. Het aanbod is echter nog groot en het is een belangrijke pijler in het aanbod voor ouderenwoningen. Het zou toch te gek zijn als ouderen met een zorgindicatie niet meer in een verzorgingshuis geplaatst kunnen worden omdat men € 34 000 als huishoudinkomen heeft.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch gebruikt grote woorden. Zijn eigen minister heeft volgens mij die grens van € 33 000 vastgesteld. Laten we dat even vooropstellen. Die grens is er. We hebben een tekort aan ouderenhuisvesting. Dat zouden we moeten stimuleren, maar op welke manier doen we dat dan? Kan de heer Monasch eens toelichten hoe hij dat wil opnemen in de regelgeving? Wat wil hij dan opnemen in die regelgeving?

De heer **Monasch** (PvdA): Dit probleem is ook aan de orde geweest in de Zweedse volkshuisvesting. Zweden heeft een uitzondering bedongen bij de Europese Commissie. Waarom? Het bleek dat in de Zweedse woningmarkt de markt niet bouwt voor deze doelgroep. Daarom vroeg ik ook expliciet naar de signalen vanuit de markt. De Europese Commissie heeft erkend dat er een uitzondering kan worden gemaakt voor ouderenhuisvesting. De ouderen zijn voor de markt geen interessante doelgroep om te investeren. Daarom verzoek ook ik om een aparte regelgeving voor de categorie ouderen die volledig aansluit bij de besluitvorming van de Europese Commissie.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Je kunt het ook anders doen. Die € 652 in de Europese beschikking valt samen met de huurtoeslaggrens. Het gaat in feite om de woningen voor die inkomens onder die € 652 huur. Je kunt die grens van € 652 ook leggen bij € 550. Daarmee komt er namelijk een grotere groep woningen beschikbaar voor die inkomensgroep van € 33 000 en hoger. Zou de heer Monasch daarover na willen denken?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil over elk voorstel van mevrouw De Boer nadenken en ik heb al over dit voorstel nagedacht. Een van de problemen is dat er niet meer geborgd geleend kan worden voor huurwoningen van € 575 of € 600. De capaciteit van woningcorporaties om nieuwbouwwoningen te bouwen voor die doelgroep wordt alleen maar nog kleiner. Die kant willen we niet opgaan.

Als ik de brief van de minister over de studentenhuisvesting lees, valt het ambitieniveau tegen. Kort samengevat is het: we gaan een website maken waarop je kunt lezen wat de mogelijkheden zijn. We vinden met z'n allen – en belijden dat met de mond – dat we een nationale kenniseconomie zijn. We willen studenten opleiden om voorop te lopen in de innovatie. We willen ook buitenlandse studenten hier naartoe halen. Vervolgens zegt het kabinet dat we het op lokaal of regionaal niveau maar met elkaar uit moeten zoeken. Moeten we niet meer ambitie uitstralen als we een nationale kenniseconomie willen vestigen? Moet er voor studentenhuisvesting niet een goed en fatsoenlijk aanbod zijn? Er zijn namelijk ook aanwijzingen dat de nationale regelgeving in de weg zit.

Er zijn berichten dat het woningwaarderingstelsel onvoldoende aansluit bij de wensen die op studentenwoningen van toepassing zijn. Studenten hebben soms minder wensen. Ik noem het voorbeeld van de te lange aanrechten. Zo zijn er nog andere dingen waardoor de kosten voor de studentenhuisvesting onnodig omhooggaan. Is het mogelijk het woningwaarderingstelsel voor studentenwoningen aan te passen en meer studentproof te maken?

De heer **Rik Janssen** (SP): Ik ben heel verbaasd. De PvdA-fractie had ongeveer een uur geleden de gelegenheid om de motie-Janssen te steunen en zo te zorgen dat voor die kleine studentenflatjes het aantal punten met ongeveer twintig omlaag zou gaan. De minister heeft gezegd hieraan mee te willen werken met een iets andere tekstinvulling. Met de steun van de heer Monasch had die motie het gehaald. En hij heeft tegen die motie gestemd. Ik begrijp de continuïteit van het denken bij de PvdA-fractie niet meer.

De heer **Monasch** (PvdA): Die continuïteit is nog steeds heel erg groot. We hebben niet voor steun aan de motie gekozen omdat we vreesden dat op die manier de verdere invoering van het besluit waarover we net gestemd hebben, verhinderd zou worden. Het belang om juist dat besluit erdoor te krijgen stond voor ons voorop.

De heer **Rik Janssen** (SP): Dan moet de heer Monasch me eens zeggen hoe dat verdragend kan werken. Het was geen onderdeel van de wet. Het was een motie. De minister had al toegezegd dat hij bereid was om bij de uitwerking van de AMvB gevolg te geven aan die motie op de manier waarop hij dat haalbaar achtte. Ik snap niet waar de heer Monasch de argumenten vandaan haalt.

De heer **Monasch** (PvdA): Dan is het de vraag waarom u deze motie heeft ingediend.

De heer **Rik Janssen** (SP): Omdat de SP-fractie als enige vanaf de schriftelijke inbreng van het wetsvoorstel het probleem gesignaleerd heeft dat met name de kleine woningen veel duurder worden. Dat zijn onder andere de studenteneenheden waarover u zich nu zo druk maakt. Twintig punten is ongeveer € 100 per maand. U had hier € 100 kunnen verdienen voor uw studenten, maar dat hebt u dus niet gedaan.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat hebben we niet gedaan omdat dit uit die woningen terugverdiend kan worden uit de energieprestaties. Er zit regelgeving in de weg in de transformatie van kantoorruimten naar studentenwoningen. Voordat mijn collega van D66 iedereen naar een vogelaarwijk stuurt vraag ik de minister of hij mogelijkheden ziet om de regelgeving omtrent Wabo en Wro aan te passen met een verlenging van de termijn voor tijdelijke bewoning van huisvesting van vijf naar tien jaar. Ziet hij mogelijkheden om bijvoorbeeld bij kantoorpanden deze termijnen te verlengen?

De minister heeft uitgebreide rapportage gestuurd over de campuscontracten. Hierover zijn we positief maar er zitten geen jongerencontracten bij. Moeten we deze ook toevoegen aan het idee van de campuscontracten? Moet artikel 274 BW niet aangepast worden aan de jongerencontracten? De heer Van Bochove zal onze mening over het punt van huurtoeslag aan studenten hier naar voren brengen.

De heer **Rik Janssen** (SP): Voorzitter. Ook de SP-fractie houdt van efficiënte tijdbesteding. Om die reden zal mevrouw Voortman mede namens de SP-fractie de studentenhuisvesting bespreken. Ik zal mede namens GroenLinks de ouderenhuisvesting behandelen. Ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het verzorgings- of verpleeghuis komt tegenwoordig vaak pas in beeld op een leeftijd van ver boven de 80. Het aantal plaatsen in de verzorgingshuizen wordt snel afgebouwd, maar hoe staat het met het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad? Hoe meet de minister de voortgang van de enorme opgave om nultredenwoningen te realiseren? Hoeveel van de 406 000 extra nultredenwoningen over de periode 2006–2015 zijn er inmiddels gereed? En hoeveel van de 116 000 woningen voor mensen met

een zwaardere zorgvraag? Volgens het rapport Senioren in de woningmarkt voldoet slechts 32% van de eengezinswoningen die bewoond worden door 65-plussers, aan het predicaat nultredenwoningen. Bij de 65-plussers in meergezinswoningen is dat 56%. Niet iedere 65-plusser is slecht ter been, maar het percentage lijkt mij hoger dan die 32% en 56%. Hoe groot is het gat tussen de behoefte en het aanbod? Moeten ouderen bovendien niet kunnen verhuizen naar een nultredenwoning voordat ze slecht ter been zijn en een groot risico lopen om te vallen? Klopt mijn veronderstelling dat vooral armere mensen in huizen wonen die eigenlijk niet geschikt zijn? Van de 65-plussers heeft nog steeds 50% een laag inkomen. Wat gaat de minister doen voor de senioren met een laag inkomen die nog op een bovenverdieping van een portiekwoning of etageflat wonen en slecht ter been zijn?

Volgens het onderzoek Senioren in Nederland wil 32% van de 65-pluseigenaar-bewoners verhuizen naar een huurwoning. Ruim 90% van de 65-plushuurders met verhuisplannen is op zoek naar een huurwoning. Onze conclusie is dat meer senioren een extra behoefte aan huurwoningen betekent. Is dit al doorgedrongen tot het kabinet en de coalitiewoordvoerders die nog steeds het liefst zo veel mogelijk huurwoningen verkopen en steeds minder bouwen? Wat betekent dit voor het woningbouwprogramma en de uitvoering van de motie-Karabulut/Voortmanover de aankoop van woningen in krimpgebieden?

Toenmalig minister Van Middelkoop schreef de Kamer op 13 maart 2010 dat hij in samenwerking met VWS de effecten van de demografische ontwikkelingen en een nieuwe opgave op het terrein van wonen en zorg in kaart zou laten brengen. Heb ik de aanbieding van deze studies gemist? Wordt er in de aangekondigde woonvisie uitgebreid aandacht besteed aan de doelgroepen ouderen en mensen met een beperking? Komt er een vervolg op het actieplan Beter (t)huis in de buurt?

Een Kamermeerderheid heeft tweeënhalf jaar geleden de motie-Kant (29549 nr. 32) gesteund om de doorstroom van ouderen uit veelal grotere eengezinswoningen naar nultredenwoningen te bevorderen door hen bij verhuizing de opgebouwde huurkorting te laten meenemen.

Minister **Donner**: U zei dat deze ingediend is, maar wanneer is deze motie aanvaard?

De heer **Rik Janssen** (SP): Ongeveer tweeënhalfjaar geleden.

Minister **Donner**: Hij is niet in stemming gebracht.

De heer **Rik Janssen** (SP): Dan is hij overgenomen. De minister is erg alert. Complimenten daarvoor.

De **voorzitter**: Om correct te zijn: de toenmalige minister heeft een toezegging gedaan en de brief die de Kamer heeft gekregen is een reactie daarop.

De heer **Rik Janssen** (SP): Mijn excuses. Ik ben onnauwkeurig geweest. De toenmalige minister voor WWI concludeerde echter in 2009 op grond van twee argumenten dat het voorstel niet effectief was. Huurders met een laag inkomen kunnen een huurtoeslag krijgen en 86% van de nultredenwoningen wordt aangeboden onder de aftoppingsgrens van € 520. Deze argumentatie rammelt. De huurtoeslag voor ouderen stopt bij € 20 325 voor een alleenstaande of € 27 750 voor een tweepersoonshuishouden. Voor die huurders is € 100 tot € 200 extra huur heel veel geld. Ze wonen vaak al 25 jaar of langer in hun huidige woning en betalen tussen de € 300 en € 450 per maand. De sprong naar € 520 is dan te groot. Ons voorstel maakt veel eengezinswoningen vrij doordat ouderen doorstromen naar een nultredenwoning. Bovendien kost het per saldo

geen cent omdat de woningcorporatie voor de achterblijvende woning de huur kan aanpassen via de zogenaamde huurharmonisatie. Ik hoor graag een reactie op deze nadere argumenten.

Hoe zorgt de minister ervoor dat de ouderenhuishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en anderhalf keer modaal nog doorstromen naar een aangepaste woning? Ze zitten nu dankzij de double deal met Brussel opgesloten in hun huidige woning.

Voor ouderencorporaties is de Brusselse beperking van de borging door het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) tot de liberalisatiegrens een probleem. Ze bouwen vaak een combinatie van betaalbare en middeldure huurwoningen. Als dat laatste segment niet doorgaat doordat de financiering niet meer rondkomt, komt ook het eerste segment in gevaar. De minister schrijft dat de corporaties overdrijven omdat seniorenwoningen niet zo groot zijn. Dat klopt, maar hij vergeet wel dat deze woningen veel collectieve voorzieningen hebben die meegefinancierd worden uit de stichtingkosten. We pleiten voor het schrappen van de contragarantie op resultaten op WSW-leningen in ruil voor het verlagen van de bijdrage van de huurders aan de huurtoeslag met 300 mln. Dat is namelijk ongeveer de waarde van de contragarantie van het WSW. Dan is er geen sprake meer van staatssteun en kunnen de corporaties zelf bepalen welke projecten wel of niet WSW-borging krijgen. Graag hoor ik een reactie van de minister hierop.

Onlangs spraken we met de minister over de naleving van de toegankelijkheidsbepaling uit het Bouwbesluit. Dat betrof zaken als de breedte van de voordeur en verkeersruimte, gelijkvloerse ontsluiting van woningen en dergelijke. In oktober 2005 liet de Stichting Gehandicapten Overleg Amsterdam (SGOA) onderzoek uitvoeren naar de naleving van deze regels. Dit resulteerde in het rapport Toegankelijkheid, tussen onmacht en onverschilligheid. Hoe staat het inmiddels met de naleving van de toegankelijkheidsbepalingen? Hoe kijkt de minister aan tegen de suggestie van de ouderenorganisaties om het WoonKeurlabel, dat een praktische uitwerking is van levensloopbestendig wonen, op te nemen in het Bouwbesluit?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik ga door op het thema ouderenhuisvesting. Ik las in de stukken dat Nederland het enige land ter wereld is waar mensen een wettelijk recht op zorg hebben. In verhouding tot de ons omringende landen hebben we dan ook de meeste mensen in bejaarden- en verzorgingstehuizen. Daarover spreek ik geen waardeoordeel uit, maar het betekent wel een opgave voor de toekomst. Het bejaardentehuis oude stijl is aan het verdwijnen. Mensen willen langer zelfstandig wonen. Mensen willen zelf zorg inkopen. Er komt een gat tussen die woning en, als dat nodig is, het verzorgingshuis. Het begrip bejaardentehuis zoals we dat kennen, zal inderdaad zachtjesaan gaan verdwijnen. Het is voor iedereen een schrikbeeld om daarin te belanden. Dus mensen zijn nu zelfs op 60- of 70-jarige leeftijd bezig om hun woning zelf levensloopbestendig te maken.

