

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 331**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 26 februari 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 31 januari 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 december 2017 inzake het analyserapport Leefbaarometer 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 312);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 november 2017 met reactie op de motie van het lid Middendorp c.s. over de LTI-leennorm (Kamerstuk 32 847, nr. 309);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 november 2017 inzake de Staat van de Woningmarkt 2017 (Kamerstuk 32 847, nr. 308);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 oktober 2017 inzake leennormen 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 307);**
- **de brief van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 9 oktober 2017 inzake reactie op het verzoek van het lid Beckerman, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 12 september 2017, over de huisvesting voor buitenlandse studenten (Kamerstuk 33 104, nr. 13);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 september 2017 met afschrift van de brief aan de Nationale ombudsman inzake het rapport «Woonwaggenbewoner zoekt standplaats» (Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 48);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juli 2017 inzake voorbehouden bij woningaankoop (Kamerstuk 32 847, nr. 304);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juli 2017 inzake het verloop van het platform maatwerk bij hypotheekverstrekking (Kamerstuk 32 847, nr. 303);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juni 2017 inzake het rapport «Staat van de Volkshuisvesting 2017» (Kamerstuk 32 847, nr. 298);**

- **schriftelijke vragen van het lid Kops en de antwoorden daarop inzake het bericht dat verhuurmakelaars een manier hebben gevonden om huurders extra op kosten te jagen (Aanhangsel Handelingen II 2016/17, nr. 2649).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

**Voorzitter: Voortman**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Beckerman, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Nijboer, Ronnes en Voortman,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President.

Aanvang 16.02 uur.

**De voorzitter:**

Ik open de vergadering. Aan de orde is het algemeen overleg Staat van de Woningmarkt en Staat van de Volkshuisvesting. Ik heet de aanwezigen op de publieke tribune van harte welkom. Ik heet de Minister en haar ondersteuning van harte welkom. Wij hebben hier een debat met zeven Kamerleden van VVD, CDA, PVV, D66, SP, PvdA en mijzelf van GroenLinks. Ik zou als eerste spreker graag het woord willen geven aan de heer Koerhuis. Hij voert het woord namens de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is voor iedereen belangrijk. Het biedt zekerheid. Of je nu koopt of huurt, je huis is een plek waar je thuiskomt na een dag hard werken. Niet iedereen kan er een vinden, omdat er grote tekorten zijn. De huur- en koopprijzen stijgen en er zijn lange wachtlijsten bij corporaties. De komende jaren ligt er een enorme bouwopgave voor ons. Er moeten 130.000 tot 150.000 woningen per jaar zacht en 100.000 hard gepland gaan worden. Ik gebruik zelf dat cijfer al sinds ik Kamerlid ben en laatst deed hoogleraar Boelhouwer dat ook al: er moeten 1 miljoen huizen gebouwd worden. Ik ben blij dat de Minister naar aanleiding van de motie-Ronnes/Koerhuis voor 1 april met de harde plancapaciteit hiervoor komt, met aantallen en locaties. Ik ben ook blij dat collega Ronnes van het CDA en mijn collega Laan van de VVD als het moet een spoedwet woningbouw gaan voorstellen.

In het vorige debat met de Minister heb ik het over de metropoolregio Rotterdam-Den Haag gehad. Nu krijg ik signalen dat het in Gelderland ook niet goed loopt en dat er te strak gepland wordt, terwijl ook daar een grote vraag naar woningen is, 100.000 voor de komende tien jaar. Die mensen moeten we niet op straat laten staan. Kan de Minister ook met die provincie in gesprek gaan om een harde plancapaciteit af te spreken en 100.000 nieuwe huizen als richtlijn aan te houden?

Voorzitter. Ik wil dat corporaties zo veel mogelijk investeren in het bouwen van nieuwe, echte sociale huurwoningen. Het is dan ook zonde als zij hun geld moeten stoppen in het redden van een corporatie, die honderden miljoenen euro's aan verliezen heeft gemaakt. Daarom ben ik blij met de toezegging van de Minister dat de Kamer wordt geïnformeerd als er borgings- of saneringssteun gaat naar dure sociale huurwoningen, in plaats van die te verkopen aan private langetermijninvesteerders zoals pensioenfondsen. In plaats van die verliezen en aankoopssommen op te hoesten, kunnen corporaties dan investeren in het bouwen van nieuwe, echte sociale huurwoningen.

Voorzitter. Dan over de hoge huurprijzen. Nu is de maximale huur voor een sociale huurwoning € 710. Voor veel mensen met een laag inkomen is dat niet echt sociaal te noemen. Ik krijg vaak de vraag wat wij willen doen aan die hoge huren. Er zijn verschillende manieren om dit op te lossen. Dat zou kunnen door de maximale huurprijzen van corporaties te verlagen, bijvoorbeeld naar de aftoppingsgrens van de huurtoeslag, nu € 640, of door de € 710 niet te indexeren. Zou de Minister dit kunnen meenemen in de evaluatie van de Woningwet dit jaar?

Het zijn niet alleen de huurprijzen die stijgen, maar ook de kooprijzen. Deels is dat goed, want daardoor staan nu veel minder huizen onder water. Maar deels is dat ook niet goed, want door die hogere prijzen hebben veel starters moeite om een hypotheek te krijgen. Wat wil de Minister doen om starters te helpen? De vorige keer hebben wij als coalitie gevraagd om de NHG-premie te verlagen en om die mee te kunnen blijven financieren. Ik ben blij dat de Minister dit aan het onderzoeken is. Maar omdat de prijzen stijgen, zijn er minder woningen beschikbaar waarvoor je een NHG kunt krijgen. Zou de Minister deze verhoging kunnen laten doorwerken in een hogere NHG-grens? De Vereniging Eigen Huis stond hiermee in De Telegraaf vanochtend, maar het kan niet zo zijn dat hierdoor de regio meer gaat betalen, terwijl de prijzen vooral in het centrum van Amsterdam en Utrecht enorm stijgen. Als de grens omhoog gaat, dan voor het hele land.

Tot slot wil ik iets zeggen over de huisvesting van statushouders. Het kan niet zo zijn dat mensen die al jarenlang op een wachtlijst staan, voorrang moeten geven aan mensen die hier net binnenkomen. Daarom hebben we als VVD de landelijke verplichting tot deze voorrangregeling geschrapt en is er nu geld voor sobere huisvesting. Ik krijg signalen dat gemeenten daar te weinig gebruik van maken. Ik wil eindelijk weten hoeveel gemeenten die voorrangregeling nog hebben en waarom gemeenten dat geld niet gebruiken. Dat zou toch via een belronde binnen een dag duidelijk moeten zijn? Kan de Minister toezeggen de Kamer hierover eind februari te informeren?

Voorzitter. Zoals u misschien van mij gewend bent, wil ik met een positieve boodschap eindigen. De Minister stond gisteren met een mooi artikel in De Telegraaf: we moeten binnen- en buitenstedelijk bouwen om aan de bouwopgave te voldoen. Ik ben blij. We gaan bouwen, bouwen, bouwen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes. Hij voert het woord namens de fractie van het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Om de regio's te ondersteunen bij de complexe uitdaging rondom het invullen van de regionale woningbehoefte, geeft de Minister aan dat ze de komende jaren een actieve en regisserende rol op zich neemt. Wij verwelkomen de steun van het Rijk bij het opschroeven van het tempo. Wij zijn het eens met de Minister dat het niet werkt om gemeenten een aanwijzing te geven, maar wij sluiten niet uit dat soms een stevig gesprek met een gemeente nodig is. Voor het bereiken van de versnelling in de bouw zijn een aantal onderdelen van belang. Het CDA heeft al eerder aangegeven dat het mogelijk is om een versnelling aan te brengen in wettelijke procedures. We gaan niet wachten op de invoering van de Omgevingswet. Een tussenwet moet het desnoods mogelijk maken om effectieve delen uit de Crisis- en herstelwet nu al te gebruiken. Wanneer kunnen we dit verwachten en wil de Minister daarbij ook kijken naar elementen uit het Bbl, het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat vastgesteld is ten behoeve van de Omgevingswet? Zitten daar ook elementen in die je naar voren zou kunnen halen en die helpen bij de versnelling?

Er zijn landelijke ondersteuningsteams. Ik noem het Expertteam (kantoor)Transformatie, het Expertteam Versnellen en de Juridische Expertpool Planschade. Volgens ons zouden die doelmatiger ingezet kunnen worden. Zou de Minister de werking daarvan nog eens tegen het licht willen houden?

Bij de binnenstedelijke verdichtingsopgave zit een financieel gat van gemiddeld € 15.000 per woning, zo horen wij, om de businesscase sluitend te krijgen. Er zijn een aantal oplossingen. Of je vult dat gat, dan

moet dat geld ergens vandaan komen, of je gaat hoger bouwen, zodat de exploitatie goedkoper wordt, of je kiest ervoor om in de randen van een stad of dorp te gaan bouwen. Hoe kijkt de Minister daar tegenaan? Dat zouden wij graag van haar horen. Er is 2 miljard extra gepland voor infrastructuur. Zit daar ook een koppeling op naar de toekomstige woningbouwopgave, om voldoende prioriteit te geven aan plekken waar woningbouw hard nodig is en waar ook infrastructuur nodig is?

Een ander punt is de uitwerking van de motie-Ronnes/Koerhuis – de heer Koerhuis had het er al over – in verband met de planning van de harde plancapaciteit. Gaan we 1 april aanstaande halen om een goed beeld te krijgen van wat we kunnen verwachten de komende tijd?

Dan nog een punt dat gebleken is uit de rondetafel over de bouwopgave, maar we weten het niet alleen daarvan, want we lezen het ook in de kranten. Er is een tekort aan personeel en een tekort aan bouw materiaal. Ik heb dat tijdens de begrotingsbehandeling ook al een keer met de Minister besproken, maar het begint steeds nijpender te worden. Heeft zij daar overleg over met haar collega's van Economische Zaken? Heeft zij ook overleg over het hele personeelsbeleid, om te kijken of er nog enige versnelling te halen valt?

Dan kom ik bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gisteren was ik op uitnodiging van Overijssel bij de Woonkeuken, een mooi voorbeeld van de kracht van de regio. Dan hoor je ook waar men lokaal tegenaan loopt. Een van die zaken is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking een toetsingskader is voor hoeveel je ergens mag plannen aan harde bouwcapaciteit. Nu is het zo, en ik herken dat uit de praktijk vanuit mijn eigen wethouderschap, dat je altijd meer moet plannen om de volle 100% te halen. Dus als je 100% plant, weet je al dat je niet voldoende haalt om in de behoefte te kunnen voorzien. Is de Minister bereid om te onderzoeken of het sturen op plancapaciteit kan leiden tot tekorten, omdat de praktijk niet matcht met de theoretische aantallen? En zijn er oplossingen voor te bedenken dat we dat model anders zouden kunnen toepassen, zodat er meer vrijheden ontstaan daar waar noodzakelijk?

Dan kom ik bij de positie van de woningcorporaties. De Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat er een tekort is aan sociale huurwoningen en dat de doelgroep in de periode 2015–2025 zal toenemen, en dat terwijl de sociale voorraad de afgelopen jaren juist kleiner is geworden. Over de bouw van deze woningen moet de gemeente met corporaties afspraken maken. Het is dus niet zo logisch om sociale huurwoningen te verkopen als geen nieuwbouw wordt gepleegd. Deelt de Minister die gedachte?

Dan een out-of-the-boxvraag: waarom zijn de huurliberalisatiegrens en de inkomensgrens voor toelating tot een sociale huurwoning over heel Nederland gelijk, terwijl de woningmarktregio's zo van elkaar verschillen? Wat zouden de effecten zijn als Amsterdam andere liberalisatiegrenzen zou krijgen dan krimpregio's? Is de Minister bereid om te onderzoeken wat daarvan de mogelijke effecten zouden zijn? Daar valt meteen de vraag aan te koppelen wat het zou betekenen als de WWS zou worden doorgetrokken naar het middensegment. Wat zouden daar de praktische effecten van zijn?

Dan kom ik bij een punt dat eigenlijk toch wel erg zorgelijk is: aflossingsvrije hypotheek. Dat blijkt ook uit de grafieken die we in de rapporten terugvinden. De aflossingsvrije hypotheek belopen nog ruim 340 miljard. Er is meer actie nodig om problemen op termijn te voorkomen. De ANBO heeft daar ook aandacht voor gevraagd. AFM en DNB hebben de hypotheekverstrekkers gewaarschuwd, maar tot nu toe met weinig resultaat, zo lijkt het. Welk beeld heeft de Minister van dit probleem? Het CDA zou graag zien dat de Minister samen met haar collega van Financiën de sector gaat aansporen om hier ook daadwerkelijk iets aan te gaan doen.

Dan kom ik op het punt van de starters. Dat het CDA meer kansen voor starters wil op de woningmarkt...

**De voorzitter:**

Sorry, meneer Ronnes, ik was iets te laat, maar meneer Nijboer van de Partij van de Arbeid heeft een interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, over de out-of-the-boxsuggestie van het CDA, want we weten natuurlijk allemaal dat de huurprijzen in Nederland ver uiteen liggen, dus dat snap ik wel. Maak ik heb een zorg. Bent u dan ook bereid om de huurbescherming in de regio te verminderen? Want daar zou de PvdA geen voorstander van zijn.

**De heer Ronnes (CDA):**

Nee, dat is niet de aanleiding voor mijn vraag. De aanleiding voor mijn vraag is hoe we woningbeleid passend kunnen maken bij hoe de woonmarkt opereert in de verschillende regio's. Ik loop hier niet op vooruit en zeg niet dat we dat als CDA zouden willen, maar ik zou het graag inzichtelijk hebben. Mocht je namelijk zien dat het positieve effecten heeft, dan moeten we er misschien toch over na gaan denken of we het wel of niet willen. Ik sta hier dus niet van de daken te roepen dat het er moet komen, maar ik wil dat inzicht graag hebben. Dan kunnen we er altijd nog een keer met elkaar over spreken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik begrijp het. De woonprijzen en de huurprijzen zijn heel verschillend. Ik zou mij dus kunnen voorstellen dat we zeggen: voor de Randstad moet je het ophogen. Er was gisteren nog een amendement van mevrouw Beckerman, mevrouw Voortman en mijzelf, om te toetsen of de huurprijzen nog wel redelijk zijn. Helaas is daartegen gestemd. Dat kan ik mij voorstellen, maar ik zou wel graag van het CDA horen dat dit in ieder geval niet betekent dat hierdoor de bescherming in de regio afneemt.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dat is niet iets wat wij als onderbouwing voor deze vraag op tafel hebben liggen. Dat is niet onze insteek.

**De voorzitter:**

Dan meneer Koerhuis van de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Ik meen het CDA toch te horen praten over een lage liberalisatiegrens in de regio en een hoge in Amsterdam. Ik heb net het punt gemaakt van de NHG, dat ik graag één grens wil voor heel Nederland. Anders gaat de regio betalen voor de gekte op de huizenmarkt in Amsterdam. Stelt het CDA nu voor dat de regio gaat betalen voor die gekte daar?

**De heer Ronnes (CDA):**

Nee, ik heb eigenlijk een vraag gesteld aan de Minister of we inzicht in die effecten kunnen krijgen. Ik stel niet voor om het een of het ander te gaan doen. Wat ik graag zou zien, is welke effecten het heeft. Het heeft enerzijds een effect op het voorbeeld dat u noemt, maar het heeft ook een effect op de werking van de woningmarkt. Ik zou gewoon willen proberen om dat inzicht op tafel te krijgen, zodat we, als we keuzes maken voor de toekomst, dat weloverwogen doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Maar als daaruit het inzicht komt dat de regio moet meebetalen aan de gekte op de huizenmarkt in Amsterdam, wat zegt u daar dan op?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is dus het laatste wat wij willen, dat de ene regio gaat bloeden voor de andere. Dat is niet wat we willen. Wat we willen, is dat de woningmarktregio's echt zelfstandig kunnen gaan functioneren en dat we knelpunten daar waar ze bestaan, met maatwerk oplossen. Dat kun je volgens mij alleen doen door ernaar te kijken. Dit is een mogelijkheid om in elk geval inzicht te krijgen. Is er een knop waar je aan kunt gaan draaien?

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman van de SP wil daarop doorvragen. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Eigenlijk op een ander punt.

De **voorzitter**:

Gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik hoorde u goede woorden spreken over de krapte. U zei: er worden te veel sociale huurwoningen verkocht. Maar ik lees nog even uw regeerakkoord. Daarin staat: verkoop sociale huur ten volle benutten. Keert u daarop terug? Hoe moet ik uw uitspraak interpreteren?

De heer **Ronnes** (CDA):

Nee, gelukkig bestaat het regeerakkoord uit meer dan die regels. Daar staat ook in dat we voldoende moeten bouwen om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen voor de doelgroepen zijn. Als blijkt dat de doelgroep groter is dan het aantal woningen dat er is, dan zul je daarop moeten schakelen. Dus ja, de verkoop van woningen kan zeker in bepaalde gebieden iets toevoegen, maar er zullen ook gebieden zijn waar dat juist niet het geval is. Ik wil dus geen verbod op de verkoop van huurwoningen. Dat is absoluut niet het geval, maar ik wil niet dat er verkocht wordt op plekken waar het pijn doet.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is mooi, maar welke plekken? Kunt u voorbeelden geven van plekken waar het nu geen pijn doet en waar je sociale huurwoningen wel goed zou kunnen verkopen? Ik begrijp uit uw woorden dat u in ieder geval heel veel steden uitsluit. U zegt in: de Randstad, maar ook in Groningen en Eindhoven moet je niet verkopen. Maar in welke plekken – er werd net al Gelderland genoemd – zou u dan wel willen verkopen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Kijk, daarvoor moet je dus naar de regionale woningvisie gaan kijken. Als je woningen hebt waar heel veel eenpersoonshuishoudens in wonen, terwijl die woningen daar niet passend voor zijn, dan besluit je om die woningen te verkopen en kijk je of je andere woningen kunt realiseren waar die eenpersoonshuishoudens in kunnen wonen. Dus je moet echt kijken naar de lokale situatie als je bepaalt of je dat wel of niet doet. Je kunt niet hier een uitspraak doen over «je moet dit of dat», nee, je moet dat doen aan de hand van hoe de woningmarkt zich op dat moment op die plek ontwikkelt.

De **voorzitter**:

Nog even kort aanvullend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U sribbelt nu natuurlijk wel een beetje terug. U zegt: daar moet je vanuit hier geen uitspraak over doen, maar u neemt daarover wel een ronkende

uitspraak op in het regeerakkoord, waar uw naam mede onder staat. Is dat dan niet heel onlogisch? Het is toch het een of het ander?

**De voorzitter:**

Meneer Ronnes rondt hierop af en dan gaat hij verder met de starters-leningen. Ik meen dat hij daar al over begonnen was.

**De heer Ronnes (CDA):**

Met mijn opmerking wil ik de balans in de discussie terugbrengen, in die zin dat we moeten oppassen dat we niet één lijn trekken voor heel Nederland. En wat het regeerakkoord betreft: ja, het verkopen van huurwoningen moet binnen die mogelijkheden nog steeds kunnen, maar er moeten ook voldoende woningen zijn voor de doelgroepen. Dat moet wel met elkaar corresponderen.

