

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 611**

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

Vastgesteld 19 februari 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de vaste commissie voor Financiën hebben op 12 december 2019 overleg gevoerd met mevrouw Van Veldhoven-van der Meer, Minister voor Milieu en Wonen, over:

- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 26 november 2019 inzake doorontwikkeling toezicht op de Woningwet, visitaties van woningcorporaties en reactie op reflectie geschilbeslechting prestatieafspraken (Kamerstuk 32 847, nr. 582);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 oktober 2019 inzake voortgang Strategisch Programma en vervolg toezichtsrapportage op WSW 2018 (Kamerstuk 29 453, nr. 495);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 oktober 2019 inzake reactie op verzoek commissie over het feit dat corporaties bij de Belastingdienst bezwaar aantekenen tegen de verhuurderheffing (Kamerstuk 29 453, nr. 494);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 2 oktober 2019 inzake indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 493);**
- **de brief van vaste commissie voor Binnenlandse Zaken d.d. 24 september 2019 inzake aanbeveling van de ESRB met betrekking tot de Nederlandse huizenmarkt (Kamerstukken 32 545 en 32 847, nr. 109);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 juli 2019 inzake rapport toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 2018 (Kamerstuk 29 453, nr. 492);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 juli 2019 inzake nader antwoord op vragen commissie over de ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 491);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 juli 2019 inzake rapport bestuurlijk regis-**

- seur volkshuisvestelijke opgave Vestigemeenten (Kamerstuk 29 453, nr. 490);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 april 2019 inzake beantwoording vragen commissie over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 maart 2019 inzake internetconsultatie wetsvoorstel wijzigingen huursomstijging (Kamerstuk 27 926, nr. 310);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 maart 2019 inzake onderzoek maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties, publicatie IBW en voortgang moties verduurzaming woningvoorraad (Kamerstuk 32 847, nr. 472);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 februari 2019 inzake maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 februari 2019 inzake afschrift brief aan Aedes en Woonbond over Sociaal Huurakkoord 2018 (Kamerstuk 27 926, nr. 307);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 december 2018 inzake sectorbeeld 2018 (verslagjaar 2017) van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 488);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 december 2018 inzake afschrift antwoord op de brief van STUW d.d. 17 september 2018 inzake de lastendruk voor corporaties in de stad Utrecht (2018D57786);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2018 inzake uitkomsten van het bestuurlijk overleg «goed verhuurderschap» (Kamerstuk 32 847, nr. 439);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2018 inzake ontwikkeling administratieve lasten woningcorporaties, convenant informatievoorziening en programma Verticaal toezicht (Kamerstuk 29 453, nr. 486);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2018 inzake relatie tussen de investeringsambities en de financiële capaciteit van woningcorporatie en reactie op verschillende moties in relatie tot de verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 441);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2018 inzake validatieonderzoek naar de bezoldigingsregeling woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 487);
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 september 2018 inzake stand van zaken rondom de lopende sanering van woningcorporatie Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 482);
  - de brief van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 5 juli 2018 inzake uitwerking van de motie van de leden Voortman en Van Brenk over verrekenen huurtoeslag met de woningcorporatie en/of verhuurder (Kamerstuk 24 515, nr. 401) (Kamerstuk 27 926, nr. 284).

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Ziengs

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Anne Mulder

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Roovers

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Beckerman, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Nijboer, Ronnes, Smeulders en Ziengs,

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

Aanvang 15.33 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Hartelijk welkom bij het algemeen overleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken met als onderwerp Woningcorporaties/Evaluatie van de Woningwet en het Huurakkoord. Hartelijk welkom aan de mensen op de publieke tribune, maar ook aan degenen die het overleg online volgen. Ter rechterzijde – voor de kijkers links – zitten de volgende leden: mevrouw Beckerman namens de SP, de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Smeulders namens GroenLinks, mevrouw Van Eijs namens D66, de heer Ronnes namens het CDA en de heer Nijboer namens de PvdA. Ter linkerzijde – voor de kijkers rechts – zit de Minister. Normaal zeg ik «met haar gevolg», maar ze wordt nu geflankeerd door slechts één persoon. Van harte welkom allen. We houden een spreektijd van vijf minuten aan en twee interrupties in tweeën, zo stel ik het mijzelf voor. Zo gaan we het dan ook doen. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. 100.000 sociale huurwoningen in vijf jaar tijd minder. Dat is het gevolg van politieke afbraak, van een kabinet dat geen stop wil zetten op verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Sterker nog, het kabinet wil de verkoop van sociale huurwoningen juist versoepelen. Of is het kabinet eindelijk wél bereid tot een stop, nu deze schokkende cijfers bekend zijn geworden? 100.000 sociale huurwoningen in vijf jaar tijd. Dat is ook het gevolg van dat er veel te weinig wordt gebouwd, mede door de enorme hoeveelheid belastingen die corporaties moeten betalen.

Voorzitter. Wat is het toch fijn dat in de week na de begrotingsbehandeling CDA en ChristenUnie hardop zeggen dat ze af willen van de verhuurderheffing. Zelfs D66 zet nu stappen in die richting. Het zijn de partijen die keer op keer tegen alternatieven en tegen voorstellen van mijn partij stemden.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie voor u. Het is wat lastig kijken zo vanwege de opstelling in de zaal, maar ik zie dat de heer Ronnes een interruptie voor u heeft.

**De heer Ronnes (CDA):**

Nu hoor ik mevrouw Beckerman toch weer zeggen dat het probleem dat er te weinig gebouwd wordt, een geldprobleem zou zijn. Ik ben het met u eens dat als we naar de middellange termijn en de lange termijn voor de corporaties kijken, we echt wel een discussie over de financiële positie hebben. Daar kom ik later ook op terug. Maar de corporaties hebben kenbaar gemaakt dat zij van de 22.000 woningen die zij in hun programma hadden zitten en waar ze geld voor hadden, er slechts 13.000 hebben kunnen realiseren. Ze hebben kenbaar gemaakt dat het probleem niet het geld is, maar juist locaties en vergunningen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Volgens mij hebben we dit interruptiedebatje al eerder gehad. Toen heb ik aangegeven dat de heer Ronnes uiteraard gelijk heeft dat het niet alleen om geld gaat, maar ook om locaties. Dan zijn we het roerend met elkaar eens. Ik ben ook heel erg benieuwd wat de heer Ronnes ervan vindt dat bijvoorbeeld sloop, verkoop en liberalisatie nog steeds doorgaan. Als er zo'n groot tekort is en als dat zo lastig is, hoe kunt u dan uitleggen dat het kabinet, dat u steunt, er mede voor gezorgd heeft dat er 100.000 sociale huurwoningen in vijf jaar tijd zijn verdwenen?

**De voorzitter:**

Via de voorzitter graag.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dat kan ik heel makkelijk weerleggen. In heel veel van de gemeentes zijn afspraken met corporaties gemaakt dat als zij een woning slopen, zij in die betreffende gemeente er meer woningen voor terugbouwen. Sloop heeft geen directe connectie met het dalende aantal sociale huurwoningen. Daarmee zeg ik ook dat de 13.000 gerealiseerde woningen er mede zijn gekomen omdat die plek er is gekomen en omdat die afspraken er zijn gekomen in de gemeentes om die woningen te realiseren ten opzichte van de sloop.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Maar de cijfers zijn toch heel anders. In vijf jaar tijd zijn er 100.000 sociale huurwoningen – 100.000! – verdwenen. Daarvoor is inderdaad niet één oorzaak. Er zijn meerdere oorzaken, maar de verhuurderheffing is er zeker een van. Gelukkig heeft uw partij dat ook zo uitgesproken. Jammer dat u dat nog niet hier herhaalt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De VVD onderschrijft het verhaal van het CDA. Het zijn echt niet de financiën. Het probleem is dat plannen vaak niet rondkomen. Is mevrouw Beckerman van de SP ook bereid om de hand in eigen boezem te steken? Amsterdam is hier namelijk het sprekende voorbeeld van. Daar zit toch een SP-wethouder, die de hele periode van het linkse college nog geen plan heeft rondgekregen. Wordt het niet eens tijd om die bouwers de ruimte te geven en te stoppen met het stellen van linkse eisen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dit is helaas een herhaling van zetten van de heer Koerhuis. Blijkbaar is hij niet echt geschrokken van dit nieuws, want hij blijft het oude riedeltje herhalen. Ik kan dan ook niet anders dan alleen maar herhalen dat die kneiterlinkse wethouder, zoals u hem graag noemt, bouwrecord op bouwrecord breekt. Het enige wat deze kneiterlinkse wethouder niet gaat doen, is zijn oren laten hangen naar de markt, die topprijzen vraagt. Wat hij ook niet gaat doen, is keer op keer – ik herhaal dat nog maar een keer – bij het kabinet aankloppen om te zeggen «help mij om te zorgen dat wonen in Amsterdam betaalbaar blijft», waarbij hij dan keer op keer de deksel op zijn neus krijgt. Ik noem bijvoorbeeld maar de noodknop middenhuur, waar al jaren op gewacht wordt, om eens een beetje te zorgen dat wonen ook in de hoofdstad betaalbaar blijft.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis, aanvullend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik vind het woningtekort hartstikke erg. Er zijn 300.000 woningen tekort. Daarvoor moeten we bouwen, bouwen, bouwen. Het klopt dat in Amsterdam bouwrecord na bouwrecord wordt gebroken. Maar u weet net zo goed als ik dat dit voortkomt uit de vorige periode, waarin de VVD ook

in het college zat. Onder dit huidige kneiterlinkse college is nog geen plan rondgekomen. Steek eens die hand in eigen boezem en laat die kneiterlinkse wethouder eens plannen laten rondkomen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die kneiterlinkse wethouder heeft het een paar jaar geleden dus wel heel goed gedaan. Dat scheelt alweer. Volgens mij is die kneiterlinkse wethouder nog steeds dezelfde kneiterlinkse wethouder die heel hard strijdt voor een Amsterdam waarin betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk is. Hij heeft daarvoor bouwrecord op bouwrecord gebroken en hij wil daar ook mee doorgaan, maar hij ziet elke keer een kabinet op zijn weg dat dit moeilijker en moeilijker maakt, bijvoorbeeld omdat er na jaren overleggen en wachten nog steeds niet de mogelijkheid is om betaalbaar te bouwen, ook niet voor mensen die niet meer in de sociale huur terecht kunnen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Het is niet voor niets dat bijna 200 corporaties bezwaar aangetekend hebben bij de Belastingdienst tegen de verhuurderheffing. De Belastingdienst verwijst terug naar de politiek, dus ligt er nu een brief bij de Minister op de mat. Daarom zou ik graag vandaag al de vragen van de huurders en corporaties beantwoord zien. De eerste vraag. Wat is het doel nog van de verhuurderheffing? De crisis is immers voorbij. De tweede vraag. Geld opgebracht door huurders moet bestemd blijven voor de volkshuisvesting, is de regel. Maar hoe verhoudt dat zich dan tot de verhuurderheffing? Kunt u ons uitleggen hoe de verhuurderheffing zich verhoudt tot het feit dat geld van volkshuisvesting ook besteed moet worden aan volkshuisvesting? De derde vraag. Wat is de reactie van het kabinet op het bezwaarschrift tegen de verhuurderheffing? Voorzitter. Dan de evaluatie van de Woningwet. Eigenlijk is daar heel veel over te zeggen, maar dat gaat niet passen binnen de spreektijd van vandaag. De komende tijd zullen er wetswijzigingen komen, waar we onze visie kwijt kunnen. Onze visie is wezenlijk anders dan die van het kabinet. Op het gebied van volkshuisvesting zijn er andere keuzes nodig in plaats van op dezelfde weg doorgaan, want doorgaan op dezelfde weg heeft nu juist de wooncrisis veroorzaakt. Ik wil wel stilstaan bij de noodoproep van vandaag van huurders, gemeentes, de toezichthouder en de corporaties. Zij stellen dat deze wet oplossingen voor de woningnood in de weg zit. Ze willen lokaal de huurgrens aan kunnen passen tot € 900 of zelfs € 1.000. Zo kunnen woningzoekenden worden geholpen die nu in de knel komen. Ik wil graag een reactie van het kabinet op die noodoproep. Een tweede punt dat ik wil maken bij de evaluatie van de Woningwet is het ontbreken van structureel wijken- en buurtenbeleid. Dat is echt compleet afwezig, terwijl we zien dat de leefbaarheid in wijken steeds verder onder druk komt te staan. Corporaties mogen nog maar heel weinig. Wat gaat het kabinet nu doen?

Voorzitter. Daar laat ik het nu bij voor de evaluatie van de Woningwet, hoewel ik daar veel meer over zou willen zeggen. Ik wil alleen ook nog tijd overhouden voor de ellende bij Vestia. Nadat het debat aan het licht kwam in 2012 is het nog steeds niet voorbij. Huurders en andere woningcorporaties betalen daarvoor nog steeds de prijs. Huurders hebben extra huurverhogingen gekregen, maar het onderhoud laat te wensen over. We hebben al vaak voorbeelden hier genoemd van schimmelwoningen. Een voorbeeld daarvan zijn de Vestiawoningen in de Honselse burgemeestersbuurt, waar bewoners echt in een puinhoop zitten. Wat gaat de Minister daaraan doen? Waarom zijn mijn vragen daarover nog niet beantwoord? Vestia heeft nu geschikt met Deutsche

Bank voor 175 miljoen. Kan dat geld niet gestoken worden in het oplossen van achterstallig onderhoud en Vestiahuizen met schimmel?

Voorzitter. Ook woningzoekenden betalen de prijs voor Vestia, want er worden sociale huurwoningen verkocht. Is de Minister het met mij eens dat deze sociale huurhuizen niet mogen worden verpatst aan beleggers? Al zes Vestiagemeenten hebben de noodklok geluid. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat verkoop alleen aan andere corporaties mag? Voorzitter. Helemaal tot slot – ik zie dat ik moet afronden – het zogenaamde goed verhuurderschap dat de Minister wil. Dat klinkt natuurlijk ontzettend leuk, maar welke acties worden nu genomen om foute verhuurders echt aan te pakken? Discriminatie, onterechte bemiddelingskosten, onrechtmatige huurprijzen: het gebeurt nog steeds elke dag. Wat gaat de Minister daaraan doen? Ik lees weer over praten en weer over onderzoeken instellen, maar de Minister lijkt vooral naar de verhuurders te luisteren, want zij willen geen vergunningplicht, zoals in Groningen. Wanneer gaat het kabinet aan de kant van de huurders staan, die juist de prijs betalen voor de wooncrisis? Ik zie dat de Minister een zwarte lijst wil van huurders die verhuurders met elkaar zouden kunnen delen. Waarom draait de Minister het niet om? We hebben hier al vaak om gevraagd. Waarom geen zwarte lijst van verhuurders die bij herhaling in de fout zijn gegaan?