We hebben dus twee dingen: de verzorgingstehuisopgave en de vraag of we voldoende woningen hebben voor mensen met lagere inkomens die dan langer thuis kunnen wonen. Mensen met hogere inkomens zullen ongetwijfeld voor zichzelf zorgen en hun woning aanpassen. Hier ligt uiteraard een schone opgave voor de woningcorporaties die deze groep heden ten dage ook al huisvesten. Voor de woningcorporaties is een taak weggelegd om een deel van hun woningbestand levensloopbestendig te maken.

De verzorgingsinstellingen met constante zorg blijven dan nog over. Ook daar treedt een verandering op. Mensen lagen vroeger met vier personen op een zaaltje in een onpersoonlijke omgeving. De verzorgingshuizen willen nu iets aanbieden waardoor de mensen als het ware langer in hun eigen omgeving kunnen blijven. Ze krijgen dus een eigen kamer enz. Dat

is wel een duurdere opgave. De heer Monasch had het er al even over of ouderenhuisvesting duurder is. Die verzorgingstehuizen zijn natuurlijk duurder. Hoe zit het met andere ouderenhuisvesting? We hebben allemaal de brief van DUDOK gehad. DUDOK stelt voor om het er tot € 910 niet onder te laten vallen. Ook Zweden maakt een uitzondering daarop. Is dat nodig? Is die ouderenhuisvesting inderdaad substantieel zo veel duurder dat de markt en de woningcorporaties op dit moment niet in die vraag kunnen voorzien doordat er domweg een gat is?

De heer **Rik Janssen** (SP): Mevrouw De Boer zit qua intenties aardig op onze lijn, maar het gaat me nu vooral om de stellingname. Ze stelt de vraag of de ouderencorporaties nog ouderenwoningen kunnen bouwen als bijvoorbeeld de WSW-borging wegvalt. Hoe kijkt ze er zelf tegenaan? Ik neem aan dat ze ook onderzoek heeft gedaan en met die corporaties gesproken heeft.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb die corporaties gesproken. Ik stel nu de vraag aan de minister omdat er hierover enigszins tegenstrijdige berichten de ronde doen. Is het inderdaad zo dat er zo'n duurdere opgave ligt in de ouderenhuisvesting of is een aantal aanpassingen aan de bestaande woningen voldoende? Dat wil ik graag weten voordat ik antwoord kan geven op de vraag. Dan is vervolgens aan de orde hoeveel woningen we nodig hebben. Ik wil ook graag iets weten over de huidige kwantitatieve opgave. In het actieplan Beter (t)huis in de buurt staat bijvoorbeeld dat we tussen 2006 en 2015 406 000 geschikte woningen nodig zouden hebben. Hoeveel zijn er hiervan gerealiseerd?

De heer **Rik Janssen** (SP): Als die woningen inderdaad duurder zijn, heeft de VVD-fractie dus geen principiële bezwaren om de WSW-borging voor dat segment wel te laten doorgaan? Dat is immers noodzakelijk om die woningen überhaupt te kunnen realiseren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De vraag is of dat zo is en of we dat op die manier op zouden moeten lossen. Je kunt ook kijken hoe je het wettelijk kunt versoepelen. Bij de studentenhuisvesting is dat een nog veel grotere opgave. Daar liggen een aantal concrete punten. Misschien is dat bij de ouderenhuisvesting ook zo. Om concreet antwoord te geven op de vraag: zover ben ik nog niet.

Voorzitter. Tussen de studenten- en ouderenhuisvesting bestaat de overeenkomst dat het moeilijk uit te penden is. De markt zal hier inderdaad minder snel instappen. Studenten zullen niet snel kopen, maar ook ouderen zullen minder snel een woning kopen. Die stappen eerder over van koop naar huur. Er is dus wel een verschil in benadering nodig. Daardoor is het lastiger voor commerciële partijen en woningcorporaties om te voorzien in de toenemende vraag naar studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting.

Hoe zit het met de vergoeding vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) die gemeenten krijgen voor een vast aantal inwoners? Als je goede zorgvoorzieningen hebt, leidt dat tot een aanzuiging van Wmo-behoefte mensen binnen je gemeente. Dat stimuleert een gemeente niet om die voorzieningen binnen de gemeente aan te bieden. Het heeft een averechtse werking.

De heer **Rik Janssen** (SP): Dat Wmo-statement roept nog een nieuwe vraag op. De gevolgtrekking die je dan moet maken, is dat je ervoor moet zorgen dat iedere gemeente min of meer hetzelfde niveau aanbiedt. Dan krijg je die aanzuigende werking niet. Is dit de richting die de VVD voorstaat?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik geloof dat ik nu in de portefeuille van een collega treed. U staat te trappelen om een antwoord waarin ik zeg dat ik dat ook vind. Nee, dat vind ik niet. Ik constateer dat het zo is en dat gemeenten daarmee wat terughoudender zouden kunnen omgaan. We hebben er schriftelijke vragen over gesteld en we hebben ook een antwoord gehad, maar dat was nog niet echt concreet.

De heer **Rik Janssen** (SP): Bij mijn weten zijn het vooral VVD-gemeenten die Wmo-geld uitgeven aan lantaarnpalen. Op dit moment staat het de gemeenten vrij. Maar je zou kunnen zeggen dat dit een ongewenst effect is. Je krijgt dan inderdaad aanzuigende werking naar de gemeenten die het wel goed doen. De enige oplossing lijkt dat je het voor alle gemeenten min of meer gelijktrekt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nogmaals, dit is een andere discussie die in een andere commissie thuishoort. Uw conclusie laat ik even voor uw rekening.

We hebben 45 000 extra kamers nodig voor de huisvesting van studenten, inclusief buitenlandse studenten. Dit is een enorme opgave. Hierbij ligt ook een parallel met de ouderenhuisvesting. Het actieplan heeft in het verleden wel soelaas geboden voor het ontwikkelen van meer studentenkamers. Misschien kunnen we ook zoiets doen zowel voor ouderenhuisvesting als voor studentenhuisvesting. We krijgen op die twee terreinen een enorm tekort. Het is zonde als we daardoor buitenlandse studenten mislopen. Ook daar zit een onrendabele top van € 35 000 op een kamer als ik de studentenhuisvesters mag geloven. Dat is verschrikkelijk veel geld. Er zijn ook particuliereverhuurstudentenkamers op de markt. Dat kan kennelijk wel. Dat zijn gewoon commerciële partijen. Ik constateer daar toch een enorm verschil in kosten. Ik begrijp dat niet helemaal. Misschien kan de minister mij uitleggen hoe dat zit.

Ik ben het met de heer Monasch eens dat je op het gebied van het WSW meer punten toekent in gebieden waar schaarste is, ook aan studentenwoningen. Het is dan aantrekkelijker om in de studentenhuisvesting te investeren. Het is een bekend fenomeen dat mensen niet meer in studentenhuisvesting willen investeren omdat er een te lage huur wordt voorgeschreven door het woningwaarderingstelsel.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Mevrouw De Boer geeft aan dat er een tekort is aan studentenkamers en dat daaraan wat gedaan moet worden. Dat is mij uit het hart gegrepen. De heer Lucassen pleit voor een Actieplan Studentenhuisvesting. Dat vind ik een heel goed idee. Wat vindt mevrouw De Boer daarvan?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb net al gezegd dat we misschien inderdaad toe moeten naar een Actieplan Studentenhuisvesting. Er was er al eentje dat inderdaad zijn vruchten heeft afgeworpen. Ik voel wel iets voor een herijking van het plan, zowel voor de studenten- als voor de ouderenhuisvesting.

Ik kan een heel eind meegaan op het gebied van deregulering van het puntenstelsel zodat het aantrekkelijker wordt om te investeren in die studentenhuisvesting. Er zijn nog heel veel andere dingen te bedenken. Ook zelfstandige eenheden moeten 24m² zijn volgens het Bouwbesluit. Kunnen we die stringente norm niet loslaten? Kamers in de particuliereverhuurmarkt zijn soms veel kleiner. Je zou meer studenteneenheden kunnen creëren op minder vierkante meters. Het wordt dan weer aantrekkelijker om in te investeren. Er zijn ook gemeenten die de parkeernorm aanpassen. Gemeenten doen dat nu uit eigen beweging, maar misschien kunnen we er landelijk iets mee. Het is onzin al die parkeerplaatsen voor te schrijven bij studentenlocaties. De studenten die daar wonen, hebben niet eens een auto.

Ook het wonen boven winkels is ontzettend moeilijk. Dat komt ook weer door al die eisen in het Bouwbesluit. Ik houd eigenlijk een pleidooi om het hele Bouwbesluit maar los te laten. Hierdoor komen we veel te veel hindernissen tegen. Er is ruimte om boven winkels te wonen. De leegstandsverordening in de antikraakwet zou hierbij een oplossing kunnen bieden. Gemeenten hebben dan een stok achter de deur en kunnen tegen de eigenaren van de panden zeggen dat er iets met die leegstaande panden moet gebeuren.

Ook bij de tijdelijke verhuur kun je kijken of de termijn opgerekt kan worden. In de leegstandswet is die al opgerekt van drie naar vijf jaar. Zouden we niet toe kunnen naar een soort huurcontracten nieuwe stijl? Huurbescherming kennen we in dit land. Je kunt er ergens tussenin gaan zitten zoals ook in de antikraakwetgeving wordt voorzien. Het is dan geen huurcontract maar een overeenkomst dat je ergens tijdelijk kunt wonen. Dan zou je veel sneller kantoren kunnen ombouwen tot studentenhuisvesting. Ik wil hier pleiten voor een versoepeling van de huurcontracten. Ik ben benieuwd wat de andere partijen hiervan vinden, in de eerste plaats natuurlijk de minister zelf.

Voor de tijdelijke containers die neergezet worden, ook voor studentenhuisvesting, biedt het bestemmingsplan nu een ontheffing voor maximaal vijf jaar. Om dat aantrekkelijker te maken kunnen we kijken of dat naar tien jaar kan worden opgerekt. Ik pleit dus aan alle kanten voor een stukje versoepeling van die wetgeving.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw De Boer eindigde met huurcontracten nieuwe stijl. Dat is een interessant idee. Zou je dan wel een minimum moeten invoeren voor de termijn waarop je uit je tijdelijke woning gezet kunt worden? Die zou dan kunnen samenhangen met bijvoorbeeld het collegejaar. Anders krijg je weer toestanden dat mensen totaal niet weten waar ze aan toe zijn en op zeer korte termijn uitgezet kunnen worden. Dat is bij antikraak het geval, maar daar moet je er wel voor kiezen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Misschien moet je een kortere periode invoeren om het aantrekkelijk te maken. Het omgekeerde is ook het geval. De studenten worden gehuisvest voor een kortere periode. Dat wil niet zeggen dat de opzegtermijnen daarom langer of korter moeten zijn. Een verhuurder wil natuurlijk alleen maar opvulling van zijn pand. We kunnen eens kijken of we in de kantoorpanden waarin ontzettend veel vierkante meters leegstaan, soelaas kunnen bieden door versoepeling van de regelgeving. Ze worden nu ook antikraak bewoond. Dat zijn eigenlijk ook versimpelde huurcontracten. Een versoepeling van het huurcontract, huurcontracten nieuwe stijl voor studenten, zou voor studenten echt een oplossing kunnen bieden.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik spreek mede namens de SP over de studentenhuisvesting. Ouderen- en studentenhuisvesting zijn twee belangrijke onderwerpen. We willen voorkomen dat beide onderwerpen onderbelicht raken. We hebben er dus voor gekozen de onderwerpen op deze manier te verdelen.

Zoals diverse sprekers voor mij al hebben gezegd: er is een fors tekort aan studentenkamers. Dat leidt ertoe dat die kamers te duur zijn. Het leidt er ook toe dat studenten te lang moeten wachten op een kamer. De ambitie ten aanzien van studentenhuisvesting moet omhoog, temeer omdat dit kabinet grote ambities heeft ten aanzien van de kenniseconomie. Als je een kenniseconomie wilt zijn, brengt dat verplichtingen met zich mee. In dat opzicht zijn we teleurgesteld over de woorden zoals die in de stukken staan. Enerzijds zegt de minister dat het vooral een verantwoordelijkheid van de lokale overheden is. Ik denk dat er op landelijk niveau ook wel wat te doen is. Anderzijds zegt hij ook dat de situatie niet verslechterd is. Dat

is voor ons niet goed genoeg want de situatie is al niet goed. Er is een tekort. De studenten betalen te veel en wachten te lang. Wij zeggen dus: niet verslechterd is niet goed genoeg, het moet beter worden.

Diverse andere organisaties hebben de aandacht gevestigd op de studentenhuisvesting. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) heeft ons een dikke stapel notities toegestuurd, waarvoor onze dank. Kences (Kenniscentrum studentenhuisvesting), deG4, de gemeente Nijmegen en verschillende andere organisaties hebben suggesties gegeven. We zijn er erg blij mee. Hieruit blijkt dat het onderwerp heel erg leeft en dat er nog zoveel meer te doen valt op dit onderwerp. We voelen erg veel voor een Actieplan Studentenhuisvesting of een herijking van het Actieplan Studentenhuisvesting uit 2003. Dat is immers ook al acht jaar geleden.