**De voorzitter:**

Meneer Ronnes, gaat u verder.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank u wel. Dat het CDA meer kansen voor starters wil op de woningmarkt is inmiddels wel duidelijk. Steeds meer jonge kopers in het hele land haken af door de hoge prijzen. Ze kunnen die niet betalen, terwijl oudere kopers vaak eigen geld kunnen inbrengen of de overwaarde van hun huis kunnen inzetten als zij een nieuw huis willen kopen. De kloof tussen jong en oud op de koopmarkt wordt dus groter. Wil de Minister nog eens een keer bekijken hoe deze groep geholpen kan worden, ook om doorstroom vanuit sociale huurwoningen te bevorderen? Enkele suggesties hebben we al eerder besproken: de NHG-premie, de starters-lening, specifieke hypotheeknormen voor starters en andere ideeën. Dan kom ik bij de markttoets. Voor omstandigheden waarin er geen commerciële partij bereid of in staat is om te investeren in middenhuurwoningen komt de Minister met voorstellen. Zij heeft aangegeven tijdens de begrotingsbehandeling dat dat in het voorjaar is. Staat die planning nog steeds? Kunnen we dat daadwerkelijk verwachten in het voorjaar? Dan de inkomenstoets. Als iemand een woning krijgt toegewezen en na een halfjaar met z'n tweeën woont, is het dan mogelijk om de inkomens-toets te gebruiken om de huur meteen in lijn te brengen met het gezinsin-komen? We horen nog weleens dat een individu in de praktijk een huurwoning toegewezen krijgt tegen het op dat moment bekende salaris van die persoon. Vervolgens komt er na twee, drie maanden iemand bij wonen en krijg je een nieuwe situatie. Wij zouden graag zien dat die inkomenstoets gebruikt kan worden om de huur in lijn te brengen met de personen die in die woning wonen.

Ik krijg een seintje dat ik moet gaan afronden. Over verduurzaming kan ik nog een heleboel zeggen, maar dat lukt me nu niet. Ik denk dat ik daar in een ander algemeen overleg nog eens op terug moet komen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Ronnes. Dan is nu het woord aan meneer Kops. Hij spreekt namens de PVV.

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Malafide huurmakelaars. Daar wilde ik het in dit AO graag over hebben. Een huurmakelaar kan tegelijk bemiddelen voor zowel een huurder als een verhuurder.

In dat geval mogen er aan de huurder geen bemiddelingskosten worden doorberekend maar alleen aan de verhuurder. Dat is het zogenaamde verbod op dubbele bemiddelingskosten. Het mag niet volgens de wet en het mag niet volgens een uitspraak van de Hoge Raad uit 2015, maar het



gebeurt toch. De Minister erkent dat, de NVM erkent dat, de Woonbond erkent het, de ACM erkent het en zelfs de verhuurmakelaars zelf, die de boel belazeren, erkennen dat gewoon! Maar toch gebeurt het, structureel. Eerder heeft de PVV hier al Kamervragen over gesteld.

Waarom gebeurt het? Blijkbaar omdat het kan, omdat er niks tegen gedaan wordt.

En als je als huurder bent benadeeld voor een bedrag van gemiddeld € 300, is het dan wel de moeite om naar de rechter te stappen voor zo'n bedrag? Nee, maar dat rechtvaardigt deze kosten natuurlijk niet. Huurmakelaars berekenen bewust zo weinig zodat ze een gang naar de rechter niet hoeven vrezen, maar genoeg om eraan te kunnen verdienen. Wat vindt de Minister hiervan?

Via koepels als de NVM, de Woonbond, de ACM en via rijksoverheid.nl worden huurders over deze oplettingspraktijken ingelicht. Toch is het allemaal te weinig, te makkelijk en te vrijblijvend. De Minister moet gewoon optreden, niet alleen door de huurders in te lichten, maar vooral door op te treden tegen de huurmakelaars die de regels aan hun laars lappen.

In december 2017 heeft de Minister ertoe opgeroepen foute makelaars te melden. Hoe staat het daar nu mee? Kan zij een update geven? Hoeveel makelaars zijn er ondertussen gemeld? Hoeveel gedupeerde huurders hebben naar aanleiding daarvan hun geld teruggekregen?

Ondertussen is de PVV zelf ook op onderzoek uitgegaan. Wij beschikken ondertussen over een hele waslijst van huurmakelaars die de regels aan hun laars lappen. Het is echt een complete waslijst. Dit zijn er al zo'n stuk of 100. Als de Minister wil dat al die makelaars gemeld worden; hier zijn ze! Gemiddeld brengen zij zo'n € 300 bij de huurders in rekening. Er zijn ook uitschieters naar € 600 en € 700. Schokkend is dat heel veel huurmakelaars dat niet eens stiekem doen, maar gewoon open en bloot.

Schaamteloos, ongegeneerd verkondigen ze op hun eigen website bij hun advertentie dat ze bij de huurders contract-, administratie- of zelfs begeleidingskosten in rekening brengen. Is de Minister hiervan op de hoogte? Weet zij op welke schaal deze opletting voorkomt?

In antwoord op schriftelijke vragen van de PVV staat geschreven dat de ACM in actie komt bij een stelselmatige overtreding. Hoeveel stelselmattiger moet het allemaal nog worden wil de ACM iets gaan doen? Een vorig jaar bij de ACM ingediend handhavingsverzoek is bovendien afgewezen.

Kan de Minister hierop reageren? Wat vindt zij hiervan?

Wij zijn benaderd door een verhuurmakelaar: 123Wonen. Zij hebben verteld hoe het er in de wereld van de verhuurmakelaars zoal aan toe gaat. Zij zeggen zich zelf wel netjes aan de regels te houden. Dus zolang de malafide huurmakelaars niet worden aangepakt, worden niet alleen de huurders belazerd; het betekent ook nog eens oneerlijke concurrentie voor bonafide huurmakelaars. Kan de Minister hierop reageren?

Tot slot, de cruciale vraag is natuurlijk: wanneer gaat de Minister heel concreet het verbod op dubbele bemiddelingskosten handhaven? Nu is de wet niets anders dan een dode letter. Daar hebben we natuurlijk niets aan. Daarvan zijn, zoals altijd, de huurders de klos. Ik hoor het graag.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Kops. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs. Zij voert het woord namens de fractie van D66. Gaat uw gang, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. We spreken vandaag over een enorme opgave. Er moeten ontzettend veel woningen bij, maar nog meer woningen moeten worden verduurzaamd en verbeterd in Nederland. Als eerste zou ik willen beginnen met de enorme bouwopgave voor de komende jaren. Mensen

verdienen een eigen thuis. Voor D66 staat voorop dat binnenstedelijk bouwen altijd voorrang heeft. Als er aan de rand van de stad moet worden gebouwd, dan moet er wat ons betreft aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het mag niet ten koste gaan van belangrijke natuur. Er moet ontsluiting zijn via hoogwaardig openbaar vervoer. Er moeten voldoende voorzieningen zijn, zoals winkels en scholen, en er moet voldoende draagvlak zijn voor die voorzieningen. Er moet klimaat-adaptief worden gebouwd: geen aansluiting op gas en nul op de meter. Er moet voldoende regenwater worden opgevangen, hittestress moet worden tegengegaan en er moet voldoende grondcompensatie zijn. Wij willen ook graag dat er bij de businesscase die wordt gemaakt voor dit soort plannen wordt gekeken naar de kosten van de infrastructuur. Die kosten komen anders geheel bij de samenleving terecht. Dat vinden wij niet terecht.

Belangrijk is ook te kijken naar de regionale samenhang. De makkelijkste oplossing op de korte termijn is vaak niet de beste oplossing op de lange termijn. Binnenstedelijke verdichting mag niet worden weggeconcentreerd door op het eerste gezicht goedkope uitbreiding in het buitengebied. Binnenstedelijk bouwen moet leidend zijn, bijvoorbeeld op oude industrieterreinen. De Samenwerkingstafel middenhuur heeft hier ook voorstellen voor gedaan. Een van de voorstellen is een revolverend saneringsfonds. De Minister heeft hier al naar verwezen in de media. Wij hebben hier vorige keer al naar gevraagd. D66 is daar een groot voorstander van. De belangrijkste meerkosten kunnen dan aangepakt worden. Milieuvervuiling wordt opgeruimd. En een doods gebied in een stad bruist weer van het leven. Wij zien graag snel een uitwerking hiervan en overwegen een motie.

Een ander punt is het versimpelen van de marktoets. Daar werd net ook al over gesproken. Aedes, VNG en de ontwikkelaars zijn hiermee bezig. Ook op dit punt zien we graag snelheid.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, meneer Nijboer van de Partij van de Arbeid heeft een interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vond het een goede inbreng, maar ik ben wel benieuwd hoe D66 dan het pleidooi voor meer bouwen in het groen van de Minister in De Telegraaf las. Ik proef hier toch een soort indamming van die voorstellen van de Minister. De wethouders uit Den Haag, Oostzaan en Zoeterwoude zeggen allemaal: we hebben prachtige natuur en die gaan we niet volbouwen. Als ik mevrouw Van Eijs zo hoor, dan staat zij eigenlijk aan de kant van die wethouders. Klopt dat? Dat zou ik toejuichen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik denk dat de enorme opgave die er ligt, ook heel erg geresoneerd heeft. Wat dat betreft ben ik blij om van de verschillende wethouders en lokale bestuurders te horen dat zij denken heel veel van die grote opgave te kunnen realiseren in de binnenstad. Dat is mooi om te horen. Aan de andere kant weten wij ook dat veel van de plancapaciteit zacht is en nog niet gerealiseerd. Dus ik denk dat we lokaal moeten kijken naar de oplossing. Als wethouders dat helemaal binnenstedelijk kunnen doen met alle bijkomende eisen, dan is dat mooi.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben ook altijd graag blij met elkaar – dat is altijd mooi – maar ik had niet echt het idee dat de wethouders heel blij waren met die oproep. Die zeiden eigenlijk: «Er wordt miskend wat hier nodig is. Als wij een Minister hebben die zegt dat we al dat groen maar moeten volbouwen, dan komt er van dat binnenstedelijke niks meer terecht. Dat is immers moeilijker.»

Die projectontwikkelaars zetten liever een weiland vol met huizen. Het is duurder, het is ingewikkelder en het vergt meer afstemming, terwijl D66 dat zo graag wil en ik met D66. Ik heb hier de reacties op de NOS-site. Die heeft u ongetwijfeld ook gezien, want u bereidt het debat ook goed voor. Die zeggen niet: geweldig, Minister, wat een goed idee!

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk dat de Minister heeft aangegeven dat zij ook binnenstedelijk zou willen bouwen. Maar zij ziet dat de bouwopgave enorm is. Zij wil, denk ik, ook aangeven dat de urgentie heel groot is om voldoende woningen te bouwen. Er werd net al gerefereerd aan de plancapaciteit. Als wij allemaal mooie harde plancapaciteit in de binnensteden krijgen, dan moeten we dat vooral doen, maar er ligt echt een heel grote opgave. We kunnen best wel kijken of we onder voorwaarden een mooie inpassing in de stadsranden kunnen realiseren, maar wat ons betreft kijken we eerst naar de binnenstad.

De **voorzitter**:

Dan heeft de heer Koerhuis van de VVD ook nog een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet of ik het goed hoorde, maar deed D66 nou het voorstel om de woningbouw mee te laten betalen aan infrastructuur? Als dat zo is, zou D66 dan de garantie kunnen geven dat kopers in ieder geval niet de rekening gaan betalen? Vooral in de steden betalen die al veel te veel voor de grond. Als ik een suggestie mag doen: de grondkortingen gaan naar corporaties. Zullen we daar dan die rekening neerleggen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Wat wij hebben willen aangeven, is dat het best wel hoge kosten met zich meebrengt als je ervoor kiest om een nieuw gebied te ontwikkelen en daar infrastructuur aan te leggen. Je zou moeten kijken hoe je die wilt verdelen. Als ontwikkelaars mooie winsten kunnen maken, zou je ook kunnen kijken of ze een deel kunnen bijdragen aan de infrastructuur. Dat was de vraag.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Daar maak ik graag de opmerking bij dat die winsten uitsluitend gedragen worden door kopers en dat ik niet wil dat die nog meer aan die winsten gaan bijdragen.

De **voorzitter**:

Ik heb daar geen vraag in gehoord, dus ik ga meteen door naar de heer Ronnes van het CDA voor een interruptie.

De heer **Ronnes** (CDA):

Mevrouw van Eijs van D66 geeft aan dat ze de ontwikkelaars mee wil laten betalen. De huidige regelgeving voorziet erin dat gemeenten die een plan ontwikkelen via een anterieure overeenkomst de kosten voor de nodige infrastructurele ontwikkelingen kunnen verhalen. Wilt u dit nu gaan verplichten? Het is nog steeds een keuze. Lokaal kan men gewoon die keuze maken, dus de mogelijkheid is er al. Wilt u dat nou gaan verplichten of wat wilt u precies? Dat is mij niet helder.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

U kent mij als iemand die de lokale afwegingsruimte zeer koestert. Dus ik zou ook niet meteen willen zeggen dat wij dat vanuit Den Haag moeten verplichten. Het enige wat wij vragen is dat je dat soort kosten ook moet meenemen in de businesscase als je binnenstedelijk of buitenstedelijk iets

wilt ontwikkelen. In de stad zijn er vaak al veel voorzieningen, zoals vervoer en gezondheidscentra. Dat zou je eerlijk moeten afwegen met elkaar.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat die mogelijkheden er lokaal al zijn, maar ik hoor straks graag uit de mond van de Minister of er nog aanvullingen mogelijk zijn die iets toevoegen.

De **voorzitter**:

Dan vervolgt mevrouw Van Eijs haar betoog.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij was ik gebleven bij een saneringsfonds waarmee je vervuilde grond kan opruimen en waardoor je de kosten van nieuwe ontwikkelingen in oude industriegebieden wat kan drukken. We zien graag een uitwerking hiervan.

Volgens mij had ik het versimpelen van de markttoets ook al genoemd. Aedes, VNG en ontwikkelaars zijn daar al mee bezig. Nu weten wij dat die misschien toch iets te ingewikkeld in elkaar steekt. Wij zien graag snel een verdere uitwerking om die te versimpelen.

Ook wil ik het graag hebben over maatwerk bij hypotheekverstrekking. De explainbepaling wordt nu weinig gebruikt. Het is goed dat de Minister daar nu met maatwerk meer werk van maakt, maar wij zien ook mogelijkheden in de huurwaardering. Als je een aantal jaren huurt, een huur van een bepaalde hoogte betaalt en een hypotheek aanvraagt, dan kan daar ook naar gekeken worden. Als iemand bijvoorbeeld al vijf jaar een huis van bijna € 200.000 huurt voor € 800, dan komt hij qua hypotheeklast uit op maar € 500 en dus een huis van € 125.000. Dat is het verschil tussen wel en geen huis kunnen kopen. Mensen die een huis kunnen kopen, bouwen ook vermogen op. Daarom denken we dat op dit punt onderzoek nodig is. We vragen ons af wat de gevolgen zijn als je dit meeweegt. Stijgen daardoor bijvoorbeeld de prijzen? Is de Minister bereid om te kijken naar deze mogelijkheid?

In haar brief geeft de Minister ook aan dat het tot vergelijkbare kosten leidt als alle kosten, zoals onderhoud en belasting, worden meegenomen. De Minister heeft het Nibud gevraagd om dit nader toe te lichten. We vragen ons af of de Kamer deze nadere toelichting van het Nibud ook kan ontvangen.

Ook op het gebied van verduurzaming is er nog een lange weg te gaan. Kopers moeten bij het aangaan van een hypotheek beter worden geïnformeerd over de mogelijkheden voor het meefinancieren van energetische verbeteringen. Dit is immers ook beter voor de hypotheekverstrekker, want die kan een hogere hypotheek rekenen. Het is beter voor de woningeigenaar, die er een hogere woningwaarde en lagere lasten aan overhoudt. Het is ook beter voor de samenleving als geheel. We horen dus ook graag wat de Minister daar wellicht nog aan kan doen.

In de Staat van de Volkshuisvesting lezen we dat de investeringsruimte van woningcorporaties nog steeds heel wisselend is. Sommige corporaties hebben een kleine opgave en een grote investeringscapaciteit, en andersom. We hebben eerder de motie-Ronnes c.s. (34 775 XVIII, nr. 21) aangenomen gekregen, over de meeropbrengsten van de verhuurderheffing vanwege de WOZ-stijging. We vragen ons af of de Minister ons daar al iets over kan vertellen. Kunnen deze middelen bijvoorbeeld worden ingezet voor een gerichte korting op de verhuurderheffing, of voor een fonds voor verduurzaming?

Mijn laatste punt gaat over studentenkamers. Ons is opgevallen dat de huren van studentenkamers sneller zijn gestegen dan die van andere huurwoningen. Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare studentenkamers? Een ander punt dat ons opviel, is dat er nu vaak wordt ingezet op

zelfstandige woonruimte en dat er minder wordt ingezet op onzelfstandige woonruimtes. Deze zijn goedkoper voor de student en goedkoper voor de samenleving. Wordt er ook gekeken naar de verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes in het nieuwe actieplan voor studentenhuisvesting?

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan is nu het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. De woningnood neemt in grote delen van het land toe. Vooral mensen met een laag of middeninkomen komen in de knel. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn vaak veel te lang en omdat de regering nog steeds stuurt op verkoop, wordt de wachttijd alleen maar langer. Mensen met een laag tot gemiddeld inkomen staan soms tien jaar op een wachtlijst. Ook de schaarste aan woningen met gemiddelde huren is groot. Leraren, verpleegkundigen en ambtenaren hebben een gemiddeld inkomen. Zij mogen van deze en voorgaande regeringen de meeste sociale huurwoningen niet in, terwijl koop heel vaak niet haalbaar is. Particuliere huizenverhuurders profiteren van de ruimte die het Rijk geeft. Zij kunnen op plekken met een woningtekort rijk worden over de ruggen van huurders.

Ik begin met een stukje over bouwen. Hoewel er meer wordt gebouwd in de jaren tot 2020, zal de spanning op de woningmarkt de komende jaren oplopen. De bouw van betaalbare woningen stopt in grote delen van Nederland. In sommige regio's wordt maar de helft van de plannen voor sociale huurwoningen gerealiseerd. Een van de redenen is dat gemeentes een te hoge prijs vragen voor hun grond. Corporaties kunnen die niet betalen, omdat zij lage huren innen. De vraag naar woningen stijgt rap, terwijl de productie stopt. Corporaties wordt wel een belasting opgelegd van bijna 2 miljard euro. In sommige delen van het land is dat meer dan één maand huur. Die kan dus niet worden gebruikt voor woningbouw of renovatie. Erkent de Minister dat het tijd is om meer regie te nemen? Wil zij komen met een nationaal bouwprogramma, ook voor betaalbare huurwoningen? Het kan juist voor die woningen gerealiseerd worden als de belasting voor de corporaties, de verhuurderheffing, geschrapt wordt en gebruikt wordt als een plicht om te investeren.

Middenhuur is al even aan de orde geweest. Gisteren was natuurlijk de uitslag van de tafel van Van Gijssel. We hebben gevraagd om een apart debat hierover. Ook de heer Van Gijssel beseft, zo blijkt uit zijn rapport over de middenhuur, dat de markt in schaarstegebieden nu niet de huurprijzen beschermt. Hij spreekt daarom over een noodknop, met lagere vrije sectorhuur, tijdelijk en onder voorwaarden. Wij zien daar nadelen aan, maar zeker ook voordelen. Het kan een kans bieden, hoe beperkt ook, mits het goed wordt uitgewerkt. Wil de Minister deze optie, lage vrije sectorhuur, zoals voorgesteld door Van Gijssel, omarmen? Kiest zij voor betaalbare huur of voor de belangen van de verhuurder? Is de Minister bereid om te kijken of de grens van beschermde huur door middel van puntentelling kan worden verhoogd naar € 1.000? De SP pleit er natuurlijk al langer voor om de harde inkomensgrens van € 36.798 per jaar voor toegang tot sociale huur te schrappen, juist omdat deze heel veel mensen in de knel brengt. Is de Minister bereid om dat te doen? Ik zie overigens dat de heer Koerhuis heel graag wil.