Voorzitter. Ik denk dat ik daarmee door mijn tijd ben. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U hebt zich keurig aan de tijd gehouden. Het woord is aan de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Ik kan me niet herinneren dat een AO zo vaak verschoven is als dit AO, maar uiteindelijk hebben we het vandaag. Dat is goed, want corporaties spelen een belangrijke rol. Hun taak is om ervoor te zorgen dat er goedkope woningen zijn voor mensen met een laag inkomen, sociale huurwoningen. We zien dat er nu veel mensen in sociale huurwoningen zitten die geen laag inkomen hebben. Daar zijn sociale huurwoningen niet voor bedoeld. We zien ook dat woningen van corporaties niet altijd goedkoop zijn. Er zijn ook een hoop dure woningen en dat leidt tot hoge huren. Corporaties moeten dure sociale huurwoningen verkopen en goedkope sociale huurwoningen terugbouwen. Mensen met een hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, moeten doorstromen en zij moeten ook van wachtlijsten af.

Voorzitter. Er staan nu in Nederland veel mensen op een wachtlijst. Dit probleem moet worden aangepakt en dat doet de coalitie. We zien dat er aan de ene kant 110.000 mensen op een wachtlijst staan en dat er aan de andere kant 244.000 mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning zitten. Deze mensen gaan in snellere stappen de maximale huur betalen om ze zo te laten doorstromen naar een middenhuur- of koopwoning en mensen met een laag inkomen die op een wachtlijst staan een sociale huurwoning te laten krijgen. Naast scheefwoners zijn er ook scheefwachters: mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst. Er is een VVD/CDA-motie hierover aangenomen. De Minister is nu aan het onderzoeken hoe dit probleem kan worden aangepakt.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie voor u van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Als de heer Koerhuis gaat rekenen, ben ik altijd op mijn hoede. Ik heb gewoon een heel simpele vraag. Hij beweert zojuist dat de huurverhogingen voor mensen met middeninkomens die in een sociale huurwoning

zitten ertoe leiden dat er veel meer woningen beschikbaar komen. Ik heb een heel simpele vraag: hoe komt hij erbij?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat dit laat zien, is dat het tekort in Nederland middenhuur- en koopwoningen betreft. Dit laat ook zien waarom het zo belangrijk is dat we in het regeerakkoord hebben afgesproken de prioriteit te leggen bij middenhuurwoningen. Die moeten gebouwd worden, zodat mensen met een hoog inkomen kunnen doorstromen uit die sociale huurwoningen naar die middenhuurwoningen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ken de beleidstheoretjes die soms gebezigd worden wel, maar volgens mij betekent het verhogen van de huur van sociale huurwoningen gewoon dat mensen meer huur moeten betalen en gewoon blijven zitten waar ze zitten. Dat is wat je ziet. Je ziet nu al dat een kwart van de huurders van een sociale huurwoning aan het eind van de maand niet meer rond kan komen en niet dat zij in de vrije sector een veel te dure andere woning ter beschikking krijgen. Mijn stelling is aldoor dat zolang er niet voldoende betaalbare huurwoningen zijn – geen sociale huurwoningen en geen woningen met een huur tussen € 700 en € 1.000 – het alleen maar een huurverhoging is voor mensen en dat er verder helemaal niets verandert. Ziet de heer Koerhuis dat niet?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Een sociale huurwoning wordt gesubsidieerd, door ons allemaal. Dan is het goed dat die sociale huurwoning er is voor mensen met een laag inkomen, voor mensen die anders geen woning kunnen vinden. Mensen met een hoog inkomen hoeven niet in een gesubsidieerde sociale huurwoning te zitten. Het is eigenlijk de omgekeerde wereld dat de Partij van de Arbeid aan het pleiten is voor subsidies voor hoge inkomens.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verder gaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Zoals ik al eerder zei en vaker zeg, hebben corporaties de afgelopen jaren te dure sociale huurwoningen gebouwd. Die moeten ze verkopen en laten verhuren als middenhuurwoningen. Zo creëren we een hoger aanbod en lagere prijzen voor middenhuurwoningen. Met dat geld kunnen corporaties vaak twee en soms drie keer zoveel goedkope sociale huurwoningen terugbouwen. In maart dit jaar hebben de heer Ronnes en ik een motie ingediend om de Minister met corporaties afspraken te laten maken om de 10 miljard die nu op de plank ligt, in hun middenhuurtakken in te zetten voor meer middenhuurwoningen. Ik heb al eerder gevraagd wanneer deze motie wordt uitgevoerd.

De **voorzitter**:

Ik heb voor u opnieuw een interruptie, van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik denk dat de heer Koerhuis en ik het niet snel eens worden als het over corporaties gaat, maar nu maakt hij het wel heel erg bont. Vanochtend viel de heer Koerhuis mij aan tijdens een AO over energiebesparing, omdat door allerlei regels van GroenLinks – en dat terwijl wij niet in het kabinet zitten – woningbouw zo duur geworden is en nu moeten corporaties woningen gaan verkopen omdat ze dan voor datzelfde geld twee tot drie keer zoveel woningen terug kunnen bouwen. Is dat niet een beetje gek?

De heer **Koerhuis** (VVD):



Corporaties hebben veel te dure sociale huurwoningen gebouwd en bouwen die ook nog. Dat zien we bijvoorbeeld op de Zuidas, waar corporatie Eigen Haard dure sociale huurwoningen aan het bouwen is. Dat is een goed voorbeeld van sociale huurwoningen die veel te duur zijn. Als je die nou verkoopt, kun je er twee tot drie keer zoveel voor terugbouwen. Maar ja, dan moeten er inderdaad wel wat linkse eisen worden losgelaten in Amsterdam. Dat begrijp ik ook wel.

**De voorzitter:**

Voldoende, meneer Smeulders?

**De heer Smeulders** (GroenLinks):

Voldoende? Dat is een goede vraag. Eigenlijk niet. Volgens mij is het verhaal van de heer Koerhuis toch raar. Aan de ene kant zegt hij dat nieuwbouwwoningen veel te duur zijn. Dat hoorde ik hem namelijk vanochtend zeggen, en dat kwam door allerlei extra eisen die kennelijk aan GroenLinks liggen. Volgens mij is het toch echt zijn eigen kabinet en hebben wij daar nooit aan meegedaan. Vervolgens moeten er dan wel woningen verkocht worden om weer nieuwe woningen te gaan bouwen en dan kan je twee tot drie keer zoveel nieuwe woningen bouwen. Volgens mij kan dat gewoon niet, is dat gewoon feitelijk onjuist. Maar meneer Koerhuis is economisch ongelooflijk slim, dus ik zal het wel niet snappen.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ik heb ook in de feitelijke vragenronde gevraagd hoeveel sociale huurwoningen boven de 2,5 ton of 3 ton er nou zijn. Daar zijn er een heleboel van. Als je die verkoopt, kun je echt wel genoeg terugbouwen.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Ja, ik pak daar gelijk op door. Corporaties moeten sowieso meer gaan bouwen. Gelukkig hebben zij daar ook geld voor. Het ministerie heeft laten zien dat de Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties, IBW, van 22 miljard naar 35 miljard stijgt. Dat is mooi. Gezien dit getal, is het wel gek dat er terechte klachten zijn van sociale huurders over achterstallig onderhoud. In meerdere rapporten zien we dat er veel te veel vocht- en schimmelproblemen zijn. Dat is toch niet uit te leggen aan huurders? Hoe staat het met de aanpak daarvan, zo vraag ik de Minister. Ik heb hier vorig jaar al een motie over ingediend samen met mevrouw Beckerman van de SP.

Vestia maakt 1 miljard winst per jaar, maar wil weer publiek geld krijgen. De VVD is daarop tegen. Er ligt zelfs een aangenomen motie van mijzelf die Vestia vraagt om het gegeven publieke geld terug te betalen. Ik maak mij ook zorgen om het nieuwe fraudeonderzoek dat naar Vestia loopt. Hoe staat het met dat fraudeonderzoek? De Autoriteit woningcorporaties zou ons op hoofdlijnen informeren over de uitkomsten van dat onderzoek. Wanneer gebeurt dit?

**De voorzitter:**

Ik heb nog een interruptie voor u van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman** (SP):

Die had geen haast, maar dat geeft niet. Even over die schimmel, want dat klopt. Een op de drie kinderen groeit in Nederland op in een ongezond huis. Steeds meer kinderen worden gewoon ziek van schimmelwoningen. Daar heb ik heel lang voor gestreden en ik ben blij met uw steun voor de motie. Is de heer Koerhuis met mij van mening dat die inderdaad heel

slecht wordt uitgevoerd en dat we juist alleen maar een toename zien? Bent u het met mij eens dat het kabinet dat u steunt daar nog veel te weinig tegen doet?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben hier allebei vragen aan de Minister. Ik heb daar ook vragen over. Ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is natuurlijk wel een beetje makkelijk. U heeft mijn motie gesteund en u ziet nu dat er te weinig gebeurt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben die motie zelfs samen ingediend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, precies. Zover bent u gegaan. We zien nu, een jaar later, dat nog steeds heel veel huurders in die situatie zitten en dat het eigenlijk alleen maar erger wordt. De vraag is nu wat u wilt doen. Een van mijn voorstellen was bijvoorbeeld om twee vliegen in één klap te slaan. Dat noemt de Minister zelf. Als je die woningen gaat verduurzamen, sla je meerdere vliegen in één klap: het zijn meteen betere woningen, je haalt die schimmel weg, mensen hebben een lagere energierekening, ze hebben een beter huis en we halen de klimaatdoelen. Het is echt een ongelooflijke win-win-win. Maar dat voorstel van mij heeft u dan weer niet gesteund. Het kabinet heeft nul euro subsidie voor het verduurzamen van sociale huur. Bent u bereid om, als u dit echt een probleem vindt, dan ook te zorgen dat we verder kunnen gaan en te zorgen dat geen enkel kind meer hoeft op te groeien in zo'n ziekmakend huis?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet aan welk voorstel mevrouw Beckerman precies refereert, maar ik weet wel dat we zij aan zij staan als het erom gaat dat corporaties aan de slag moeten met achterstallig onderhoud, renovatie en verduurzaming. Ik heb al vaak gezegd: wat de VVD betreft zijn corporaties de startmotor van de verduurzaming en kunnen zij daar nog heel veel meer doen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verdergaat met uw inbreng.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik heb ook nog vragen over het in opspraak geraakte Laurens Wonen. Hier heb ik meerder malen schriftelijke vragen over gesteld, maar de antwoorden blijven niet bevredigend. Is de Minister bereid om de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties van 2 mei jongstleden met de Kamer te delen en, zo nee, waarom niet? Dat was mijn inbreng. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb net nog eens zitten rekenen aan de sommetjes van de heer Koerhuis: als corporaties woningen gaan verkopen, dan zouden zij twee tot drie keer zoveel woningen terug kunnen bouwen. Volgens hem levert de verkoop van een woning € 250.000 à € 300.000 op. Ik ben wel heel erg benieuwd welke corporatiewoningen van € 750.000 dat gaan worden. Het lijkt mij interessant dat de heer Koerhuis dat wil.

De **voorzitter**:

Dit leidt onmiddellijk tot een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Interruptie? Dit is uitlokking.

De **voorzitter**:

Het blijft een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, geeft zelf aan dat de stichtingskosten van een corporatiewoning zo'n € 180.000 zijn. Vaak is een groot deel daarvan gefinancierd. Als je dan een sociale huurwoning van € 240.000 of € 320.000 verkoopt, kun je er daarvoor twee of drie terugbouwen. De berekening kunt u gewoon vinden op mijn pagina. De corporaties in uw eigen stad onderschrijven dat ook.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik vraag mij dan wel zeer af wat mijn stad is.

De **voorzitter**:

We gaan nu pingpongen, maar goed, dat geeft niks. Nog één keer, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Excuses. De stad die geregeerd wordt door GroenLinks: Amsterdam.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

O. Ik voel me altijd enorm een toerist als ik in Amsterdam ben, maar dat is blijkbaar mijn stad.

Voorzitter, ik ga echt beginnen. Vandaag hebben we het over de Woningwet. Volgens Minister Blok, die de Woningwet heeft ingevoerd, waren de woningmarkt en volkshuisvesting klaar met die Woningwet. Ik denk dat we een aantal jaren later tot de conclusie komen dat dat helaas niet zo is, dat de wooncrisis op dit moment ongelofelijk groot is, dat heel veel mensen en heel veel onderdelen van die woningmarkt of volkshuisvesting voor geen meter functioneren en dat private partijen veel te veel ruimte hebben gekregen en corporaties veel te weinig. Ik zou dan ook willen beginnen met een pleidooi voor woningbouwcorporaties. Ik snap heel erg goed dat er na de Maserati's en de SS Rotterdam ook in dit huis wat minder liefde was voor corporaties, maar misschien moeten we ook met z'n allen toegeven dat we met de Woningwet echt té streng zijn geweest. Juist in de wooncrisis die er nu is mogen we trots zijn op de corporaties: stevige instellingen die er echt voor kunnen zorgen dat iedereen een betaalbaar huis kan hebben. Wij zien dan ook een aantal punten waarop we corporaties weer meer ruimte moeten gaan geven. Het eerste gaat over het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De heer Koerhuis en ik zijn het er echt over eens dat corporaties de startmotor kunnen zijn voor verduurzaming. Het is heel erg raar dat die verduurzaming op dit moment geen wettelijke taak is van woningbouwcorporaties. Woningbouwcorporaties zijn er volgens de Woningwet voor betaalbaarheid en voor beschikbaarheid. Dat staat net iets anders opgeschreven, maar ze zijn er niet voor verduurzaming. Ik zou dus heel graag zien dat bij de herziening van de Woningwet duurzaamheid als kerntaak wordt opgenomen. Ik hoor graag of de Minister daartoe bereid is.

Een tweede punt waarop wij graag meer ruimte zouden zien, gaat over het bouwen van woningen in het middensegment. Dat is heel erg moeilijk gemaakt, onder meer door de markttoets, want de markt moest het vooral wel doen en de corporaties vooral niet. Volgens mij hebben wij er groot

belang bij dat corporaties dat wel kunnen doen. We hadden deze week een ontbijt met Aedes, waarbij een aantal corporatiebestuurders duidelijk maakten dat zij geen 1.000 woningen maar 1.500 woningen kunnen bouwen als zij ook voor het middensegment mogen bouwen. Die woningen, zo zeiden zij, leveren hun geld op, waardoor ze ook nog eens meer sociale huurwoningen kunnen gaan bouwen. Dat is een win-win-situatie. Ik heb eerder samen met de heer Ronnes voorstellen gedaan om echt heel anders naar die markttoets te gaan kijken. Ik ben niet blij met hoe het kabinet daar nu mee omgaat. Ik zou de Minister dan ook willen vragen om de markttoets volledig te schrappen.

In het verlengde daarvan lijkt het ons goed om de liberalisatiegrens per regio op te hogen. Daar is een breedgedragen pleidooi voor gekomen. Mevrouw Beckerman heeft daar net ook naar verwezen. Alsjeblieft, doe dat nou. Het is toch niet uit te leggen dat de liberalisatiegrens in krimpgebieden hetzelfde is als in de Randstad? De markt daar is zo totaal anders. Graag een reactie van de Minister.