De heer **Verhoeven** (D66): Er is door een aantal collega's en nu ook door mevrouw Voortman gesproken over een nieuw actieplan. Er liggen al genoeg ideeën op de plank die we niet eens meer in een actieplan hoeven te vatten. Moeten we niet een aantal van die ideeën uitvoeren? Is het niet beter deze voor te stellen aan de minister en ervoor te zorgen dat ze zo snel mogelijk in gang gezet worden? Is dat niet waaraan de studenten echt behoefte hebben?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Als de minister zegt dat hij bepaalde voorstellen overneemt en ermee aan de slag gaat, is dat prima. Als hij dat niet zegt, moeten we zelf met voorstellen komen. Ik ben het met de heer Verhoeven eens dat we niet alleen maar papier moeten produceren, maar dat er iets concreets in moet zitten. Daarom ben ik juist zo blij met alle voorstellen die gedaan zijn. Er zitten ideeën bij die de moeite van het proberen waard zijn. Het zijn concrete voorstellen waarvoor we landelijk en lokaal de handen ineen kunnen slaan. Diverse fracties hebben al gewezen op overbodige regelgeving zoals de parkeernormen. Het is goed daarnaar te kijken. Het spreekt hopelijk voor zich dat het wel altijd een voorwaarde is dat de normen voor de veiligheid van studentenhuisvesting nooit minder kunnen zijn dan die voor de huisvesting van andere doelgroepen. De G4 heeft een aantal suggesties gedaan. Laat de minister daar eens goed naar kijken. Ik hoor graag van hem wat hij ermee gaat doen.

Ook huurtoeslag voor onzelfstandige kamerverhuur kan de boel op gang brengen. Dat kan ervoor zorgen dat er meer woningen gebouwd worden. Dat leidt tot meer kamers. Dat leidt tot een efficiënter gebruik van kamers doordat er meer onzelfstandige kamers gebouwd zullen worden, en tot minder kosten voor verhuurder en huurder. Hierover is de motie-Van Gent/Van Bochove aangenomen. Die motie is blijven liggen omdat het kabinet is gevallen. Er zit inmiddels een nieuw kabinet. Ik hoor dus graag wanneer deze motie uitgevoerd wordt.

Er is gisteren een actieplan over leegstandbestrijding verschenen. Dat bestond uit twee A4'tjes. Er stonden een aantal goede voorstellen in, maar er is nog zoveel meer te doen aan leegstandbestrijding. Ik denk bijvoorbeeld aan het invoeren van een leegstandheffing of aan een plicht voor pandeigenaren om het pand voor een reële economische waarde te verkopen aan de gemeente als het te lang leegstaat. Ik denk aan fiscale maatregelen die ook door de G4 worden geopperd. Er is nog een wereld te winnen op het gebied van leegstaande kantoren, en er is ook nog een wereld van kamers voor studenten te winnen. Ik hoor hierop graag een reactie van de minister.

We blijven van mening dat bij campuscontracten het huurrecht aangetast wordt. Tegelijkertijd blijkt dat er vooralsnog in de praktijk geen grote problemen mee zijn. Als mensen uit hun woningen moeten, zoals ook bij wijkvernieuwing, zou er ook hierbij sprake moeten zijn van een verhuiskostenvergoeding. Ik wil dit voorstel nogmaals inbrengen.

De heer Janssen heeft eerder vragen gesteld over studentenkamers voor mbo'ers. Wo'ers, hbo'ers en mbo'ers hebben natuurlijk allemaal evenveel recht op een studentenkamer. Er is geen sprake van dat een mbo'er geen recht op een studentenkamer zou hebben. Dat zijn allemaal ideeën en er is nog genoeg te doen. En dat is ook nodig. Ik hoor graag van de minister wat hij hiermee gaat doen. Ik hoop natuurlijk dat hij dit voortvarend ter hand zal nemen. Als dit niet zo mocht zijn, zijn we natuurlijk nooit te beroerd om een extra duwtje te geven met een paar moties.

De heer **Lucassen** (PVV): Mevrouw Voortman zegt net dat de campuscontracten wel positief worden bevonden, maar dat er een verhuiskostenvergoeding bij moet komen. Heb ik dat goed begrepen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): We staan niet te juichen over het principe van een campuscontract. Daardoor kan er een glijdende schaal in het huurrecht ontstaan. Tegelijkertijd word ik niet van alle kanten benaderd met signalen dat het campuscontract heel slecht is. Ik zeg dus niet dat we het meteen weer moeten afschaffen. Ik wil het wel vergelijken met iemand die vanwege wijkvernieuwing verhuist. Die krijgt een verhuiskostenvergoeding. Als je «gelijke monniken gelijke kappen» zegt, zou dat hierbij dus ook moeten gelden.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik kan me niet voorstellen dat mevrouw Voortman deze twee zaken vergelijkt. Bij een campuscontract sluit een student van tevoren een contract af voor de duur van de studie. Ik zou ook niet weten waar mevrouw Voortman het geld voor die verhuiskostenvergoeding vandaan zou willen halen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): We hebben dit voorstel eerder gedaan. Ik hoor graag wat het kabinet ervan vindt. Het is een principiële punt. Van mij hadden die campuscontracten niet gehoeven, maar als je het wel doet moet je het op een zo sociaal mogelijke manier doen. Dit kan er ook toe leiden dat mensen makkelijker verhuizen en er nieuwe kamers beschikbaar komen. Dat zou weer goedkoper kunnen uitpakken.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Onlangs spraken we over de krimpgebieden. Hier staan de voorzieningen onder druk omdat er te weinig gebruikers zijn. In Nederland hebben we ook groeigebieden. De studentensteden zijn zeer nadrukkelijk groeigebieden. Daar is de vraag naar een aantal voorzieningen zoals studentenhuisvesting veel groter dan het aanbod. Die populariteit is prettig maar levert ook een aantal knelpunten op. Heel veel studenten kunnen niet studeren in de stad van hun dromen. Als het al kan, moet het vanuit hun ouderlijk huis gebeuren. Dit gebeurt ook in toenemende mate. Langstudeerders gunnen we graag de tijd, maar langeafstandstudeerders vinden we geen goede ontwikkeling. We hopen dat de minister op dit punt alles doet om op alle plannen die vandaag zijn ingebracht, een kant-en-klare reactie te geven. Dan hoeven we niet allerlei omslachtige actieplannen te maken maar kunnen we gewoon een aantal goede ideeën uitvoeren.

Nederland kent zo'n 600 000 studerenden van wie er ongeveer 360 000 op kamers zitten. Twee derde daarvan woont particulier, dus bij een hospita, antikraak of in een studentenhuus. Ongeveer 120.000 studenten wonen in studentenwoningen van de zogenaamde studentenhuisvesters ofwel de woningcorporaties. In bijna alle studentensteden is nu een nijpend tekort. Daarop hebben alle collega's al gewezen. De komende vier, vijf jaar gaan zo'n 44 000 studenten een kamer zoeken. Dan tel ik de buitenlandse studenten nog niet mee. Er zijn dus ongeveer 50 000 extra kamers nodig in de studentensteden. Dat is een enorme bouwopgave. De studentenhuisvesters hebben de ambitie er hiervan zo'n 15 000 te realiseren. Dat is al veel minder dan nodig is. Maar zelfs dat gaan ze in deze situatie, die

mede ingegeven is door het kabinetsbeleid, niet halen. De private partijen, de projectontwikkelaars en bouwbedrijven, doen bijna helemaal niks op de markt van de studentenhuisvesting omdat het niet rendabel is. Dit is het probleem in het kort.

Het gekke is dat studenten hartstikke populair zijn. Alle steden koesteren hun studenten vanwege hun toekomstbelang en hun toekomstperspectief. De armoedzaaiers van nu zijn de big spenders en grootverdieners van de toekomst. Het is aantrekkelijk die zo veel mogelijk in je stad en in je land te houden. Ook onderwijsinstellingen zijn dol op studenten. Het is raar dat we dol zijn op een bepaalde groep mensen, maar ze toch niet huisvesten. Daar zit een weeffout. Het is iets wat we moeten doorbreken. Dat kan op grofweg twee gebieden: deels op het gebied van de nieuwbouw en deels op het gebied van de bestaande bouw.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik zag vandaag een krantenkop met de naam van de heer Verhoeven. In het bericht stond dat D66 de studenten wil verplaatsen naar achterstandswijken. Hij gaf net aan dat studenten niet kunnen wonen in de stad van hun dromen, maar moet je ze dan verplaatsen naar de wijk van je ergste nachtmerrie? Vindt de heer Verhoeven dat studenten naast hun zware studie en alle andere dingen die ze moeten doen, een soort verlengstuk van de wijkaanpak moeten worden?

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is een misverstand want ik heb gesproken over de oude stadswijken en niet over tuigdorpen zoals de PVV heeft voorgesteld. Dit zijn gewoon normale wijken in steden die vrij vaak in het centrum en dichtbij de universiteit liggen. We willen de studenten niet onder dwang daar naartoe verplaatsen. We willen de mogelijkheden die er in die wijken bestaan, benutten om studenten die dat wel zien zitten – en we weten dat die er zijn – de mogelijkheid te geven om in die huizen te wonen. Zo moet dat voorstel geïnterpreteerd worden.

De heer **Monasch** (PvdA): Gaat u dat nog verder uitwerken in uw betoog?

De heer **Verhoeven** (D66): Zeker, maar ik ga eerst verder in op de nieuwbouw. Daarna kom ik op de bestaande bouw waarbij ik ook de wijken en de leegstaande complexen zal aanhalen. We hebben een dodelijke driehoek met betrekking tot de nieuwbouw. Dat is het Bouwbesluit nieuwbouw gecombineerd met het puntensysteem en de huurtoeslageregels. We willen dat bouwen naar behoefte mogelijk is. Dat betekent in veel gevallen kleinere kamers, geen verplicht vloeroppervlak van 24 m², geen aanrechten van minimaal 2 meter en 1 centimeter, geen afspraken over badkamers, geen trucs met eigen opgangen en voordeuren. We willen gewoon bouwen naar behoefte en dat kan op dit moment niet. We moeten er dus voor zorgen dat zowel corporaties als ontwikkelaars rendabel kunnen bouwen, dat ze met evenveel bakstenen meer mensen kunnen huisvesten. Dat moet gewoon kunnen. De lokale regels zoals parkeernormen en bestemmingsplannen zijn aan de orde geweest. Die kunnen een stuk soepeler. De wil om te bouwen is er wel degelijk, maar het lukt niet als de bouw door regels wordt tegengehouden. Is de minister bereid naar dit soort belemmeringen te kijken? Wil hij gemeenten de mogelijkheid geven om lokale problemen ook met maatwerk op te lossen door bijvoorbeeld voor tijdelijke bouw de termijnen te verlengen en investeerders voldoende terugverdientijd te geven? Hoe denkt de minister over het meetellen van studentenwoningen bij socialewoningbouwnormen die door veel steden worden gehanteerd? Is dat misschien een idee om ervoor te zorgen dat er meer mogelijk wordt? Ik hoor graag een reactie van de minister.

Ook graag een reactie op de brieven van de G4 en Kences. Dat zijn heel duidelijke brieven met heel duidelijke voorstellen. Het zijn bijna actieplannen op zich.

De heer **Rik Janssen** (SP): De heer Verhoeven stelt voor om de oppervlaktenormen voor studentenwoningen en badkamers etc. te laten vallen. Bedoelt hij nou te zeggen dat we weer onzelfstandige eenheden moeten gaan bouwen? Dat kan op zich natuurlijk. Het gebeurt alleen niet omdat het qua verhuurperspectief onaantrekkelijk is voor de verhuurders. Je kunt er namelijk geen huurtoeslag op krijgen. Wil de heer Verhoeven dat probleem oplossen of wil hij dat de zelfstandige eenheden ook kleiner worden?

De heer **Verhoeven** (D66): U noemde het woord ombouw maar ik heb het nu alleen nog maar over nieuwbouw. In het Bouwbesluit nieuwbouw staan een aantal richtlijnen die vrij hard zijn. Daaraan moet je je houden. Studenten zeggen hieraan geen behoefte te hebben. Daarom wordt er niet gebouwd zoals we het liefst zouden zien: gewoon kleine, betaalbare eenheden.

De heer **Rik Janssen** (SP): Er zijn zelfstandige eenheden die minimaal 30 vierkante meter groot zijn. Ik vind het knap dat je op die ruimte een woon/slaapkamer, een toilet, een keukenblok etc. kwijt kan. Je kunt ook onzelfstandige eenheden maken waardoor meer studenteneenheden worden gebouwd. Alleen geldt daarvoor geen huurtoeslag. GroenLinks diende hiervoor jaren geleden het initiatiefwetvoorstel in dat de SP heeft gesteund. Is D66 het hiermee eens? Moet die richting gekozen worden om het probleem op te lossen?

De heer **Verhoeven** (D66): Over die huurtoeslag ben ik heel eerlijk geweest. Volgens bepaalde rapporten en berekeningsmethoden is het een probleem om dat soort eenheden rendabel te krijgen omdat de verhuurder geen huurders krijgt die door de huurtoeslag een hogere huur kunnen betalen. Toen het beter ging met Nederland kon men die mogelijkheid bieden, maar in de huidige economische omstandigheden heeft deze maatregel geen prioriteit. Het uitbreiden van de huurtoeslagregel voor onzelfstandige woningen kost op de korte termijn geld en dat is er niet. Er is ook een andere oplossing mogelijk.