**De voorzitter:**

Ik zat ook al te kijken, maar hij wil vooralsnog toch niet. Gaat u verder, mevrouw Beckerman. Misschien wil de heer Koerhuis straks wel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik dacht: leuk, een debat, maar hij durft denk ik nog niet.

In 2006 werd de Rotterdamwet ingevoerd om probleemwijken aan te pakken. Helaas faalt deze wet. Het aandeel bewoners onder de armoedegrens in wijken die onder de wet vallen groeit. In al deze wijken neemt het aantal inbraken, diefstallen en geweldsincidenten toe. Voor bestuurders is de Rotterdamwet een goedkope manier om kiezers te laten zien dat ze probleemwijken aanpakken, maar de aanpak werkt niet. Is het niet tijd om ook hierbij knopen door te hakken? Stop met de Rotterdamwet en zorg voor echt goede wijken.

De SP wil graag vier voorstellen doen. Zorg voor een goede, leefbare buurt, met ogen en oren in de wijk, met buurtmeesters bij corporaties. Zorg ook voor voldoende politie. Twee. Dit kwam net ook al even naar voren: bouw die verhuurderheffing om in een investeringsplicht, zodat er voldoende betaalbare woningen kunnen worden gebouwd en er in een buurt geïnvesteerd kan worden. Dat kan ook met een landelijk buurtverbeteringsfonds. Het derde punt: voorkom en bestrijd de tweedeling. Investeer in gemengde wijken. Bouw gemengd, zodat wijken en scholen gemengd worden. Vier: criminaliteit moet wat ons betreft echt bestraft worden via de rechter en niet via gemeenten of een woningbouwcorporatie. Graag een reactie.

Mijn laatste punt is kort en gaat over Airbnb. Zit ik al over mijn tijd?

De **voorzitter**:

Maar nu wil de heer Koerhuis wel interrupteren. O, ik hoor dat hij helemaal aan het einde gaat interrumperen. Dus eerst Airbnb.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Airbnb. Heel kort. Europese steden die problemen ondervinden van Airbnb, willen afdwingbare regels voor platforms voor vakantieverblijf. De hoofdsteden hebben een gezamenlijke oproep gedaan aan de Europese Commissie om tot Europese criteria voor vakantieverblijf te komen. Het belangrijkste is dat ze willen dat de adresgegevens van verhuurders beschikbaar komen. Minister, ik wil zo graag weten of u de oproep van de steden gaat volgen. Nu dan, meneer Koerhuis?

De **voorzitter**:

Ik ben de voorzitter. Meneer Koerhuis, het is aan u. Een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, ik hoorde vragen over de verhuurderheffing. Volgens mij hoorde ik de SP zeggen dat die één maand huur is voor corporaties. Mag ik dan het volgende vragen? Zullen we, voordat we daar iets mee gaan doen, eerst eens kijken naar de winst van corporaties? Want die is drie keer zo hoog. Drie maanduren gaan dus de winst in.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Meneer Koerhuis, u bewijst eigenlijk dat het systeem van sociale verhuur heel goed kan werken. Dat vind ik nu juist het punt. Wij waren natuurlijk de eerste met kritiek op wat corporaties in het verleden gedaan hebben, maar het mooie aan sociale verhuur, als je het goed uitvoert, is dat revolverende fonds. Zo noemen we het tegenwoordig, maar dat bestaat al honderd jaar. Vroeger richtten mensen gezamenlijk een corporatie op, of gemeenten deden dat. Zij bouwden prachtige huizen en wijken en vroegen daar een mooie, normale huur voor. Zij zorgden er ook nog eens voor dat zij geld hadden voor het opknappen van wijken en voor de toekomst van nieuwe wijken, gemengde wijken. Sociale huur was niet altijd bedoeld voor mensen met de allerlaagste inkomens, maar ook heel vaak voor mensen met lage en middeninkomens, zodat er geen sprake was van segregatie en er gemengde wijken kwamen. Zo groeiden

jongeren op in een goede buurt, met verschillende voorbeelden. U bewijst eigenlijk dat dit systeem heel goed werkt en kan werken. Wij pleiten er ook voor. Ik heb u al vaker het voorbeeld van een stad als Wenen aan de hand gedaan, waar je, of je nu veel of weinig verdient, in een corporatiewoning mag wonen. Dat geldt voor 80% van de inkomens. Dat werkt geweldig. Het is goed voor de huurders en goed voor de samenleving, omdat wijken heel erg gemengd zijn en er voor iedereen plek is. U bewijst dus eigenlijk dat het systeem werkt. Waarom wilt u het dan kapotmaken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wenen is niet te vergelijken met Nederland. Ik heb het al vaker gezegd. Als sociale huur een regulerende oplossing zou zijn, zou Amsterdam, een stad met een van de hoogste percentages sociale huur van Nederland, de best functionerende woningmarkt moeten hebben, met de laagste huren en de kortste wachtlijsten. Dat is niet zo, dus ik denk niet dat daar de oplossing ligt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat felicitaties aan Amsterdam op zijn plek zijn voor hoeveel er nu gebouwd wordt. Ik haalde net al een artikel aan uit De Telegraaf waarin staat dat heel veel gemeentes de helft van de bouwdoelen die ze zichzelf stellen niet halen. Daarbij werd één uitzondering genoemd en dat was Amsterdam. Amsterdam bouwt geweldig. Maar Amsterdam vraagt ook om hulp. Amsterdam heeft al heel vaak aan de regering gevraagd: help ons, want heel veel problemen kunnen we zelf niet aan. Regering heeft weggekeken van die problemen. Ik denk dat het goed is dat ook het Rijk hierin zijn taak neemt. Ik had het net over Airbnb. Dat zal ik niet herhalen. Maar denk ook aan buy to let. Dat zorgt ervoor dat de prijzen worden opgedreven. Dat zorgt voor problemen.

De **voorzitter**:

Ik zou het nu toch willen afronden. Anders wordt het weer een nieuw betoog. Ik ga dus door naar de volgende spreker, de heer Nijboer. Hij voert het woord namens de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De Minister dacht vast: we hebben een groot debat met de Kamer over wonen, dus moet ik maar even nieuws maken; de crisis is voorbij, dus ik noem het niet meer de Crisis- en herstelwet, maar de herstel- en bouwwet en die kondig ik aan in De Telegraaf.

Er is alle reden om grootse maatregelen op de woningmarkt aan te kondigen, want er zijn grote problemen. Er zijn te weinig huizen. De betaalbaarheid staat onder druk en de woningen moeten verduurzaamd worden. De vraag is wel of deze herstel- en bouwwet hier het antwoord op is. De PvdA denkt van niet. De VVD kijkt ronkend toe. Maxime Verhagen knikt tevreden. Maar gemeenten, zoals Den Haag, Zoeterwoude en Oostzaan, reageren verontwaardigd: we hebben nog zo veel problemen om leegstaande winkelpanden en industrieterreinen weer te gebruiken en als de Minister de rode loper uitlegt voor de bouwers, komt daar niks van terecht. Ook D66 floot zojuist de Minister zachtjes terug. En dat is terecht, denk ik. Dit is namelijk geen antwoord op de kern van de problemen, namelijk dat er te weinig huizen zijn, dat er te weinig betaalbare huizen zijn en dat er verduurzaming nodig is. Op die drie thema's hoor ik graag een reactie van de Minister.

Allereerst, te weinig huizen. Er is deze week een mooi rapport verschenen over woningcorporaties die niet alleen maar betaalbare woningen onder de huurtoeslaggrens moeten bouwen, maar ook voor daartussenin. De PvdA-fractie is daar een zeer groot voorstander van. Ik vraag de Minister daarop te reageren. Het kabinet stort nu een extra renteaftrekbepanking van 400 miljoen over woningcorporaties uit. Hoe kun je zeggen dat je

meer woningen wilt met middenhuur – de VVD heeft het er aan het begin, het einde, maar ook midden in een debat altijd over – en hoe kun je verwachten dat er meer woningen komen als je er een heffing van 400 miljoen tegenover zet? Hoe kan dat? Hoe kan dat tot extra woningbouw leiden?

Voorzitter. Te weinig betaalbare huizen is mijn tweede punt. De betaalbaarheid staat onder druk. Verschillende sprekers zeiden dit ook. Collega Beckerman schetste dat mensen jarenlang wachten en dat dan ook nog de hoofdprijs wordt gevraagd. Ik vind het erg jammer dat het amendement van mevrouw Voortman, mevrouw Beckerman en mijzelf deze week is verworpen, waardoor huurders die huren voor net boven € 700 eigenlijk geen recht meer hebben om naar de Huurcommissie te gaan en om een normale huur af te dwingen.

Met de bezuiniging op de huurtoeslag kiest de regering ook precies de verkeerde kant. Ik heb een vraag over de brief die we hebben gekregen waarin de regering zegt dat die bezuiniging op de huurtoeslag voor huurders om € 25 per jaar gaat. In deze tijden dus. Het gaat allemaal beter, maar er wordt expres gekozen voor een bezuiniging. Maar betekent dit dat het na vier jaar € 100 is, en na tien jaar € 250, zo vraag ik de Minister. Dan heb je het toch over groot geld.

Voorzitter. Dan drie, de verduurzaming. Er is 100 miljoen voor uitgetrokken. Dan kun je een paar gloeilampen vervangen door ledlampen. Je kunt met een paar huizen beginnen, maar dit is natuurlijk geen bedrag als je kijkt naar de meer dan 2 miljoen sociale huurwoningen in Nederland. Hoe kun je nou met die 100 miljoen die huizen verduurzamen? Wat is het antwoord van de Minister hierop? Ik had echt gehoopt dat de regering zou ingaan op deze hoofdpunten, betaalbaarheid, meer betaalbare huurwoningen, vooral sociale huurwoningen, en verduurzaming. Daar zou ik dan graag nu in het debat wat over horen.

Bij de werkbezoeken van de laatste tijd is mij iets opgevallen. Dan heb ik het over diverse woonwijken. Kijk naar wat er gebeurt met de lokale toewijzing, niet alleen in steden – eergisteren was ik nog in Den Haag op bezoek – maar ook bijvoorbeeld in de Alblasserwaard, in dorpen. Een derde tot 40% van de huizen met de laagste huren wordt toegewezen aan mensen die problemen hebben of problemen kunnen hebben. Denk aan sociale problemen en psychiatrische problemen. Het kan gaan om mensen met een asielachtergrond. Die gaat ook vaak samen met sociale problematiek. Voor de technici: dit komt door passend toewijzen. Mijn vraag aan de Minister is de volgende. Als je in de wijken en straten waar de inkomens laag zijn en waar toch al vaak zorgen zijn over werkloosheid, een derde van de vrijkomende woningen structureel toewijst aan deze groepen, die echt extra aandacht en vaak ook zorg nodig hebben, wat voor wijken krijg je dan? Gaat dat niet helemaal mis?

Tot slot twee punten. Ik denk dat het terecht is dat partijen zeggen dat de Nationale Hypotheek Garantie in sommige gebieden in Nederland heel weinig meer waard is, want je kunt er bijna geen huis meer voor kopen. Ik kan me dus best voorstellen dat die wordt verhoogd. Maar ik ben er niet voor om dit te beperken voor de regio. Dit is een van de weinige woonpunten waarover ik het eens ben met de heer Koerhuis. Dat vind ik namelijk van de regen in de drup helpen. Als je het dus doet, moet je het nationaal verhogen. Hoe kijkt de Minister daartegen aan?

Tot slot. De heer Kops had één punt, maar wel een terecht punt. Het is eigenlijk schandelijk dat die huurcourtages er nog zijn. Ik heb er ook weleens Kamervragen over gesteld. Ik sluit me wat dat betreft volledig aan bij zijn inbreng. Ik kan voor deze keer ook de volledige inbreng van de PVV ondersteunen, want dit was zijn enige, en hoofdpunt.

Dank u wel, voorzitter.



**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan draag ik het voorzitterschap even over aan meneer Ronnes, zodat ik zelf ook het woord kan voeren.

**Voorzitter: Ronnes**

**De voorzitter:**

Het woord is aan mevrouw Voortman.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Iedereen zal het ermee eens zijn dat er forse maatregelen nodig zijn om de woningmarkt weer voor iedereen toegankelijk te maken. De regionale verschillen zijn groot, maar bijna overal zijn er problemen die om een oplossing vragen. Bij het wetgevingsoverleg in december hebben we hierover al gesproken, maar vandaag hoop ik dat we een volgende stap kunnen zetten op weg naar het bieden van concrete oplossingen.

De cijfers die we vandaag bespreken zijn van een tijdje geleden en zijn dus eigenlijk alweer achterhaald. Maar als we naar de trend kijken, kunnen we niet anders dan constateren dat de maatregelen die de afgelopen jaren zijn genomen, en in sommige sectoren juist niet zijn genomen, de krapte op de woningmarkt eerder versterkt dan opgelost hebben. Er is geen regulering in de geliberaliseerde huurmarkt en er is overregulering in de sociale huurmarkt. Dat zorgt voor onwenselijke situaties, zoals we onlangs in de Utrechtse wijk Kanaleneiland zagen. Corporaties hebben niet de mogelijkheden om sociale huurwoningen op te knappen en dragen de woningen bijna voor niets over aan schimmige beleggers, die er vervolgens met de winst vandoor gaan. De huurder is uiteindelijk de dupe, want die wordt geconfronteerd met een veel te dure woning en slecht onderhoud. Ik vrees dat deze situatie geen incident is. Kan de Minister aangeven of zij vermoedt dat er meer van dit soort situaties zijn en wat zij kan doen om dergelijke constructies tegen te gaan?

Voorzitter. De overheid heeft steeds meer afstand genomen. Vooral verhuurders in de geliberaliseerde huursector worden daar beter van. Wat GroenLinks betreft moet deze trend worden gekeerd. Wat ons betreft gaat de overheid haar rol weer actief oppakken. Onze grondwetgever heeft het bevorderen van voldoende woongelegenheden niet voor niets tot overheidstaak in de Grondwet opgenomen. Ik hoor graag van de Minister of zij het met GroenLinks eens is dat de overheid zich actiever moet bezighouden met het realiseren van voldoende en betaalbare woningen.

Voorzitter. We zien een tekort aan zowel huur- als koopwoningen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. De doorstroming vanuit de sociale huursector naar het middensegment en naar goedkope koopwoningen staat vrijwel stil en de prijzen van koopwoningen blijven maar stijgen. Voor veel starters is een hypotheek moeilijk te krijgen. De Minister heeft tijdens het wetgevingsoverleg erkend dat er veel moet gebeuren. Dat is een goed begin, maar ik wil het ook hebben over de daden. Gisteren konden we het eerste concrete plan van de Minister lezen, maar dat was helaas niet echt een plan waar wij gelukkig van werden. De Minister wil namelijk meer bouwen in het groen. Klopt dat of is de Minister verkeerd begrepen door de krant, zo vraag ik haar.

Voorzitter. De woningmarkt schreeuwt om effectieve maatregelen. Wat moet er wat GroenLinks betreft op korte termijn gebeuren? Er moet allereerst meer gebouwd worden. Er moeten vooral binnenstedelijk voldoende locaties worden aangewezen om te bebouwen en er moet vooral gebouwd worden voor lage en middeninkomens. Ik zeg met nadruk «binnenstedelijk», omdat mensen zo dicht mogelijk bij hun werk willen wonen en dus niet de stad uitgejaagd moeten worden. Daarnaast willen wij, zoals gezegd, het weinige groen rondom de steden niet volgebouwd

hebben. Graag hoor ik van de Minister hoe het staat met de binnenstedelijke bouw mogelijkheden en welke belemmeringen zij ziet. Ten tweede. Het middenhuursegment moet worden gereguleerd, zodat mensen vanuit een sociale huurwoning gemakkelijker kunnen doorstromen. Met reguleren bedoelen wij dat de overheid paal en perk stelt aan ongebreidelde huurverhogingen en dat er een volwaardige huurbescherming komt voor mensen die in deze huurwoningen wonen. Er moeten landelijke regels met lokaal maatwerk komen voor huurwoningen in de vrije sector. Ik hoor graag van de Minister hoe zij aankijkt tegen de problemen. Begin deze week is het rapport van Van Gijssel gepubliceerd. Ook in dat rapport wordt aangegeven dat meer regulering noodzakelijk is. Graag een reactie van de Minister, want wij hebben hierbij te lang vertrouwd op de markt.

Voorzitter. Ten derde moeten er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Ook moet er gekeken worden naar de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Op dit moment is die grens ruim € 36.000. Maar die grens wordt niet overal in Europa op dezelfde manier toegepast. Nederland past deze grens nogal streng toe, terwijl in sommige andere landen niet alleen naar het inkomen maar ook naar de gezinssamenstelling wordt gekeken. Wat ons betreft is € 36.000 echt aan de lage kant. We hebben het dan echt niet over mensen met een enorm hoog inkomen. Graag hoor ik van de Minister of zij het met GroenLinks eens is dat er op deze punten stappen moeten worden gezet. Op welke terreinen kunnen wij plannen verwachten? Wij kunnen echt niet nog een hele tijd doorgaan met het handhaven van de status quo. Het roer moet echt om.

Ook op het gebied van verduurzaming van de woningmarkt moeten forse stappen worden gezet. Dat betekent concreet: corporaties meer mogelijkheden geven om te investeren in verduurzaming. Door de hoogte van de verhuurderheffing zijn de mogelijkheden nu niet voldoende. Het gaat ook om gebouwgebonden financiering. Hierdoor wordt er meer geïnvesteerd in het energiezuinig maken van woningen. In een interview met de Minister lazen wij dat zij wil dat woningen duurzamer worden. Hoe wil zij dit concreet gaan bewerkstelligen?

Voorzitter. Dan nog enkele punten die voor GroenLinks van belang zijn. Nog steeds is er onvoldoende studentenhuysvesting in de studentensteden. Ook moeten de regulering van studentenhuysvesting en die van het middensegment goed op elkaar aansluiten. Eerder is een motie aangenomen van GroenLinks en de SP om met een actieplan te komen. Wanneer kunnen we dat verwachten?

Steeds meer mensen willen meer zeggenschap en willen zelf de regie nemen op de woningmarkt. Bij het WGO hebben wij met de Minister gesproken over wooncoöperaties en initiatiefrecht voor huurders. Ik ben benieuwd welke concrete voorstellen we op dat punt van het kabinet kunnen verwachten.

Dan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met een beperking. In het VN-verdrag staat het recht op independent living, zelfstandig wonen, beschreven. Ik hoor graag van de Minister hoe wij dat begrip handen en voeten gaan geven. Wat ons betreft is het een goed idee als in alle plannen op het gebied van wonen dat begrip terugkomt, zodat we ook kunnen zien hoe we stappen kunnen zetten voor het daadwerkelijk toegankelijk en inclusief maken van de woningmarkt voor mensen met allerlei soorten beperkingen. Graag een reactie daarop.

Tot slot zou ik mij ten aanzien van de startersleningen willen aansluiten bij de heer Ronnes en ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie bij de heer Nijboer.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Ik zit even met een dilemma, want ik wil eigenlijk een interruptie plegen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Doe maar.

De **voorzitter**:

Ik zal dat nu dan maar doen, ook al ben ik voorzitter. U zegt heel overtuigend dat we de oplossing eerst binnenstedelijk moeten zoeken. Ik ben het met u eens dat we zuinig ruimtelijk gebruik moeten nastreven. Maar als nu blijkt dat je in sommige steden de oplossing niet binnenstedelijk kunt vinden, zegt u dan dat er maar niet gebouwd moet worden?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee, wat ik dan zeg is: als dat echt blijkt, vind ik dat je ook mag kijken naar andere locaties. Maar zo ver zijn wij nog lang niet. Ik denk dat het goed is om eerst te kijken naar allerlei oplossingen binnen de stad. Ik gaf al aan dat mensen ook in de stad werken. Op het moment dat we mensen buiten de stad laten wonen, heeft dat ook weer allerlei gevolgen voor de mobiliteit. Dat kunnen steden gewoon niet aan. Ook vanuit het belang van de mobiliteit is het dus belangrijk om het binnenstedelijk te doen. We moeten echt eerst daar kijken. Pas als het echt niet anders kan, kun je wat anders zeggen. Ik vind het nu nog te gemakkelijk om te zeggen: doe het maar aan de rand. Want dan weet ik wat er gebeurt. Dan gaan die bouwers achteroverleunen en wordt er alleen nog buitenstedelijk gebouwd.