Een laatste punt waarop we meer ruimte willen zien, is de leefbaarheid van de buurten. Het is voor corporaties veel moeilijker geworden om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van buurten. Gelukkig zien we dat heel veel corporaties heel creatief zijn opdat ze dat toch kunnen doen, maar eigenlijk is het toch wel gek dat we hen dwingen tot zoveel creativiteit. Dat is gewoon niet nodig. Volgens mij zijn wij het er met z'n allen over eens dat dat gewoon wenselijk is en moeten we dat veel makkelijker maken. Ik ben ook benieuwd hoe de Minister daarnaar kijkt. Dan nog twee heel andere punten. Een ervan gaat over de Staatscourant van vandaag. Volgens mij hebben wij die allemaal gelezen. Wie doet dat niet iedere dag? Daarin staat dat de zogenoemde cap op de verhuurderheffing is verhoogd naar € 294.000. Het plan voor die eerdere verhoging vonden we al niet goed, maar deze nieuwe verhoging gaat corporaties weer miljoenen aan investeringscapaciteit kosten. Juist nu die opgave zo groot is, nu er een onderzoek komt naar de investeringscapaciteit van corporaties, vinden wij dat echt een onwenselijke stap. We willen gewoon dat die van tafel gaat. Als het kabinet dat niet zelf doet, moeten we daar volgende week maar een motie over indienen. Dan wil ik maar zien hoe de coalitie daarover gaat stemmen.

Mijn allerlaatste punt, voorzitter. Misschien heeft de heer Koerhuis een vraag? Nee. Mijn allerlaatste punt gaat natuurlijk over Vestia. De zorgen die de SP daarover naar voren heeft gebracht, deel ik heel erg. Wij moeten Vestia namelijk weer veel meer lucht geven. Je zal huurder zijn bij Vestia. Vestia heeft allerlei dingen gedaan die niet door de beugel kunnen. Daar moet zij ook voor bloeden. Daar is iedereen het over eens. Maar dat de huurders die er niks aan kunnen doen dat ze bij Vestia huren daar nu zo hard de dupe van worden, is echt een schande. Je ziet wat er in die zes gemeentes gebeurt waar Vestia helemaal niks meer doet en je ziet dat Vestia niet tegemoet kan komen aan de grote opgaves in Rotterdam en Den Haag, waar er gewoon veel sociale woningen bij moeten komen. Dat kunnen wij als politiek niet accepteren. Ik snap dat er geen makkelijke oplossing is, maar ik vind wel dat we daar als politiek heel serieus naar moeten kijken, want op deze weg doorgaan kan echt niet.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik geef de heer Koerhuis in dit geval toch de gelegenheid voor het plaatsen van een korte interruptie. Ik maak deze uitzondering omdat de tweede interruptie van de heer Koerhuis wat discutabel was; die was een beetje uitgelokt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel. De heer Smeulders heeft er waarschijnlijk problemen mee dat de verhuurdersheffing juist gaat gelden voor iets duurdere sociale huurwoningen. Maar is dat nou niet waar we het net in ons interruptiede-

batje over hadden? Die dure sociale huurwoningen zijn eigenlijk helemaal niet sociaal. Die zijn juist goed om te verkopen. Het is juist goed dat die grens van de verhuurderheffing omhooggaat, want dat geeft juist de prikkel om de dure sociale huurwoningen van drie, vier ton te verkopen en daar meer sociale huurwoningen voor terug te bouwen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

De heer Koerhuis en ik kijken gewoon heel anders naar de positie van woningbouwcorporaties. Ik vind dat woningbouwcorporaties juist in wat tegenwoordig het middensegment heet ook een rol moeten kunnen spelen. Wij hebben hier ook debatten gehad over wijken die steeds meer getto's worden omdat wij heel veel kwetsbare mensen dicht bij elkaar laten wonen. Laat woningbouwcorporaties alsjeblieft ook voor verpleegkundigen, voor leraren en voor politieagenten huizen bouwen, zodat we mooie, gemengde wijken hebben waar het fijn leven is en niet VVD-reservaten met alleen maar hoogopgeleide mensen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Woningcorporaties bieden een thuis, of een huis en dus een thuis, aan bijna 4 miljoen mensen in Nederland. Er staan ook nog heel veel mensen op de wachtlijst. We kunnen dus wel spreken van een hele belangrijke rol bij onze huisvesting, maar ook bij onze woningbouw- of huisvestingsopgave. Ik denk dat we allemaal toe willen naar gemengde wijken met een woning voor elk inkomen, maar we zien onder andere dat er tien jaar lang te weinig is gebouwd. We proberen weliswaar heel veel nieuwbouw te realiseren en in 2018 deden we dat ook best wel netjes met 66.000 woningen, maar op dit moment zijn we vooral schaarste aan het verdelen.

Op Prinsjesdag zijn door het kabinet een aantal maatregelen aangekondigd om het realiseren van betaalbare huurwoningen te stimuleren. Daar zijn we heel blij mee. Er is onder andere een maatregel om te kijken hoe je mensen die een net inkomen verdienen en in een sociale huurwoning zitten, kunt vragen om wat meer bij te dragen. Hun huur wordt dan dus meer verhoogd dan die van anderen: € 50 tot € 100 per maand tot aan de maximaal redelijke huur. Daarnaast vergroten we de kansen voor meerpersoonshuishoudens en bieden we maatwerk voor mensen die eenverdiener zijn. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaat omhoog van € 38.000 naar € 42.000. Wij vinden dat fair aangezien het Nibud aangeeft dat gezinnen echt te krap in het geld zitten om zo veel te betalen of om meer te betalen voor hun huis. Voor eenpersoonshuishoudens betekent het dat ze iets omlaaggaan, maar ik denk dat het belangrijk is om erbij te vertellen dat ook de vrije toewijzingsruimte omhoog zal gaan als daar behoefte aan is, van 7,5% naar mogelijk 15%. Dat betekent dat er wel degelijk ruimte is om mensen die zich in heel schrijnende situaties bevinden – ik krijg daarover berichten in mijn mailbox; jullie ongetwijfeld ook – te huisvesten. Daarnaast komt er een mogelijkheid voor tijdelijke huurverlaging. Dat lijkt mij bij veel van die life-changing events, grote veranderingen in het leven van mensen, een goede mogelijkheid.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Smeulders u wil interromperen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik merk dat mevrouw Van Eijs probeert te verdedigen waarom het toch een goed idee is dat alleenstaanden met een inkomen van € 38.000 in een sociale huurwoning kunnen wonen. Als de wensen van het kabinet en de

coalitie doorgaan, wordt dat in het nieuwe model € 35.000. Maar wat zegt mevrouw Van Eijs dan tegen mensen die al tien jaar op een wachtlijst staan en bijna aan de beurt zijn, maar dadelijk opeens niet meer in een sociale huurwoning mogen? Waar moeten die in hemelsnaam heen? Er zijn toch helemaal geen woningen voor die mensen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik vind sowieso dat een wachttijd van tien jaar al enorm lang is, maar daar zijn we het, denk ik, wel over eens. Als je bijvoorbeeld een inkomen hebt van € 36.000 – ik ga er precies tussen zitten – en je staat al tien jaar op de wachtlijst, betekent dat dat je sowieso al heel hard geraakt bent. Ik denk dat het daarom goed is om te kijken of je bijvoorbeeld iets van een overgangsregeling kunt treffen. Dat staat ook in een van de eerdere brieven van het kabinet, als ik die goed gelezen heb. Maar, plat gezegd, het is niet zo dat een woning leeg blijft staan en het is niet zo dat er meer woningen bij komen. Het zijn gewoon dezelfde woningen die we moeten verdelen. Als u mij vraagt of ik die woning liever gun aan iemand met een inkomen van € 36.000 of aan iemand met een inkomen van € 20.000, vind ik die keuze een stuk minder makkelijk te maken. U stelt het heel simpel voor, alsof ik die persoon met het hogere inkomen niks gun. Maar ik gun die persoon ook de wereld, om het zo maar te zeggen. Maar ik heb ook een persoon met een inkomen van € 20.000 en die heeft die woning misschien nog wel veel harder nodig. Dus ik probeer het zo dicht mogelijk te brengen bij de mensen die er het meeste behoefte aan hebben.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dat klinkt natuurlijk heel erg logisch. Maar dan kunnen we beter gewoon de inkomensgrens naar € 25.000 brengen. Dan weten we namelijk zeker dat al de woningen terechtkomen bij mensen die echt heel weinig te besteden hebben. Maar volgens mij is D66 ook een partij die staat voor gemengde wijken. Is mevrouw Van Eijs niet bang dat op deze manier wijken waar veel woningbouwcorporatiewoningen staan, nog eenzijdiger wonen? Is dat niet maatschappelijk onwenselijk? En, eigenlijk mijn belangrijkste vraag: welk probleem denkt mevrouw Van Eijs op te lossen door die inkomensgrens terug te brengen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het probleem dat we proberen om schaarste te verdelen. Oftewel, we hebben met z'n allen – niet alleen ik – een bepaald aantal woningen dat we zo eerlijk mogelijk proberen te verdelen. Het zijn er veel te weinig, daar zijn we het allemaal over eens, denk ik. Er moeten er dus meer bij komen, maar tot die tijd zul je de woningen die nu vrijkomen, moeten verdelen onder de mensen die er behoefte aan hebben. Dat proberen we zo eerlijk mogelijk te doen. We zien een heleboel gezinnen die nu echt in de knel komen. Dan ga je dus kijken wie er het meest behoefte heeft. Die grens is natuurlijk altijd arbitrair, want je moet die altijd ergens leggen en er zal vast wel iemand zijn die een duidelijke reden heeft om toch eigenlijk wél recht te hebben op zo'n woning. Daarvoor is er de vrijtoewijzingsruimte. Daardoor kun je zeggen: die ene persoon heeft een chronische ziekte en dus hogere kosten. Dergelijke mensen moeten dus ook een kans krijgen om in een betaalbare sociale huurwoning te wonen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik heb ook nog een interruptie voor u van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mevrouw Van Eijs zegt nu: we hebben te weinig woningen, die moet je toch op de een of andere manier verdelen, dus het leed zal ergens moeten worden toegebracht. Ik ben wel benieuwd of mevrouw Van Eijs, net als het CDA en de ChristenUnie, die dit al eerder aangegeven hebben, vindt

dat de verhuurderheffing heel erg knelt en dat die verder verlaagd zou moeten worden dan het kabinet wil. U zit met de VVD, en ik weet hoe die ertegen aankijkt, maar vindt D66 uit zichzelf dat die heffing knelt en dat het goed zou zijn voor de volkshuisvesting en voor de beschikbaarheid van betaalbare huizen als die heffing verder omlaag zou worden gebracht?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

We moeten heel goed kijken wat woningcorporaties moeten doen. Dat is woningen bouwen, die betaalbaar houden en ervoor zorgen dat die woningen verduurzaamd worden. We zien dat ze nu aangeven dat die verduurzamingsopgave heel erg moeilijk wordt. Ik denk dat het daarom heel goed is om te blijven kijken of we meer ruimte kunnen creëren. Dat hebben we in het verleden wel degelijk ook gedaan. We hebben een aantal keer 100 miljoen toegevoegd aan het geld van de woningcorporaties of voor de verlaging van de verhuurderheffing; het is maar net hoe je het wil omschrijven. Er is dus wel degelijk aandacht voor, ook bij ons. Ik denk dat we heel goed moeten blijven kijken of het geld op een gegeven moment het probleem wordt. Want zoals net al werd aangegeven door de heer Ronnes in een interruptie, is geld nu niet de eerste reden waarom er niet meer woningen bij komen. Maar als dat wel zo is, denk ik dat we daar heel goed naar moeten kijken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik denk wél dat het een groot probleem is. Het kabinet maakt er niet voor niks goede sier mee als ze zeggen: tien keer 100 miljoen, daar kun je voor 2 miljard per jaar huizen voor bouwen. Tja, dat geldt natuurlijk andersom ook: als het stijgt naar meer dan 2 miljard, kun je er weer minder huizen voor bouwen.

Maar ik ben wel tevreden dat mevrouw Van Eijs ziet dat dit ook een knelpunt is en dat, als D66 het alleen voor het zeggen had, er wel te praten zou zijn over het mogelijk maken van een verdere verlaging van de verhuurderheffing. Dat betekent namelijk dat er een steeds breder draagvlak komt voor veranderingen ten goede – net zoals we dat ook zagen bij het sociaal leenstelsel – die huurders kunnen helpen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik filosofer graag, maar dat is dan meestal later op de avond en bij een borrel, over hoe de wereld eruit zou zien als D66 gewoon een meerderheid zou hebben. Maar ik ben het met u eens dat we moeten blijven kijken...

De **voorzitter**:

Er worden nu allerlei grappen over borrels gemaakt, maar dat gaat allemaal buiten de microfoon om. Gelukkig krijgt niemand het dus mee. Gaat u maar door met uw antwoord, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Maar het is goed om te blijven kijken of de woningcorporaties hun belangrijke taak kunnen blijven vervullen. Dat brengt mij eigenlijk via een heel natuurlijk bruggetje bij mijn volgende onderwerp, en dat is toch Vestia.

De **voorzitter**:

Maar ik heb eerst nog een interruptie voor u. Jaja, u bent populair vandaag! Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja voorzitter, want er lijkt inderdaad wat te halen. Ik weet niet of dat borrels zijn of toch toezeggingen. Het is natuurlijk heel triest en ik denk dat mevrouw Van Eijs ook erkent dat de wooncrisis voor een deel – wat mij

betreft zelfs grotendeels – is ontstaan door de politieke keuzes die zijn gemaakt, en dat we nu groepen tegen elkaar aan het uitspelen zijn. Dat hebben we natuurlijk al eerder gezien bij de rechtse partijen, die dan statushouders de schuld geven. Maar ook u zegt nu dat we moeten gaan kiezen tussen inkomensgroepen. Ik snap dat we richting de verkiezingen echt met z'n allen wel die verhuurderheffing zullen gaan inperken en ik hoop zelfs helemaal afschaffen. Maar wat doen we tot die tijd? Is mevrouw Van Eijs ook bereid om, zoals wij al eerder hebben voorgesteld, nu tijdelijk te stoppen met sloop, liberalisatie en verkoop op plekken waar echt grote tekorten zijn? Want dan hoeven we die groepen niet zo ver tegen elkaar uit te spelen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat is een lange vraag. Ik denk dat ik beste kan antwoorden op het laatste stuk. Als het gaat om sloop, om nieuwbouw of herstructurering, dan gaat het altijd om een heel lokale vraag, bijvoorbeeld over een wijk waar heel veel mensen met een lager inkomen bij elkaar wonen, en waar misschien mensen die wat meer zijn gaan verdienen ook graag willen wonen. Dus dan is het soms heel logisch om bijvoorbeeld een blokje met sociale huurwoningen te slopen en daar wat duurere woningen voor terug te bouwen. Dus ik vind niet dat we vanaf dit niveau kunnen zeggen dat er nooit gesloopt mag worden en dat er nooit mag worden geherstructureerd, verkocht of geliberaliseerd. Ik zou dat toch echt aan de lokale opgave willen laten, dus bij het lokaal gezag: de gemeente die samen met de woningcorporaties en de huurders kijkt of er ruimte is om bijvoorbeeld een paar woningen te slopen en daar ergens anders andere woningen voor terug te bouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Aanvullend, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar we hebben het er hier over dat er in vijf jaar tijd 100.000 sociale huurwoningen zijn verdwenen. 100.000 in vijf jaar tijd, terwijl u ook zegt dat de wachtlijsten ellenlang zijn. U gaat nu shoppen en zeggen: nou ja, die alleenstaanden hebben er minder kans op, dan zorgen we dat anderen er iets meer kans op hebben. Dat is natuurlijk een heel trieste keuze, dat mensen die al zó lang wachten, daar vanaf moeten en dan niet die plek krijgen. We zitten in een situatie waarbij u nu nog niks wil doen aan die verhuurderheffing, terwijl u wel de mensen die al heel lang wachten, zomaar van de lijst wilt halen. Wat is dan nu uw oplossing voor die groep? Is die oplossing niet toch echt tijdelijk stoppen met die liberalisatie, verkoop en sloop?