De heer **Rik Janssen** (SP): De heer Verhoeven denkt dat er zelfstandige studenteneenheden gebouwd kunnen worden zonder douche, toilet en keukenblok. Ik kan mij daar weinig bij voorstellen. Wat heeft hij in petto voor de student die voor een redelijk bedrag zelfstandig wil wonen?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil naar kleinere eenheden. Ik en een heleboel mensen met mij, hebben tijdens hun studie in onzelfstandige eenheden gewoond en die kamer betaald zonder huurtoeslag te krijgen. Het kan wel degelijk. Studeren moet je zien als een investering in de toekomst; bepaalde uitgaven worden later terugverdiend.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Verhoeven wil meer plekken realiseren. Het wegvallen van investeringen voor studentenhuisvesting viel juist samen met het moment dat de huurtoeslag voor onzelfstandige woonheden is afgeschaft. De investeringen door particulieren en woningcorporaties zijn toen naar bijna nul gebracht. De stimulans voor investeerders is weggehaald. Het is dus gebleken dat huurtoeslag een middel is om de investeringen op gang te brengen.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij geloven in een rendabele markt voor het bouwen van studentenwoningen, zonder het instrument huurtoeslag.

De heer **Monasch** (PvdA): Dan stel ik het op prijs als D66 de rekensom presenteert waaruit blijkt dat dit een goede businesscase is. Anders zijn dit mooie woorden, die geen studenteneenheden gaan opleveren.

De heer **Verhoeven** (D66): Die rekensom heb ik niet in mijn binnenzak zitten. Wij geloven in een situatie waarin het rendabel is woningen voor studenten te bouwen zonder het middel huurtoeslag in te zetten. Wij geloven net zo goed dat meer mensen willen studeren, terwijl de studietoelage minder wordt. Het kan wel degelijk; het is een keuze die men zelf maakt.

Voorzitter. De bestaande bouw moet beter worden benut. De minister heeft eerder toegezegd de knelpunten te inventariseren. Hoe staat het daarmee? Studenten kunnen overal wonen, zolang het maar veilig is. Daarom moeten wij creatief omgaan met bestaande bouw boven winkels, lege kantoren en renovatiecomplexen in oude stadswijken. In veel vogelaarwijken en oude stadswijken staan woonblokken leeg omdat er uitgestelde renovatieplannen zijn. Het gaat niet om onveilige woningen die op instorten staan, maar om te renoveren woningen. Studenten kunnen daar prima wonen. Denk aan de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam waar de samenwerking van vier corporaties, Far West, de noodklok heeft geluid. Men kan de investeringen niet meer doen en de panden staan leeg omdat de bewoners zijn uitgeplaatst. Graag een reactie op dit idee.

We leven in een mondiale economie. Er is een bijzondere groep buitenlandse studenten die hier een jaar of korter is. Nederland dreigt de boot te missen als bestemming voor die studenten. Wie hier wil komen studeren, krijgt niet op voorhand duidelijkheid over een kamer. Dat is in andere landen wel het geval. Als er al kant-en-klare kamers voor die exchange-studenten zijn, is dat te danken aan huisvestingspartijen en universiteiten die hun nek uitsteken. Leegstand is in die gevallen extra duur. Een all-incontract met afspraken over servicekosten mag niet. Het is extra kostbaar als men aan drie verschillende studenten in een jaar het energieverbruik moet toerekenen of te maken heeft met gaten in de vulling. Wil de minister op dit punt iets doen? Wil hij de knelpunten inventariseren en kijken naar een huurcontract nieuwe stijl?

GroenLinks en de SP hebben de buit verdeeld wat betreft de ouderen en de studenten. D66 heeft gekozen en sluit zich aan bij de goede voorstellen die zijn gedaan door GroenLinks en de SP op het gebied van ouderenhuisvesting.

De heer **Monasch** (PvdA): Het valt me op dat de heer Verhoeven zijn argumentatie onderbouwt met «wij geloven». Dat is een bijzondere wending voor D66. De businesscase voor de studenteneenheden krijg ik graag een keer. De heer Verhoeven zegt ook dat er talloze wooncomplexen zijn in vogelaarwijken die vrij staan en dat dit een oplossing is voor het probleem. Als dat zo is, ben ik zijn man. Ik ben blij dat vogelaarwijken zo goed te boek staan dat D66 er studenten naartoe wil sturen. Ik kom nogal eens in die wijken en leegstaande complexen zijn mij niet opgevallen. Misschien weet hij om hoeveel eenheden het gaat en hoeveel studenten wij daar kunnen huisvesten.

De heer **Verhoeven** (D66): Wellicht kent u de Westelijke Tuinsteden. Daar staan die leegstaande panden. Aan de rand van Utrecht Overvecht zijn parallel lopende straten waar hele woonblokken leegstaan. Uit reacties op het plan blijkt dat dit bijvoorbeeld al gebeurt in Rotterdam en Utrecht. Het is geen proefballonnetje, maar een plan. Wij geloven in die oplossing. Ik bedoel geloven als in «vertrouwen op» en niet als geloven in een hogere macht. Het is een doordacht plan dat op basis van logisch verstand en onderbouwing met cijfers tot stand is gekomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ken die voorbeelden ook. Hoeveel staat leeg in die gebieden waar D66 denkt studenten te huisvesten?

De heer **Verhoeven** (D66): Laten we andersom denken. Dit is een goed idee dat in de praktijk al gebeurt en op grotere schaal plaats kan vinden. U stelt de vraag of D66 de cijfers wel op orde heeft. Dat is een PvdA-achtige houding: u denkt dat de cijfers niet kloppen, dus u bent ertegen. Laten wij het omdraaien: het is een goed idee, wij vragen de minister om dit te omhelzen en het in kaart te brengen. Dat is zo gebeurd. Aedes en de woningcorporaties kunnen daarbij helpen. Het gaat om het idee en niet om de cijfermatige onderbouwing.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik vind het heel merkwaardig dat D66 met geen woord heeft gesproken over ouderenhuisvesting. D66 is fel pleitbezorger van meer Brusselse interventie in ons land. Hoe wil het de ouderen tegemoetkomen bij de problemen die ze ondervinden door de Brusselse regelgeving?

De heer **Verhoeven** (D66): Op welke specifieke problemen doelt u? Voor de maatregel van de € 33 000 die bepaalde groepen in de problemen brengt, hebben wij eerder concrete oplossingen aangedragen. Er is bijvoorbeeld een motie ingediend om ervoor te zorgen dat de speelruimte die er in de Europese richtlijnen is om 10% in te zetten, gebruikt wordt om groepen te helpen die buiten de boot vallen. Die motie is alleen gesteund door CDA, VVD en D66. De PVV was een van de tegenstemmers. Alle partijen die nu roepen en schreeuwen dat ouderen buiten de boot vallen, gaan nu opeens doen alsof D66 een partij is die geen oog heeft voor ouderen. Ik zal het net geen schande noemen.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is heel aardig gebracht, maar de heer Verhoeven weet dat die motie een vreselijke waterig begrip van kwetsbare groepen gaf. Als wij proberen die vrije ruimte toe te spitsen op 65-plussers die er echt behoefte aan hebben, steunt de heer Verhoeven dat dan?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben best bereid om vooraf aan te geven of D66 een bepaald plan steunt. De PVV heeft mij echter de afgelopen maanden teleurgesteld door van tevoren aan te geven dat bepaalde plannen gesteund zouden worden, terwijl dit op het moment van stemmen niet het geval was. Over verwatering gesproken. Daarom doe ik het in dit geval niet. Ik vind het niet zuiver om van tevoren te zeggen dat ik iets ga steunen, terwijl het tot teleurstelling kan leiden. Als de PVV met een goed, inhoudelijk voorstel komt, dan stemmen wij daar altijd voor.

Voorzitter: Rik Janssen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Huisvesting is een lokaal probleem en een lokaal vraagstuk dat lokaal moet worden opgelost. Gemeenten en volkshuisvesters zouden zich daar met andere marktpartijen volledig voor moeten inzetten. Als je kijkt naar het pakket aan stukken dat wij ten behoeve van dit AO kregen aangereikt, zowel over de studenten- als over de ouderensector, kom je tot de conclusie dat je daarmee niet klaar bent. Op een aantal terreinen liggen er knelpunten, die zeker met behulp van de minister voor Wonen moeten worden aangepakt. Ik noem twee voorbeelden met betrekking tot ouderenhuisvesting. De CDA-fractie heeft er verschillende keren voor gepleit dat het mogelijk moet zijn, dat bij woningen tijdelijk huisvesting wordt gerealiseerd voor de zorg van kinderen voor hun ouders. Regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, maar soms ook op het gebied van corporaties, belemmert deze ontwikkelingen. De minister heeft op dat punt wel

degelijk een taak. Bestemmingsplannen zijn vaak zo dwingend dat ze moeten worden aangepast. Haagse interventie kan werken. De minister mag zich niet verschuilen achter zijn collega van I en M, want de minister voor Wonen moet er mede voor zorgen dat de regelgeving op dat punt aangepast wordt. Zo worden ouderen geholpen en kan mantelzorg op een adequate manier geboden worden.

Een tweede voorbeeld is nieuwbouw voor ouderen en mensen met een beperking. De markt realiseert onvoldoende. Corporaties die investeren, komen tot de conclusie dat ze voor die doelgroep een bedrag kwijt zijn dat hoger ligt dan de huidige gehanteerde grenzen. De minister heeft hierop gereageerd in een brief van begin maart 2011. Ik vind zijn reactie afwachtend. Hij kan meer initiatief tonen door gebruik te maken van de Europese beschikking die afgegeven is in verband met de ontwikkeling in Zweden. Die ontwikkeling is vergelijkbaar met Nederland. Ik vraag de minister om actiever te zijn en te bezien wat gedaan kan worden. Ik stel vast dat er nog een groot aantal woningen nodig is om studenten zelfstandig te kunnen huisvesten. In alle gevallen gaat het dan om huisvesting met huurtoeslag. Negen jaar geleden is de motie-Van Bochove/ Van Gent aangenomen. Die motie is nooit uitgevoerd. De bezwaren waren de fraudegevoeligheid en het budget. CDA en PvdA hebben in de vorige kabinetsperiode over dat probleem kritisch nagedacht en het voorstel gedaan om de uitvoering van de huurtoeslag voor onzelfstandige huisvesting te concentreren bij corporaties. Die corporaties waren daartoe bereid en op die manier kon het forse probleem van fraude worden voorkomen. Uit reacties van de studenten, de universiteiten en de corporaties blijkt dat er een grote vraag is naar onzelfstandige huisvesting. Corporaties willen die wel realiseren, maar dan moet er voor de studenten een vorm van huurtoeslag zijn. Om fraude te voorkomen, kunnen de corporaties de regeling daartoe uitvoeren. Het antwoord van de minister hierop zal waarschijnlijk zijn dat dit budgettaire consequenties heeft. Budgettair is dit echter altijd voordeliger dan de huidige doelstelling om voor al die studenten zelfstandige huisvesting te realiseren. Wil de minister dit punt nog eens serieus overwegen en een inhoudelijke reactie geven?

Studentenhuisvesting vraagt om aanpassing van de regelgeving. Organisaties geven dat aan. Je kunt heel veel doen als je creatief in de regelgeving bent. Met name de corporaties die zijn aangesloten bij Kences, en gemeentebesturen geven aan daar met de minister over na te willen denken. Tot nu toe heeft de minister niet enthousiast gereageerd. Uit een brief van de minister aan een wethouder in Delft blijkt een afstandelijke houding. Waarom is de minister niet meer betrokken?

De heer **Verhoeven** (D66): Stel dat die huurtoeslag niet doorgaat. Vindt de CDA-fractie dan dat het goed is om meer kleinere eenheden naar de behoefte van studenten te bouwen om zo een rendabele, kansrijke markt voor studentenhuisvesting te creëren?

De heer **Van Bochove** (CDA): De CDA-fractie heeft in de afgelopen negen jaar alle opties opengehouden om huisvesting voor studenten te realiseren. Mijn voorstel om panden van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) te gebruiken voor studenten is in veel plaatsen dankbaar aanvaard en uitgevoerd. Dat vergunningen langer dan vijf jaar moeten gelden, behoort wat mij betreft tot het pakket aan regels waar creatiever mee kan worden omgegaan. Het actieplan van de afgelopen jaren kwam mede tot stand omdat de CDA-fractie daarop aandrong. Als de heer Verhoeven met goede oplossingen komt, vindt hij het CDA aan zijn zijde.

De heer **Verhoeven** (D66): Stel dat de huurtoeslag er niet komt en het mogelijk wordt om volgens het Bouwbesluit voor nieuwbouw kleinere

eenheden te bouwen. Zorgt dit volgens het CDA voor een gezondere markt met meer mogelijkheden voor rendabel bouwen naar behoefte?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik gaf in mijn vorige antwoord vier voorbeelden en dit was er een van. Ik herhaal mijn antwoord: ja, ik ben altijd bereid om na te denken over een goed voorstel. Voorzitter. Er wordt gesproken over een Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting. Ik ga ervan uit dat de minister dat nationale akkoord volop steunt. Er zijn de nodige problemen met de huisvesting van buitenlandse studenten in relatie tot de campuscontracten. Is de minister bereid samen met Kences die problemen te inventariseren en tot een oplossing te komen?