De **voorzitter**:

Dank voor uw antwoord. Ik geef u graag het voorzitterschap terug.

**Voorzitter: Voortman**

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Ronnes. Ik kijk even naar de Minister. Om kwart over vijf gaan wij verder met de vergadering.

De vergadering wordt van 16.58 uur tot 17.15 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Aan de orde is de eerste termijn van de zijde van de Minister. Ik geef het woord aan de Minister van Binnenlandse Zaken.

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Er zijn veel vragen gesteld. Ik dacht dat het handig was om gewoon even af te trappen met een paar algemene punten en het vervolgens te ordenen langs de volgende lijnen. Eerst ga ik in op aanbod, dan koop, de huur/middenhuur, de sociale huur en de middenhuur en de laatste onvermijdelijke categorie is overig. Daar zitten vragen in over duurzaamheid, vakantieverhuur, statushouders en doelgroepen, dus dat is een beetje een restcategorie. Omdat er veel vragen zijn gesteld, dacht ik dat het goed was dat ik deze ordening even aangeef. Ik loop namelijk niet de woordvoerders een voor een langs. Maar ik hoop wel dat ik hiermee alle vragen beantwoord. Anders hoor ik het.

We hebben allemaal gezien – dat wordt ook gestaafd door de nieuwe cijfers waarover we beschikken – dat de groeiende economie en de lage rente doorwerken in de woningmarkt. Het aantal verkopen is enorm gestegen vergeleken met de crisisjaren. Het is zelfs een beetje boven het niveau van voor de crisis uitgekomen. Dat heeft natuurlijk prijsstijgingen tot gevolg, vooral in de stedelijke gebieden. Er zijn grote regionale verschillen. Dat is iets wat we ons steeds moeten realiseren. En de woningbehoefte groeit gewoon sterker dan het aantal woningen dat jaarlijks wordt gebouwd. We zien ook dat het aantal inwoners van Nederland stijgt, maar het aantal huishoudens van Nederland stijgt

sterker. De samenstelling van de huishoudens verandert gewoon. Er komen dus meer huishoudens bij dan het inwoneraantal groeit. Daar moet de woningbouw zich aan gaan aanpassen.

Ik vind het echt heel belangrijk – ik hoor u dat eigenlijk ook allemaal zeggen – om de komende jaren het tempo van de woningbouw te versnellen. Dat is een opgave die ligt bij gemeenten, bij provincies en ook hier bij mij in de vorm van het stimuleren en regisseren van intensieve samenwerking vanuit Den Haag, voor zover dat mogelijk is, om ervoor te zorgen dat die regionale woningbehoefte goed wordt ingevuld. De benadering die ik kies, is het aanjagen van het bouwen van woningen, aandacht hebben voor de verschillen en de regionale verschillen die er zijn. Ik zal ook aandacht hebben voor de kwaliteit van het aanbod en de passendheid van hetgeen gerealiseerd wordt ten opzichte van de vraag die er is. Ik wil straks nog wat dieper ingaan op de steden en de groei van die steden. We komen er alleen uit als betrokken partijen heel goed met elkaar samenwerken.

Een positief punt is natuurlijk wel dat er ook grote interesse is van beleggers, omdat de economie hersteld is. De financiën zijn dus niet per se het knelpunt in deze markt. Er is ook groot vertrouwen. Dat is heel anders dan we enige tijd geleden hebben gezien. Dat het zo conjunctureel is, is tegelijkertijd wel een aandachtspunt. Je zou liever willen dat het iets stabielere was en dat het niet zo in zou storten tijdens een crisis. We moeten nu namelijk een enorme inhaalslag maken om weer terug te komen op het niveau. Een iets stabielere situatie zou beter zijn geweest. Maar goed, dat is nu eenmaal het feit, dus we moeten dat inhalen en gelukkig wordt het voor een deel ook ingehaald.

Er zijn wel allerlei praktische belemmeringen, zoals de doorlooptijd van procedures en de capaciteit – daar is net ook aandacht voor gevraagd – overigens ook bij de decentrale overheden die hier een belangrijke rol in hebben en in de bouwsector zelf. Naast aandacht voor het bouwen kijken we ook naar het benutten van de bestaande voorraad. In het samenspel van al die actoren is het benutten van de bestaande voorraad een belangrijk punt. Ik ga straks nog iets zeggen over wetgeving die ondersteunend kan zijn om procedures te versnellen, maar samenvattend zou ik willen zeggen dat ik het vooral als mijn taak zie om een actieve en meer regisserende rol te spelen om tegemoet te komen aan die grote vraag, vooral in de stedelijke regio's.

Dat gezegd hebbende kan ik vervolgens ingaan op uw vragen. Om te beginnen vroegen de heer Ronnes en de heer Koerhuis naar de plancapaciteit. Kun je die tekorten aanpakken via sturen op de plancapaciteit? Het is waar dat er altijd sprake is van een uitvalrisico van de plancapaciteit. Daarmee is er dus een risico dat er, hoewel je zou denken dat er voldoende plancapaciteit is, uiteindelijk toch te weinig gebouwd wordt als dat niet gecompenseerd wordt met nieuwe plancapaciteit. Een van de onderwerpen die we willen agenderen in de regio's, is: hoe gaan we borgen dat er altijd voldoende plancapaciteit is om aan die bouwopgaven te voldoen? Het kan zijn dat er meer nodig is, dus dat je meer plancapaciteit moet hebben op papier om die bouwopgave te vervullen. De heer Koerhuis vroeg of je, als je toch met de regio's en de provincies in gesprek gaat over de plancapaciteit, ook harde doelen kunt afspreken. Hij noemde de provincie Gelderland, dacht ik, en een specifiek aantal van 100.000 woningen. Ik zei net al dat er heel grote regionale verschillen zijn. Ik ga natuurlijk graag het gesprek aan om te kijken wat nodig is, ook in Gelderland. Omdat ik niet overal tegelijk kan zijn, ga ik overigens beginnen met de regio's met de meest gespannen woningmarkt, dus de G4, maar ook Groningen, Eindhoven en Maastricht, waar het behoorlijk gespannen is. Alle regio's moeten in ieder geval een regionaal plan hebben. Aan de voorkant zeggen dat dat 100.000 moet zijn in Gelderland, lijkt mij niet de goede benadering. Het lijkt me beter om het gesprek met Gelderland aan te gaan en te kijken wat de woningbehoefte daar is. Er

zullen ook in Gelderland verschillen zijn tussen de steden en gebieden waar sprake is van krimp. Dan moeten we bekijken wat de opgave is en ook welke kwaliteitsslag we daar zouden willen maken. Dat is afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied zelf. Ik zal de Kamer in ieder geval informeren over de regionale plancapaciteit en ook kijken hoe die regionale behoefte daarin tot uitdrukking kan komen.

De heer **Ronnes** (CDA):

De Minister maakt terecht de opmerking in relatie tot de gebieden waar er tekorten aan woningen zijn. Ik gaf al aan dat ik dit geluid gisteravond ook gehoord heb op de bijeenkomst in Overijssel. Dat is toch een gebied waar misschien wel wat stedelijke druk zit, maar waar er grotendeels geen druk is. Daar loopt men eigenlijk vast met de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat de praktijk uitwijst dat je niet uitkomt met 100%. In die 100% zit gewoon verlies. Eigenlijk is mijn vraag meer gericht op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die is recentelijk aangepast. Zou de Minister vanuit dat oogpunt nog eens kunnen kijken of daar geen knopje aan te maken is, bijvoorbeeld dat je zegt: er bestaat een bepaalde mate van overprogrammering, omdat je weet dat je een bepaald verlies hebt. Er zijn heel veel gerechtelijke uitspraken in Nederland. Juridische procedures zijn verloren op basis van de definitie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het zou kunnen dat je met een kleine aanpassing net genoeg ruimte kunt maken voor heel veel regio's. We hebben het hier over Amsterdam, maar er zijn in Nederland ook dorpen waar gewoon woningen nodig zijn. Dat zijn er soms maar vijf of zes, maar daardoor men loopt vast. Dat is voor een dorp net zo erg als voor Amsterdam.

Minister **Ollongren**:

Ja, de heer Ronnes heeft mij net horen zeggen dat ik inderdaad denk dat het niet altijd zo is dat alles wat op je papier aan plannen hebt liggen, gerealiseerd kan worden. Ik kan mij heel goed voorstellen dat dit instrument dat bedoeld is als hulpmiddel, in bepaalde regio's een rol daarbij kan spelen. Ik neem dat graag mee in de regionale toespitsing van wat wij gaan doen.

De **voorzitter**:

Volgens mij is de heer Ronnes tevredengesteld. Nu de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoor de Minister een aantal regio's noemen waar ze gaat beginnen. Dat is ook goed. Ik heb de metropoolregio Rotterdam-Den Haag vorige keer ook al genoemd. Ik hoorde Gelderland helaas niet in de opsomming. Het getal 100.000 heb ik niet verzonnen. Dat komt uit de Primos-prognose. De heer Ronnes verwijst naar Overijssel. Ik ben op werkbezoek geweest in Ede en daar ben ik eigenlijk best wel geschrokken. Als je de Primos-prognose vertaalt, zullen daar zo'n 10.000 woningen gebouwd moeten worden, maar daar mogen ze maar 4.000 woningen plannen. In Apeldoorn zullen zo'n 15.000 woningen gebouwd moeten worden, maar daar mogen ze niks meer plannen. Daar schrik ik behoorlijk van. Ik zou de Minister toch willen vragen om daar langs te gaan.

Minister **Ollongren**:

Zeker. Ik heb Gelderland wel genoemd. Het enige wat ik daarbij opmerkte, is dat ik niet overal tegelijk kan starten, maar uiteraard moet dat ook in Gelderland. Nogmaals, ik zei net al dat het belangrijk is dat er regionaal een goede analyse is van wat zij zien. Als het aantal van 100.000 dat de heer Koerhuis noemt, door de regio ook op die manier wordt genoemd, neem ik daar kennis van. Dan moeten we natuurlijk kijken hoe we dat het beste kunnen invullen met elkaar. Ik zei alleen dat ik niet aan de voorkant

hier al zou willen vaststellen dat het 100.000 moet zijn, wat er ook gebeurt. Dat zou het omgekeerde van mijn redenering zijn.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis wil nog reageren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Een klein puntje. Ik heb het ook gezegd bij Rotterdam en Den Haag. Als het 80.000, 90.000 of 110.000 wordt, begrijp ik dat natuurlijk.

**Minister Ollongren:**

Het gaat over grote aantallen. Daarover zijn we het in ieder geval met elkaar eens. Als je over een aantal jaren kijkt, gaat het over ongeveer 600.000 woningen tot 2025 en over een miljoen woningen als je daar nog een jaar of tien bij optelt. Dus het gaat echt over grote aantallen. Gelukkig zijn we inderdaad een flinke inhaalslag aan het maken. Dat zeg ik ook tegen al die steden en regio's waar nu ontzettend veel gebeurt. Ik denk vooral aan die mensen, aan starters, gezinnen en ook aan oudere mensen die misschien een ander type woning nodig hebben. Iedereen heeft eigenlijk het recht op een woning die bij hem past. Dat werd net ook al even genoemd. Daarvoor moeten er gewoon meer woningen bij komen. Dat moet snel gebeuren.

Dan even over het bouwen. Waar moeten we dat doen? Net werd gesproken over bouwen in het groen. Ik zag gisteren op het journaal een wethouder in een weiland staan. Daar ging een beetje de suggestie van uit dat we die weilanden zouden willen volbouwen. Kijk, het ligt natuurlijk veel genuanceerder dan dat. Ik ben blij dat mevrouw Van Eijs goed geluisterd heeft naar wat ik precies heb gezegd. Ik heb gezegd dat de opgave zo groot is, dat er creativiteit in moet komen als we dat voor de mensen die ik net noemde, willen gaan realiseren. We hebben gemeenten nodig die creatief zijn en zich niet volledig storten op alleen maar het binnenstedelijke, maar ook nadenken over andere opties. Ik heb een aantal voorbeelden genoemd, zoals IJburg. Dat bestaat al. Er zijn ook plannen voor IJburg 2. Ik heb het vliegveld bij Valkenburg genoemd. Ik heb bedrijventerreinen aan de randen van de stad genoemd. Dat zijn vaak verrommelde bedrijventerreinen, oude industrieterreinen. Het is lastig om daar te bouwen, maar dat moet wel gebeuren. Ik heb ook het belang van bereikbaarheid genoemd. We zien dat de steden eigenlijk de economische motoren geworden zijn. Ik heb het dan niet alleen over steden in de Randstad, maar over steden in het hele land. Want die druk is net zo groot op de stad Groningen of op de stad Maastricht of ...

De heer **Ronnes** (CDA):

Eindhoven!

**Minister Ollongren:**

Eindhoven! Dat kwam zomaar in me op, ineens. Als mensen daar willen werken en wonen, wil je ook graag dat ze dicht bij hun werk, dicht bij hun scholen en voorzieningen zijn. Daar moeten goede verbindingen, een goed ov en goede fietsinfrastructuur zijn. Die mensen moeten zo dicht mogelijk zijn bij waar ze hun leven verder gaan inrichten. Om dat mogelijk te maken vind ik dat we iets meer moeten durven kijken naar nieuwe oplossingen. Eigenlijk hoor ik dat iedereen hier, over de hele linie, zeggen.

**De voorzitter:**

Ik heb hier zelf een interruptie over, dus de heer Ronnes zal mij in de gaten houden. De Minister noemt voorbeelden als bedrijventerreinen en IJburg. Maar volgens mij was de suggestie – ik dacht dat dat zelfs letterlijk in de kop stond – dat het ging om bouwen in het groen. Is dat verkeerd opgepikt door de krant? Of zegt de Minister: daar ging het mij niet om?

Dan het tweede punt dat ik wel wil weten. De Minister geeft aan dat er creatiever gedacht moet worden. Heeft de Minister de indruk dat gemeentes nu niet creatief denken? Mijn indruk is heel anders, namelijk dat gemeentes juist wel heel creatief bezig zijn.

**Minister Ollongren:**

Ja, ik heb de gemeentes daar zonet ook een compliment voor gemaakt, omdat dat inderdaad al gebeurt. Eergisteren zag ik nog plannen van Rotterdam om de lucht in te gaan en dus hoger te gaan bouwen. Er zijn plannen voor IJburg 2. Dus gemeentes zijn ook heel creatief. Ze voelen die druk ook wel. En toch constateren we met elkaar dat we er nog niet zijn. We zijn nog niet op het niveau dat nodig is om de vraag te accommoderen. Dus zullen we nog creatiever moeten zijn. Ik heb dat natuurlijk ook een beetje gedaan met in het achterhoofd dat er in maart gemeenteraadsverkiezingen zijn. Daarna zullen er colleges worden gevormd. Er komen dan nieuwe wethouders wonen en nieuwe plannen in de gemeentes over hoe die bouw nog beter aangepakt kan worden. Dus het is ook een beetje een oproep geweest. Dat is nou eenmaal zo. We hebben een afspraak gemaakt over wie welke verantwoordelijkheid heeft. Gemeentes hebben daar een heel belangrijke verantwoordelijkheid in. Provincies ook, want zij bepalen de plancapaciteit. Er zijn vaak discussies tussen steden en de provincie over wat wel en niet kan. Mijn oproep was dus heel erg: doe het beide. Denk na over hoe je binnenstedelijk verder kunt ontwikkelen, dus binnen de bebouwde omgeving. Ik denk dat daar nog steeds mogelijkheden liggen. Misschien gaan we het straks nog hebben over de aanbevelingen van Van Gijssel, maar zo'n revolverend fonds zou daar bijvoorbeeld bij kunnen helpen. Maar nogmaals, ik vind ook dat je de randen van de stad erbij moet betrekken. Ik vind dat we op zoek moeten gaan om ruimte te creëren voor mensen die hun werk vinden in de stad. Daar zijn goede scholen en opleidingsmogelijkheden. Deze mensen moet je niet dwingen tot bijvoorbeeld lang forenzen of op grote afstand zitten van de voorzieningen waar zij gebruik van willen maken. Dat was mijn oproep.

**De voorzitter:**

Maar dan lijkt het haast een discussie te worden over de vraag of de randen van de stad ook binnenstedelijk zijn of niet. Als je het hebt over bedrijventerreinen, zal niemand erop tegen zijn om daar te bouwen. Begrijp ik het nu goed dat de lijn van de Minister dezelfde is als de lijn die GroenLinks heeft geuit en volgens mij ook mevrouw Van Eijs: eerst binnenstedelijk en pas in tweede instantie, als het echt niet anders zou kunnen, verder buiten de stad kijken? Is dat de volgorde der dingen die ook de Minister voor zich ziet? Ik heb bovendien geen antwoord gehad op mijn vraag of ze wellicht een beetje verkeerd geciteerd is door de krant.

**Minister Ollongren:**

Ik vind dat te gemakkelijk. Een krantenkop bepaalt de krant overigens altijd zelf. Wat ik heb gezegd in dat interview en daarna ook een paar keer tegen andere journalisten die dat vroegen, is dat het wat mij betreft en-en is. We zijn een land met een groeiend aantal inwoners en met een groeiend aantal huishoudens. Er moet keuze zijn. De een wil graag stedelijk wonen, bijvoorbeeld in een appartement in hoogbouw. Veel anderen, gezinnen, willen graag een huis, een twee-onder-een-kapwoning met een tuin. Dat moeten we met elkaar combineren. Veel meer dan vroeger houden we nu rekening met de bereikbaarheid. Dus op het moment dat je ontwikkelt, houd je ook rekening met vragen als: is er een station in de buurt, is er infrastructuur en hoe zit het met de voorzieningen? Dat betekent dat je het heel dicht bij kernen zult doen. Het hangt er ook vanaf hoe de contouren nu al getekend zijn. In Flevoland bouwen ze nu het meeste van heel Nederland. Dat is ook wel zo, omdat ze rode

contouren hebben. Die heten rood, maar als je kijkt waar er gebouwd wordt, zie je dat het ook wel groen is. Dus ik roep echt op om daar creatief in te zijn. Maar inderdaad, het zou helemaal niet mijn bedoeling zijn om binnenstedelijk bouwen niet meer te stimuleren, integendeel.

Goed, dat was een lang antwoord op een vraag die door velen van u is gesteld. Ik maak het nog even af. Binnenstedelijk zijn er nog steeds mooie en interessante mogelijkheden. Die moeten we er zeker ook bij betrekken. Als ik met de regio's ga praten, ga ik dat natuurlijk doen. Mogelijkerwijs kan het ook daar helpen om naar wetgeving te kijken. Dat was de suggestie van de heer Ronnes. Ik heb toen gezegd: we hebben de Crisis- en herstelwet. Die kan helpen om woningbouw te versnellen. Dat zou ook juist bij dat binnenstedelijke een rol kunnen spelen. Er loopt trouwens een programma Stedelijke Transformatie: meer ruimte voor wonen. Het Ministerie van BZK, wonen, helpt daarmee de ontwikkeling van ingewikkelde binnenstedelijke transformatielocaties. Daar zou dus dat fonds dat de heer Van Gijssel heeft gesuggereerd en waar de Europese Investeringsbank al belangstelling voor heeft getoond, een rol bij kunnen spelen. Het gaat om een revolverend fonds. Dat moet gevuld worden door andere partijen die hier belang bij hebben.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben een zeer groot voorstander van dat fonds. Ik zou het goed vinden als dat er komt. Het is mij niet meer helder wat de Minister nou wil met bouwen in het groen. Dat vind ik toch wel lastig, want dat is een groot maatschappelijk thema. De Minister geeft een groot interview waarin staat: we bouwen meer in het groen en natuurlijk ook binnenstedelijk, want het zou helemaal bizar zijn als je dat stopzet als je zo veel bouw nodig hebt. Wat is het nou? Worden delen van het Groene Hart nu volgebouwd? Gaat dat ook elders gebeuren waar er druk is, dus in Groningen, Eindhoven en Maastricht? Gaat de Minister dat doen? Of wordt die keutel weer een beetje ingetrokken? Wat is het nou?