De **voorzitter**:

Via de voorzitter. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk echt dat op sommige plekken liberalisatie, verkoop, soms verkoop aan de mensen die er wonen, of sloop en nieuwbouw – want over het algemeen slopen we om er iets nieuws neer te zetten – een bijdrage kan leveren, ook aan de middelen van woningcorporaties. De woningcorporaties zelf geven ook aan dat verkoop gewoon hoort bij hun «business», om het zo maar even te zeggen, dat die bij hen hoort. Daar bouwen ze dan weer nieuwe woningen voor terug. Het hoort dus wel bij hun taak, soms ook juist om te zorgen voor die goedkope koopwoning voor iemand die die stap wil zetten. Dus ik zou niet vanaf hier willen zeggen dat dat niet meer mag.

De **voorzitter**:



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

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Er was net zo'n mooi bruggetje, maar dat is nou weg... Ik wil het hebben over de saneringsopgave van Vestia. Er staan meerdere brieven op de agenda over de voortgang daarvan. Maar ik wil het hebben over de oproep van de Vestia-gemeentes over de volkshuisvestelijke taak. Want dat is toch echt wel een probleem. Mijn enige grote, belangrijke vraag is hoe de Minister gaat helpen om ervoor te zorgen dat de gezinnen, de mensen, in die regio voldoende kansen houden op een betaalbaar huurhuis. Want er blijft gewoon een vraag naar sociale huurwoningen daar.

Dan wil ik het nog graag hebben over de rol van de corporaties in nieuwbouw en verduurzaming. Er is een heel grote ambitie van woningbouwcorporaties. Zij willen graag in regionale samenwerking zorgen voor veel meer nieuwbouw. Dat vind ik heel positief. Maar we zien nu dat er veel minder nieuw wordt gebouwd dan eigenlijk de ambitie was. Het gaat om 13.000 woningen per jaar terwijl de ambitie ooit 34.000 woningen per jaar was. Ze geven aan dat de oorzaken de bouwkosten en locaties zijn, en soms ook het gemeentelijke commitment. Het punt van de locaties was gisteren al aan de orde toen het over de bouwopgave ging. Mijn vraag is hoe we de gemeentes de prikkel geven om te zorgen voor voldoende locaties en te zorgen dat ze die grond uiteindelijk ook echt toewijzen aan de corporaties.

Er komen een aantal adviezen uit de bouwkostenmonitor over de nieuwbouw sociale huur. Ik heb daarnaar gekeken om uit te vinden wat je beter moet doen als je een nieuwe sociale huurwoning wil bouwen. Er wordt aangegeven om kleiner te bouwen, omdat de huishoudens in Nederland kleiner worden. Dat gebeurt ook al voor een deel en dat is goed. Maar ook wordt er gesproken over fabrieksmatig, prefab en innovatieve woningen, gezamenlijke inkoop en afstemming in de keten, oftewel de bouwstromen. Mijn vraag aan de Minister is dus hoe we zorgen dat het aanbod van de corporaties aansluit bij die vraag naar kleinere of andere woonvormen van tegenwoordig. Kan de Minister de best practices uit de bouwstroom, dus de geleerde lessen, breder oppakken? We zien dat de innovatieve bouw achterblijft. Maar 5% van de eengezinswoningen en 3% van de meergezinswoningen is echt innovatief en duurzaam. Volgens de aanbeveling van de Monitor Nieuwbouw Sociale Huurwoningen komen er meer verplaatsbare huurwoningen of flexwoningen, zoals we die ook wel noemen. Hoe kan de Minister corporaties ondersteunen in deze belangrijke opgave?

Dan de uitvoering van de motie-Dik-Faber/Van Eijs over prefab stimuleren. Kan zij in gesprek gaan met de corporaties over het bij elkaar harken van al die opgaven die er liggen voor veel woningcorporaties en hoe dit beter kan worden opgepakt?

We zien dat het aantal appartementen stijgt, tot ongeveer 70%, maar we zien ook dat de energieprestatie van die nieuwe appartementen veel minder is dan van eengezinswoningen. Oftewel, die eengezinswoningen zijn wel makkelijk duurzaam te maken, maar bij de appartementen ligt dat achter. Hoe zorgen we ervoor dat mensen, ook in die appartementen in de sociale sector voor de toekomst, straks niet met een enorm hoge energierekening worden opgezadeld, omdat die echt duurzaam en energiezuinig zijn?

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Nieuwbouwproductie in de niet-DAEB-categorie voor corporaties in 2018 heeft geresulteerd in in totaal slechts 373 woningen; schokkend weinig. De heer Koerhuis noemde het net ook al. Er

ligt heel veel geld op de plank voor die categorie woningen. De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties tonen aan dat er juist in de niet-DAEB-tak voldoende investeringsvermogen zit voor een substantieel groter aantal nieuwbouwwoningen. Door onder andere de markttoets niet volledig af te schaffen, zoals de Kamer wel heeft gevraagd, zorgt de Minister ervoor dat dit geld niet ingezet kan worden, althans niet zo snel, terwijl heel Nederland op slot zit en er nauwelijks gebouwd wordt. Bijkomend probleem van de markttoets is dat corporaties ook niet meer gemengd kunnen bouwen. Als de markttoets er helemaal af is, inclusief de marktverkenning, dan kunnen corporaties meer en makkelijker gemengd bouwen. Daardoor komt er dus meer sociale huur en dat is beter voor de leefbaarheid in de wijken, die stevig onder druk staat, zoals wij zien in de rapportages die op de agenda staan van dit AO. Marktpartijen kijken toch vooral naar investeren op de korte termijn en na tien jaar uitponden. Zij hebben minder lange betrokkenheid dan corporaties. Kortom, Minister, schaf alsjeblieft die markttoets en de marktverkenning helemaal af, of maak duidelijk dat de procedure echt een makkie is, in tegenstelling tot wat wij in de praktijk van de corporaties horen. Daarmee stimuleer je echt de bouw van middenhuur en dus ook sociale huur vanwege de gemengde projecten.

Dan de vermogensseis voor ouderen in een huurwoning. Ouderen hebben vaak behoefte aan een woning met wat extra voorzieningen of bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte. Deze woningen zijn vaak duurder dan andere woningen. Als gevolg van de regels voor passend toewijzen mogen wat duurdere sociale huurwoningen aan ouderen met een wat lager inkomen niet worden toegewezen. Zij hechten veel waarde aan een woning met wat extra voorzieningen en hebben vaak eigen vermogen, bijvoorbeeld door verkoop van hun eigen woning, waardoor ze een iets hogere sociale huur kunnen en willen betalen. We hebben daar eerder vragen over gesteld en aandacht voor gevraagd en zelfs moties ingediend.

De Minister stelt nu voor om ouderen die zelf een verzoek indienen en relatief veel vermogen hebben, uit te sluiten van de regels voor passend toewijzen. Ze komen dan dus in aanmerking voor een woning met die extra voorzieningen. Dat vinden wij goed nieuws, zeker omdat dit alleen kan als de oudere dat zelf ook wil. Maar de vermogensgrenzen die de Minister voorstelt, zijn onnodig hoog, denken wij: zo'n € 114.000 voor alleenstaanden en zo'n € 145.000 voor meerpersoonshuishoudens. De Minister kiest deze grens analoog aan de vermogensgrens in de zorgtoeslag, om te voorkomen dat de mensen na een paar maanden alsnog in de huurtoeslag terechtkomen. De vermogensgrenzen voor de huurtoeslag zijn respectievelijk zo'n € 30.000 en € 60.000, maar door dit voorstel met te hoge vermogensgrenzen komen alsnog veel ouderen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning met de genoemde zorgaspecten die bij die woning horen.

Wij stellen dan ook voor om die grens lager te leggen. Wij schatten in dat je met een opslag van zo'n € 25.000 op die vermogensgrenzen, dus een bedrag van € 55.000 tot € 85.000, zorgt dat mensen niet in de huurtoeslag komen. Dit is een goede regeling, denken wij, die meer toepasbaar is. Hiermee voorkom je dat mensen alsnog in de huurtoeslag vallen, maar zorgen we er wel voor dat veel ouderen de keuze krijgen om een sociale huurwoning met voorzieningen te krijgen.

Er moet ruimte zijn voor lokaal maatwerk, want de volkshuisvesting in Delfzijl is onvergelijkbaar met die in Amsterdam of bijvoorbeeld Boxmeer, de gemeente waar ik woon. Ruimte om echt lokaal grenzen te stellen, binnen landelijke kaders. Volkshuisvesting is nu een confectiepak dat op veel plaatsen knelt. Er wordt gedifferentieerd in toewijzings- en inkomensgrenzen, maar die zijn wel weer landelijk rigide opgelegd. Ik hoor graag van de Minister waarom zij beargumenteert dat het advies van Bochove om met wisselende grenzen te werken niet haalbaar is.

De indicatieve bestedingsruimte voor corporaties vinden wij erg belangrijk. Die moet de voorwaarden scheppen om ook inderdaad woningen te kunnen bouwen. Ze moeten binnen de regels voor hun investeringen blijven. Mijn vraag is of dat nog verbeterd kan worden door de normen die de WSW toepast wat te versoepelen, waardoor er meer geleend kan worden en er meer kapitaal ingezet kan worden. En dan een vraag over het sectorbeeld. Ik citeer uit het rapport, pagina 80: «Bij dit investeringsniveau kan de sector geen extra stress meer opvangen uit verdere verslechtering van macro-economische omstandigheden of door onverwacht optreden van bedrijfsspecifieke risico's.» Graag hoor ik hoe de Minister aankijkt tegen dit probleem. Als morgen de vastgoedprijzen in elkaar zakken of de rentes flink stijgen, dan zit de corporatiesector echt goed in de problemen en daarmee ook de huurders in de sociale woningsector. Ik wil afronden, voorzitter.

**De voorzitter:**

U zit al ruim boven de vijf minuten, dus nog één korte zin.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik had nog een vraag over Vestia, maar die is al gesteld. Ik was benieuwd hoe het met de ATAD stond, of er inmiddels meer nauwkeurige informatie beschikbaar is. Nog één vraag: waar komt de wens vandaan om plotseling de verkoopregels voor niet-DAEB aan te scherpen? Wat ging er fout, waardoor deze regels nodig zijn? Als er geen noodzaak is, moeten wij die regels niet aanscherpen, volgens mij.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik zag bij de heer Ronnes een hele stapel papier liggen, en toen dacht ik: waar moet je beginnen bij dit debat? Er staat zo veel op de agenda. Ik denk dat ik wil beginnen bij één punt, dat iedereen deelt, namelijk dat er woningnood is in Nederland en dat er veel te weinig betaalbare woningen zijn. Daar is zelfs de VVD het mee eens. Het tweede wat ik wil zeggen, is dat de oplossingen heel ver uiteen liggen, en ook de opvattingen die daaraan ten grondslag liggen. De PvdA gaat ervan uit dat wonen een grondrecht is en dat er dus ook een taak ligt voor de overheid, als er woningnood is, om in te grijpen. Als er enorme wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen, als een kwart van de huurders in een sociale huurwoning aan het eind van de maand niet rond kan komen, als middeninkomens gedwongen worden om torenhoge huren te betalen, betekent dat dat je moet ingrijpen. Ik vind dat er veel meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, terwijl we zien dat er juist minder gebouwd worden. Dat ligt aan een aantal oorzaken, maar ook aan de verhuurderheffing die te hoog is. De druppel op de gloeiende plaat die het kabinet ter beschikking stelde, gaat dat probleem niet oplossen.

Samen met SP en GroenLinks hebben wij een wetsvoorstel gemaakt om de verkoop van sociale huurwoningen niet te verbieden maar om het bestand in ieder geval op hetzelfde niveau te houden, als zij worden verkocht. Dat gebeurt nu niet. Wij zullen verdergaan met die wet en ik hoop op bredere steun, gezien het probleem dat er is.

Een tweede principe dat de PvdA aanhoudt is het belang van gemengde wijken. De Nederlandse volkshuisvesting kende een traditie van steden waar iedereen kan wonen. Dat geldt voor Amsterdam, Groningen en Enschede. Dat geldt ook voor dorpen. Het is belangrijk dat wij geen banlieues hebben waar het alleen maar achteruitkacht, en geen gated

communities, zoals in Amerika, met een hek eromheen, waar alleen maar rijke mensen wonen.

Dat gaat ook niet vanzelf, en zeker niet als de marktdruk toeneemt. Dan zul je zien dat er steeds meer rijkere mensen bij elkaar wonen die het zich kunnen veroorloven en dat er steeds meer armere mensen op de blaren zitten en in ellende verkeren. Je ziet dat heel concreet in Nederland aan het toenemende aantal daklozen: 40.000 daklozen. Het zijn er nog nooit zo veel geweest. 8.500 kinderen die in de daklozenopvang slapen! Daar moet je wat aan doen.

Ik steun het betoog van de heer Ronnes om de markttoets af te schaffen voor woningcorporaties, zodat ze ook voor de middeninkomens kunnen bouwen. Ik vind dat de toegang tot betaalbare sociale huurwoningen moet worden verruimd in plaats van ingeperkt voor singles, zoals het kabinet voorstelt. Ik vind dat woningcorporaties ook voor de midden-groepen moeten kunnen bouwen. Daarvoor moet het Rijk ook geld beschikbaar stellen, want dat kost geld.