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Donner**: Voorzitter. De woningbehoeften van studenten en ouderen verschillen lokaal en regionaal. Daarom wordt als sinds jaren door verschillende kabinetten geconstateerd dat ouderen- en studentenhuisvesting niet nationaal worden gebouwd. Primair gaat het om de stimulans van de lokale markt. De tekorten fluctueren. De vorige periode traden die voornamelijk op in de vier steden. Nu lijkt het om meer steden te gaan. Als het gaat om de behoefte en de wijze waarop gereageerd moet worden, is het Rijk met activiteiten en betrokkenheid primair aangewezen op hetgeen op lokaal en regionaal niveau gebeurt en wordt geconstateerd.

Op het terrein van studentenhuisvesting is de laatste jaren veel voortgang geboekt. Het Actieplan Studentenhuisvesting had als doel om in de periode 2003–2010 12 000 eenheden te realiseren. Dat zijn er 19 000 geworden. Gelijktijdig is het aantal uitwonende studenten sterk gestegen. Daardoor is met de extra gebouwde eenheden de achterstand niet ingelopen. Ook voor de komende periode resteert de opdracht hoe wij dat kunnen oppakken. De ontwikkelingen in het afgelopen jaar hebben ertoe bijgedragen dat gemeenten, studentenhuisvesters en onderwijsinstellingen elkaar steeds beter vinden. Ik verwacht dat die lijn de komende jaren doorgetrokken wordt. Het onderzoek naar studentenhuisvesting laat zien dat de vraag lokaal sterk verschilt. De rijksoverheid is in samenwerking met studentenhuisvesters gestart met een monitor van de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting op lokaal niveau. Zo ontstaat een beter beeld.

De heer Van Bochove verwees naar het Nationaal Akkoord Studentenhuisvesting. In eerste instantie is dat een akkoord tussen de verschillende instanties. Ik heb begrepen dat men in maart daarvoor voorstellen doet. Tot nu toe heb ik geen initiatieven of voorstellen gezien. Ik ben zeer geïnteresseerd hoe het daarmee gaat. Er is alleszins een welwillende houding van het Rijk. Ik stel vast dat voor het verruimen van fiscale systemen ten laste van het Rijk, zodat de verhuurders meer inkomen kunnen krijgen, voorlopig geen ruimte is. Het aanpassen van de regelgeving is zeker bespreekbaar. Tijdens de behandeling van de begroting gaf ik aan dat ik een knelpuntenonderzoek zou doen. Dat loopt. Ik verwacht in juni resultaten waarover ik zal berichten. Ik constateer dat organisaties zoals Kences wel brieven met algemene punten naar de Kamer sturen, maar niet op mijn verzoek reageren om te komen met de knelpunten. Die geven mij de casus waaruit af te leiden is hoe de problemen ontstaan. De tijd is er nog om die input te geven. Ook anderen worden daartoe uitgenodigd. Ik wil zo breed mogelijk de systematiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de bouwregelgeving bekijken om zo mogelijk ruimte te maken. Mevrouw Voortman vroeg of er een vervolg komt op het plan van aanpak. Als uit de inventarisatie van de knelpunten blijkt dat er zaken zijn die meer gecoördineerd aangepakt

moeten worden, overweeg ik in hoeverre wij dit kunnen invullen en wat de effecten daarvan zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik schrok een beetje. Ik ben blij dat de minister gaat inventariseren en in juni komt met een antwoord. Hij zegt dat hij van een aantal organisaties nog niet heeft gehoord wat de specifieke knelpunten zijn. Ik stel mij bij zo'n onderzoek meer voor. Er is ook zoiets als ambtelijke capaciteit om er eens grondig in te duiken. Er zijn veel concrete signalen uit de gemeenten gekomen waardoor er duidelijk zicht is op de specifieke knelpunten. De minister kan wat meer ambitie tonen.

Minister **Donner**: Wij hebben ambitie en wachten niet passief op een reactie. Ik hoor over knelpunten en heb gevraagd naar de concrete gevallen en voorbeelden. Die wacht ik af, want dan weet ik waar ik het met zoeken. Ik kan wel gaan verzinnen waar de knelpunten ontstaan, maar daar heb ik niets aan.

De heer **Verhoeven** (D66): Als u deze werkwijze volgt en die concrete voorbeelden aangeleverd krijgt, legt u de analyse van wat de knelpunten zijn in externe handen en vertrouwt u daarop. Klopt dat?

Minister **Donner**: Ik wacht af tot men komt de concrete knelpunten. Het is dan aan mij om te beoordelen of er werkelijk een knelpunt is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De minister geeft aan dat hij wil weten waar de knelpunten zijn. In de stukken van de G4, de LSVb en Kences staan heel veel voorbeelden. Kent de minister die stukken niet?

Minister **Donner**: Daarin staan discussies over de huursubsidie en de fiscale systemen. Ik wil weten waar bestaande regelgeving oplossingen verhindert die anders mogelijk zijn. Ik beoordeel dan of het daadwerkelijk de regelgeving is of dat men die als excuus gebruikt om iets niet te doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind dat de minister op dit dossier weinig ambitie toont. Hij doet iedereen die dit debat vooruit probeert te helpen buitengewoon weinig recht. Wij proberen punten te destilleren en daarover zijn mening te vragen. Die punten komen niet uit de lucht vallen. Ik wil best de procedureafspraken maken om een schriftelijke tussenronde in te lassen waarin hij al die vragen krijgt en daarop concreet kan reageren. Er zijn uitvoerige en keurige overzichten, uitgesplitst per categorie, vanuit Amsterdam en de G4. De minister doet of het theorie is en uit de lucht komt vallen. Dat is volstrekt ontoereikend. Ik vind dat wij serieuzer met elkaar mogen omgaan in dit debat.

Minister **Donner**: Ook punten zoals die genoemd worden in de brief van de G4 worden door mij meegenomen. Als ik niet concreet hoor waar men op knelpunten stuit en men alleen wijst naar regels, dan kan ik niet bedenken of ik door wijziging van de regels een oplossing kan bieden of dat de regels dat al doen. Daarom heb ik in de discussie, ook met Kences, aangegeven dat ik concrete knelpunten wil horen. Die heb ik tot nu toe niet gekregen. Nogmaals, wat niet is, kan komen. Het onderzoek loopt tot juni. Het doet allerm minst geen recht. Ik ben op deze wijze al bezig ben met het inventariseren van alle punten voor u het vroeg. Ik toon die bereidheid en u zegt dat ik geen ambitie laat zien. Dan had u in uw interventie ook geen ambitie.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil best een discussie met u voeren over de definitie van knelpunten. Die brieven schetsen knelpunt voor knelpunt voor knelpunt. U zegt dat dit theoretisch is en dat u niet weet wat er gebeurt als het gaat veranderen. Ik kan mij niet voorstellen dat een

minister van Wonen, met zo'n groot departement en zoveel ambtenaren achter zich, daar geen concreet antwoord op kan geven.

Minister **Donner**: Ik geef aan dat ik deze brieven meeneem. Een voorbeeld is het woningwaarderingsstelsel. De een klaagt dat door te lange aanrechten de huur te hoog wordt, terwijl de ander klaagt dat vanwege het woningwaarderingsstelsel en de te kleine woning de huren niet hoog genoeg kunnen zijn. Dat is zo'n punt. Waar loopt men op vast? Met betrekking tot het te lage maximum zal de verruiming met 25 punten van de woningwaardering in overspannen gebieden een oplossing bieden. Als men zegt dat de huur te hoog is, is dat een andere discussie. Ik kom er niet met alleen de mededeling dat er een probleem zit in het waarderingsstelsel.

De heer **Rik Janssen** (SP): Ik wil reageren op de stelling van de minister dat er allerlei suggesties mogen worden aangedragen, maar dat het geen geld mag kosten. Is de minister bereid om bij zijn collega van Financiën te informeren hoeveel huurtoeslag het afgelopen jaar is verstrekt voor het complex Maxx in Utrecht? Dat zijn duizend spiksplinternieuwe, zelfstandige studenteneenheden. Met huurtoeslag, omdat die voor de woningcorporaties het makkelijkst te verhuren vallen. Ik denk dat er tussen de 1 en 2 mln. aan huurtoeslag wordt uitgedeeld. Vervolgens moet de minister aan de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSH) vragen hoeveel eenheden zij zou kunnen bouwen voor hetzelfde geld. Ik denk dat voor hetzelfde belastinggeld meer studenten kunnen worden geholpen. Is de minister bereid om aan de hand van deze casus uit te zoeken of dat budgetneutraal kan?

Minister **Donner**: Dat is dezelfde vraag die de heer Van Bochove mij stelde. Ik ga daar zeker op in. Ik ben bereid om te bekijken of de problematiek vastzit bij het Rijk en men lokaal niet verder kan komen. Als daar problemen zitten, moeten wij die wegnemen. Er is alleen de komende tijd geen geld voor verdere fiscale aftrek, etc.

Voorzitter. In de bouwregelgeving zijn diverse mogelijkheden voor functieverandering van kantoor naar wonen. Lokaal kan de gemeente daaraan bijdragen door geen extra aanvullende eisen te stellen. Binnenkort is het nieuwe Bouwbesluit klaar waarin meer generieke maatregelen staan. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft een Actieprogramma Leegstand Kantoren naar de Kamer gestuurd. Onderdeel daarvan is dat er in een aantal gebieden geëxperimenteerd wordt met herontwikkeling en transformatie door gemeenten en betrokken partijen. De uitkomsten van die experimenten zijn uiteraard nog niet bekend. Mogelijk biedt dit een oplossing om het aanbod voor studenten te verruimen. Ik begrijp uit de meest recente publicatie van het Nirov dat de vraag naar zelfstandige studenteneenheden sterk wordt overschat. Studenten willen vaak in woongemeenschappen wonen. Er is eerder ingegaan op de moties over de huurtoeslag en de uitbreiding daarvan voor de onzelfstandige wooneenheden. De extra kosten zouden tussen de 50 en 100 mln. per jaar bedragen. De heer Van Bochove vroeg naar de precisering en of het alleen mogelijk zou zijn voor de woningcorporaties. Dat antwoord ben ik nog schuldig. Ik betrek daar ook de vraag bij van de heer Janssen. Ik zal de Kamer hierover inlichten. Ik wijs er wel op dat als wij huurtoeslag gaan geven voor dit soort onzelfstandige woningen, een van de risico's is dat het heel moeilijk wordt om bij het onzelfstandig wonen een onderscheid te maken tussen inwonende studenten en familieleden in de eerste graad, neven en nichten etc. De evaluatie over de campuscontracten heeft de Kamer ontvangen. Ik constateer dat dit een van de belangrijke bijdragen is geweest om knelpunten op te vangen.

De heer Lucassen vroeg naar het plan van aanpak voor de studentenhuising. Ik heb aangegeven dat ik eerst een beter beeld wil hebben van de knelpunten. De campuscontracten zijn een succes en ik zie graag dat die zo veel mogelijk toegepast worden. Ze worden onder de aandacht gebracht bij en via de koepelorganisaties. Hij vroeg ook naar de hospita-verhuur. Hier geldt de regeling dat de huurtoeslag van de hospita niet gekort wordt met de inkomsten uit kamerverhuur. Ook die regeling probeer ik onder de aandacht te brengen. De heer Monasch vroeg naar de aanpassing van het woningwaarderingstelsel voor studenten. Ik sta ervoor open om te bekijken waar de problemen zitten en waar het vastzit. Hij vroeg de tijdelijke verhuur te verlengen naar tien jaar. Mij is niet helemaal duidelijk waar hij op doelt. Gaat het om het verlengen van de termijn van de campuscontracten of de termijn waarbij afgeweken kan worden van plannen op het terrein van de ruimtelijke ordening? Naar dat laatste wil ik graag kijken, want dat heeft betrekking op de mogelijkheden voor containerbouw. Ik neem dat mee in de inventarisatie van de knelpunten. Het verlengen van de campuscontracten in een periode waarin wij proberen de studieduur te bekorten, is niet erg logisch. Mevrouw De Boer ging in op de puntenwaardering van de studenten. Als het erom gaat dat die te laag is, denk ik dat de algemene verhoging met 25 punten een oplossing biedt voor de gebieden met woningschaarste. Of nieuwe huurcontracten niet alleen voor studenten moeten gelden, bekijk ik bij de mogelijkheden om de woningmarkt te verruimen. Voor de knelpunten in de bouwregelgeving geldt wat ik heb gezegd over het knelpuntenonderzoek. Mevrouw Voortman ging in op de leegstand van kantoren. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft aangegeven op welke wijze zij wil omgaan met de transformatie van leegstaande kantoren. Ik ben benieuwd hoe dat kan bijdragen aan studentenhuising. Ik wijs erop dat kantoren doorgaans particulier eigendom zijn en de eigenaar moet willen meewerken aan de transformatie. De kosten daarvan zal hij willen terugverdienen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik heb aangegeven dat er mogelijkheden zijn om dat te stimuleren, bijvoorbeeld met een leegstandsheffing of het verplicht verkopen van een pand voor de reële economische waarde aan de gemeente. Er zijn veel mogelijkheden om het leegstandsbeleid minder vrijblijvend te maken dan de wet kraken en leegstand op dit moment doet.

Minister **Donner**: Dat is een bredere discussie over de leegstandswet en in hoeverre deze wet gebruikt kan worden. Ik bekijk of er een knelpunt is.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit is een mooi voorbeeld om knelpunten te definiëren. Stel dat een particuliere eigenaar of studenten bereid zijn de transformatiekosten op zich te nemen, maar er een voorschrift is over de plafondhoogte en de lawaainorm. Is de minister het met mij eens dat die aspecten praktische voorbeelden zijn van de knellende praktijk, los van financiële ideologie? Is dit een mooi voorbeeld om dat helder te krijgen?