Minister **Ollongren**:

We komen in een ander debat vast nog uitvoerig te spreken over de nationale Omgevingsvisie, de Omgevingswet en welke opties die bieden. Als je kijkt naar de kaart van Nederland, naar de ruimtelijke ordening van Nederland zoals die nu is en naar de plannen van de provincies en als je ook kijkt naar de woonbehoefte en de groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens, dan knelt dat. Het is onze opgave om dat op te lossen. Gemeenten zijn al sinds de crisis enigszins voorbij is op zoek naar manieren om dat te accommoderen. Dat lukt de een wat beter dan de ander, omdat het binnen de getekende contouren kan. Amsterdam heeft relatief veel ruimte om dat te doen. Amsterdam kan Haven-Stad ontwikkelen en ook in Noord nog veel ontwikkelen. Amsterdam kan ook IJburg doen. Dat levert mooie aantallen op. Er moet nog steeds meer bij, maar dat is goed. Elders is het veel knellender. Ik vind dat je mensen in dat soort steden en gemeenten geen plek kan ontzeggen. Daarom roep ik op tot creativiteit. Dat is niet hetzelfde als bouwen midden in een groen gebied of in het Groene Hart. Nee, dat is aansluiten bij de contouren van die stad en kijken wat er aan de randen mogelijk is. Geef mensen wel de ruimte om te wonen waar hun werk en toekomst zijn.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is duidelijk. Amsterdam heeft al genoeg ruimte in de plannen, dus daar geldt het dan niet voor. Almere heeft ook nog een heel groot uitlegebied, dus ik neem aan dat het daar ook niet voor geldt. Het Groene Hart ligt wel aan de randen. Dat is een grote maatschappelijke discussie. Ik voer die hier ook maar. De bedrijventerreinen rond vliegveld Valkenburg willen we allemaal wel. Dat is niet de discussie. De discussie is



of de ruimtes bij Rotterdam, Den Haag of Eindhoven worden opgerekt. Of heeft hoogbouw en binnenstedelijk de prioriteit?

**Minister Ollongren:**

Ik herhaal nog maar eens dat het dus en-en zou moeten zijn. Ik hoor de heer Nijboer nu zeggen: Valkenburg willen we allemaal. Maar daar wordt wel al tien jaar over gesproken. Dus we moeten toch knopen door gaan hakken en het echt mogelijk maken en realiseren.

**De heer Ronnes (CDA):**

Laat ik zeggen dat ik inderdaad de lijn steun om in elk geval goed te kijken naar de behoefte en naar het zuinig ruimtegebruik. Op die manier moeten we eerste de rode contouren invullen voordat we naar de groene gaan kijken. Maar nu even reëel: uit de cijfers blijkt dat er bij de binnenstedelijke verdichtingsopgave een financieel gat van € 15.000 per woning is. Dit is berekend. Ik heb het in een aantal stukken terug zien komen. Een revolverend fonds heeft in zich dat het geld ook terug moet. Ik bedoel: dat moet ook even opgebracht worden. Hoe gaan we dat oplossen? Want dadelijk hebben we plekken, plannen en rode contouren, maar vervolgens moet dat betaald worden. Als dat geld niet ergens op tafel komt, gaat die vlieger niet op. Als blijkt dat het economisch niet haalbaar is, komt er dan een ander alternatief bij de Minister in beeld? Komen de groene contouren in beeld op het moment dat het alternatief van binnenstedelijk financieel niet haalbaar is?

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat we ons niet te gemakkelijk moeten neerleggen bij het argument dat het financieel niet haalbaar is. Het fonds dat Van Gijssel voorstelt, is een revolverend fonds dat toeziet op de voorfinanciering die nodig is, bijvoorbeeld voor sanering van vervuilde terreinen. Dat is nodig vanwege de risico's die de partijen op dat moment niet goed kunnen overzien. Als het vervolgens gerealiseerd wordt, dan kan het geld ook gewoon terugkomen. Daarom zegt Van Gijssel – zo begrijp ik uit zijn rapport – dat dit een nuttig instrument zou zijn. Dat is de reden waarom ik zeg dat het mooi zou zijn als de Europese Investeringsbank en andere partijen daar zouden instappen en dat mogelijk maken. Ik begrijp overigens dat het bedrag van € 15.000 van een tijdje terug is. Het is dus de vraag of dat nog actueel is. Ik zei net al dat er eigenlijk veel geld is. Er is ook veel vraag. Dus laten we ons niet erbij neerleggen dat iets te duur is en dat het dan maar ergens anders gebouwd moet worden. Dat is niet mijn oproep.

**De voorzitter:**

Meneer Ronnes, afrondend.

**De heer Ronnes (CDA):**

Gezien de prijsontwikkeling in de bouwmarkt, denk ik het niet snel minder geworden zal zijn dan € 15.000.

**Minister Ollongren:**

Nee, maar u zei het. Het leek mij goed om de complete informatie te geven die ik heb op dit moment.

Ik had net al iets gezegd over de Crisis- en herstelwet en de suggestie van de heer Ronnes van de vorige keer om te kijken of we iets zouden kunnen doen met wetgeving. Ik heb het nader bestudeerd. Ik zei al dat er gewoon tijd zit tussen de Crisis- en herstel en de Omgevingswet. De Crisis- en herstelwet is eigenlijk verouderd, want de crisis is in die zin voorbij. Dus ik denk dat we het zouden kunnen doen langs drie lijnen: de vereenvoudiging van de aanwijzingsprocedure voor experimenten, de verkorting van de aanwijzingsprocedure, zodat het allemaal sneller kan worden

gerealiseerd, en een verbreding van de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet. Daar ben ik nu mee bezig. Mijn streven is om op korte termijn een voorstel van deze strekking in te dienen bij uw Kamer, in ieder geval voor de zomer, want dit moet natuurlijk wel snel in werking kunnen treden. Dus ik zal proberen om dit zo snel mogelijk bij uw Kamer in te dienen.

**De voorzitter:**

Ja, u mag nog even doorvragen, maar ik denk dat ik straks wel wat strenger moet worden op het aantal interrupties. Meneer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik had als aanvullende vraag neergelegd of dit ook breder beschouwd kan worden en of je ook kunt kijken naar het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daar zit een aantal vereenvoudigingen in zoals tiny houses en dat soort andere ontwikkelingen in de woningbouw. Moeten we niet bekijken of er op dat terrein nog zaken naar voren te halen zijn uit de Omgevingswet? Die zouden nu al gebruikt kunnen worden als ze er zijn.

**Minister Ollongren:**

Ik neem de suggestie mee. Dan hebben we de Crisis- en herstelwet gehad. De expertteams wil ik betrekken bij de regionale gesprekken. Ze lopen nu door tot eind van dit jaar. We kunnen de expertteams nu dus gewoon inzetten, zo proactief mogelijk. We kunnen in de gesprekken ook bekijken of we daar een vervolg aan zouden moeten geven.

Dan de tekorten in de bouw. Het Economisch Instituut voor de Bouw, het EIB, heeft afgelopen maandag een rapport gepubliceerd over de verwachtingen van de bouwproductie en de werkgelegenheid in de bouw. Uit navraag bij de bouwbedrijven blijkt dat de tekorten aan personeel vooralsnog geen belemmering vormen voor het versnellen van de woningbouw. Zij verwachten ook dat dit de komende jaren beperkt zal blijven. Ik heb hier eerder trouwens al Kamervragen over beantwoord. De bouwsector lost dit dus zelf op. Ik hoor de bouwsector ook uitspraken daarover doen. Het is natuurlijk ook hun verantwoordelijkheid. Het is goed dat er veel werkgelegenheid is in die bouw. Natuurlijk zien we over de hele linie een krappe arbeidsmarkt. Daarvoor moet een bredere aanpak komen vanuit het kabinet. Daar ben ik ook bij aangesloten, net zoals de trekker daarvan, collega Koolmees van SZW, en de Minister van Onderwijs. Wij hebben daar aandacht voor, maar op basis van dit rapport en de ontwikkelingen in en signalen van de bouwsector zelf is dit vooralsnog geen groot knelpunt.

Dan wil ik doorgaan met vragen over koop. VVD en CDA hadden vragen over aflossingsvrije hypotheek. Nee, het was de heer Ronnes. Eigenlijk was zijn suggestie om de sector samen met de Minister van Financiën aan te sporen tot actie op het gebied van aflossingsvrij. Ik denk dat het heel belangrijk is dat hypotheekverstrekkers voldoende snelheid gaan maken op dat vlak. Ik weet dat AFM in gesprek is met de hypotheekverstrekkers. Ik zal de stand van zaken bekijken met Financiën en AFM en bezien of er verdere actie nodig is.

Dan vroeg de heer Ronnes ook naar de starterslening, dacht ik. Verschillende gemeentes bieden startersleningen aan via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Het is goed om dat op lokaal niveau te bezien. Voor meer dan dat is geen dekking. Dat hebben wij in een vorig wetgevingsoverleg met elkaar gewisseld.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het ging mij niet specifiek om de starterslening. Het ging mij meer erom hoe wij instrumenten kunnen ontwikkelen die lokaal helpen om de doorstroming in de sociale huursector op gang te krijgen. Je ziet dat er huurders zijn die wel een flinke huur betalen, maar net te weinig inkomen

en vermogen hebben om door te stromen naar een koopwoning. Collega Jessica van Eijs had het over het toekennen van een hogere hypotheek. Ik ben hier al heel lang mee bezig en heb hierover ook met het Nibud gesproken. Dat ligt heel lastig. Misschien moeten we toch bekijken of er nog andere opties zijn. Vandaar mijn vraag of u wat breder naar de startersproblematiek zou willen kijken. Laten we kijken of we vanuit het Rijk nog iets kunnen doen wat helpt. Ik ben al gauw geneigd om dan met een oplossing te komen, maar als er eens gesproken wordt met de gremia, komen er misschien oplossingen boven drijven.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Ronnes.

**Minister Ollongren:**

Wij komen straks nog even over middenhuur en de aanbevelingen van Van Gijssel te spreken. Daar zit mogelijk een deel van een oplossing. Ik vind de positie van starters inderdaad heel belangrijk. Daarom hebben wij bijvoorbeeld de LTV-norm. We hebben die ook niet verder willen verlagen dan 100%. Dat heeft daar natuurlijk ook mee te maken. Zoals de Kamer al heeft verzocht, wordt er nu een onderzoek gedaan naar het meefinancieren van de NHG-premie.

Dan het middensegment. Voor doorstroming uit de sociale sector naar middenhuur moet er wel aanbod zijn in de middenhuur. Maar dat is er niet of het wordt te snel te duur. Daarom ben ik blij met de aanbevelingen van de samenwerkingstafel. Ik denk dat die een deel van de oplossing zouden kunnen zijn.

De starterslening had ik inmiddels gehad.

De NHG. De heer Koerhuis vroeg eigenlijk naar de relatie. De huizenprijzen gaan omhoog en moet dat doorwerken in een hogere NHG-grens? Hij was geen voorstander van de regionalisering, hoorde ik hem zeggen, ook al stond dat vanochtend in de krant. Die NHG-kostengrens wordt al vanaf vorig jaar bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom. Die gemiddelde koopsom wordt natuurlijk door het kadaster maandelijks gepubliceerd. Voor de gemiddelde koopsom hanteert men de cijfers van een aantal maanden in het jaar daarvoor en die gemiddelden worden vervolgens afgerond naar 5.000-tallen. De stijging van huizenprijs zit dus ook in de NHG-kostengrens. Ik ben er niet zo'n voorstander van dat we die verder zouden verhogen, want ik denk dat het verhogen van die kostengrens zou kunnen bijdragen aan verdere oververhitting in gespannen gebieden. Ik ben daar dus heel terughoudend in.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister zei impliciet al dat een hogere grens voor het hele land gaat bijdragen aan verdere oververhitting, bijvoorbeeld in Amsterdam of Utrecht. Kan ik daaruit opmaken dat een specifiek hogere grens voor die twee steden niet aan de orde is?

**Minister Ollongren:**

Nee. U zei zelf: ik ben niet voor regionalisering. Ik heb van die discussie kennisgenomen, omdat er in de krant iets over stond. Aan de ene kant voelt het wel als iets logisch. De gemiddelde huizenprijs voor heel Nederland zegt voor het ene gebied natuurlijk niet zo heel veel en voor een andere plek trouwens ook niet, juist omdat het een gemiddelde is. Aan de andere kant wijs ik erop – ik ben dat met de heer Koerhuis eens – dat als je nu zowel gaat ophogen als differentiëren naar regio's, er weer andere problemen ontstaan, juist omdat er oververhitting is. Er ligt geen voorstel en als dat uw vraag is, dan is dit nu mijn opvatting hierover.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De NHG is best een mooi en een goed werkend instrument. Je betaalt er gewoon een premie voor en dat fonds functioneert ook wel goed. Wat is nou het probleem om het een beetje te verhogen? Het is heel praktisch en heel veel mensen in het westen kunnen er geen gebruik van maken, plat gezegd. Het was 3,5 ton in het verleden.

Minister **Ollongren**:

Ja, maar goed, het is ook niet alsof het allemaal gratis en risicoloos is. Ik denk dat het een goed instrument is en dat het sommige mensen ook wel op een goede manier de drempel over kan helpen om inderdaad ook de koopwoningmarkt te betreden. Maar tegelijkertijd: als je daarmee te ruimhartig bent, is het wel een overheidsgarantie die je hebt verstrekt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, maar daar staat wel een meer dan kostendekkende premie tegenover. Mensen betalen gewoon een premie als ze gebruikmaken van de NHG. Het is natuurlijk eigenlijk bedoeld om lagere en middeninkomens een huis te kunnen laten kopen. Als er wat gebeurt in de familie of je scheidt, dan kun je die ellende samen opvangen. Op zichzelf heb ik er niet zo veel bezwaar tegen om dat voor iets hogere middeninkomens in de steden mogelijk te maken. Ik zie daar niet zo'n probleem in als je een kostendekkende premie betaalt.

Minister **Ollongren**:

Het instrument is er en er zijn afspraken over gemaakt. De huidige prijsstijgingen werken ook door in de premie. Ik denk dat het goed is dat die afspraak gemaakt is en ik zie geen reden om die nu aan te passen. Ik denk dat ik over het saneringsfonds al het een en ander heb gezegd. Mevrouw Van Eijs had daar een vraag over, maar zij had ook een vraag over hypotheek en verduurzaming. Kunnen banken niet meer doen om die verduurzaming te stimuleren? We hebben grote ambities rond verduurzaming en ik ben daar met collega Wiebes over in gesprek. Ik denk dat we in het verleden ook hebben gezien dat dit heel lastig is, ook al kan iedereen bedenken dat een investering aan de voorkant die zich aan de achterkant terugbetaalt, een goede investering is. Ik wil dit specifieke punt onder de aandacht brengen en we gaan dat doen in de uitwerking van het onderdeel gebouwde omgeving in het klimaatakkoord. Daar zullen we het met partijen als de banken, maar zeker ook met andere partijen, bespreken. Het is overigens ook niet zo dat banken helemaal niks doen. Er zijn ook banken die een hogere hypotheek aanbieden bij investeringen in energiebesparing. Er zijn dus zeker al dingen mogelijk.

Een andere vraag van mevrouw Van Eijs was: is het mogelijk dat het huurverleden mee wordt gewogen bij de hypotheekverstrekking? Ik begrijp dat hiernaar al een onderzoek is gedaan. Deze gedachte leefde dus blijkbaar al. Het platform maatwerk heeft hier onderzoek naar gedaan en hieruit blijkt dat het verschil tussen huurlast en maximale hypotheeklast vaak verklaard wordt door de bijkomende kosten van de koopwoning. Het Nibud heeft hier inzicht in gegeven en dat is terug te vinden in het Nibud-advies voor de financieringslastpercentages voor 2018. De Kamer heeft dit advies al ontvangen als een bijlage bij de brief van 19 oktober. Misschien mag ik daarnaar verwijzen. Overigens is individueel maatwerk op basis van huurlasten mogelijk en zijn er ook wel kredietverstrekkers die dit type maatwerk aanbieden. Wij evalueren nu de ontwikkelingen rondom maatwerk bij de hypotheekverstrekking en daarbij kan ik ook deze situatie meenemen. Naar aanleiding van de evaluatie kan ik bekijken of er misschien extra stappen mogelijk dan wel nodig zijn.

Voorzitter, ik denk dat ik het onderdeel «koop» heb behandeld en overga naar «huur en middenhuur». Middenhuur is, zoals u weet, een prioriteit in het regeerakkoord. Er is toch een grote groep mensen die wél op zoek is

naar zo'n niet al te dure middenhuurwoning: de starters waar we het net over hadden, mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en mensen die op basis van hun arbeidscontract geen hypotheek kunnen krijgen. Dat er al een groei te zien is in het aanbod, is goed, maar er is echt meer nodig om een volwaardig middenhuursegment te creëren. Dat zou weer echt een verbetering zijn voor de woningmarkt, want die zou daardoor gezonder kunnen worden.

Het is voor ons een relatief nieuw segment en daar moeten de partijen die in dit segment actief zijn, ook aan wennen. Dat geldt voor de gemeenten, maar ook voor de marktpartijen. Ik wil ze daar heel graag bij ondersteunen. De eerste stap is dat rapport van de samenwerkingstafel onder leiding van de heer Van Gijzel waarin een aantal aanbevelingen staan. Dat rapport heb ik u al doen toekomen, maar de kabinetsreactie op dat rapport houdt u nog tegoe. Die wil ik eigenlijk zo snel mogelijk ook bij u hebben. Ik heb er al wel een paar dingen over gezegd. Ik denk dat het concept van die samenwerkingstafel – dat heeft Van Gijzel ook gezegd in zijn toelichting – al heel goed werkt. Gewoon het feit dat partijen bij elkaar zitten en dat ze die marktverkenning doen is een heel goede stap geweest. Daar delen ze informatie: waar wil de gemeente iets realiseren en welke partijen zijn daar eventueel in geïnteresseerd? Dat zou zowel regionaal als landelijk door moeten gaan.

De VVD heeft een vraag gesteld over de maximale huurprijs. De heer Koerhuis zei: misschien zouden de corporaties de aftoppingsgrens van de huurtoeslag kunnen verlagen of de € 710 niet kunnen indexeren. Hij deed een aantal suggesties, maar hij weet dat sinds 2016 de liberalisatiegrens is bevroren en dat loopt door tot en met dit jaar. Hij weet ook dat er een evaluatie komt van de Woningwet. Het lijkt me goed om in het kader van die evaluatie dit soort vragen mee te nemen en hierop terug te komen op het moment dat die evaluatie er is. Ik dacht dat dat ook de vraag was van de heer Koerhuis.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman van de SP heeft een vraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zit heel even te twijfel, want bent u, Minister, nu klaar met het blokje «middenhuur».

**Minister Ollongren:**

Nee!

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké. Omdat dit over sociale huur ging, zat ik even te twijfelen.

**Minister Ollongren:**

Sorry, maar het kan zijn dat «sociaal» en «midden» een beetje door elkaar heen lopen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

O, daar ben ik heel erg voorstander van. Daar wilde ik nu net naar vragen!