Ik vind dat de huurbescherming niet moet worden afgenomen maar moet toenemen. Ik vind dat huren in de vrije sector gereguleerd moeten worden. Er zijn heel veel mensen met een middeninkomen, ook in dit land, die een huur betalen van € 800 of € 900, wat best fors is, en volgend jaar een rekening van de huisbaas kunnen krijgen dat het € 300 in de maand meer wordt, en er is niks van bescherming. Dat moet ook worden gereguleerd. Maar dat doen we allemaal niet en dan gaat het mis.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie voor u van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben toch erg benieuwd hoe de heer Nijboer dan tegen gemengde wijken aankijkt. Als je gemengde wijken wil hebben, moet je ook een divers aanbod in zo'n wijk hebben. Je ziet bijvoorbeeld dat Rotterdam-Zuid hele grote programma's draait om gemengde wijken te krijgen, om meer differentiatie van middenhuur, sociale huur en koop te krijgen. Nu loopt mevrouw Beckerman er tegen te hoop dat er woningen gesloopt worden. Maar om de situatie te bereiken die u wil, moet je wel slopen, als je grote wijken hebt, met heel veel sociale huurwoningen, om de gewenste samenhang te krijgen. Hoe kijkt u dan tegen dat slopen aan? Soms is slopen gewoon nodig om een betere situatie te creëren.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Even los van dit specifieke voorbeeld, want Rotterdam-Zuid is weer anders dan elders in Rotterdam. Ik ben trots op de volkshuisvestelijke traditie van de PvdA. In de wijk Vinkhuizen, die mevrouw Beckerman ook goed kent, zijn huizen gesloopt en daar zijn nieuwe huurhuizen voor teruggekomen. Er zijn ook eengezinshuizen voor teruggekomen. Die hele wijk, met dat winkelcentrum, is daarvan opgeknapt en opgebloeid. Ik heb daar zelf jaren gewoond als student. In Lewenborg gaat dat ook gebeuren en dat is ontzettend belangrijk. Ik ben niet ten principale tegen het slopen van huizen, zeker als de kwaliteit slecht is en de huizen tochtig zijn. Ik vind wel dat als je ze sloopt, de huurders terug moeten kunnen komen in fatsoenlijke en betaalbare huizen en dat het aantal huurhuizen niet moet afnemen, en dat zien we nu wel gebeuren.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben blij dat ik dat genuanceerdere verhaal van de Partij van de Arbeid hoor, in plaats van het verhaal dat ik bij de SP bespeurde, die faliekant tegen slopen was.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben ook een erg groot voorstander van een nieuw interstedelijk fonds voor volkshuisvesting en vernieuwing, ook in krimpgebieden. Dat kent de heer Ronnes ook. Dat gebruik je ook om wijken te verbeteren. Je moet blijven investeren in de volkshuisvesting.

Dan mijn derde punt ten aanzien van gemengde wijken. Ik denk dat het voor huurbescherming voor de vrije sector belangrijk is om het puntenstelsel op te trekken naar bijvoorbeeld € 1.000, maar een grens is altijd arbitrair. Na jaren van bevriezing van die grens op € 710 – en nu is het € 720 geworden – zie je dat er eigenlijk niks is in dat tussenstuk waar leraren, politieagenten en wijkverpleegkundigen op aangewezen zijn en dat daar torenhoge huren worden gevraagd. Ik vind dat we die huurbescherming verder moeten vergroten. Is de Minister daartoe bereid?

Voorzitter, ik zie u al een beetje bezorgd kijken, dus ik kom op mijn laatste punt, Vestia. De stelling van de PvdA is dat Vestia zonder rijksgeld linksom of rechtsom niet aan investeren toekomt in Rotterdam, Bergeijk, Den Haag en omstreken, terwijl dat ontzettend hard nodig is. Ze hebben tien jaar op de blaren gezeten. De huurders betalen de hoofdprijs voor het mismanagement van het verleden. Ik denk dat het noodzakelijk is voor de volkshuisvesting in de zuidelijke Randstad dat Vestia weer kan investeren of dat andere corporaties dat kunnen, want anders worden de problemen in Rotterdam en Den Haag immens. Is de Minister bereid om dat beschikbaar te stellen?

Ik zie dat uw collega ontzettend onrustig wordt, maar hij krijgt niet de gelegenheid, ook al had ik daar zoveel zin in gehad.

**De voorzitter:**

Die kan heel onrustig zijn, maar zijn interrupties zijn echt op. Mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

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

Dank u wel, voorzitter. De ChristenUnie is blij met de meer dan 300 woningcorporaties in ons land, die samen verantwoordelijk zijn voor bijna 2,5 miljoen huurwoningen, waarvan veel voor mensen die op eigen kracht geen betaalbare woning kunnen vinden. Het is goed dat er woningcorporaties zijn die deze taak op zich nemen en blijven nemen, ook waar het gaat om de bouw van nieuwe woningen voor deze doelgroep en de herstructurering van kwetsbare wijken.

Daarnaast vervullen woningcorporaties met die vele woningen en hun maatschappelijke insteek een belangrijke aanjaagfunctie in de verduurzaming van de woningvoorraad. Niet voor niets wilde de ChristenUnie in haar verkiezingsprogramma al stoppen met de verhuurderheffing en de ruimte die dit oplevert juist gebruiken om stevige ambities te formuleren voor verduurzaming, herstructurering en nieuwbouw. We zijn dan ook blij dat het kabinet deze zomer weer een verdere stap in die richting heeft gezet, maar wat de ChristenUnie betreft moet deze overbodige heffing, die immers tijdelijk zou zijn, uiteindelijk helemaal van tafel.

Voorzitter. Mijn fractie heeft zorgen over de regeldruk voor woningcorporaties. Natuurlijk is het goed dat er toezicht plaatsvindt, om te kijken of geld goed wordt uitgegeven, en dat woningcorporaties daarover verantwoording afleggen, maar met de grote bouw- en verduurzamingsopgaven moeten we ons steeds blijven afvragen of de regels de samenleving ook nog wel dienen. Wil de Minister daarom bij de evaluatie van de Woningwet ook dit perspectief voor ogen houden en vermindering van regeldruk als een van de uitgangspunten hanteren?

In dat licht noem ik weer de markttoets. De ChristenUnie snapt nog steeds niet welk belang hiermee gediend is. Laat ik een voorbeeld geven dat ik van de week hoorde. Een corporatie wil een complex bouwen van 40 woningen, waarvan er 14 middelduur zijn en 26 sociaal. Daar moet dan een markttoets overheen. Dat kost tijd en een verkenning kost ook geld,

terwijl iedereen weet dat er geen private partij is die hier warm voor loopt. In dat soort gevallen is een marktverkenning toch niet nodig?

Een tweede regel waarvoor ik eerder aandacht heb gevraagd met schriftelijke vragen, samen met Eppo Bruins, is de nieuw ingevoerde oob-status voor grotere woningcorporaties. Ook weer zo'n parel. De ChristenUnie is zeer kritisch over de noodzaak van deze zeer zware accountantscheck, die over drie weken ingaat. Kan de Minister toezeggen dat goed zal worden gemonitord wat de gevolgen zijn van deze toets voor woningcorporaties en in hoeverre uit de oob-toets blijkt dat deze daadwerkelijk nodig is? Wil ze ons hierover na het eerste jaar informeren? Voorzitter. Gister was er het AO Bouwopgave, waar ik helaas niet bij kon zijn. Ik heb nog één punt in relatie tot woningcorporaties, want daar hebben we het vandaag over. Ik was behoorlijk geschrokken toen ik hoorde dat woningcorporaties maar net meer dan de helft van het aantal geplande woningen in 2018 hebben kunnen realiseren. De realisatiegraad is de afgelopen jaren ook flink aan het dalen. Natuurlijk begrijpt mijn fractie heel goed dat de verhuurderheffing daarin een belangrijke rol speelt. Ik noemde daarstraks ook al dat de verhuurderheffing wat ons betreft een einde kent. Zijn er ook andere oorzaken die hieraan ten grondslag liggen? Heeft de Minister inzichtelijk welke gemeenten en corporaties het wel lukt? Zijn er eventueel kansen om successen uit te wisselen?

Ik wil het ook hebben over de bestaande woningen en de mensen die daarin wonen. Ik vind het belangrijk dat sociale huurwoningen ook echt sociaal blijven. Wij zijn daarom ontzettend blij dat het kabinet over is gegaan tot de invoering van een cap op de WOZ. Kan de Minister ons hierover een update geven?

Als ik het heb over de bestaande sociale woningen en de mensen die daarin wonen, maak ik me zorgen over de huurstijgingen. Er zijn ontzettend weinig woningen met een lage sociale huur, en dan heb ik het over een bedrag tot € 400. Die woningen worden ook bijna niet gebouwd, terwijl ze zo belangrijk zijn voor de mensen die nu in de opvang wonen, waar ook echt doorstroming nodig is. Is het niet een idee om hierover tot kwantitatieve afspraken te komen met woningcorporaties?

Mijn laatste punt: met de schaarste op de sociale woningmarkt vindt de ChristenUnie het van belang dat mensen die echt geen kant meer op kunnen, niet acht jaar hoeven te wachten voor ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ik vind het dan ook voorstelbaar dat het kabinet kijkt naar een differentiatie in de inkomensgrens en naar type huishouden. Kan de Minister uitleggen waarom er zo veel waarde wordt gehecht aan het gelijk houden van de doelgroep? Ik ben bezorgd over wat dat betekent voor eenpersoonshuishoudens die al jaren ingeschreven staan voor een huurwoning of waarvoor particuliere verhuurders te hoge inkomenseisen stellen. De wet komt nog naar de Kamer en dan gaan we er nog uitgebreid over debatteren, maar ik denk graag met de Minister mee over hoe we deze groep niet uit het oog verliezen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste inbreng. Ik schors tot 16.55 uur, zodat de Minister zich kan voorbereiden op de beantwoording.

De vergadering wordt van 16.35 uur tot 16.56 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Aan de orde is het onderwerp woningcorporaties en de evaluatie van de Woningwet en het Huurakkoord. We hebben de eerste termijn gehad. De Minister gaat over tot de beantwoording van de daarin gestelde vragen. Ik stel voor: twee interrupties. Ik geef het woord aan de Minister.

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

Dank u wel, voorzitter. Gisteren hebben we het voor een deel met elkaar gewisseld en vandaag weer: iedereen verdient een prettige en betaalbare plek om te wonen. We weten allemaal dat daar meer woningen voor nodig zijn. Om te bouwen, bouwen, bouwen moet je plannen, plannen, plannen. Wellicht kunnen we er vandaag zelfs nog eentje aan toevoegen. We hebben dus behoefte aan een samenhangend pakket van maatregelen, en daar werkt het kabinet ook aan. Dat is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Vertragingen, die soms in het verleden zijn ontstaan, zijn niet in één keer in te halen, maar wat moeten we wel doen? We moeten de bouwproductie stimuleren, met de woningbouwimpuls van 1 miljard en de 1 miljard korting op de verhuurderheffing. Ik weet dat er voor sommige partijen nog heel wat te wensen overblijft, maar dit zijn toch allemaal stappen in de goede richting. Ik denk dat dat Kamerbreed wordt gedeeld. Op Prinsjesdag zijn ook voorstellen gedaan om de huurmarkt te verbeteren door de betaalbaarheid beter te richten en de doorstroming te stimuleren. En in de Woningwet wordt meer ruimte gegeven aan huurders, gemeenten en corporaties voor lokaal maatwerk, juist omdat de situatie in de ene stad verschilt van die in de andere, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid en leefbaarheid. Op dit moment werken we ook aan andere maatregelen. We kijken naar starters en naar de middeninkomens bij een aanvulling op de huidige maatregelen.

Voorzitter. Ik doe de beantwoording in een aantal blokjes. Ik wil eerst even ingaan op de Woningwet. Daarna ga ik in op de huur- en inkomensgrenzen, de financiële positie van de corporaties meer in het algemeen, Vestia, de bouwopgave en overige zaken.

Voorzitter. Eerst de evaluatie van de Woningwet. De woningcorporaties spelen een belangrijke rol op de woningmarkt, zowel bij de toegankelijkheid als de kwaliteit ervan. In 2015 hebben we het hele stelsel herzien. Deze grote herziening is geëvalueerd. Uit de evaluatie blijkt dat we een goede weg zijn ingeslagen. Dat vinden alle betrokkenen: gemeenten, huurders en corporaties. Uit die evaluatie bleek ook dat de bestaande regels al meer ruimte bieden dan de ruimte die nu lokaal wordt gebruikt. Samen met de partijen uit het veld ben ik een communicatie- en informatietraject gestart om te stimuleren dat de ruimte die er is ook wordt gebruikt. Om twee voorbeelden te noemen: de huidige vrije toewijzingsruimte of de mogelijkheid om niet-DAEB te ontwikkelen. De evaluatie heeft echter ook duidelijk gemaakt dat de werking van de wet op bepaalde punten beter kan. We moeten dus binnen de bestaande doelen van de wet zorgen voor meer ruimte voor lokaal maatwerk, risicogericht toezicht en voor lagere administratieve lasten. Wat betreft verduurzaming zorg ik er bijvoorbeeld voor dat corporaties net als andere huurders of verhuurders hun gebouwen volledig mogen gebruiken om energie op te wekken en die terug te leveren aan het net. Ook met de verbetervoorstellen uit de evaluatie van de Woningwet maak ik tempo. Deze wet is nu in internetconsultatie en kan voor de zomer van 2020 naar uw Kamer worden toegezonden.

Er waren nog een aantal specifieke vragen op dit punt. De heer Smeulders vroeg naar verduurzaming: kan die als kerntaak van woningbouwcorporaties worden opgenomen in de Woningwet? Het gebied van de volkshuisvesting, dus het gebied van de Woningwet, omvat «in stand houden van en treffen van voorzieningen aan woningen». Verduurzaming valt daar ook onder. Corporaties kunnen hun woningen dus isoleren en verbeteren. Ook is het corporaties toegestaan om zonnepanelen aan te brengen. Ik gaf het net al aan. Ze mogen ook deelnemen aan energiecorporaties. Verduurzaming kan dus worden uitgevoerd binnen de huidige kerntaken. Mevrouw Beckerman vroeg wat het kabinet doet voor leefbaarheid. Het belang van de leefbaarheid is een punt dat in heel veel van de inbrengen is teruggekomen. Uit de evaluatie van de Woningwet bleek dat verschil-

lende administratieve vereisten een belemmering vormen voor een effectieve inzet op leefbaarheid en dat «leefbaarheid» iets breder gedefinieerd zou moeten worden. Daarom is het maximumbedrag aan leefbaarheidsuitgaven uit de consultatieversie van het wetsvoorstel geschrapt en hoeven activiteiten niet meer verplicht gedocumenteerd te worden in de prestatieafspraken. Daardoor wordt het bijvoorbeeld makkelijker om huismeesters in te zetten voor dat belangrijke sociaal beheer. Daarnaast wordt het corporaties toegestaan om in gebieden waarin zij bezit hebben, voor de eigen huurders activiteiten gericht op ontmoeting te organiseren. Een waarborg blijft dat het om leefbaarheidsactiviteiten ten behoeve van de eigen huurders in de eigen wijk of buurt gaat. We hebben ook oog voor de lokale situatie. We kijken dus ook gebiedsgericht, bijvoorbeeld met de woondeals en het NPRZ. Dan de vraag over lastendruk. Kan deze verminderen? Ook dat was een punt dat bij veel mensen terugkwam. Vermindering van de lastendruk is absoluut een belangrijke afweging. Het is ook interessant dat dit door alle politieke partijen en door stromingen heen wordt genoemd. De afgelopen jaren zijn al veel stappen gezet. Het accountantsprotocol is vereenvoudigd, het aantal waarderingsgrondslagen is teruggebracht en de marktverkenning wordt vereenvoudigd. Daarnaast is door middel van het Convenant verbetering informatievoorziening woningcorporatiesector de informatie-uitvraag bij de corporaties sterk gereduceerd. Het is ook een van de uitgangspunten in de wetswijziging die volgt op de evaluatie Woningwet. We zetten ook in op andere maatregelen zoals het opstarten van een pilot om de inkomstenstoets van de woningcorporaties te digitaliseren.