Minister **Donner**: Dat bedoel ik inderdaad met een pragmatische oplossing.

De heer **Verhoeven** (D66): Het gaat wat mij betreft om praktische knelpunten in de regelgeving waarvan iedereen het vreemd vindt dat die in de weg staan. Ik ben blij dat wij elkaar hierop verstaan en het over hetzelfde onderzoek hebben dat knelpunten gaat wegnemen.

Minister **Donner**: Voorzitter. Mevrouw Voortman kwam met een opvallende redenering. Zij is tegen campuscontracten, maar is het ermee eens nu blijkt dat ze werken. Vervolgens wil zij de studenten ook nog eens

subsiëren bij de verhuizing aan het eind van het contract. Misschien kunnen wij ook de inrichting en de verhuizing betalen als zij erin trekken. Ik zie de grond niet. Men sluit een contract voor een aantal jaren. Vanaf dag één weet men wanneer men eruit gaat. Waarom moet de Staat dan opdraaien voor de verhuiskosten?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Omdat er een glijdende schaal wordt gecreëerd. Het recht op huisvesting is bij een campuscontract minder dan bij een gewoon contract. Ik ben het daar niet mee eens, maar het lijkt in de praktijk vooralsnog niet tot problemen te leiden. Mijn denken hierover staat niet stil. Men heeft minder rechten dan andere mensen en het lijkt mij goed om dit op een of andere manier te compenseren. Ik trek een parallel met mensen die hun woning uit moeten voor wijkvernieuwing.

Minister **Donner**: Bij wijkvernieuwing heeft men een langlopend contract en wordt dat onderbroken omdat men eruit moet. Studenten hebben een contract voor een vastgesteld aantal jaren en weten vanaf dag één wanneer dat afloopt. Als u zo omgaat met de discussie over knelpunten, kunnen we beter ophouden. Dit was een knelpunt door het doorlopen van de huurcontracten en de huurbescherming. Studenten konden daarom geen kamer krijgen. Dat is opgelost met de campuscontracten en dat blijkt een uitstekende oplossing te zijn. U kunt niet de oude situatie als norm nemen voor wat er bijkomend vergoed moet worden. Bij alle knelpunten voor studentenhuisvesting wordt afgeweken van de normale bescherming of regels die burgers hebben.

Voorzitter. Mevrouw Voortman wees op discriminatie tussen het hbo en het mbo. Het gaat om een specifieke situatie die speelt in Amersfoort. Die is inmiddels opgelost doordat de hbo-studenten geen voorrang meer hebben op de mbo-studenten.

De heer **Rik Janssen** (SP): De minister is het er kennelijk mee eens dat dit onderscheid niet gemaakt moet worden. Het komt wel eens voor dat door de ligging van een complex bij een specifieke instelling studenten van die instelling voorrang hebben, maar dan moet er op gemeentelijk niveau wel sprake zijn van een evenwichtige verdeling over beide groepen.

Minister **Donner**: Hier geldt een algemeen verbod. Je moet geen onderscheid maken tussen gelijke gevallen. De vraag is in welk opzicht en in welk geval men gelijk is. In dit geval is men zelf tot de conclusie gekomen en was mijn oordeel niet nodig.

De heer **Rik Janssen** (SP): Met enige hulp van buitenaf.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Verhoeven vroeg naar de inventarisatie. Daarover hebben wij gesproken. Hij vroeg ook of leegstand in oude wijken te gebruiken is voor studentenhuisvesting. Dat is precies wat gebeurde in de tijd dat ik studeerde. De Jordaan behoorde toen nog tot die wijken en daar trokken alle studenten heen. Sinds die tijd floreert die wijk, want de studenten zijn er niet meer uitgetrokken. Dit bevestigt het beeld dat het probleem primair op lokaal niveau opgelost moet worden. Men moet bekijken of de situatie zich voordoet en of er in de wijken inderdaad leegstand is. Het is geen oplossing om bewoners uit een wijk te halen waar woningen opgeknapt moeten worden en waar een onveilige situatie is, en er dan studenten in te zetten. Als er leegstand is, moet men daar lokaal naar kijken. Ik hoor graag of er belemmeringen zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is een mooi antwoord, maar ik mis dat kleine beetje extra dat nodig is om dit probleem op te lossen. Natuurlijk gaat het om leegstand; we gaan geen bewoners er uitzetten voor

studenten. Kan de minister niet in overleg gaan met de corporaties en zijn nek uitsteken? Kan het niet 5% of 10% ambitieuzer?

Minister **Donner**: U lanceert een plan en ik laat u graag de eer om dit plan uit te werken. Wat let u? Als het een oplossing biedt, bekijk ik die graag. Het idee is geboren en ik zal het zeker meenemen. Ik denk dat corporaties de mogelijkheden gebruiken die ze zien. U wees ook op de woningen van Far West. Hierover stond ik vorige week nog in het vragenuurtje tegenover de heer Janssen. Die woningen zijn in het nieuws gekomen omdat er schimmel op de muur staat, het tocht en vochtig is, en het niet loopt. Ik weet niet of die woningen geschikt zijn voor studentenhuysvesting.

De heer **Verhoeven** (D66): Schimmels op de muren vind je in de beste studentenhuizen. Het gaat ons om de nog bewoonbare panden, waarvoor een renovatievoorstel is opgesteld dat door de crisis niet wordt uitgevoerd. Die panden zijn er. Ik zal de suggestie van de minister ter harte nemen om het voorstel verder uit te werken. Ik wacht af wat er gebeurt als ik aantoon dat het een substantiële oplossing zou kunnen zijn op lokaal en dus ook landelijk niveau.

Hoe denkt de minister over de mogelijkheid om bij het hanteren van sociale woningbouwnormen de studenten mee te tellen? Ik bedoel daarmee dat we de normen loslaten waardoor ruimte ontstaat om de onrendabele bouw meer ten gunste te laten komen aan studentenwoningen in plaats van sociale woningbouw.

Minister **Donner**: Dat betreft de vraag in hoeverre we de toewijzing voor studenten buiten de 90% houden. Wat hun inkomen betreft hebben ze geen probleem als het gaat om de norm van € 33 000. Ik ga met betrekking tot de ouderen in op de vraag naar de inkomensgrens van € 33 000. Voor studenten met een inkomen boven de € 33 000 hoeven we de sociale woningbouw niet open te houden.

Het staat buiten kijf dat we in de komende jaren worden geconfronteerd met een toenemend aantal ouderen. In de discussie over woningen voor ouderen hebben we het over mensen die ouder zijn dan 55 jaar. Deze groep heeft nog geen sterke behoefte apart te gaan wonen in drempelloze woningen. We constateren jaar na jaar dat mensen langer in hun woning blijven wonen en kunnen blijven wonen. Dat laat onverlet dat we inderdaad tot 2 040, als volgens de schatting een kwart van de Nederlandse bevolking ouder is dan 65 jaar, woningen daarvoor geschikt moeten maken. Op dit moment gebeurt dat nog niet. Het is een van de opgaven waarover wordt gesproken met de provincies en de gemeenten. We bezien op welke wijze in het bestuursakkoord aandacht besteed kan worden aan meegroeien, mantelzorg, meergeneratiewoningen en het stimuleren van deze ontwikkelingen. Het is ook een onderwerp van discussie met de minister van Infrastructuur en Milieu, want voor dit soort bouw moet een zekere ruimte worden geschapen binnen de ruimtelijke ordeningwetgeving.

In de afgelopen tien jaar is al veel gedaan door het toenmalige ministerie van VROM en het ministerie van VWS om de problematiek op de agenda te krijgen in lokale plannen en om het te stimuleren en te ondersteunen. Er wordt op veel plaatsen in Nederland al actief beleid gevoerd op dit punt, ook in de krimpgebieden. Daar is een van de aspecten dat de jongere mensen wegtrekken, terwijl de ouderen er blijven wonen. Dat zorgt voor een specifieke vraag. De opgave waar men voor staat verschilt regionaal en lokaal en moet worden aangepakt in het licht van de lokale omstandigheden. Het gaat zowel om nieuwbouw als om het geschikt maken van bestaande bouw door woningverbetering en het verdelen van woonruimte. Het is allerm minst zo dat we deze problematiek geheel door nieuwbouw moeten opvangen. Het omgekeerde is het geval. De afgelopen tijd blijkt dat geschikte woningen voor ouderen gerealiseerd

kunnen worden door het aanpassen van de huidige woning. Het uitgangspunt blijft dat gemeenten de regie op dit terrein hebben, in samenwerking met de zorgaanbieders en de woningcorporaties. Er bestaat onduidelijkheid over de inkomensgrens van € 33 000 voor sociale woningbouw. Deze grens geldt niet als het gaat om verzorgings-tehuizen of de woningen die daarbij worden getrokken. Deze woningen worden niet meegeteld in de basis van de 90%. Daarom heb ik gezegd dat dit probleem niet het gevolg kan zijn van het toepassen van de regel. Het blijft een punt van onderzoek. Als er knelpunten ontstaan hoor ik dat graag. Dan moet worden bezien of sprake is van woningen die niet onder de definitie vallen, en welke oplossingen mogelijk zijn.

De heer **Rik Janssen** (SP): Het lijkt me goed om nauwkeurig vast te stellen welke woning wel of niet wordt meegeteld. De minister zegt dat de grens van € 33 000 niet van toepassing is als men verhuist naar een verzorgingstehuis of woningen die daarbij horen. Dat zijn de aanleuncomplexen. Maar als iemand verhuist naar een nultredenwoning, een levensloopbestendige woning, is dan de grens van € 33 000 nooit van toepassing of bij bepaalde woningen wel?

Minister **Donner**: In beginsel vallen gemengde woon-zorgcontracten niet onder de regeling. Dat betreft in de meeste gevallen de eerste categorie die de heer Janssen noemt. Iedere flat in Nederland is een nultredenwoning.

De heer **Rik Janssen** (SP): Het is iets ingewikkelder. Het begint met een gelijkvloerse woning. Er zijn aanvullende eisen aan bijvoorbeeld de breedte van de verkeersruimte, zodat de woning toegankelijk is voor rolstoelen. De minister zegt dat het niet geldt voor woningen met zorg, maar mijn ervaring is dat mensen in het algemeen verhuizen naar een nultredenwoning op het moment dat ze nog redelijk ter been zijn. Dan hebben ze nog geen zorg nodig. Men heeft wel de vooruitziende blik dat de zorg er op een gegeven moment bij komt. Dan zitten we nog steeds met dit probleem.

Minister **Donner**: De eerste vraag was of die nultredenwoningen allemaal extra kosten opleveren. Dat is niet het geval. Een groot deel van de woningen die we hebben is nultredenwoning, zeker als er een lift in het gebouw zit. Er is geen reden waarom de flat waarin de oudere woont duurder is dan de flat waarin de buurman woont die nog geen 55 is. Als het inkomen boven € 33 000 zit, is er ook geen reden om niet een hogere huur te vragen. Dan vallen de mensen buiten de 90% toewijzingsregeling. Op den duur kan dat in de scheiding van het vermogen een vraagstuk worden. De discussie gaat over de woningen die voor een huur van minder dan € 652 worden aangeboden. Als de huur € 653 is, valt men al buiten het toewijzingsstelsel.

We hebben het hier over mensen met een inkomen boven € 33 000. Niet alles moet aan die grens worden opgehangen. Ik geef aan dat daar waar het specifieke probleem kan ontstaan vanwege de combinatie van wonen en zorg, woningen niet worden meegenomen in de telling. Problemen met de onrendabele top liggen bij de woningcorporaties die de regels toepassen. Het enige punt is dat we een algemene regeling hebben ingevoerd. Als het gaat om een inkomen boven € 33 000 is er minder reden om het deel dat gesubsidieerde woning is, daarvoor aan te wijzen. Dat zit in de huur.

Ik wijs er daarnaast op dat, vanwege het belastingstelsel zoals we dat in Nederland hebben, voor een oudere boven de 65 jaar een inkomen van € 33 000 meer is dan voor iemand onder de 65 jaar. Wat dat betreft is de toegankelijkheid groter.

De heer **Lucassen** (PVV): We hebben het over woon-zorgcomplexen. Er is ook een categorie ouderen die ouder is dan 65 jaar en niet meer zo fit, maar die niet wil verhuizen naar een woon-zorgcomplex. Is de minister het met me eens dat het voor die groep een belemmering kan zijn om voor een huurwoning in aanmerking te komen? Deelt de minister mijn mening dat het voor die groep complex is om een ander huis te kopen, gezien de moeilijkheden die die leeftijdscategorie heeft om een hypotheek te krijgen?

Minister **Donner**: Dat ben ik met de heer Lucassen eens. Ik hoor graag waar de knelpunten ontstaan, omdat ik ze dan kan aanpakken. In een periodieke monitor probeer ik vraag en aanbod en de knelpunten in beeld te krijgen, juist als het gaat om de ouderenwoningen. In de jaren 2006 tot 2009 is de voor de doelgroep geschikte woningvoorraad met 100 000 woningen gestegen. Dit ligt in lijn met de schattingen van wat nodig is. De voorraad is gestegen van 46% in 2006 naar 67% in 2009. Dan tellen we als ouderen de 55-plussers.

De heer **Lucassen** (PVV): Kan ik daaruit opmaken dat de minister voelt voor een toezegging dat we prioriteit geven aan de categorie boven de 65 jaar, waarvoor ook als ze terechtkomen op de particuliere huurmarkt bijna niet gebouwd kan worden, omdat het gezien de extra investeringen een moeilijke categorie woningen is?