**De voorzitter:**

Ga zo door, Minister.

**Minister Ollongren:**

De heer Ronnes vroeg naar de markttoets. U verwacht, meneer Ronnes, natuurlijk een voorstel en dat is terecht en ik wil dat voorstel dan ook in het voorjaar doen. Ik zal het meenemen, want het is ook een van de aanbevelingen van Van Gijzel.

Dan kom ik bij een vraag over de woningbouwcorporaties en verkoop. De heer Ronnes zei: u moet eigenlijk voorkomen dat er sociale voorraad wordt verkocht als er niet wordt bijgebouwd. Uiteindelijk gaat het niet om de vraag of die voorraad sociaal heel groot of heel klein is maar of die passend is. Wat passend is, verschilt ook weer per gemeente. Als er dus voornemens zijn van corporaties om te verkopen of om te bouwen, dan worden daar meestal prestatieafspraken over gemaakt. Als er sociale woningen worden verkocht, dan geeft de gemeente daar doorgaans ook een zienswijze op. Het wordt weleens een treintje genoemd en ik vind eigenlijk dat dat treintje een mooi onderdeel is van het volkshuisvestingsstelsel dat we hebben. Dus ja, het is goed dat er op die manier naar wordt gekeken. Wat wordt er nieuw gerealiseerd, in hoeverre is dat passend en in hoeverre kan verkoop daarbij een rol spelen? Maar dat moet dan wel steeds passend zijn bij de lokale situatie.

De heer Ronnes vroeg ook naar de huurgrens. Waarom is de liberaliseringsgrens overal gelijk, ook al zijn de regio's op dit punt ook weer heel verschillend? Ik denk dat het hoofddoel van de afspraken over de liberaliseringsgrens bescherming is, de bescherming tegen schaarsteprijzen in gereguleerd domein, om maar een boel jargon in één zin te gebruiken. Dat hangt dus weer samen met de inkomenspositie van de huurders. Als je eenzelfde liberalisatiegrens voor heel Nederland hebt, dan waarborg je daarmee dat gelijke inkomens gelijke bescherming hebben. Er zit dus wel logica in. Ik heb net al gezegd dat de evaluatie van de Woningwet eraan komt. Misschien is het goed om dit soort dingen daar ook bij te betrekken en te bezien of wijzigingen wenselijk zijn. Maar eigenlijk verwijs ik ook hiervoor door naar het moment dat we de evaluatie met elkaar kunnen bespreken en dat is het einde van het jaar. Dan mevrouw Beckerman bij het thema «huur». Zij is er een voorstander van dat er lagere huurprijzen in de vrije sector komen en dat we de puntentelling verhogen naar € 1.000. Eigenlijk zegt zij: ik vind die middenhuur prima, maar ik zou de sociale huur wat groter willen maken. Ik heb net gezegd dat ik denk dat het goed is voor de woningmarkt als er in de verschillende segmenten voldoende aanbod is, en dat de middenhuur daar wat mij betreft een aanvulling op is. Dan gaat het zeker ook over de realisatie van betaalbare middenhuur in de vrije sector. Gemeenten kunnen dat ook doen. Die moeten daar nog wat meer ervaring mee opdoen, maar gemeenten kunnen middenhuurwoningen gewoon opnemen in hun bestemmingsplan. Dan kunnen ze de maximale aanvangshuurprijs bepalen en ze kunnen ervoor zorgen dat die aansluit bij de behoefte en de marktomstandigheden. Het uitbreiden van de gereguleerde sector past niet zo goed in het beeld dat ik net schetste, namelijk van een mooie aansluiting van sociale huur op middenhuur en koop, een complete woningmarkt die passend is bij de lokale situatie. Als je zoiets zou doen, vrees ik dat je de marktpartijen die wel graag willen investeren, zou afschrikken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De verschillen wat betreft sociale huur zijn, denk ik, duidelijk. Ik vind dat natuurlijk jammer, want wij willen heel graag dat die juist ook beschikbaar is voor leraren, agenten, ambtenaren en andere mensen met een gemiddeld inkomen. Volgens mij komen we daar niet uit, maar ik heb nog wel een vraag over wat u als laatste zei, namelijk dat het voor marktpartijen vervelend is als ze wel willen. Maar we hebben nou juist gezien dat heel veel marktpartijen niet willen en dat het voor corporaties vaak heel lastig is om daarop in te springen. Bent u wel bereid om de regels te versoepelen, zodat corporaties makkelijker kunnen bouwen voor middenhuur, wanneer de markt dat niet oppakt of als dat beter past?

**Minister Ollongren:**

Jazeker. Mevrouw Beckerman verwijst eigenlijk naar de vereenvoudiging van de markttoets. Ook daar is weer sprake van grote regionale verschillen, maar er zijn inderdaad plekken waar dat knellend is. Daarom wil ik die markttoets ook gaan vereenvoudigen. Dat is overigens ook iets wat in het regeerakkoord al is aangegeven. Als ik u de kabinetsreactie geef op het rapport van Van Gijzel wil ik ook ingaan op die vereenvoudiging van de markttoets en zo snel mogelijk met een voorstel daarvoor komen.

**De voorzitter:**

Kan de Minister aangeven wanneer de reactie op het rapport van Van Gijzel en de markttoets verwacht worden?

**Minister Ollongren:**

Dat gaat me in maart lukken.

**De voorzitter:**

Maart? Oké, dan is het misschien een goed idee om in de procedurevergadering alvast een AO in te plannen.

**Minister Ollongren:**

Ik zie ernaar uit, voorzitter.

Een andere vraag van mevrouw Beckerman betrof de relatie tussen de grondprijs en de sociale huur. De grondprijs is in sommige gemeenten natuurlijk gestegen en er zijn ook echt wel uitschieters. Maakt dat het nou lastig om sociale huur te realiseren? In de Staat van de Volkshuisvesting zit een bijlage, de monitor sociale nieuwbouw, en daarvoor zijn de grondprijzen ook onderzocht. De grondprijzen voor sociale huur blijken per gemeente niet eens zo sterk te verschillen als je misschien zou verwachten. Dat is weer een indicatie dat de hoge grondprijzen dus geen belemmering zijn voor betaalbare sociale nieuwbouw. Het blijkt ook dat de totale investering per woning tot 2017 – je kunt natuurlijk niet alles overzien – daalde en dat nieuwbouw wel steeds vaker wordt gericht op de aftoppingsgrens. Die gegevens heeft u misschien ook gezien en die zouden erop wijzen dat het nog niet een te grote belemmering is om sociaal te realiseren.

**De voorzitter:**

Toch een interruptie van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat kan, maar kijk, vorige week bleek uit een onderzoek waar De Telegraaf over publiceerde dat in sommige regio's, bijvoorbeeld Haaglanden, de helft van de geplande sociale huurwoningen uiteindelijk niet gebouwd is. Zij analyseerden hiervoor veel regio's, want het ging niet alleen om de Randstad maar ook om Gelderland. Daar worden héél veel sociale huurwoningen wel afgesproken maar niet gebouwd. Daarbij werd inderdaad die grondprijs genoemd. De Minister zegt nu dat het eigenlijk niet aan de grondprijs kan liggen. Waar ligt het dan aan en wat zou de Minister willen doen om te zorgen dat die afspraken wel worden nagekomen?

**Minister Ollongren:**

Wat ik zei, is dat de gegevens die we hebben, het materiaal dat er ligt, er niet op wijzen dat dat per se over de hele linie een belemmering is. Dat neemt niet weg dat het misschien in specifieke gevallen wel zo kan zijn. U noemt nu een aantal specifieke gevallen, maar ook dan zijn de gemeenten er wel zelf bij! Zij moeten die afspraken maken, zij moeten kijken naar wat regionaal passend is en zij moeten ook bepalen wat voor grondprijs daarbij passend is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat vind ik dan toch wel weer lastig. Natuurlijk moeten gemeentes heel veel doen, maar we zien nu dat het misloopt. We hebben hier een heel debat over dat er zoveel schaarste is, dat er zulke lange wachtlijsten zijn en dat er zoveel knel zit. We doen heel veel voor die middenhuur, maar we zien nu dat er voor de sociale huur soms wachtlijsten van tien jaar zijn en dat de plannen niet worden gerealiseerd. Is er dan toch echt niets meer nodig? Wil de Minister dan in ieder geval bekijken waar die problemen ontstaan, nu de helft van die plannen gewoon niet gerealiseerd wordt?

Minister **Ollongren**:

Ik wil altijd overal naar kijken, maar ik zou ook wel willen zeggen dat het bouwen van meer middenhuur ook een antwoord kan zijn als het knellend is in de sociale sector. Het antwoord kan volgens mij nooit zijn dat je alleen maar sociaal bouwt als het in sociaal knelt, want ook voor de doorstroming op de woningmarkt is het belangrijk dat er mogelijkheden zijn voor mensen om door te stromen. Precies de doelgroep die u net noemt, de politieagenten, de leraren en de verpleegkundigen, heeft soms ook helemaal geen keus. Dat is, denk ik, op dit moment echt een heel groot probleem dat we op allerlei manieren moeten proberen te adresseren.

Mevrouw Beckerman vroeg ook naar de inkomensgrens. Volgens mij is dit een vraag die mevrouw Beckerman wel vaker heeft gesteld. Zou de inkomensgrens voor sociale huur kunnen worden geschrapt? Ik denk niet dat dat verstandig zou zijn. Ik denk dat sociale huur bedoeld is voor huishoudens en mensen die op basis van hun inkomen niet op een andere manier een woning kunnen krijgen. Wij hebben daarvoor woningbouwcorporaties. Die krijgen voor het bouwen en beheren van die woningen staatssteun en daar hebben ze ook afspraken over gemaakt met de Europese Commissie. Het past niet in die afspraken om te zeggen dat wij geen inkomensgrens meer hanteren.

De **voorzitter**:

Ik heb daar zelf een vraag over, want ik heb zelf voorgesteld om te kijken naar een hogere inkomensgrens of naar een andere manier, bijvoorbeeld kijken naar de gezinssamenstelling. Zou het een idee kunnen zijn om dat te onderzoeken?

Minister **Ollongren**:

Nee, onderdeel van de afspraken met de Europese Commissie is die grens van die € 36.000 en dat is een vrij logische grens in onze verdeling van wat je nodig hebt. U ziet die grens liever wat hoger. Ik zei net dat huishoudens ook heel erg veranderen. Het hangt er ook erg van af of het tweeverdieners zijn en of die samen boven die grens uit komen. Feit is dat bij de afspraken die we gemaakt hebben over hoe woningbouwcorporaties in Nederland kunnen functioneren en onder welke voorwaarden de Europese Commissie kan zeggen dat ze begrip heeft voor dit type staatssteun en die kan toelaten, hoort dat we die grens hanteren.

De **voorzitter**:

Ik realiseer me dat dit inderdaad te maken heeft met afspraken met de Europese Commissie, maar we zien in andere landen in Europa dat het op andere manieren wordt toegepast. Dus Nederland kiest zelf heel bewust voor een zeer strikte toepassing. Terecht zegt de Minister dat je ook moet kijken naar huishoudens, maar als je met z'n tweeën € 36.000 verdient, heb je echt niet zo'n heel hoog inkomen per persoon. Ik zou de Minister daarom willen aanraden om toch ook eens te kijken naar de ervaringen in andere landen en niet voor zichzelf het strengste jongetje in de klas te willen zijn.



**Minister Ollongren:**

Nee, dat ben ik met u eens. Dat is ook helemaal niet mijn doel. Feit is wel dat ik denk dat het goed is dat er een grens is. Ik denk dat dat ook wel een beetje een logische grens moet zijn. Ik ben het helemaal met u eens dat het, geheel afhankelijk van je persoonlijke situatie, ... Ik zeg daarmee niet dat het makkelijk is of dat het veel is, maar ik zeg wel dat ik denk dat het goed is dat er een inkomensgrens van toepassing is. En ik denk dat dit een hanteerbare inkomensgrens is.

Wat als de toewijzing geschiedt in de situatie van een eenpersoonshuishouden en die zich wijzigt in een tweepersoonshuishouden? Dat zijn natuurlijk allemaal relevante gegevens en ik denk dat het goed is om bij de evaluatie ook dat soort zaken te betrekken.

Van Gijzel heeft de suggestie gedaan om in bijzondere situaties een vorm van regulering mogelijk te maken. Hij heeft het over een noodstop of iets dergelijks; ik weet niet precies meer welke term hij hanteerde. U krijgt straks nog die uitvoerige reactie, maar als de realisatie van betaalbare huurwoningen de doelstelling is, dan denk ik dat het de beste manier is om gemeenten daar zelf afspraken over te laten maken. De gemeenten moeten het gewoon opnemen in hun bestemmingsplan, want daarin kunnen ze een maximale aanvangshuurprijs bepalen die aansluit bij hun specifieke omstandigheden. Het uitbreiden van de gereguleerde sector, bijvoorbeeld door het verhogen van de puntentelling, past daar niet goed bij. Zo'n ingreep lijkt mij dus ook niet verstandig. Als het echter gaat over hele bijzondere situaties en enkele gevallen, dan zou je best kunnen kijken wat je daarmee kan doen. Zo heb ik Van Gijzel gelezen, maar ik ga er nog even op studeren. U zult daarna in de kabinetsreactie een uitvoeriger antwoord van mijn kant krijgen.

De heer Nijboer stelde een vraag over de bezuiniging – zo noemt hij dat – op de huurtoeslag na tien jaar. Daar zou ik iets over op willen merken. Het is dus niet een verlaging van de huurtoeslag, maar dat weet de heer Nijboer goed. Het is een mindere stijging van de huurtoeslag, maar de huurtoeslag blijft ook dan nog steeds jaar op jaar stijgen. Maar in het vorige debat heb ik ook al tegen de heer Nijboer gezegd: de koopkrachteleffecten moeten natuurlijk worden gezien in het totaal. Dat doen we ook vanuit het regeerakkoord. We zullen dat gewoon vervolgen, maar daar heeft de Minister van SZW u overigens ook al over geïnformeerd. Dan de corporaties en het effect van de zogenaamde ATAD.

**De voorzitter:**

Sorry, Minister, de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid heeft nog een interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Mijn vraag was: als het in het eerste jaar € 25 was, is het dan na vier jaar € 100 minder en na tien jaar € 250 minder? Het loopt wel op en daar vroeg ik naar.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar de heer Nijboer heeft dat bedrag geïsoleerd. Ik bestrijd dus niet zijn optelsom. Als je dat geïsoleerd bekijkt, is het een min, maar ik zet daartegenover dat er natuurlijk wel een stijging in zit. Dat is alleen een minder grote stijging dan zonder het schrappen van de kan-bepaling het geval was geweest.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Er wordt gewoon een wet aan de Kamer voorgelegd en die heeft tot gevolg dat mensen na tien jaar € 250 per jaar minder hebben. Daar voeren we hier een debat over. Over het totaalpakket hebben we al eerder een debat gevoerd. Huurders gaan er 0,8% op vooruit en kopers 1,4% en dat vind ik niet eerlijk. Ik wil dat graag van tafel hebben. De betaalbaarheid

is een groot probleem en mensen na tien jaar met € 250 meer kosten opzadelen, vind ik geen goed idee, zeker niet in deze tijd.

**Minister Ollongren:**

De heer Nijboer vindt dat niet eerlijk. Wat ik niet eerlijk vind, is om niet het hele beeld te schetsen. Er één stukje uithalen en dat presenteren als een bepaald effect is niet mijn aanpak. Mijn aanpak en die van het kabinet is te kijken naar het totale koopkrachtbeeld, de plussen en de minnen. Dat levert dus een plus op en het is belangrijk om dat voor ogen te houden en tegen mensen te zeggen. Je moet er niet geïsoleerd één maatregel uit halen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Nijboer nog héél kort wil reageren.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het zou wel een prestatie van formaat zijn om in deze tijden een min voor huurders te presenteren, hè. Het is dus wel logisch dat wij wetsvoorstellen zo beoordelen. Ik weet dat het kabinet dat niet wil, want dat geldt ook voor de dividendbelasting en allerlei andere maatregelen. Het kabinet wil alles in het totaal bekijken, maar we bekijken hier gewoon wetsvoorstellen die naar mijn oordeel niet goed en niet eerlijk zijn.

**De voorzitter:**

Uw punt is duidelijk. Ik heb geen vraag gehoord en de Minister vervolgt dus.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel. De heer Nijboer vroeg ook naar de corporaties en de effecten van de zogenaamde ATAD. U wordt hierover volgens mij geïnformeerd door de Staatssecretaris van Financiën, die nog met een wetsvoorstel op dit punt komt. Hij zal dan ook inzicht geven in de impact die dit inderdaad heeft op corporaties. Dat is een feit. De heer Nijboer heeft een bedrag genoemd. Ik denk dat hij het bedrag hanteert dat Aedes ook heeft genoemd, namelijk 400 miljoen. Het is mijn verwachting – ik ben daarover in overleg met de collega van Financiën – dat dat bedrag lager zal zijn dan dit door hen genoemde bedrag. We zijn er natuurlijk ook met Aedes over in gesprek. Maar het wordt op dit moment in kaart gebracht en daarbij zullen we ook de nadere gevolgen voor de woningbouwsector en de woningbouwcorporaties in kaart brengen.

Ook als het minder is, kan dat nog steeds vervelend zijn. Daar heb ik ook wel begrip voor, overigens net als collega Snel. Als je bepaalde regelgeving, die we zelf ook wel goede regelgeving vinden, toepast in Nederland en je merkt dat de woningbouwcorporaties er ook door worden geraakt, dan kun je niet voor dat ene geval zeggen: nee, we zetten jullie even buiten haken. Zo werkt het natuurlijk niet! Feit is wel dat we met de woningbouwcorporaties samen op zoek moeten gaan naar een manier die het mogelijk maakt dat zij gewoon goed kunnen blijven investeren in de bestaande en in nieuwe voorraad.

Over passend toewijzen en gemengde wijken is, wederom door de heer Nijboer, een vraag gesteld. Ik begrijp het punt wel, want hij zegt: passend toewijzen kan een bepaald effect hebben. De bedoeling van passend toewijzen is dat er een evenwicht komt tussen woonlasten en inkomen, zodat huurders met een laag inkomen een passend deel van hun inkomen aan huur uitgeven. Daarbij komt dat er lokaal ook passend moet worden toegewezen aan mensen met specifieke problemen. Dat is een feit. Ik denk dat het zaak is om lokaal goede afspraken te maken, namelijk tussen de gemeenten en de woningbouwcorporaties en de huurders zelf. Dat lokale maatwerk moet ervoor zorgen dat de effecten op de sociale kwaliteit van de wijken – dat is natuurlijk ontzettend belangrijk – beperkt blijven en dat

die wijken in voldoende mate robuust zijn om dat op te kunnen vangen. Ik begrijp de signalering wel en ik denk ook dat gemeenten het heel erg herkennen, maar ze moeten het dus zoeken in het maken van afspraken. De vraag naar de situatie in Utrecht Kanaleneiland. Dat was natuurlijk een transactie die ook bij mij wel wat vragen opriep. Ik geloof dat er in Utrecht ook over is gesproken. O, ik hoor dat dat «wordt gesproken» moet zijn, want dat is inderdaad morgen. Dat lijkt mij terecht, want daar speelt het. Maar ook de Autoriteit Woningcorporaties zal onderzoek doen naar deze kwestie. Als u daar prijs op stelt, wil ik u daar natuurlijk over informeren, zodat we er nog op terug zouden kunnen komen.

Voorzitter. Daarmee heb ik de vragen over huur en middenhuur hopelijk allemaal behandeld. Ik heb nog een aantal vragen voor mij liggen die een beetje door elkaar heen lopen.