Het CDA stelde een vraag over de aanbiedingsplicht bij verkoop van corporatiewoningen aan huurders. Het voorstel om de aanbiedingsplicht uit te breiden ligt nu voor ter internetconsultatie. Ik neem aan dat het door u genoemde signaal dat een dergelijke uitbreiding onwenselijk is zeker bij de reacties van de sectorpartijen naar voren zal komen. We zullen daar serieus naar kijken. Op basis van dat signaal en de ontvangen reacties zullen we afwegen of de voorgenomen uitbreiding van de aanbiedingsplicht wenselijk is. Dat komt dus terug in de reacties op de consultatie.

**De voorzitter:**

Hebben we daarmee het eerste blokje gehad?

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

Ja, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan wil in ieder geval de heer Smeulders een interruptie plaatsen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, voorzitter, op het punt van verduurzaming. Ik weet nog goed dat ik vorig jaar een gesprek had met een corporatiedirecteur uit Nijmegen. Hij zei: de kerntaken van corporaties zijn volgens de Woningwet betaalbaarheid en beschikbaarheid; bij verduurzaming is dat niet zo en zolang dat niet wettelijk geregeld is, gaan wij daar geen prioriteit aan geven. Naderhand heb ik dat opgezocht; het staat er net iets anders beschreven. Toen is dat zaadje in mijn hoofd geplant, zo van «als de evaluatie van de Woningwet voorbijkomt, dan gaan we dit gewoon als een wettelijke kerntaak toevoegen, want dan kan dat argument in ieder geval nooit meer worden gebruikt».

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

Eigenlijk zegt de heer Smeulders dat het een definitiekwestie is. Hij heeft het liever wat meer geëxpliciteerd. Het gaat dus niet om een uitbreiding of om het oprekken van het werkdomein zodat men ook als energiemaat-



schappij kan optreden, maar echt over de vraag: wordt het nu ook zo verstaan dat het erin zit? Ik begrijp dat het erin zit, want een kerntaak van een corporatie is volkshuisvesting en daar hoort verduurzaming bij. Nu maken dit soort debatten ook altijd onderdeel uit van de wetsgeschiedenis. Dus laat in ieder geval duidelijk zijn dat dit een verduidelijking is. Dat is even wat ik op dit moment kan doen, maar ik begrijp dat de heer Smeulders interesse heeft in een verdere verduidelijking.

**De voorzitter:**

Dat blijkt het geval. Zijn er verder nog vragen, opmerkingen of interrupties bij dit blokje? Nee. Dan stel ik voor dat de Minister doorgaat naar het volgende blokje.

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

Voorzitter. Dan ga ik naar het blok huur- en inkomensgrenzen. Eigenlijk ligt dit een beetje in het verlengde van de discussie die wij gisteren hadden. Zolang we nog niet meer woningen hebben is het voor een deel de moeizame taak om de schaarse ruimte die er is op een goede manier te verdelen. In schaarstegebieden staat de toegankelijkheid voor starters en middeninkomens onder druk. We werken dus met elkaar aan een pakket om die problemen aan te pakken. Met de Wet maatregelen middenhuur zijn enkele maatregelen verder verduidelijkt. Een van de maatregelen die men op dit moment actief gebruikt is de huisvestingsverordening. In bepaalde steden wordt bijvoorbeeld heel nadrukkelijk gezegd: volgens de huisvestingsverordening geven we de groepen leraren en verpleegsters voorrang omdat het kwetsbare groepen zijn. Het werd net ook door de heer Nijboer genoemd. We zorgen dat corporaties makkelijker hun rol voor de middeninkomens kunnen spelen door het schrappen van de markttoets en door meer ruimte te geven voor lokaal maatwerk bij het toewijzen van sociale woningen aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Ook stel ik een maximum aan de mate waarin de WOZ meetelt in het woningwaarderingstelsel om te voorkomen dat in schaarstegebieden gereguleerde woningen te makkelijk geliberaliseerd kunnen worden. Het wetsvoorstel voor de aanpassing van de huursom ligt bij uw Kamer. Daar spreken we vanavond nog met elkaar over. Veel van de huurmaatregelen uit het Prinsjesdagpakket komen terug in het wetsvoorstel over de huur- en inkomensgrenzen, dat ik binnenkort nog aan uw Kamer hoop aan te bieden.

De SP, GroenLinks en het CDA vroegen eigenlijk om in de krapste woonregio's lokaal de liberalisatiegrens aan te passen. Wij willen natuurlijk heel graag kijken waar er reële opties zijn voor lokaal maatwerk, maar dit is ons inziens geen oplossing. Wij verwachten dat juist de regio's waarin men al een krapte op de woningmarkt ervaart dan extra aantrekkingskracht uitoefenen. Daarnaast zorgt de uniforme liberalisatiegrens van net iets boven de € 700 ervoor dat de huurprijzen voor sociale woningen in het land niet te veel variëren. Samen met de huurtoeslag zorgt dit er dan voor dat de woningen betaalbaar blijven. Tegelijkertijd zou het dan ook de vraag zijn op welke objectieve gronden regio's zouden moeten worden afgebakend. Dat neemt niet weg dat ik de vraag naar lokaal maatwerk wel herken. Daarom stel ik voor het lokaal mogelijk te maken om de vrije toewijzingsruimte te vergroten als daarop lokaal beleid wordt gemaakt. Dat is het voorstel dat in het nieuwe wetsvoorstel komt. Corporaties kunnen ook bouwen in het niet-DAEB-segment. Het lokaal verhogen van de liberalisatiegrens schrikt mogelijk ook investeerders af die juist een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het betaalbare middenhuursegment. Maar lokale afspraken tussen gemeenten en marktpartijen zijn absoluut de moeite waard.

Dan de differentiatie van de inkomensgrenzen, het wetsvoorstel DAEB. Daar gaan we ook nog met elkaar over spreken. Bij dat voorstel is rekening gehouden met de potentiële doelgroep voor DAEB-woningen in

verhouding tot de voorraad daarvan. Als we de doelgroep vergroten maar de voorraad niet wordt vergroot, dan creëren we vooral langere wachtlijsten. Dat heeft dan toch een beperkt oplossingsvermogen. Wel geven we de mogelijkheid om lokaal een grotere vrije toewijzingsruimte af te spreken en maatwerk toe te passen van maximaal 15%. Woningcorporaties kunnen die vrije ruimte gebruiken om waar nodig DAEB-woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen dat boven de grens zit. Ik noemde net al de voorbeelden, maar ook ouderen, gezinnen of starters. Desgewenst kunnen ook huidige eenpersoonshuishoudens van de wachtlijst worden gehuisvest. Dat zijn eigenlijk de schrijnende gevallen waaraan werd gerefereerd. Met die vrije ruimte zou je ook daaraan tegemoet kunnen komen.

Dan nog het advies van de commissie-Van Bochove over regionaal differentiëren. Zoals ik net al heb gezegd, hebben corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op een aantal punten de ruimte om lokaal maatwerk toe te passen. Er zijn hele mooie voorbeelden van hoe dat gebeurt, bijvoorbeeld corporaties die de vrije ruimte gebruiken om grote gezinnen of juist ouderen te huisvesten. Maar die verdere regionale differentiatie is slecht uitvoerbaar en moeilijk handhaafbaar. Daarom is het koppelen van de ruimte aan lokaal beleid eigenlijk een andere manier om hetzelfde te bereiken en toch rekening te houden met verschillende situaties in verschillende gemeenten.

De cap op de WOZ-waarde wordt wettelijk uitgewerkt in een AMvB, het Besluit huurprijzen woonruimte. Dat was een vraag van de ChristenUnie. Deze uitwerking vindt op dit moment plaats. De planning is dat dit leidt tot een ontwerpbesluit dat in de eerste helft van 2020 bij de Kamer wordt voorgehangen.

Er is gevraagd of de vermogensgrens eigenlijk wel passend is en of die niet lager kan. Volgens mij stelde meneer Ronnes die vraag. In het wetsvoorstel dat in consultatie is, is uitgegaan van de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Hij refereerde daar zelf ook aan. In het wetsvoorstel dat nu in consultatie is, is een hogere grens gekozen dan de box 3-grens vanwege de betaalbaarheid. Mensen moeten toch een hogere huur betalen en je wil voorkomen dat ze snel onder de box 3-grens zakken zodat ze een beroep moeten doen op de huurtoeslag. Er is dus aangesloten bij een bestaande grens. Laat ik de heer Ronnes toezeggen dat we in de context van de consultatie die toch nog loopt, nog eens even zullen kijken naar de bedragen die hij noemt. Ik kan niet vooruitlopen op de conclusie, maar hij zal vast een goede reden hebben gehad om deze grenzen aan te geven. Laten we die in ieder geval eens bestuderen. De heer Nijboer vraagt of we bereid zijn het woningwaarderingstelsel en de bijbehorende huurbescherming door te trekken. We zetten met allerlei maatregelen in op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen, ook in het geliberaliseerde segment. We willen ook excessen aanpakken. We kijken in samenhang welke stappen we als kabinet kunnen zetten om de excessen tegen te gaan, de betaalbaarheid voor mensen met een middeninkomen te realiseren en een goede balans tussen starters en beleggers te realiseren. De heer Nijboer riep tijdens het WGO het kabinet op om de jaarlijkse huurstijging voor alle huurwoningen wettelijk te bekaderen. We kijken ook nog naar die motie. Verdere informatie hoop ik ik komend voorjaar met u allen te delen.

De ChristenUnie had nog zorgen dat er weinig woningen zijn met een huurprijs onder de € 500. Mevrouw Dik-Faber refereerde volgens mij daarbij niet heel expliciet, maar wel bedoeld ook aan de problematiek van de daklozen. Het is natuurlijk belangrijk dat lokale partijen kijken wat daar specifiek de behoefte is. Daar is het beste inzicht, dus lokaal kunnen daar ook prestatiegerichte afspraken over worden gemaakt. Ik denk dat onze gezamenlijke inzet op het realiseren van meer flexwoningen ook nog voor een deel daaraan kan bijdragen. Ik kom later nog in een van de andere antwoorden daarop terug. We willen natuurlijk wel een beetje de vinger

aan de pols houden: gebeurt dat voldoende, gebeurt dat ook voor die groep voldoende? Ik kom daar later nog even op terug, maar in dat segment kan het wel interessant zijn om ook woningen te kunnen realiseren die wat lager in de prijs zitten.

**De voorzitter:**

Volgens mij was dat het tweede blokje. Ik zag een interruptie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

De Minister stelt in dat wetsvoorstel voor om de inkomensgrens te verlagen voor singles, van € 38.000 naar € 35.000. Vervolgens zegt u: maar dan ga ik decentraal meer ruimte geven, zodat hier en daar een woningcorporatie anders kan toewijzen. Mijn punt is dat je ervan moet uitgaan of de mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen. Politieagenten, onderwijzers, leraren en verpleegkundigen kunnen dat nu niet. Ik vind dat het kabinet verkeerd om begint. U zegt dan: dan wordt het beroep op de sociale huurwoningen te groot en dan worden de wachtlijsten langer. Dan is het probleem dus dat er te weinig sociale huurwoningen zijn. Het helpt niet om die mensen dan de toegang tot een betaalbare woning te ontzeggen. Kan de Minister eens ingaan op die redenering?

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

Dan gaat de heer Nijboer wel voorbij aan het feit dat als je de groep groter maakt, de mensen waarvan hij graag wil dat zij snel een betaalbare huurwoning krijgen daardoor niet sneller die betaalbare huurwoning krijgen, omdat die woningen er gewoon nog niet zijn. We moeten met z'n allen inzetten op plannen, plannen, plannen en bouwen, bouwen, bouwen. Maar in de tussentijd moeten we ervoor zorgen dat die mensen die echt geen enkel alternatief hebben als eerste in aanmerking komen. Er zijn natuurlijk niet voor niks een keer inkomensgrenzen gesteld. Die waren ook beoogd om de doelgroep... Daar zaten natuurlijk ook grensgevallen in en voor die grensgevallen is het altijd moeilijker. Maar we hebben het hier echt over het verdelen van een schaarsteprobleem. Dan wil je zorgen dat de mensen die het allerhardst nodig hebben er het eerst voor in aanmerking komen. Intussen moeten we met elkaar inzetten op meer woningen. Daar zijn we het helemaal over eens. Maar als je in de tussentijd cosmetisch aan die mensen toegang geeft tot zo'n woning, dan hebben ze nog steeds geen voorkeur die ze open kunnen maken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vrees dat het nog erger is dan de Minister zegt. Bij woningcorporaties, zeker in de steden, gaat soms meer dan de helft naar urgente gevallen. Dan komen mensen met een inkomen onder de € 35.000 of € 38.000 of wat de grenzen ook maar zijn per huishoudsituatie, helemaal van z'n lang-zal-ze-leven niet aan een woning. Dan ben je al 40 voordat je een keer aan de beurt bent. Mijn punt is: je kunt dan wel die grenzen verschuiven, maar reguleer ook boven die € 720. Die grenzen alleen helpen natuurlijk niet. Bouw meer, verlaag de verhuurderheffing, maar zorg niet dat die mensen niet in een betaalbare huurwoning kunnen komen.

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

Ik hoor dat de heer Nijboer zijn argumentatie nu wat verbreedt, omdat hij zelf ook wel inziet dat alleen het draaien aan die knoppen zou leiden tot een cosmetische toegang voor mensen tot die huurwoningen, als de woningen er op dat moment nog niet zijn. We moeten veel breder kijken. Met het wetsvoorstel kunnen we ervoor zorgen dat in ieder geval de mensen die het het hardste nodig hebben het eerst toegang daartoe

krijgen. Ik deel met de heer Nijboer dat de problematiek heel breed is, dat we heel veel huizen nodig hebben en dat we dus met z'n allen alles op alles moeten zetten en ook moeten kijken waar het nou precies knelt. Hij noemt ook de verhuurderheffing. Daar kunnen we met elkaar over blijven zeggen: er is wel geld of er is geen geld. Er zullen corporaties zijn die inderdaad heel krap zitten en er zullen corporaties zijn die het wel kunnen. Het is dus niet zo dat alles kan en het is ook niet zo dat er niks kan. We moeten met elkaar aan tafel om te kijken hoe we de ruimte die er wel is benut krijgen. Dat is ons gezamenlijke belang en daar wil ik me van harte voor inzetten.

**De voorzitter:**

Dan is er nog een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Volgens mij hebben mensen met een middeninkomen vooral middenhuurwoningen nodig. Ik had nog een vraag openstaan. In maart dit jaar, alweer een poosje geleden, hebben de heer Ronnes en ik de motie ingediend om de Minister harde afspraken te laten maken met corporaties om de 10 miljard die op de plank ligt in te zetten voor middenhuurwoningen. De heer Ronnes gaf al aan dat er dit jaar maar 300 middenhuurwoningen zijn gebouwd door corporaties. Dat is schrikken. Waar blijven die harde afspraken?

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de Minister, want volgens mij zit dat in een ander blokje.

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

Dat komt in het blokje bouwopgave.

**De voorzitter:**

Het komt dus terug, meneer Koerhuis. Ik stel voor dat de Minister nu doorgaat met de beantwoording in het derde blokje.