Minister **Donner**: Ik ga geen toezeggingen doen over toewijzing en prioriteit. Ik heb aangegeven dat ik met alle corporaties kijk naar de knelpunten in de inkomensgroep boven € 33 000, onafhankelijk van het feit of men ouder is dan 65 of niet. Zitten die problemen inderdaad in deze categorie? Als we zeggen dat men vanaf 55 jaar prioriteit heeft bij de toewijzing, houden we met alle prioriteiten die we aan de onderkant hebben voor studenten, nauwelijks iets over. Zodra er in het bijzonder voor ouderen die met pensioen zijn problemen ontstaan, wil ik kijken hoe we daar een mouw aan kunnen passen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal de minister alle e-mails doorzenden die ik ontvang van mensen die met pensioen zijn gegaan en door deze regeling in grote problemen zijn geraakt. Ik zal het antwoord meesturen dat ik ze geef. Ik hoop dat het departement de mails ook wil beantwoorden. De minister zegt dat de inkomensgrens van € 33 000 niet van toepassing is op de verzorgingstehuizen waar woon-zorg wordt aangeboden. Dat is een belangrijke opmerking. Ik wil hem preciseren. Geldt dit onder het huidige regime van de AWBZ of geldt het na de splitsing in woon- en zorgdeel? De grootste zorg is dat als wonen apart wordt toegedeeld, daarmee de factor wonen niet meer onder de AWBZ valt. Het appartement wordt aangeduid als sociale huurwoning, waarmee de grens van € 33 000 wel gaat gelden.

Minister **Donner**: Ik wil zien welke kant dit opgaat. In principe hoeft dit geen probleem op te leveren. Bij het scheiden van wonen en zorg gaat het alleen om de vraag welk deel wordt vergoed onder de AWBZ en welk deel via de woonregelingen loopt. Dit laat onverlet dat de combinatie woon-zorg de uitzondering is die nu is opgenomen bij de basistelling van € 33 000. Dat blijft onveranderd. Als er een splitsing ontstaat in de contracten, kan er een vraag ontstaan. Die moeten we dan bekijken in het licht van de voorstellen die worden ontwikkeld. Ik ben me bewust van de discussie en de potentiële gevolgen die het kan hebben.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister kan ook proberen problemen te voorkomen. Mijn vraag is hier uit te spreken dat, ook al zou de splitsing plaatsvinden, nog steeds voor het soort woningen waar woon-zorg wordt

aangeboden in één tehuis de grens van € 33 000 niet van toepassing is. Ik wil niet wachten op een antwoord en daardoor vervolgens in de problemen komen.

Minister **Donner**: Het gaat me niet om het laten ontstaan van problemen. Ik moet eerst zien wat de voorstellen voor regels zijn, om te kunnen constateren of er een probleem is. De intentie is eenvoudig. Waar de combinatie woon-zorg wordt aangeboden telt de woning niet mee voor deze telling. Dat is ook in Brussel een geaccepteerde uitvoering van het besluit zoals het er ligt. Ik ga ervan uit dat als het niet anders kan, men de contracten daarnaar zal zetten.

Om te voorzien in de behoefte aan nieuwbouw zijn ongeveer 100 000 woningen gebouwd in de periode 2006–2009. De behoefte voor de periode 2009–2018 wordt met zo'n 45 000 woningen lager ingeschat, omdat mensen langer in hun eigen woning blijven wonen. Er bestaan voldoende mogelijkheden, maar met de Monitor Investeren voor de Toekomst die ik binnenkort aan de Kamer stuur, hebben we een beter beeld van de knelpunten die zich voordoen.

De inventarisatie van knelpunten voor studenten omvat ook het inwonen bij ouderen. Dit is een combinatie van beide problemen. Ik denk dat deze hospitaerverhuur een geschikte oplossing is.

Enkele woordvoerders wezen erop dat de ouderenhuisvesting volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) duurder is. Ouderenhuisvesting is inderdaad relatief duurder vanwege de bijzondere voorzieningen die daarin worden getroffen. Dit kan voor de huur via de corporaties en de onrendabele top worden opgevangen, zeker als het gaat om een woon-zorgcontract. Een voor ouderen geschikte woning, een flat, is niet per definitie duurder als er iemand beneden de 55 jaar in woont. Het is veel meer de discussie welke voorzieningen er zijn.

Mijn mededeling in de brief van 3 maart duidde op het algemene vraagstuk. De woningen waar we het over hebben, zijn niet per definitie duurder. De woordvoerders doelden specifiek op de woningen die geschikt worden door de voorzieningen. Die zullen wel duurder zijn. Dat is de verklaring voor de discrepantie die werd vastgesteld.

De heer Janssen vroeg waarom juist ouderen met lage inkomens in minder geschikte woningen terecht komen. Het beeld is dat de komende generaties ouderen steeds welvarender en beter opgeleid zullen zijn. Ik heb zelfs berekeningen gezien dat ouderen boven de 65 in de situatie kunnen komen dat ze qua inkomenspositie beter af zijn dan werkenden, vanwege de vermogenspositie en alle verschillende uitkeringen die er zijn. We hebben het dan over een vergelijking van het uitgavenpatroon, maar het beeld dat de nieuwe generatie ouderen met name aangewezen zou zijn op de lagere inkomenswoningen, waag ik te betwijfelen.

De heer **Rik Janssen** (SP): Dat dacht ik al, maar ik gebruikte de cijfers die namens de minister zijn aangeleverd. In het rapport Senioren op de woningmarkt staat dat van de 65-plussers op dit moment 12% rijk is en 50% een laag inkomen heeft. Dat zijn de huidige cijfers. Ik vind het mooi dat er meer mensen welvarend zijn. Dat is een goede ontwikkeling. Mijn vraag aan de minister is wat hij voor die 50% doet. Daarin zitten veel mensen in portiek- of etageflats op de derde verdieping, die graag op begane grond willen wonen of een lift willen hebben.

Minister **Donner**: Op deze wijze dreigen we langs elkaar heen te praten. De heer Janssen wijst op de situatie die nu bestaat, maar we praten hier over de situatie die aan het ontstaan is door het toegenomen aantal ouderen. Ik betwijfel of het beeld zoals dat nu bestaat gehandhaafd blijft. Voor die personen gelden, juist als het gaat om lagere inkomens, de normen van toewijzing vanuit de sociale woningbouw. De corporaties krijgen door de regels die zijn ingevoerd meer ruimte voor mensen met

lage inkomens. De discussie concentreert zich op de mensen met een inkomen boven € 33 000, maar juist voor de mensen die daar onder zitten ontstaat meer ruimte in de sociale woningbouw. Ik neem aan dat de heer Janssen dat bedoelt met de lage inkomens.

De heer **Rik Janssen** (SP): Ik kom terug op mijn bijdrage in eerste termijn. Stel, ik ben vrijgezel, ik ben 65-plus en ik heb een inkomen van € 21 000 bruto. Dan krijg ik geen cent huursubsidie meer. Mijn huidige huur is tussen € 300 en € 450 per maand, een reële situatie. Dit is de meest voorkomende situatie bij dit soort woningen. Ik verhuis naar een aangepaste woning en ga € 520 betalen, nog onder de aftoppingsgrens. Dat kost me netto € 150 tot € 200 meer. Vandaar het voorstel van mevrouw Kant destijds, waarin mensen de opgebouwde huurkorting konden meenemen. Het kost de corporatie geen cent als ze daarna de liberalisatie op de achtergebleven woning toepast, en er is een groot probleem opgelost. Wat is daar op tegen?

Minister **Donner**: Dan gaan we discussie over de motie van mevrouw Kant opnieuw voeren. Destijds is geantwoord op de gestelde vragen van de commissie en ook aangegeven waarom het geen praktische oplossing is. Daarna is onderzoek gedaan en dat rapport is eveneens besproken met de Kamer. Nadere maatregelen bleken niet noodzakelijk en wenselijk. De constructie werd niet opportuun geacht, vanwege de verstoring van de relatie huur-kwaliteit. De huren voor ouderen zijn over het algemeen betaalbaar en er is een huurtoeslag.

De heer **Rik Janssen** (SP): In mijn eerste termijn heb ik argumenten genoemd. De minister zegt dat hij die niet valide vindt. Met het voorbeeld reken ik de minister voor dat deze mensen een huursprong hebben van € 150 tot € 200. Dat is voor hen een groot probleem. Die mensen blijven gewoon zitten in hun portiek- of etageflat, omdat ze het niet kunnen betalen.

Minister **Donner**: Als men een inkomen heeft waar de huurtoeslag voor geldt, zal dat ook bij de huursprong worden toegepast. Het rapport ligt er. Voor zover ik weet is de Kamer niet op deze discussie teruggekomen. Ik ben bereid deze discussie nogmaals te voeren, als de Kamer de behoefte heeft dit onderzoek weer te agenderen.

De heer **Rik Janssen** (SP): Ik denk dat we er nu niet uitkomen, maar ik zou de minister willen verzoeken om in te gaan op het rekenvoorbeeld dat ik heb gegeven. Het betreft iemand die geen huurtoeslag krijgt, een inkomen heeft van € 21 000 bruto, met een huursprong van € 150 tot € 200. Wellicht kan de minister hier schriftelijk op terugkomen.

Minister **Donner**: Ik zal daar schriftelijk op terugkomen. De handhaving van de naleving van de toegankelijkheidsbepalingen in het Bouwbesluit ligt bij de gemeenten. Daar zijn we het over eens. De heer Janssen verwees naar het opnemen van WoonKeur in het Bouwbesluit. WoonKeur gaat uit van hogere eisen dan de eisen zoals die in het Bouwbesluit staan. Dat is dus een aanscherping van het Bouwbesluit. Omdat je geen onderscheid kunt maken, gelden die eisen dan voor iedereen. Dit soort systemen wordt door ouderenorganisaties gebruikt om duidelijk te maken dat woningen geschikt zijn. Opnemen in het Bouwbesluit en daarmee de eisen aan alle woningen verhogen gaat in tegen de wijze waarop we doorgaans over het Bouwbesluit praten. Mevrouw De Boer vroeg of er voldoende woningen zijn voor de lagere inkomens om zelfstandig te kunnen blijven wonen. De aantallen uit de voorgaande monitor heb ik genoemd. Binnenkort is de nieuwe monitor beschikbaar, zodat we duidelijk in beeld hebben waar de problemen zitten.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn beantwoording. Ik ben redelijk tevreden over de dingen die volgens de minister in de pen zitten voor de inventarisatie van de knelpunten, zowel op het gebied van studentenhuysvesting als voor ouderenhuisvesting. Twee punten noem ik nog. De minister wil de campuscontracten via de koepelorganisaties bekendmaken. Het probleem ligt juist vaak bij de particuliere verhuurders die niet bij die koepelorganisaties zijn aangesloten. Ik zou daar graag meer aandacht voor zien. De minister gaf daarnaast aan dat het SOLink-project prima aansluit op de hospitaregeling. Dat ben ik met hem eens. Ook daar ligt het probleem niet echt in de huurtoeslag, maar in andere organisaties. Het UWV bijvoorbeeld stelt heel hoge eisen en verwacht veel schriftelijke motivatie over het voeren van de huishouding.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Wat betreft studentenhuysvesting is het duidelijk dat de discussie voortgezet zal worden als we de knelpunten-inventarisatie van de minister krijgen. Wat ons betreft wordt de inventarisatie vergezeld van concrete maatregelen. We hoeven niet eerst een plan van aanpak te bedenken. Mijn fractie houdt, net als het kabinet, van concrete plannen. Wat betreft de ouderenhuisvesting ben ik niet gerustgesteld door de antwoorden rond de toekomstige opsplitsing van de AWBZ. Evenmin is mijn fractie het eens met de minister dat de inkomensgrens van € 33 000 geen consequenties zal hebben voor de nieuwbouw van ouderenhuisvesting. Ik voorzie daar grote problemen, omdat de kosten hoger zullen zijn. Op beide punten zullen wij een uitspraak van de Kamer vragen.

De heer **Rik Janssen** (SP): Voorzitter. Mijn eerste punt is de WSW-borging voor gemengde complexen van ouderenhuiswoningen, waar een deel boven de huurtoeslaggrens ligt en een deel eronder. Daar zit op dit moment een probleem. Is de minister van mening dat de WSW-borging op het gehele complex van toepassing moet zijn?

De handhaving van de naleving van de toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daar heeft de minister gelijk in. De ouderen- en gehandicaptenorganisaties constateren echter dat in Amsterdam 40% van de nieuwbouwwoningen niet voldoet aan de toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit. De minister houdt toezicht op de gemeenten. Ik neem aan dat de inspectie van VROM op bezoek gaat bij de gemeente Amsterdam en andere gemeenten die hetzelfde probleem hebben.

WoonKeur heeft inderdaad betrekking op het aanscherpen van de eisen. De minister voelt hier niet voor, maar de ambitie van het vorige kabinet was om alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te maken. Dan lijkt mij voor de nieuwbouw WoonKeur juist een buitengewoon goede investering. Achteraf aanpassen is veel duurder. Mijn vraag aan de minister is of in dit geval zijn strategie niet «goedkoop is duurkoop» is. Is het niet verstandiger iets verder vooruit te kijken naar de levensduur van die woningen, zodat ze ook in de toekomst geschikt zijn voor de generaties die er dan wonen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. In het kader van de deregulering zou ik dat laatste niet wenselijk vinden. Ik vind dat de markt moet kijken welke vraag naar welk soort woning er is. Voor studentenhuysvesting kunnen we met deregulering ver komen in het goedkoper maken van het aanbieden van studentenkamers. Over het WSW praten we nog verder, want zeker in het centrum van Amsterdam zouden we het aantrekkelijker moeten maken met het verhogen van huurpunten voor de studentenhuysvesting. Dan wordt het aantrekkelijk om studentenkamers te bouwen en aan te bieden. Huurtoeslag is bedoeld voor die groep mensen die moeilijk zitten, met een laag inkomen. Ik schaar studenten hier eerlijk gezegd niet helemaal onder,

niet omdat ze een hoog inkomen hebben, maar omdat ze er wel naast kunnen gaan werken. Dat doen veel studenten. Er zijn zelfs werkenden die erbij gaan studeren. Zij hebben meer mogelijkheden dan de kwetsbare groepen in de samenleving die nu de huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden krijgen. Ik wil dit niet uitbreiden. We hebben er bovendien geen geld voor.