De heer Koerhuis vroeg naar de huisvesting van statushouders. Hij wilde volgens mij weten, het liefst snel, voor eind februari, hoeveel gemeenten nog de voorrangsregeling hebben. Ik heb begrepen dat mijn voorganger bij de behandeling van de wetswijziging al heeft toegezegd om het effect van het schrappen van de automatische urgentiestatus te onderzoeken. Dat is een toezegging die al gedaan is. De wetswijziging is een halfjaar later dan beoogd in werking getreden, namelijk pas op 1 juli 2017. Het kan dus zijn dat gemeenten nog niet voldoende tijd hebben gehad om de voorrangsregeling te wijzigen. Ik ben dus bang dat eind februari iets te snel is, want er is nog te weinig tijd verstreken, maar ik begrijp het verzoek wel. Ik zeg u sowieso toe dat ik op een later tijdstip verslag zal doen van het aantal gemeenten dat gebruikmaakt van een voorrangsregel in de huisvestingsverordening en hoe zij die hanteren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik vraag niet veel. Ik vraag om een belronde. Dat moet toch op één dag kunnen? Ik zie het probleem niet. Zou ik u nogmaals mogen vragen om die belronde te willen doen en ons daarover eind februari te informeren?

Minister **Ollongren**:

Ik wilde net ja zeggen. Natuurlijk wil ik die belronde doen, want meneer Koerhuis heeft helemaal gelijk: dat is het probleem eigenlijk niet. Alleen, als een wetswijziging later in werking treedt dan eigenlijk was voorzien, dan vind ik het een beetje vervelend om tegen die gemeenten te zeggen: hij is later in werking getreden, maar ... Laten we de gemeenten dus die extra tijd nog geven. Dan is eind februari wat snel. Dus het belrondje is het probleem niet; de timing wel. Misschien mag ik toezeggen dat het voor de zomer gebeurt.

De **voorzitter**:

Meneer Koerhuis, heel kort.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Door de collega links van mij, de heer Kops, word ik vaak aangesproken op de huisvesting voor statushouders. Ik wil graag op basis van feiten antwoord kunnen geven en ik heb die feiten gewoon niet. Ik zeg niet dat ik nu al besloten heb om vervolgens maatregelen richting gemeentes te gaan voorstellen als zij nog steeds die voorrangsregeling hebben, maar ik wil graag de feiten op tafel hebben. Dat moet volgens mij te doen zijn in de belronde. Het zijn puur de feiten die ik volgende maand zou willen hebben.

De **voorzitter**:

Maar dat heeft de Minister net toegezegd: voor de zomer. Dus ... Nou ja, goed, het is aan de Minister om daar weer op te reageren.

**Minister Ollongren:**

Ik heb de heer Koerhuis gehoord. Hij heeft mij ook gehoord. Maar goed, hij heeft altijd het laatste woord. Dus ik neem het mee.

Dan de heer Kops. Hij heeft zich in zijn inbreng inderdaad beperkt tot één thema, maar had daar wel een aantal vragen over. Dat waren ook terechte vragen, want het is onjuist en ook ongewenst dat verhuurbemiddelaars bemiddelingskosten in rekening blijven brengen bij huurders. De wet is op dat punt duidelijk: verhuurbemiddelaars mogen geen bemiddelingskosten in rekening brengen aan huurders van woningen als zij ook bemiddelen in opdracht van de verhuurder. Het maakt trouwens ook niet uit hoe ze het noemen. Er is gewoon een verbod op tweezijdige bemiddelingskosten. Als die wel in rekening worden gebracht, kan de huurder die terugvorderen. Daar moet je natuurlijk wel wat voor doen. Het kan zelfs zijn dat daar een deurwaarder aan te pas komt. Maar er zijn diverse instanties die huurders ondersteunen bij het terugvorderen van onterecht doorberekende bemiddelingskosten. Er zijn ook veel partijen, waaronder de Woonbond, de NVM en de ACM, die huurders daarop wijzen en zeggen dat het doorberekenen van verkapte bemiddelingskosten niet mag. Op die manier worden mensen geïnformeerd en ook gestimuleerd om de bemiddelingskosten terug te vragen. Dat is wel weer een hele goede zaak. De ACM ziet toe op naleving van de regels en treedt op tegen huurbemiddelaars die structureel ten onrechte bij de huurder kosten voor hun bemiddeling in rekening hebben gebracht. Er zijn voorbeelden uit het verleden waarin mensen inderdaad zijn aangepakt.

Ik ben het dus met de heer Kops eens dat we deze praktijk niet willen. Ik zou echt tegen iedereen willen zeggen: doe een melding bij de Autoriteit Consument & Markt als dit jou overkomt; dan kan die in actie komen en handhavend optreden, want dit zijn oneerlijke praktijken.

**De voorzitter:**

Meneer Kops, wilt u hierop reageren?

**De heer Kops (PVV):**

Ja, graag, voorzitter. Ik vind dit toch te makkelijk. Geld terugvorderen is prima, maar voor een bedrag van € 300 is het vaak de moeite niet. Ik mag toch aannemen dat de Minister het met mij eens is dat het überhaupt niet zover moet komen. Het is een structureel probleem. De Minister zelf heeft ook een soort meldpunt in het leven geroepen om foute huurmakelaars te melden. Dus ik neem aan dat de Minister het zelf ook een structureel probleem vindt. Dan is mijn eerste vraag: wat is precies de omvang van het probleem? Weet de Minister dat? Ik heb al een lijst van meer dan 100 makelaars die bewust de regels overtreden. Dat is de eerste vraag. Ten tweede. Als het zo'n groot probleem is, moet de ACM toch in actie komen, lijkt mij. Waarom gaat de Minister daar niet gewoon voor zorgen?

**Minister Ollongren:**

Het lijkt erop dat de heer Kops daarbij behulpzaam is, want hij heeft een hele lijst voor zich. Wellicht is die lijst daarbij behulpzaam. Ik deel zijn analyse dat dit niet zou moeten voorkomen. De aantallen die ik ken van gevallen waarbij de ACM een aantal jaren geleden heeft ingegrepen, zijn nog niet heel groot. Maar het kan zijn dat het aantal is toegenomen met de marktontwikkeling. Het lijkt me zaak om dat goed in de gaten te houden. Daar hebben we dus partijen bij nodig als de Woonbond, de NVM en de ACM zelf, maar we hebben vooral huurders nodig die het melden. Ik stel voor dat ik de lijst van de heer Kops doorgeleid naar de ACM om te kijken of die houvast biedt. Ik ben overigens ook zeer bereid om daar nader over te spreken met koepelorganisaties, makelaars en huurdersorganisaties, want als deze praktijken voorkomen, moeten we zorgen dat daar een einde aan komt.

De heer **Kops** (PVV):

Ik wil hier nog even iets aan toevoegen. De wet wordt hier wel overtreden. Dan vind ik het echt veel te makkelijk om te zeggen: huurders worden belazerd en dat mag niet volgens de wet, maar goed, dan moeten ze achteraf het geld maar terugvorderen. Dat vind ik echt veel te makkelijk. We moeten er echt voor zorgen dat de wet wordt nageleefd en malafide huurmakelaars gewoon worden aangepakt.

De **voorzitter**:

Ik heb de Minister volgens mij nog iets meer horen zeggen, maar zij kan reageren op deze reactie.

Minister **Ollongren**:

Mijn allereerste zin was dat de wet duidelijk is. Dat betekent dat er ook handhaving van de wet moet zijn. En ik dank de heer Kops dat hij daar ook een bijdrage aan levert.

Ik ben nu bij de vraag over de verhuurderheffing en de motie-Ronnes. Die motie was ook ondertekend door mevrouw Van Eijs, die deze vraag heeft gesteld. Zij vraagt mij om de meeropbrengsten van de verhuurderheffing vanwege de stijgende WOZ-waarde, in te zetten. Bij het debat over de begroting waren er volgens mij twee moties op dit terrein. De motie-Ronnes gaat dus over de meeropbrengsten van de WOZ-heffing. De motie-Koerhuis vraagt ons om een stimulans in te bouwen voor de verkoop van dure woningen door corporaties. Beide moties wil ik graag betrekken bij een brief die ik voor de zomer aan de Kamer stuur. Ik moet hierover overleg hebben met mijn collega van Financiën, want binnen de budgettaire spelregels is dat nog niet zo evident, om het maar voorzichtig uit te drukken. Daar laat ik het maar bij. Ik zie aan de woordvoerders dat ze goed begrijpen wat ik zeg.

Ik ga nu in op de studenten. Mevrouw Van Eijs vroeg hoe we kunnen zorgen voor meer aanbod. Is er misschien een mogelijkheid om te kijken naar meer onzelfstandige woonruimte, dus andere manieren van huisvesting? Dat vind ik belangrijk. Ik ben daarom ook in gesprek met onderwijsinstellingen, met huisvesters van studenten en met gemeenten. Er is een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen tot een nieuw actieplan studentenhuisvesting. Die ben ik natuurlijk aan het uitvoeren. Hier geldt ook weer: neem de lokale omstandigheden als uitgangspunt, want er zijn tussen de studentensteden grote verschillen wat betreft de woningmarkt voor studenten. Er zijn ook verschillen in het type oplossing waar de steden mee komen, vaak in overleg met universiteiten en hogescholen. Dat moeten we dus goed in kaart brengen. Daarvoor is de samenwerking belangrijk, ook met de koepels van het hoger onderwijs, de LSVb en het hele netwerk van kennissteden, die zich hebben gebundeld. Ik vind dit een belangrijk punt. Dat geldt ook voor het punt van onzelfstandig versus zelfstandig. Het zou wat mij betreft onderdeel moeten zijn van het actieplan dat eraan komt. In het voorjaar kan ik u daar verder over berichten.

De **voorzitter**:

Ik zie een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij om te horen dat zelfstandig/onzelfstandig wordt meegenomen. Wat ons ook opviel, was de relatief sterke huurstijging van studentenwoningen. Het zou ons zeer plezieren als u dat punt in uw gesprek ook naar voren kan brengen, want het is natuurlijk raar dat studenten veel grotere huurstijgingen krijgen dan andere huurders.

**Minister Ollongren:**

Dit is volgens mij een onderdeel van de problematiek op dit moment op de markt. Er is een grote druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd zijn er grotere aantallen studenten op de opleidingen. Dat bij elkaar leidt tot prijsstijgingen en tot schaarste. Ik denk dat de onderwerpen die ik zonet noemde, moeten helpen om dit te gaan oplossen.

Ik vergat zonet iets. Ik vertelde de heer Nijboer over de discussie die ik met Financiën en de woningcorporaties heb over hoe zij geraakt worden door de ATAD. Daarbij zei de heer Nijboer ook dat de woningcorporaties 100 miljoen krijgen voor verduurzaming, volgens de afspraak in het regeerakkoord. Kijk, die verduurzaming is over de hele linie ontzettend belangrijk en natuurlijk ook voor de woningcorporaties, maar in de corporatiesector zijn er, als je naar het geheel kijkt, eigenlijk wel voldoende middelen om te verduurzamen en in een paar jaar tijd naar bijvoorbeeld label B te gaan. Dat is een doelstelling uit het energieakkoord. Voor de langere termijn moeten nog afspraken worden gemaakt. Die zullen onderdeel moeten zijn van het klimaatakkoord. Er is natuurlijk de ambitie van Aedes zelf om over nog langere tijd, in 2050, helemaal energieneutraal te worden. Ik denk dus dat we heel veel moeten doen, maar deze korting van 100 miljoen op de verhuurderheffing kan daar een bijdrage aan leveren. Ik denk inderdaad dat er meer nodig is, maar die inspanning kan ook van de corporaties zelf komen. In ieder geval is het de bedoeling om voor de zomer met een wetsvoorstel te komen over de invulling van deze korting die in het regeerakkoord is voorzien.

Ik kom op de vakantieverhuur. Mevrouw Beckerman vroeg of het kabinet het eens is met de oproep van een aantal steden aan de Europese Commissie om de toegang tot adresgegevens te regelen. Allereerst is het natuurlijk heel goed dat gemeenten samenwerken, ook over de grenzen heen. Dat is trouwens ook in de richting van de platforms verstandig om te doen, want samen staan ze veel sterker. Ik weet ook dat vanuit het buitenland met veel interesse wordt gekeken naar hoe bijvoorbeeld Amsterdam hiermee omgaat. Dat heeft andere gemeenten geholpen bij de afspraken die ze wilden maken met Airbnb, de grote speler op dit terrein. In de uitvoering van de motie-Beckerman wordt al samen met gemeenten gekeken hoe er in samenwerking met de platforms met de data kan worden omgegaan. Ik stel voor om dat nog even af te maken en de uitkomsten daarvan af te wachten. Er kan eigenlijk heel veel. Als steden denken dat iets niet kan, blijkt het soms toch te kunnen. Dat is bijvoorbeeld ook het geval met de meldplicht. Maar ik wil daar zeker actief over meedenken. Ik vind die Europese component, die Europese samenwerkingsintentie, heel belangrijk, maar de ervaring leert ook dat je als stad beter gewoon dingen kunt gaan doen, bijvoorbeeld afspraken maken met zo'n platform of een meldplicht invoeren. Want als je naar Brussel gaat en zegt dat je graag wilt dat de Europese Commissie het regelt, dan duurt het gewoon eventjes, als het al een goed idee is en als het al proportioneel is. Het is dus niet iets waar we op moeten wachten; we moeten aan de slag gaan. We kunnen ook kijken hoe relevant de ervaringen in Amsterdam zijn voor andere steden in Nederland. Dat lijkt mij de juiste weg.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, ik zie dat u wilt interrumperen, maar ik wil eigenlijk de Minister even de kans geven ... Eén verhelderend vraagje?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nou, ik ben heel blij met het antwoord over de uitvoering van mijn aangenomen motie, maar ik wil heel graag de datum weten waarop wij daarvan een terugkoppeling kunnen verwachten. Het is een hele mooie toezegging, maar ik wil er graag een datum bij.

Minister **Ollongren**:

Ja, die datum kan ik u geven. Ook dat zal maart of begin april zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank.

Minister **Ollongren**:

Ik heb nog maar een paar vragen, voorzitter, beide van mevrouw Beckerman. Wil ik de verhuurderheffing omzetten in een investeringsplicht om de bouw te stimuleren? Dit is een bekende vraag van mevrouw Beckerman. De verhuurderheffing levert weer een bijdrage aan de financiën van het Rijk. Dat zijn inkomsten. Daarvan is niet gezegd dat we die stoppen. De heffing is dus gewoon onderdeel van de begroting. Ik ben er geen voorstander van om daarmee te stoppen. Ik geloof dat mevrouw Beckerman dat wel is. De suggestie in haar vraag was dat een investeringsplicht ook zou leiden tot opbrengsten, maar dat is toch van een andere orde. Als je kijkt naar het geheel van de woningbouwcorporaties, dan zie je grote verschillen. Er zijn woningbouwcorporaties die wat krappert zitten of die nog met problemen uit het verleden zitten en er zijn woningbouwcorporaties die veel ruimer zitten. Maar macro loopt het wel rond en is er ruimte voor investeringen. Ik sta die aanpak eerder voor dan een einde te maken aan de verhuurderheffing.

Zij had ook nog een vraag over de Rotterdamwet, waar zij kritisch op was. Uit de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, zoals de wet voluit heet, blijkt dat in de wijken waar de leefbaarheid zwaar onder druk staat – dat zijn vijf wijken in Rotterdam – over het geheel genomen het aantal werkenden toeneemt. Als gevolg van de maatregel komt er geleidelijk aan differentiatie in die wijken en wordt de gemengdheid van de wijk bevorderd. Volgens mij is het daarvoor bedoeld. Op basis van wat ik nu weet, denk ik dat selectieve woningtoewijzing voor bepaalde doelgroepen werkt. In Rotterdam wordt de nieuwe maatregel uit de wet om woningzoekenden met overlastgevend en crimineel gedrag te weren nog niet toegepast. Er is wel recent een aanvraag ingediend door de gemeenteraad. Die moet nu aan de criteria van de wet worden getoetst: noodzaak, geschiktheid, subsidiariteit en proportionaliteit. Het is een heel ingrijpend instrument. Dat moet in de gemeente altijd worden gecombineerd met een integrale gebiedsaanpak. Voorzitter. Ik hoop dat ik daarmee de gestelde vragen heb beantwoord.

De **voorzitter**:

Ik heb zelf twee vragen gesteld over zeggenschap en eigen regie. Met welke concrete voorstellen komt u daarvoor? Ik heb in het wetgevingsoverleg gevraagd naar het initiatiefrecht huurders en naar de wooncoöperaties en ik heb gevraagd naar de toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Ik heb het gehad over het begrip independent living. Zou u in uw tweede termijn nog willen ingaan op die vragen?

Ik stel voor dat wij nu verdergaan met de tweede termijn en om de spreektijd per fractie te beperken tot twee minuten. Ik geef als eerste het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de Minister voor haar antwoorden. Ik heb in de eerste termijn een aantal zaken aangestipt die belangrijk zijn voor de VVD, ten eerste de bouwopgave. Ik heb specifiek gevraagd naar Gelderland. Ik begrijp, maar krijg graag een bevestiging, dat de Primosrichtlijn van zo'n 100.000 – het kunnen er 80.000 worden, het kunnen er 110.000 worden – in de gesprekken met de provincie Gelderland ook de richtlijn van de Minister gaat worden.

Wij hebben het als commissie ook gehad over binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen. Ik bekijk dat het liefst vanuit de mensen zelf, dus

binnenstedelijk waar het kan, maar buitenstedelijk waar het moet. Uiteindelijk moeten die 1 miljoen huizen gebouwd worden om de tekorten weg te werken, zodat iedereen een goed en betaalbaar huis kan vinden. Er zijn meerdere onderzoeken die zeggen dat maximaal 300.000 woningen binnenstedelijk gebouwd kunnen worden. Dan houd je dus een tekort van 700.000 over. Voor de VVD staat voorop dat we zo veel mogelijk zo snel mogelijk bouwen. Samen met de heer Ronnes bezinnen we ons nog op een spoedwet woningbouw, mocht die nodig zijn.

Ten tweede heb ik gevraagd hoe we naar lagere huurprijzen zouden kunnen gaan. De eerste oplossing daarvoor is natuurlijk bouwen, bouwen, bouwen, maar ik heb ook gevraagd te kijken naar het verlagen van de maximale huurprijzen voor corporaties naar € 640. Ik ben blij met de toezegging van de Minister en wacht de evaluatie van de Woningwet af. Ten derde het verhogen van de NHG-grens. Ik wil met mijn collega's blijven kijken hoe we de positie van starters kunnen verbeteren. Ik ben blij met de toezegging van de Minister dat als de NHG-grens omhoog gaat, die voor het hele land gaat gelden.

Tot slot over statushouders. Zoals ik al in een interruptie heb gezegd, wil ik eindelijk eens weten hoeveel gemeenten de voorrangsregeling nog hebben. Naar mijn mening zou dat via een belronde binnen een dag duidelijk moeten kunnen zijn. Ik denk ook dat die informatie eind februari naar de Kamer toe kan gaan, maar ik heb geen toezegging van de Minister gehoord. Daarom wil ik graag een VAO aanvragen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan is nu het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. De tijd is te kort om nog door al die punten heen te lopen, dus ik beperk mij tot twee hoofdzaken. Eentje is nog niet aan bod geweest. Het betreft de woonvisies in de gemeenten. 55% van de gemeenten heeft nog geen woonvisie. Als je ziet welke problematiek zich op de woningmarkt afspeelt, is dat eigenlijk heel raar. Kan de Minister de gemeenten op de een of andere manier toch nog eens stimuleren of ze erop attent maken dat het belangrijk is om een woonvisie te hebben? Dat is één.