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

Dank u wel. Dat blokje gaat over de financiële positie van de corporaties. Ik liep daar net eigenlijk al een beetje op vooruit. We hebben natuurlijk forse ambities en de Kamer heeft forse ambities. Met elkaar hebben we, terecht, forse ambities om het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen te verhogen en ook om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Daarnaast ligt er een grote opgave om woningen te verduurzamen, dus we hebben met elkaar ook gewoon heel veel te doen. Corporaties spelen in deze zaken een heel belangrijke rol. Ik vond het eigenlijk wel mooi wat de heer Smeulders daarnet zei: het wordt tijd dat we weer gewoon met die corporaties samen gaan werken en dat we erkennen dat zij een belangrijke rol spelen. Hij zei: we moeten ook erkennen dat ze uit de hoek zijn waar ze een tijdje in hebben gestaan. We hebben elkaar keihard nodig. De financiële ruimte van de sector als geheel is robuust, maar we zien ook dat er gewoon verschillen zijn tussen regio's en corporaties. En daar moeten we ook reëel naar kijken. Om de capaciteit van corporaties voor nieuwbouw te vergroten, is op Prinsjesdag een korting van 1 miljard op de verhuurderheffing aangekondigd voor nieuwbouw. Gaat dat alles oplossen? Nee. Gaat het helpen? Ja. We moeten alle ruimte die we met elkaar kunnen creëren, ook benutten. Mevrouw Dik-Faber gaf dat ook heel nadrukkelijk aan. Ik wil de sector hier dan ook graag oproepen om de ruimte die er is, met elkaar te gaan benutten. En als het nog ergens knelt, laten we dan gaan kijken waar het dan precies nog knelt. En laten we ervoor zorgen dat het, waar we de ruimte wel kunnen benutten, ook zo snel mogelijk gebeurt.

We zien dat veel voorgenomen plannen nog niet worden uitgevoerd. Dit raakt ook een beetje aan de vraag die de heer Koerhuis net stelde. Waar ligt het dan aan dat die plannen niet worden uitgevoerd? Corporaties willen immers natuurlijk juist graag bouwen. Dat is hun taak, al decennia lang. Waar hangt het dan nog op? Daar moeten we echt met elkaar de vinger achter krijgen. De plancapaciteit is genoemd. Dat gebeurde gisteren ook nadrukkelijk. In de woningdeals maken we daar ook afspraken over. Natuurlijk blijven we ook oog houden voor de toenevende belastingdruk op de corporaties en de zorgen die de sector daarover heeft. Met de Staatssecretaris van Financiën monitor ik dit. We zullen de Kamer daarover informeren. Naar aanleiding van de motie-Ronnes wordt ook echt gekeken naar dat langetermijnperspectief voor de corporaties. Want het is natuurlijk ook zo dat wat aan de ene kant een langetermijnperspectief is, aan de andere kant op de korte termijn ook best weleens effecten zou kunnen hebben. Het is dus echt belangrijk dat we met elkaar ook die dynamiek goed in kaart brengen. We willen de Kamer voor de zomer hierover informeren.

Mevrouw Beckerman stelt vragen naar aanleiding van de brief die de corporaties hebben gestuurd naar aanleiding van het besluit van de Belastingdienst op hun bezwaren. Er zijn inderdaad drie vragen gesteld. Wat is het doel van de verhuurderheffing? Hoe verhoudt de verhuurderheffing zich tot de wettelijke bepaling over de volkshuisvesting? En er is gevraagd om een inhoudelijke reactie op het bezwaarschrift.

Het doel van de verhuurderheffing is vanaf de invoering: het leveren van een financiële bijdrage aan de staatsfinanciën. Afschaffing zou zorgen voor een gat in de begroting van jaarlijks 1,7 miljard. Op de andere vragen kan ik nog geen antwoord geven, want de procedure van het bezwaar is nog niet afgerond. Er kan in beroep worden gegaan tegen de uitspraak. Als deze zaken onder de rechter zijn, kunnen we daarover geen uitspraken doen.

Voorzitter. De heer Smeulders stelt een vraag over het schrappen van de indexering van de maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing. De maximering is geïntroduceerd voor de corporaties die werkzaam zijn in de gebieden met een krappe woningmarkt. De hoogte van de te betalen verhuurderheffing per woning is gemaximeerd, maar bij de invoering is wel vastgelegd dat de maximering jaarlijks wordt bijgesteld op grond van de gemiddelde stijging van de waarde van de woningen in Nederland. En dat is voordeliger dan kiezen voor de stijging van de WOZ-waarde in de betreffende gebieden, die veel en veel hoger zal liggen. En het is ook gebruikelijk om bedragen in wet- en regelgeving als deze te indexeren. Die indexering is ook wettelijk vastgelegd. Daarom is zij dus uitgevoerd. Wel zal in de evaluatie van de verhuurderheffing, die in 2020 naar de Kamer zal worden gestuurd, ook worden stilgestaan bij de maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing. Dit punt wordt dan dus ook bekeken.

De heer Ronnes vroeg naar het Sectorbeeld, pagina 80. Daar is sprake van een maximaal investeringsniveau van 5,7 miljard, en wordt geschreven dat daarboven geen stress meer is op te vangen. De heer Ronnes vraagt om een reactie daarop. Dit is de theoretische doorrekening van het WSW. Maar naar aanleiding van de motie van de heer Ronnes zelf wordt nauwkeuriger gekeken naar de opgave versus de financiële opgave op de langere termijn. Daarbij wordt ook het Strategisch Programma WSW, en het nieuwe beoordelingskader van de Aw en het WSW meegenomen. Dat wordt ook voor de zomer in de resultaten verwerkt.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er leden vragen willen stellen, maar...

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

Ik ga nog drie vragen beantwoorden, en dan zijn we aan het einde van dit blokje, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan wachten we even met de interrupties totdat de Minister het blokje heeft beëindigd.

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

De heer Ronnes heeft ook nog gevraagd naar de stand van zaken van het ATAD-onderzoek. De Staatssecretaris van Financiën is bezig met een brief hierover, ook naar aanleiding van vragen hierover bij het Belastingplan. De Kamer kan hierover dus zeer binnenkort een brief verwachten.

Mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie vroeg naar de noodzaak van de invoering van de oob-status. Ze maakt zich zorgen over de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. De invoering van de oob-status is een aanbeveling van de parlementaire enquête Woningbouwcorporaties. Die invoering vloeit daar dus uit voort. Een en ander leidt tot een betere kwaliteitscontrole, en die is nodig om tijdig en juist financiële risico's te kunnen inschatten. Wel kan ik toezeggen dat ik de effecten van de invoering van de oob-status zal laten monitoren. Dat was volgens mij de concrete vraag van de ChristenUnie en dat zeg ik toe.

Het CDA vroeg nog of de Minister ook van mening is dat de financiële normen van de Aw en het WSW te strikt zijn. De Aw en het WSW hanteren in hun gezamenlijk beoordelingskader financiële normen. Het doel van de normen is dat corporaties op een financieel prudente manier hun volkshuisvestelijke taken kunnen uitvoeren. Het gaat daarbij over de risicobeheersing voor zowel individuele corporaties, als voor het stelsel als geheel. Corporaties staan immers borg voor elkaar. Dat hebben we bij de zaak rond Vestia natuurlijk gezien. Rijk en gemeenten doen de achtervang. Ik herken mij niet in het beeld dat de Aw en het WSW normen zouden hanteren die de investeringsruimte te veel zouden beperken. Wel is het zo dat het WSW extra borgingsruimte geeft wanneer ook daadwerkelijk voldoende onderbouwde voornemens door corporaties zijn ingediend. Er vindt ook een toets op de business risks van de activiteiten plaats. Maar corporaties zelf lijken er ook vaak voor te kiezen om niet precies op de maximale financiële grenzen te opereren. Op dit moment wordt bezien of de normen voor de financiële ratio's geactualiseerd moeten worden. Ook daarover wordt de Kamer binnenkort geïnformeerd. Dus ook dit punt staat nadrukkelijk op de agenda. We gaan dit echt evalueren en we gaan bekijken of het wel passend is.

Dat was dit blokje, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik heb drie mensen zien aangeven dat ze willen interrumperen. Mevrouw Beckerman was de eerste. Daarna volgen de heer Ronnes en mevrouw Dik-Faber.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik kom nog terug op die verhuurderheffing. De Minister beantwoordde eigenlijk maar een van mijn drie vragen. Die vraag was: wat is het doel van de verhuurderheffing? Daarop antwoordt zij door te zeggen: het doel is het leveren van een financiële bijdrage aan de staatskas. Die heffing is ingevoerd in crisistijd. Daar kun je van alles van vinden, maar toen was er een tekort aan geld. Er is nu een overschot. Dan blijft dus de vraag staan: waarom is die verhuurderheffing nog nodig? Ik ben koper. Ik betaal niet zomaar drie maanden woonlasten extra aan de staatskas. We weten dat heel veel huurders het in financieel opzicht al zwaar hebben. Waarom moeten zij nog steeds, na de crisis en terwijl er een overschot is, een extra bijdrage leveren aan de staatskas?

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

Dit is gewoon opgenomen in de ramingen van de algemene middelen voor de overheid. Daaruit worden ook weer een heleboel dingen betaald. Dus wat was het doel? Het doel was: een financiële bijdrage leveren aan de staatsfinanciën. Mevrouw Beckerman zou daarbij een andere keuze maken. Maar als je de verhuurderheffing nu zou afschaffen, zoals mevrouw Beckerman wil, zou dat een gat opleveren van 1,7 miljard. En er is ook altijd de begrotingsbehandeling, waarin dit soort zaken aan de orde kunnen worden gesteld en waarbij er ook een alternatieve dekking kan worden voorgesteld. Bij verschillende punten van de begroting kunnen partijen verschillende afwegingen maken.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, hier ligt een uitdaging. Aan u het woord.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Daar ligt zeker een uitdaging, een uitdaging die we natuurlijk ook zijn aangegaan. We hebben dat geprobeerd, maar gek genoeg werd daar toen niet op gereageerd. Pas na de begrotingsbehandeling hebben heel veel partijen bekendgemaakt dat ze tegen deze heffing zijn. Ik vind dit bovendien toch echt een beetje een slap antwoord. Die heffing is in crisistijd ingevoerd. Is dit nou een crisisheffing, of blijft zij voor eeuwig bestaan omdat het nu eenmaal ooit zo is ingevoerd? Het blijft toch gek dat de overheid extra belasting ophaalt juist bij de minst draagkrachtige groep? Hierdoor halen we geld op niet bij de kopers, maar wel bij de huurders.

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

Een kabinet moet nooit voor de eeuwigheid geldende antwoorden willen geven, want elke vier jaar is er een nieuw kabinet. Bij het inhoudelijke punt van mevrouw Beckerman houden we natuurlijk de vinger aan de pols. Naar aanleiding van de motie-Ronnes wordt er gewoon gekeken naar de langjarige financiële situatie van woningbouwcorporaties. Daarnaast worden er door elk kabinet, en bij elke begroting keuzes gemaakt over het ophalen en besteden van geld. Daar zijn gewoon politiek verschillende keuzes in te maken.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik kom even terug op dat Sectorbeeld en de vraag of er wel of geen ruimte is om stress op te vangen. Ik maak mij zorgen over het volgende. In de afgelopen tien jaar hebben we gezien dat bewegingen op de woningmarkt heel hard kunnen gaan. De Minister heeft eigenlijk al gezegd dat daar rekening mee gehouden wordt, maar ik zou dit toch nog eens een keer goed scherp willen hebben. In de analyse van die financiële cijfers moet aan corporaties ook nadrukkelijk de ruimte worden gegeven om gezond te blijven, ook bij tegenslagen. Want de corporaties hebben meteen een probleem als de rentes stijgen of de vastgoedmarkt in elkaar dondert. Dat zul je meteen terugzien en dat heeft meteen gevolgen voor de volkshuisvesting. Dan kan het onderhoud gewoon niet meer gedaan worden, dan valt de verduurzamingsagenda weg en stopt de nieuwbouw. In die financiële analyse moet dus niet alleen de vraag centraal staan of we voldoende huizen kunnen bouwen, maar ook de vraag of we de risico's voor de lange termijn kunnen dragen. Kan de Minister dat bevestigen?

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

Volgens mij hebben we gisteren in een van de rondes dit ook een beetje aangeraakt. Volgens mij gebeurde dat naar aanleiding van een vraag van de heer Smeulders over anticyclisch bouwen. Toen heb ik gezegd dat de Kamer begin volgend jaar een brief ontvangt waarin we hierop in zullen gaan. We zullen even kijken of de specifieke punten die de heer Ronnes nu

noemt, in die brief ook worden meegenomen. Ik begrijp namelijk heel goed waar hij op doelt. Je wilt niet alleen zeker weten dat het op papier op de lange termijn kan, maar je wilt ook weten hoe stressgevoelig een en ander is. Hoeveel risico lopen we dat we dit niet allemaal kunnen volhouden op die manier als de economie verandert of als er andere schokken zijn? Dit gaat dus over de schokbestendigheid van het systeem. We moeten dus in de eerste plaats een beeld hebben van de financiële robuustheid van de sector. Maar los daarvan wordt er ook altijd rekening gehouden met economische schokken. Dit gaat echter meer over grote cyclische wijzigingen en de vraag hoe kwetsbaar we daarvoor zijn. We komen hier dus op terug in die brief.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk nog even naar de heer Ronnes. Ik begrijp dat het naar tevredenheid was. Dan mevrouw Dik-Faber.

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

Ik heb twee vragen en ik zal het netjes in tweeën doen. Mijn allereerste vraag gaat over wat de Minister zei over het achterblijven van de bouw van sociale huurwoningen. We zien dat de ambitie hoog is, maar dat er allerlei redenen zijn – daar hebben we allemaal wel wat gevoel bij – waardoor het woningcorporaties niet lukt om de bouwopgave te realiseren. De verhuurderheffing is langsgesproken en de grondposities zijn langsgesproken. Ik heb het idee dat het nu vooral bij een gevoel blijft. Is het al een keer goed onderzocht? Is het zo dat woningcorporaties en gemeenten hierbij van elkaar kunnen leren? In sommige gemeenten gaat het gewoon wel goed en in andere gemeenten niet. Wat kunnen gemeenten en woningcorporaties van elkaar leren en is daar ook een rol voor de rijksoverheid?

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

Dit zit ook in het blokje bouwopgave. Ik kan meteen overgaan naar het blokje bouwopgave, maar misschien waren er nog andere vragen over het huidige blokje.

**De voorzitter:**

Laten we hem even doorschuiven naar het blokje bouwopgave. Dan pakken we die als interruptie. Ja, mevrouw Dik-Faber.

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

Mijn tweede vraag gaat over de markttoets. Zei de Minister nou dat de markttoets wordt afgeschaft? O, ik hoor dat die ook in een volgend blokje komt. Oké.

**De voorzitter:**

Dit gaat prima zo.

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

Dan druk ik snel mijn microfoon uit.

**De voorzitter:**

Dan stel ik voor dat de Minister nu doorgaat naar het volgende blokje.

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

Ik hoorde al wat rumoer toen ik dat zei. Toen dacht ik: maar iedereen snapt toch dat ik daarmee bedoel dat die vervangen wordt door die verkenning, want dat is namelijk wat we hebben afgesproken met elkaar. Dat staat overigens ook letterlijk in het regeerakkoord, dus ik houd me maar netjes aan de afspraken die daarin zijn gemaakt. Ik kom daar straks nog op terug.