De minister heeft gereageerd op mijn opmerking over de tijdelijke huurcontracten, maar ik bedoelde eigenlijk de antikraakcontracten. Het is een goede oplossing om tijdelijk studenten te kunnen huisvesten. Je hebt niet te maken met alle eisen uit het Bouwbesluit, de huur is laag en het gebouw staat niet onbeheerd. We moeten misschien toe naar het reguleren van het huurcontract zoals dat dan wordt gesloten. Het is geen huurcontract, maar een afspraak dat het gebouw over een aantal weken leeg moet zijn, omdat het weer in gebruik wordt genomen of omdat er een andere bestemming voor is gevonden. We moeten afspreken hoe we het daar in de toekomst over gaan hebben. Het is een interessant onderwerp, dat in de praktijk goed loopt.

Ik wil graag dat de minister goed samenwerkt met de minister van VWS rond het aanbieden van zorgbedden. We komen in de toekomst zorgbedden te kort. Dat vind ik een zorgelijk punt. Ik hoor graag van de minister een reactie op het aantal bedden dat in de toekomst beschikbaar is en welke verbeterlagen gemaakt moeten worden.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Mevrouw De Boer vindt dat studenten kunnen werken naast hun studie, maar dat zorgt ervoor dat studenten langer gaan studeren waardoor ze een boete krijgen van dit kabinet. Dat lijkt mij niet de goede weg.

De minister is te afwachtend als het gaat om studentenhuisvesting. Hij wil eerst de knelpunten inventariseren en dan pas kijken wat in een plan van aanpak past. We hebben duizenden kamers te weinig, maandenlange wachttijden, huren die € 60 tot € 70 per maand te hoog zijn. Dat zijn genoeg knelpunten om met meer urgentie aan de slag te gaan. Ik wil geen welles-nietesdiscussie, ik vraag de minister om bij het zevenpuntenplan van de griffier puntsgewijs aan te geven welke maatregelen volgens hem wel of niet werken. Dat kan schriftelijk.

De minister geeft aan dat hij terugkomt op een onderzoek om de huurtoeslag bij de corporaties te leggen. Ik wil weten wanneer die resultaten bekend zijn, het duurt allemaal erg lang. Toen mevrouw Van Gent dit voorstel indiende ging de huidige generatie studenten nog niet eens naar de middelbare school.

Voor leegstandbestrijding zijn meer mogelijkheden. Wij krijgen nog een algemeen overleg over leegstaande kantoren. Ik zal daar mijn punten inbrengen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De studenten staan op straat, maar we hebben laten zien dat de oplossingen op straat liggen. Door de griffier, door Kences en door verschillende fracties zijn met passie concrete oplossingen en plannen geopperd. Ik ben van mening dat de minister hier lauw op heeft gereageerd. Uiteraard moet de knelpunteninventarisatie op een goede manier worden uitgevoerd. Ik ben het met de minister eens dat we kijken naar praktische belemmeringen en niet naar ideologische verschillen van mening. Het is goed dat we die exercitie vandaag hebben gedaan. De minister moet zich er echter niet achter verschuilen. Ik mis een ambitieuze taakopvatting. Daarmee bedoel ik aanjagen, stimuleren, weigerachtigen in beweging brengen, kansen benutten, het voortouw nemen. Die houding mis ik bij de minister en dat vind ik jammer.

Er liggen twee kansen voor open doel. Bestaande bouw kan beter worden benut. Ik doel op winkels, kantoren en renovatiecomplexen die leegstaan. Leegstand kost geld, dus laten we ze opvullen. Daarnaast wil ik aan de definitie van een knelpunt toevoegen het feit dat er verkeerde prikkels zijn,

te weten fiscale zaken of praktijkluheid. Hiermee bedoel ik organisaties die niet de moeite nemen om aan de gang te gaan met leegstaande panden. Dat is een praktische belemmering, waarin de overheid zeker een rol heeft.

De huurtoeslag is een financieel ideologisch punt, waarover we een politieke discussie moeten voeren. Zinloze eisen in het Bouwbesluit en een niet-productief puntensysteem zijn voor nieuwbouw echter wel degelijk belemmeringen, die we kunnen oplossen zonder dat het geld kost en er mensen ideologisch tegen zijn. Ik vind dat de minister meer kan doen dan zeggen dat hij wacht tot een organisatie hem een brief schrijft. Als we het zo doen is iedere brief de waarheid en moeten we er meteen mee aan de slag. Als we niets doen zitten we hier over tien jaar nog.

Voorzitter: Rik Janssen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik heb geconstateerd dat de minister bij de studentenhuysvesting met rekenvoorbeelden komt over de huurtoeslag onzelfstandige huysvesting. Ik stel vast dat hij daar later op terugkomt. Wij kunnen het dan beoordelen. De minister komt met een inventarisatie van de knelpunten. Ik vind ook dat als de inventarisatie naar de Kamer komt er concrete maatregelen bij moeten worden genoemd, dat er bestuurlijk overleg met Kences en anderen heeft plaatsgevonden, en dat de minister precies aangeeft hoe hij met anderen dat Nationaal Akkoord Wonen gaat uitvoeren.

Als het gaat om ouderenhuisvesting heeft de minister één onderdeel niet genoemd. Als we bouwen voor ouderen en mensen met een beperking, bouwen we specifiek voor deze doelgroep. Ik heb de minister niet voldoende horen ingaan op de opmerking dat hij moet onderzoeken of het Zweedse model een oplossing kan bieden voor het probleem dat we in Nederland op dat terrein hebben. Ik hoor graag, desnoods schriftelijk, een reactie van de minister hierop en vraag hem dit punt heel serieus te nemen.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Lucassen ging in op de bekendheid met de regels in de particuliere verhuur. Ik zal in overleg met de minister van Onderwijs kijken hoe deze informatie bij de studenten terechtkomt, zodat zij weten dat de mogelijkheid bestaat. Het informeren van alle particuliere verhuurders is veel moeilijker.

Bij de eisen die onder meer door het UWV worden gesteld in geval van inwonende studenten, gaat het om personen die los van de huurtoeslag, uitkeringen ontvangen waarvoor de eigen middelen en het eigen inkomen meetellen. Dan is het niet onlogisch dat daar met bijzondere aandacht naar wordt gekeken, ook gelet op de zorgen die hier in de Kamer worden geuit over de fraude bij uitkeringen. Het is een waarborg. Als we het laten lopen moeten we de fraude die daardoor ontstaat accepteren. Als we fraude bestrijden blijft het UWV op dit punt eisen stellen. Deze afweging moet met de minister van Sociale Zaken worden gemaakt. Het zou betekenen dat je bepaald inkomen soepeler neemt.

De punten die de heer Monasch noemt noteer ik. Zijn zorg over het splitsen van de AWBZ in wonen en zorg ken ik. Nu is het zo geregeld dat toewijzing daar waar het gaat om een combinatie van woon-zorgcontracten niet wordt meegenomen in de telling van de toewijzing van 90%. De vraag over de WSW-borging begreep ik wellicht niet goed. Het inzetten van het WSW-systeem om een probleem op te lossen kan niet de bedoeling zijn.

De heer **Rik Janssen** (SP): Ik had het over complexe specifieke ouderenhuisvesting, waarvan een deel een huur heeft onder de huurtoeslaggrens

en een deel daarboven. Dat komt veel voor. Woonzorg Nederland bijvoorbeeld bouwt veel van dit soort complexen. Dan is het makkelijk als het gehele complex WSW-borging heeft. Het zijn allemaal dezelfde woningen. Als dat niet het geval is, gaat het project niet door. Veel projecten komen dan tot stilstand. Is al toegestaan dat die complexen wel borging krijgen?

Minister **Donner**: Het gaat om de vraag in hoeverre de activiteiten van woningbouwcorporaties tussen de sociale sector en niet-sociale sector gesplitst moeten worden. Waar die combinaties nu zitten en het project niet doorgaat, zou dat erop wijzen dat met name in het segment van niet-sociale bouw geen behoefte bestaat. Ik ben bereid te kijken naar de knelpunten die ontstaan door de toepassing van de inkomensgrens van € 33 000. Het is vooral een kwestie van de scheiding van activiteiten voor sociale bouw en andere activiteiten.

Ik zal met de inspectie spreken over de situatie in Amsterdam.

Het Bouwbesluit wordt voorgehangen in de Kamer. Dat is het moment om te spreken over het eventueel aanscherpen van de eisen in verband met de duurzaamheid van de woningen en het levensloopbestendig maken ervan.

Ik deel de mening van mevrouw De Boer dat de huurtoeslag op dit moment niet moet worden uitgebreid. Bij tijdelijke huurcontracten bestaan twee mogelijkheden. Je hebt te maken met leegstand en er wordt gehuurd door studenten. Dan is een campuscontract van toepassing. Het kan ook gaan over het flexibiliseren van huurcontracten in het algemeen, ook als het niet om studenten gaat. Hierop zal ik ingaan in het kader van de visie op de woonmarkt. Dit betreft huisvesting van niet-studenten.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De antikraakwetgeving is in dit verband zeer succesvol. Het zijn kortlopende huurcontracten met de mogelijkheid tot snelle opzegging.

Minister **Donner**: Voor het probleem van de studentenhuisvesting bestaan die mogelijkheden al. Het is vooral de vraag of we deze mogelijkheden voor andere groepen verder moeten uitbreiden.

De zorgbedden vallen primair onder de verantwoordelijkheid van VWS. Ik heb al aangegeven op welke wijze de combinatiecontracten meetellen.

Mevrouw Voortman vond mijn reactie te afwachtend. Ik heb mijn motieven genoemd en aangegeven wat de voortgang en de wijze van aanpak is. Het zevenpuntenplan van de griffier neem ik mee in het kader van de knelpunteninventarisatie. Alle voorstellen worden dan systematisch gewogen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Als er maatregelen zijn die nu meteen kunnen worden uitgevoerd, waarom zouden we daar dan mee wachten?

Minister **Donner**: Omdat we nu kunnen kiezen voor het ene soort maatregelen, terwijl straks maatregelen met een mogelijk groter effect worden voorgesteld. De nu voorliggende maatregelen worden dan niet uitgevoerd. We hebben regelgeving, met goede gronden. Als ik daarvan afwijk, moet ik kunnen overzien wat de effecten zijn en wat het cumulatieve effect van een aantal uitzonderingen is. Als ik dat niet doe, dreigen alleen maar meer knelpunten. Het is nodig uit oogpunt van systematische wetgeving.

De mogelijkheden voor leegstandsbestrijding zal ik meenemen bij de knelpunteninventarisatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik heb ook gevraagd wanneer de minister terugkomt op het voorstel om de huurtoeslag bij corporaties te leggen.

Minister **Donner**: Inzake de knelpunten zijn we het eens dat zinloze eisen moeten worden afgeschaft. Verkeerde prikkels is een ander punt. Dat kan inderdaad het gehele systeem van de huurtoeslag zijn, maar dat wil ik niet onmiddellijk als verkeerde prikkel zien. Het gaat mij om de knelpunten in de wetgeving, waardoor dingen gebeuren die er anders niet zouden zijn. Anders zijn we, specifiek voor de studententoeslag, systemen van prikkels aan het wijzigen die we om heel andere redenen hebben ingesteld. Over de huurtoeslag onzelfstandigen komt uiterlijk voor Pasen een reactie naar de Kamer.

Ik ben in afwachting van de inhoud van het Nationaal Akkoord Wonen. Ik kan nu niet zeggen dat ik dat ga uitvoeren.

De uitzonderingen in het Zweedse model zal ik bestuderen. Ik zal bezien in hoeverre die voor Nederland gelden. We moeten ons realiseren dat als we het model officieel stellen, we naar Brussel moeten voor een wijziging van de steunregeling. We kunnen ook kijken in hoeverre het kan binnen de toepassing die we nu hebben.

De **voorzitter**: Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:

- De Kamer wordt uiterlijk in juni geïnformeerd over de uitkomsten van het knelpuntenonderzoek en het kabinetsstandpunt daarover, inclusief een reactie op het nationaal akkoord en het zevenpuntenplan met concrete maatregelen.
- De Kamer wordt voor Pasen schriftelijk geïnformeerd over de mogelijkheid van de huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden voor woningbouwcorporaties ten behoeve van studentenhuysvesting.
- De Kamer wordt geïnformeerd over het verlengen van de tijdelijke verhuren, de zogenoemde RO-invalshoek tot tien jaar. Dit wordt meegenomen in het knelpuntenonderzoek uit de eerste toezegging.
- De Kamer ontvangt binnenkort de Monitor Investeren voor de Toekomst.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de casus van de heer Rik Janssen in het licht van de motie-Kant.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de uitvoerbaarheid van het Zweedse model in Nederland en de consequenties die dat heeft.

Ik dank de minister voor zijn beantwoording, de aanwezigen voor hun bijdrage en belangstelling en sluit hiermee de vergadering.