De tweede hoofdzaak betreft de middenhuur, een grote zorg voor het CDA. Er wordt dadelijk gebouwd in het middensegment. Er wordt gezegd dat corporaties op sommige plekken woningen verkopen richting het middensegment. Hoe zorgen we nu dat de prijzen in het middensegment tussen de € 710 en € 1.000 blijven? In de ruimtelijke ordening hebben we geregeld dat dit voor tien jaar geborgd kan zijn in regelgeving. Ik denk dat het een heel goede stap is. Misschien moet er nog eens een moment komen dat we kijken of het wel tien jaar moet zijn en of het niet nog wat meer moet zijn.

Er is net een VAO aangevraagd. Kan voordat dat VAO ingepland is, de Minister ons laten weten of het via de publiekrechtelijke weg mogelijk is om corporaties die huurwoningen verkopen privaatrechtelijk, in het verkoopcontract te laten regelen dat die woningen bestemd zijn voor het middensegment en ook in dat middensegment terecht moeten komen? Op die manier kun je nog meer sturen dat als die woningen worden verkocht, dat ook echt bijdraagt aan de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen. Ik zou daar graag voor het VAO een reactie op hebben om te kijken of we er iets mee kunnen tijdens het VAO.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Kops van de PVV.



De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel en ook dank aan de Minister. Ik hoorde de heer Koerhuis een VAO aanvragen. Dat is mooi, want dan hoef ik dat niet te doen. Dan kan ik een motie indienen over de bemiddelingskosten, maar dat niet alleen. De heer Koerhuis heeft me toch op een idee gebracht. Ik dacht namelijk: ik ga het voor de verandering eens niet over statushouders hebben, dat komt de volgende keer dan wel weer. Maar goed, de heer Koerhuis heeft het er uitgebreid over. Hij heeft veel vragen gesteld over de voorrangregeling voor statushouders bij huisvesting. De PVV heeft al vaker moties ingediend om daar direct een eind aan te maken: geen voorrang meer voor statushouders, geen sociale huurwoningen meer voor statushouders. Dus ja, de heer Koerhuis brengt mij op het idee om die moties nog een keer in te dienen. Dat is dan een herkansing voor de VVD om daarvoor te stemmen.  
Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Kops. Dan mevrouw Van Eijs van D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Een passende woning voor iedereen en ook passende segmenten, dus passende segmenten voor sociale huur, voor koop maar zeker ook voor middenhuur. Daarom zijn wij blij met de snelle reactie die gaat komen op het rapport van Van Gijzel. Wat ons betreft, kan de Minister snel aan de slag met een saneringsfonds. Wij zijn ook blij met het voorstel voor een versimpeling van de markttoets dat op korte termijn naar ons toe gaat komen. Ook de mogelijkheden voor starters zijn belangrijk. Wij ondersteunen dan ook de vraag van het CDA om aandacht. Daar kwam ook mijn vraag over het huurverleden vandaan, maar ik ben blij dat de Minister dit in de evaluatie meeneemt. Het is goed dat de Minister al aan de slag is met de verduurzaming van woningen. Inderdaad zijn er mogelijkheden, ook via de hypotheek. Ik hoop dat we deze met z'n allen steeds aandacht zullen blijven geven, want de opgave is groot en heel belangrijk. Veel van de problemen die we vandaag hebben besproken, zijn effecten van de grote kloof tussen aanbod en vraag. Daarom is het goed dat de Minister hier heeft toegezegd om heel veel verschillende middelen in te zetten om het aanbod te vergroten.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik heb twee minuten. Ik denk dat het goed is dat ik niet het hele debat over hoef te doen. Er is al een VAO aangevraagd. Ik wil nog even terugkomen op de Rotterdamwet, want dat antwoord zit me niet helemaal lekker. De Minister zegt dat er meer werkenden in die wijken zijn, maar uit twee onderzoeken die nu gedaan zijn, blijkt dat het echt slecht gaat in die wijken. Je kunt wel zeggen dat het aandeel werkenden toeneemt, maar het aandeel bewoners onder de armoedegrens in die wijken groeit ook. Dat is heel treurig voor die mensen, zeker als ze ook nog eens werken. In die wijken groeit ook het aantal inbraken, diefstallen en geweldsincidenten. Je ziet dus dat het geen oplossing is voor mensen die die problemen in die wijken al ervaren. Het is er onveilig en mensen leven er in armoede. Ik denk dat er meer oplossingen nodig zijn dan simpelweg zeggen: ja, maar ze hebben wel vaker een baan. Ik denk dus dat er meer nodig is en dat dit antwoord niet afdoende is. Wanneer is de evaluatie van de uitbreiding van de Rotterdamwet gereed? Is het goed om daar separaat of in een ander AO nog eens op terug te

komen? Ik kan mij voorstellen dat het nu niet past. De rest laat ik maar voor het VAO dat al is aangevraagd.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. De heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Over de bezuiniging op de huurtoeslag worden de Minister en de PvdA het niet eens. Wij blijven ons daartegen verzetten. Ik heb nog twee punten voor de tweede termijn.

Het eerste punt is de renteaftrekbeperking. Ik proef uit de antwoorden van de Minister dat zij ruimte probeert te zoeken om die toch enigszins te compenseren. Ik wil dat van harte aanmoedigen. De heer Snel gaat ook over de verhuurderheffing. Misschien is daar wel ruimte te halen, als het zo lastig is om het allemaal technisch te regelen in de belastingontwikkingswetten. Ik wil de Minister van harte aanmoedigen om bij de collega's van Financiën een redelijke behandeling te krijgen. Als het geen 400 miljoen maar 300 miljoen is, is het toch per saldo een belastingverhoging voor de huurders. Dan komt de verduurzaming echt wel in het gedrang, want de ene woningcorporatie is niet even rijk als de andere. Denk maar aan Vestia en andere woningcorporaties, ook hier in het westen. Er zit veel verschil tussen. Als je die extra heffing oplegt, wordt het nog veel lastiger om de duurzaamheidsdoelen te halen en meer te bouwen.

Het tweede punt. Het gaat mij niet per se om passend toewijzen. We kunnen het ook een keer over dat principe hebben, maar daar gaat het mij niet om. Het ging mij om het punt dat als je op werkbezoek bent, je keer op keer ziet dat er steeds kwetsbare mensen in dezelfde straat terechtkomen. Er kunnen allerhande redenen zijn, maar ik denk wel dat dit een belangrijke reden is. Dat wordt echt een probleem. Het gaat best even een tijdje goed, want zo snel zijn die straten niet vernieuwd. Die huurders zitten allemaal ellenlang in hun eigen huis vast en kunnen geen kant op. Maar als je dat twintig jaar doet, wat voor straat heb je dan? Je kunt zeggen dat de gemeente dat goed in de gaten moet houden. Die wethouders zien dat, maar ze kunnen er niet alles aan doen. Ik ga mij er de komende tijd verder in verdiepen en ik vraag de Minister dat ook te doen. Het is echt een groot risico, als je alle problemen in de straat bij elkaar zet en dan maar hoopt dat het goed gaat. Dat gaat niet goed.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik nu het woord aan mijzelf. Ik dank de Minister ook voor haar antwoorden.

We hadden een debatje over het bouwen in het groen. Het is vaak moeilijker om binnenstedelijk te bouwen dan buiten de steden. Volgens mij leidt dat ertoe dat we in deze commissie twee lijnen zien. De eerste lijn is die van het CDA en de VVD: we moeten snel bouwen, dus laten we bouwen in de groene contour, want dat is over het algemeen makkelijker.

**De heer Ronnes (CDA):**

Stop, voorzitter. Ik heb aangegeven dat ik ook voor de volgorde ben dat je duurzaam omgaat met de ruimte die je hebt, maar dat je wel realistisch moet zijn als dat niet kan. Ik proefde bij u dat u er eigenlijk hetzelfde over denkt: als het niet kan, dan zullen we toch naar alternatieven moeten kijken.

**De voorzitter:**

Ik heb inderdaad gezegd «als het echt helemaal niet kan», maar ik geloof eigenlijk helemaal niet dat het niet kan. Zet eerst alles in op binnenstedelijk bouwen en kijk pas daarna naar andere opties. Vooralsnog zie ik niet

waarom je zou kijken naar andere opties. Als dat ook de lijn van de heer Ronnes is, dan zijn we het inderdaad roerend eens. Maar ik proefde dat hij toch al iets meer buiten de stad wilde kijken. Als ik dat verkeerd heb begrepen, dan spijt me dat. Ik begrijp dat de heer Ronnes toch wat genuanceerder erin staat. Dat is op zich fijn.

Daarnaast zie je de lijn van D66, de Partij van de Arbeid en GroenLinks: eerst in de stad, want op het moment dat je beide tegelijkertijd openstelt, weten we dat bouwers voor de gemakkelijke optie zullen kiezen. Waar staat de Minister nou? Allebei tegelijk kan volgens mij niet. Ik wil er graag een helderder antwoord op.

We hebben als Kamer een brief gevraagd over Kanaleneiland, dus daar komen we nog op terug.

Ik proefde een wat zuinige reactie van de Minister op de aanbeveling van Van Gijzel om toch over te gaan tot meer regulering in het middenhuursegment. Er komt nog een uitgebreidere reactie op, maar ik wil er toch op aandringen dat we serieus naar deze aanbeveling gaan kijken om meer te reguleren in het middenhuursegment. Ik denk dat als we te veel erop vertrouwen dat de markt zichzelf in de hand houdt, dat gewoon niet gaat gebeuren. De ervaring van de afgelopen tijd bewijst dat volgens mij.

Ik denk dat de grens van € 36.000 voor sociale huurwoningen niet logisch is. Dat leidt tot problemen en ook dat speelt commerciële verhuurders extra in de kaart, want die kunnen dan alles vragen.

Tot slot krijg ik graag nog een antwoord op mijn twee vragen over independent living, wooncoöperaties en het initiatiefrecht voor huurders. Ik geef het woord aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Even voor mijn begrip: independent living gaat over de toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Dan begrijpen we elkaar.

Er zijn een aantal opmerkingen gemaakt zonder vraagteken aan het einde van de zin. Die laat ik dan eventjes, ook omwille van de tijd. Ik beperk mij dus even tot de vragen.

De heer Koerhuis wil weten of ik de 100.000 als richtlijn wil hanteren voor de bouwopgave in Gelderland. Ik heb toegezegd dat ik het gesprek ook in Gelderland wil aangaan en daar graag van hen hoor of zij dat een relevante richtlijn vinden. Ik leg het dus niet vooraf op tafel. Ik wil heel graag weten wat de regio wil. Als wat de heer Koerhuis schetst de basis is, dan neem ik daar natuurlijk kennis van. Dan is het een relevante richtlijn.

Dan het belrondeje. Dat klinkt gek, alsof ik niet bereid zou zijn om een belrondeje te doen. Dat is natuurlijk niet het geval. Ik ben altijd bereid om voor de heer Koerhuis een belrondeje te doen. Maar omdat gemeenten pas sinds 1 juli vorig jaar met deze wetswijziging moeten werken, denk ik dat de resultaten er nog niet zijn. Dat komt omdat verordeningen moeten worden aangepast, omdat de gemeenten allerlei processen door moeten. Dat zijn heel terechte en goede processen, bijvoorbeeld bij de gemeenteraad, de voorbereiding voor het college, de besluitvorming in de commissie en aansluitend de gemeenteraad en de inwerkingtreding. Ik ben een beetje bang dat als ik nu dat belrondeje doe, dat een verkeerd beeld oplevert. Ik heb veel liever dat we de gemeenten even de tijd geven om hun eigen procedures te doorlopen. Ik vind zo tegen de zomer een relevant moment. Dan is er een jaar gepasseerd en hebben ze genoeg gelegenheid gehad om deze aanpassingen op een nette en democratische manier te doen. Dat geeft een eerlijker beeld dan wanneer je dat nu zou doen. Ik vraag de heer Koerhuis om een heel klein beetje geduld en mij te gunnen dat ik voor de zomer daarop terugkom en niet eind februari. Ik dacht even dat de heer Koerhuis iets wilde zeggen, maar dat zag ik helemaal verkeerd.

De heer Ronnes zei dat veel gemeenten nog geen woonvisie hebben. Ik ben er erg voor dat die woonvisies er komen. Ik kan mij voorstellen dat er

zeker na de gemeenteraadsverkiezingen met nieuwe colleges een goed moment is om die woonvisies te gaan ontwikkelen. Wat ik vanuit mijn positie kan doen om dat te stimuleren, zal ik zeker doen.

Dan de middenuur: hoe zorgen we ervoor dat het middenuur blijft? De heer Ronnes deed een suggestie om bij de verkoop door woningbouwcorporaties meteen vast te leggen dat het middenuur moet blijven. Ik denk – dan reageer ik een beetje off-the-cuff, zoals dat heet – dat dat op zich wel kan, want dat zijn dingen die je in een kettingbeding vastlegt. Ik kan niet helemaal goed inschatten hoe dat in de praktijk zal uitwerken, dus het lijkt mij goed om er op een ander moment op terug te komen. Ik vind het een interessante gedachte.

De heer **Ronnes** (CDA):

Kunnen wij daar een brief over verwachten voor het VAO?

Minister **Ollongren**:

Als de heer Ronnes dat op prijs stelt, dan doen we dat.

De vraag van de heer Kops heb ik net beantwoord in de richting van de heer Koerhuis.

Ik moet mevrouw Beckerman op een ander moment vertellen wanneer de evaluatie van de Rotterdamwet gereed is. Ik heb die informatie hier niet, dus ik kom daarop terug.

Ik dank de heer Nijboer voor zijn aanmoediging. Het is altijd fijn om aangemoedigd te worden door de Partij van de Arbeid. Zoals ik al zei, deel ik zijn zorg. Bij een situatie in een wijk moet je rekening houden met kwetsbare mensen. Ik denk dat de oplossing daarvoor lokaal moet worden gevonden. Hij zegt: verdiept u zich daar nog eens wat verder in. Ik weet dat er aandacht voor is bij de gemeenten. Ik weet dat er soms tegenstrijdige doelen zijn. Aan de ene kant proberen we mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten zijn, aan de andere kant kan dat hier en daar tot knelpunten leiden. Ik zeg dus niet dat ik het probleem niet herken. Ik denk dat de oplossing lokaal moet worden gevonden in afspraken die daarover kunnen worden gemaakt.

Ben ik dan al bij mevrouw Voortman? Dat zou goed kunnen.

De **voorzitter**:

Excuus, de heer Nijboer heeft nog een interruptie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben nog niet zolang bezig in deze wooncommissie. Ik ben een beetje op zoek of er een opvatting van de regering is over divers wonen. Kunnen we daar een brief over krijgen, een visie of hoe het allemaal mag heten? Ik zou een keer goed en doordacht willen praten over wat de regering daaraan doet, wat de lokale verantwoordelijkheden zijn en hoe dat goed gaat in de toekomst, omdat ik zorgen heb of het wel goed gaat.

De **voorzitter**:

Dat gaan we nu niet meer doen. De vraag is of we er een brief over kunnen krijgen, zodat we hierover van gedachten kunnen wisselen.

Minister **Ollongren**:

Er werd even gezegd dat het ook relevant is in het kader van de Leefbaarometer. Die geeft ook een bepaald inzicht, maar die hebben we al behandeld. Daar schiet u dus eigenlijk niets mee op. Maar het was meer een vraag aan de commissie zelf dan aan mij, geloof ik.

De **voorzitter**:

Volgens mij vroeg de heer Nijboer of er een brief zou kunnen komen over wat de visie van het kabinet is op diversiteit in wijken. Daar ging het om.

Minister **Ollongren**:

Ik neem de vraag mee. Voor een deel is dat de portefeuille Wonen, maar er zijn ook andere portefeuilles die daar een rol bij spelen. Daarbij speelt ook nog eens de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De **voorzitter**:

Als ik u mag helpen ...

Minister **Ollongren**:

U noemt het een visie. Ik wil u altijd een brief met meer informatie toezeggen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik kom er sowieso een keer op terug in de commissie. Ik vind een brief uitstekend.

Minister **Ollongren**:

Prima, dat lijkt mij heel goed.

De **voorzitter**:

Of wellicht kan het in de brief die de Minister voor het VAO heeft toegezegd. Ik kan mij voorstellen dat zij hier niet meteen een reactie op heeft. Misschien is dat een idee.

Minister **Ollongren**:

Ik geloof dat het nu is opgelost.

Mevrouw Voortman had nog een paar antwoorden tegoed uit de eerste termijn over de wooncoöperatie, overigens ook een voornemen in het regeerakkoord, en het initiatiefrecht. Ik wil u daar voor de zomer nader over informeren.

U had ook een vraag in relatie tot verduurzaming, waar we al wat uitvoeriger over hebben gesproken. Uw vraag ging over gebouwgebonden financiering. Ik vind dat ook een belangrijke vraag. Het is nog best lastig hoe je dat voor elkaar kunt krijgen. Ik kan daar nu geen antwoord op geven, maar het heeft wel mijn aandacht. Ik ben er met een aantal partijen over in gesprek om te kijken of dat een mogelijkheid is. Ik betrek het op een ander moment bij een brief die ik u stuur.

Er was ook nog een vraag uit uw eerste termijn over de mensen met een beperking. Ik heb op 18 januari jongstleden het actieplan Toegankelijkheid voor de bouw naar de Kamer gestuurd. Een van de elementen daarin is dat mensen veel meer rekening moeten houden met de toegankelijkheid, dat er voldoende aanbod van toegankelijke woningen moet zijn en dat er in bouwprocessen meer aandacht moet voor de toegankelijkheid. Ik zou mij kunnen voorstellen dat we daar op basis van het actieplan toegankelijkheid een keer een debat over hebben.

Dan de vragen van mevrouw Voortman in tweede termijn. Zij zei: binnenstedelijk en alleen kijken naar alternatieven als het echt niet anders kan. Daarin vond ik een opening naar consensus, namelijk dat het niet altijd alleen binnenstedelijk kan. Ik denk dat we door de druk die er is – het tekort aan huizen, het tekort aan passende woningen, de zorg die we allemaal hebben over starters, over gezinnen en over ouderen – de luxe niet hebben om die optie uit te sluiten. Het is natuurlijk veel complexer dan te zeggen dat alles binnenstedelijk moet of dat alles in het groen moet. Ik heb een opening willen creëren om te kijken naar wat nodig en wat mogelijk is. Laten we alle creativiteit aan de dag leggen die er in gemeenten is. Laten we daar geen opties uitsluiten en laten we inderdaad, rekening houdend met een heleboel criteria die mevrouw Van Eijs heel mooi heeft opgesomd, ook kijken naar de randen van de stad. U vraagt waar ik sta. Ik sta aan de kant van die mensen, de gezinnen en de starters, die op zoek zijn naar een huis op de goede plek.

Hoewel u van mij nog een kabinetsreactie tegoed hebt op het rapport van Van Gijzel, heeft mevrouw Voortman goed gehoord dat ik op dat punt een wat zuinige reactie gaf. Ik heb tegelijkertijd gezegd dat het over de hele linie uitbreiden van het gereguleerde segment mij niet de weg voorwaarts lijkt. Overigens is dat ook niet het voorstel van de samenwerkingstafel van Van Gijzel. Hij heeft het over uitzonderlijke situaties in een zeer gespannen woningmarkt in bepaalde steden in Nederland. Ik zal op die manier naar zijn aanbeveling kijken. Ik zal zorgen dat u in maart een reactie daarop hebt.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw de Minister. Volgens mij zijn er geen verdere vragen meer. Er is een VAO aangevraagd door de heer Koerhuis. Zo te zien handhaaft hij dat verzoek. Er zijn vrij veel toezeggingen gedaan. De griffier en ik hebben net overlegd. Voor het VAO komt er nog een lijstje van toezeggingen, zodat we precies weten wat er is toegezegd en mensen met die kennis vervolgens kunnen bepalen of ze nog moties moeten indienen. Ik dank de aanwezigen, ik dank de Minister en haar ondersteuning en ik sluit hierbij de vergadering.

Sluiting 18.56 uur.