Dit leidt weer tot rumoer zie ik, maar ik heb toevallig gisteren nog even na zitten kijken wat er eigenlijk in staat.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er vindt coalitieoverleg plaats, maar wij luisteren.

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

Dat krijg je als je eerst een tijdje op een ander dossier zat. Dan denk je: laat ik me maar eens even verdiepen in wat hierover is geschreven.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording.

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

Ik ga door met de beantwoording. We gaan eerst nog even naar de financiële positie van één specifieke woningbouwcorporatie kijken, namelijk Vestia, want daar zijn een aantal vragen over gesteld. Even kijken of ik niet een mapje te vroeg wegleg.

De Partij van de Arbeid, GroenLinks en D66 – misschien doe ik nog iemand onrecht – hebben vragen gesteld over Vestia, over een potentieel tekort. Ze hebben ook een aantal andere vragen gesteld die daar eigenlijk mee te maken hadden. Is die corporatie na zoveel jaren nu in staat om te doen wat zij moet kunnen doen? Afgelopen maandag heb ik u een brief gestuurd over de sanering van Vestia. Uit die brief en uit de rapporten blijkt dat de financiële positie van Vestia de afgelopen acht jaar wel sterk verbeterd is. De verwachting is dat Vestia eind 2021 zal voldoen aan de vermogens- en kasstroomratio's van de Aw en het WSW voor financiële continuïteit.

In haar herstelplan gaat Vestia extra woningen betaalbaar maken, meer geld uitgeven aan verduurzamen en ongeveer 900 miljoen investeren in verbetering van haar bezit. Wel blijft Vestia – dat leest u ook terug in die brief – net als overige corporaties met weinig financiële slagkracht gevoelig voor externe ontwikkelingen. Dat is eigenlijk een van de punten waar de heer Ronnes net aan refereerde. Ze zal moeilijke keuzes moeten blijven maken in haar opgaven. We hebben Hamit Karakus aangesteld om te komen met een oplossing voor de volkshuisvestelijke opgave in de meest knellende gemeentes. Verder wordt de uitvoering van het herijkte verbeterplan goed gemonitord en blijf ik voortdurend in gesprek met de regio over de uitvoering van de opgave, bij de uitvoering van de Woondeal Zuidelijke Randstad en via het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en het programma voor Den Haag Zuidwest. Indien nodig houden we natuurlijk allemaal bij Vestia de vinger aan de pols, ook de komende jaren.

Dan was er een vraag van de heer Koerhuis over het fraudeonderzoek naar Vestia. Ik kan over de fraudezaak op dit moment geen uitspraken doen, omdat het onderzoek van het Openbaar Ministerie nog loopt. Het is aan de Minister van Justitie en Veiligheid om hier eventueel te zijner tijd mededelingen over te doen.

Dan een vraag die door een aantal van u is gesteld – met name mevrouw Beckerman vroeg daar in het bijzonder aandacht voor – over de onderhoudstoestand bij Vestia. Ik neem de zorgen van huurders zeker serieus. Net als andere corporaties is Vestia gehouden aan de vereisten van goed verhuurderschap en dient zij ook gewoon regulier onderhoud uit te voeren aan de woningen. Dit maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van het vastgestelde verbeterplan en daar zijn ook extra middelen voor gereserveerd. Ik gaf net al aan dat er ongeveer 900 miljoen wordt geïnvesteerd in de verbetering van het bezit. Vestia heeft voor de herijking van het verbeterplan extra conditiemetingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de onderhoudstoestand van het bezit van Vestia alleszins redelijk is, wat niet wegneemt dat natuurlijk individuele huurders gewoon een klacht kunnen

hebben. Er is ook gekeken of Vestia daarin negatief afsteekt tegen andere corporaties en dat blijkt niet het geval te zijn, al kunnen individuele huurders natuurlijk nog steeds een issue hebben. Het is belangrijk dat huurders die zich daar voor hun woning niet in herkennen zich kunnen melden met klachten bij de Huurcommissie. Daarnaast onderzoekt Hamit Karakus dus de verkoop van Vestia-woningen aan andere corporaties. Mevrouw Beckerman vroeg of de 175 miljoen niet kan worden ingezet. Die 175 miljoen van de schikking met Deutsche Bank is verwerkt in de financiële positie van Vestia bij de oplevering van het herijkte verbeterplan. Daar zit dat geld in. Conform het saneringsbesluit moet uiterlijk in 2022 worden beoordeeld of Vestia de saneringssteun die zij heeft ontvangen, moet terugbetalen.

Mevrouw Beckerman refereerde aan de aanpak van schimmel. Daar hebben wij in een andere context als eens een discussie over gehad met elkaar. Toen hebben we ook geconstateerd dat het voor een deel ook ligt aan het gebruik. Het ligt ook aan hoe de woning wordt gebruikt. Er zijn dus meerdere factoren – toen was mevrouw Beckerman het er ook al niet mee eens – die van invloed zijn. In die zin zijn we wel allebei consistent. Als er toch echt klachten zijn, staat de weg naar de commissie uiteraard open. Soms kan dat ook heel terecht zijn.

Mevrouw Beckerman vroeg nog waarom haar vragen over de toestand in Honselersdijk nog niet beantwoord zijn. Er was informatie van andere partijen nodig. Daarom is er een uitstelbriefje gestuurd. We zullen de vragen zo snel mogelijk beantwoorden.

De verkoop alleen aan corporaties is ook nog een punt waar door een aantal van de leden aan gerefereerd is, al dan niet in de zin van dat het op die manier moet of juist niet. De uitvoering van het verbeterplan van Vestia is onder andere gericht op het behouden van woningen in het kerngebied waar Vestia woningen verhuurt en het afstoten van woningen in andere gemeenten, waarna met de opbrengsten leningen kunnen worden afgelost. In de beginfase is een groot aantal woningen verkocht, voor het overgrote deel aan andere corporaties. Hamit Karakus onderzoekt in mijn opdracht de verkoop van Vestia-woningen in een aantal gemeenten aan andere corporaties. Bij de uitvoering van het verbeterplan moet Vestia ook rekening houden met de volkshuisvestelijke consequenties van haar beleid. De verkoop van woningen aan andere partijen dan corporaties is niet opgenomen in het herijkte verbeterplan van Vestia. Dat wil niet zeggen dat het per se niet mag, maar mocht Vestia dit willen, dan zal zij dit eerst aan de monitoringscommissie bestaande uit de saneerder WSW, de borger en de Aw moeten voorleggen. Die zal dan dit voorstel mede in het licht van de volkshuisvestelijke consequenties beoordelen. Het is dus niet onmogelijk, maar er wordt wel echt getoetst of dat geen volkshuisvestelijke consequenties heeft.

**De voorzitter:**

Dat was het blokje. Ik zag in elk geval een verzoek om een interruptie van mevrouw Beckerman, mevrouw Van Eijs en de heer Koerhuis.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb er best wel lang over gedaan om een motie over schimmel aangenomen te krijgen. Die werd uiteindelijk breed gesteund door de Kamer, maar eerder was er altijd dat frame dat het aan het gebruik ligt. En natuurlijk kan dat. Dat kun je veroorzaken, maar inmiddels is toch echt wel bekend dat dat niet het enige is. De Minister heeft dat ook gezien in haar woononderzoek: het gaat om 40% van de sociale huurwoningen in Haarlem. Mensen zijn daar niet collectief hun woning slecht aan het gebruiken. Het gaat om meer dan 30% in heel veel regio's in het land. Dat is niet omdat die mensen in die toevallig ook nog nattere gebieden stom zijn. Dit gaat echt om gebreken en om onderhoudsklachten. Dat elke keer maar weer afdoen als dat het mensen zijn – natuurlijk zullen die er zijn –

die de was in de woonkamer hangen, de verwarming aanzetten en nooit het raam opendoen is zó makkelijk. Ik zou echt wel willen weten wat de Minister echt wil gaan doen, want die motie is wel aangenomen.

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

Ik denk dat dit precies de nuance is waarmee we het debat over deze problematiek – die is gewoon reëel – moeten voeren. Er zijn mensen die zelf een rol spelen en er zijn ook woningen waar het gewoon echt een probleem is. De problemen zitten deels in de woningen. De focus is nu gelegd op de G4- en de G40-gemeenten in regio's waar meer dan 25% van de huurders stelt dat er sprake is van schimmel in de woning. Dan zal nog steeds misschien wel ergens een individu een rol spelen, maar dan is er ook gewoon structureel iets aan de hand. We zien daarbij goede ontwikkelingen. In Den Haag is bijvoorbeeld afgesproken dat in 2024 alle complexen met vocht- en schimmelproblemen zijn aangepakt of dat er planvorming is. Ik denk dat dat tegemoetkomt aan het punt van mevrouw Beckerman dat het soms gewoon echt structureel is dan alleen het gebruik. In Amsterdam is deze maand een motie aangenomen die oproept om in de kwaliteitsoverleggen tussen de gemeente, corporaties en huurders na te streven dat corporatiewoningen over voldoende ventilatie beschikken, want die ventilatie is natuurlijk een cruciaal element. Zo is het soms een optelsom van verschillende elementen om vocht en met name schimmelvorming bij inpandige badkamers te bestrijden. We willen nu van alle G4- en G40-gemeenten in de focusregio een helder verhaal over hoe ze de problemen aanpakken. Voor de zomer van volgend jaar zal er weer een voortgangsrapportage komen.

**De voorzitter:**

Aanvullend, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dit is natuurlijk al iets beter dan alleen maar focussen op verkeerd gebruik, terwijl er zo veel mensen in de ellende zitten. Een op de drie kinderen woont in een ongezond huis. Ik vind het toch ook wel heel erg jammer dat het weer alleen gefocust is op de steden. Ik ga bijvoorbeeld maandag naar Appingedam, waar iemand al drie jaar op de bank slaapt, beneden, omdat er zo veel schimmel in de woning zit. Dit is geen stedelijk probleem. Dit komt in het hele land voor. Waarom dit niet van alle gemeenten vragen en eisen? Het is toch absurd dat kinderen opgroeien in zo'n ongezond huis?

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

We hebben in eerste instantie de focus gelegd op de G4- en de G40-gemeenten, omdat daar de problemen het grootst bleken te zijn. Maar mevrouw Beckerman heeft gelijk. Ook in dorpen zijn natuurlijk oudere huizen. Dat is op heel veel plekken het geval. Een manier om daar aandacht voor te vragen, zou kunnen zijn om het nog eens nadrukkelijk te agenderen bij de VNG. Misschien moeten we dan ook kijken of de informatie die we hebben uit gemeenten waar we nu hebben geïnventariseerd wat het probleem is, de best practices in de aanpak en de manier waarop je je analyses maakt, via de VNG kunnen verspreiden, zodat andere gemeenten daar proactief mee aan de gang kunnen gaan.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik wil toch nog even terugkomen op Vestia. De Minister heeft het erg over de positie van Vestia zelf, maar we zien dat de gemeentes waar die woningen verkocht worden zich erge zorgen maken of de bestaande woningcorporaties die woningen wel over kunnen nemen en of ze daardoor hun financiële positie niet in gevaar brengen. Dan krijg je een beetje een domino-effect, stel ik me voor. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Anders worden die woningen inderdaad verkocht aan andere partijen en dan is de vraag of er nog genoeg betaalbare woningen zijn in die regio. Al met al vind ik het een heel moeilijke puzzel. Ik snap het wel van Vestia, maar ik denk dat we toch met zijn allen vinden dat er in die regio gewoon sociale huurwoningen moeten blijven.

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

Ja, absoluut. Het is inderdaad een ingewikkelde puzzel, want de draagkracht van Vestia moet weer solide worden. Tegelijkertijd blijft er een grote behoefte aan sociale huurwoningen in die regio. Dat is precies waarom we de bestuurlijk regisseur hebben gevraagd om samen met al die gemeenten te kijken naar hoe we die puzzel op een verstandige manier kunnen leggen. Die is daar hard mee aan de slag en voor de zomer zal ik u daar nader over informeren. Ik denk dat mevrouw Van Eijs terecht aandacht vraagt voor het feit dat zelfs als die woningen niet meer in handen zijn van Vestia, dat niet betekent dat er geen vraag meer is naar sociale huurwoningen. We zullen de Kamer daar dus voor de zomer nader over informeren.

**De voorzitter:**

Helder. Dan de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik had nog een vraag over het fraudeonderzoek dat loopt naar medewerkers van Vestia. Ik heb daar geen antwoord op gehoord. Dat onderzoek loopt al meer dan een jaar. De FIOD is vorig jaar bij meerdere medewerkers thuis binnengevallen. Ik heb daar toen ook Kamervragen over gesteld. De Minister heeft toen aangegeven dat de Autoriteit woningcorporaties ons op hoofdlijnen zou informeren over de uitkomst van het onderzoek. Hoe staat het daar nu mee?

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

Ik heb daar wel op geantwoord, maar het antwoord was dat ik er eigenlijk niks over kan zeggen. Wellicht dat het de heer Koerhuis daarom is ontgaan. Het onderzoek van het Openbaar Ministerie loopt nog en dan is het goed gebruik om daar geen mededelingen over te doen. Het is ook aan de Minister van Justitie en Veiligheid om hier verdere mededelingen over te doen. Dus het is helaas gewoon nog even afwachten.

**De voorzitter:**

Helder. De heer Koerhuis, aanvullend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Vestia vraagt wel dingen van ons, maar ondertussen zijn de zaken niet helemaal op orde daar. Hoe kijkt de Minister daar tegenaan?

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

Het onderzoek loopt. Dat moet natuurlijk netjes worden afgerond. In de tussentijd is de bestuurlijk regisseur hard aan de slag – we hadden het er net over – om ervoor te zorgen dat hetgeen er in die regio moet gebeuren ook gebeurt. Hij moet ervoor zorgen dat die volkshuisvestelijke opgave daar in ieder geval gerealiseerd wordt. Dit fraudeonderzoek loopt nog. Het is onder het OM, dus ik kan er verder niet op ingaan.

**De voorzitter:**

Helder. Daar zijn duidelijke afspraken over. Dan de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, ook over Vestia. We hebben hele pakken papier – de Minister verwijst daar ook naar – met analyses over de financiële toestand, de liquiditeit en

weet ik veel wat. Ik ben econoom, dus ik heb de merkwaardige eigenschap dat ik het ook nog wel aardig vind om dat te bekijken. Een van de grootste economen, Tinbergen, zei altijd – hij kon dat nog veel beter, trouwens – dat je ook uit het raam moet blijven kijken, om te zien wat er echt gebeurt. Ondanks al die stapels rapporten en het feit dat Vestia nu niet direct omvalt – dat is ook zo, Vestia valt niet direct om – denk ik dat de volkshuisvestelijke taak in de regio Rotterdam/Den Haag echt onder druk staat, omdat de grootste woningcorporatie gewoon in de touwen hangt. De vraag is of de Minister daar wat aan gaat doen. Voor de zomer is weer een halfjaar verder en er is woningnood, ook in Den Haag, Rotterdam en omstreken.

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

Daarom wachten we ook niet alleen op wat de bestuurlijk regisseur doet. We hebben ook de woondeals. De heer Nijboer zegt terecht dat er daar een grote opgave is. Daar wordt door het kabinet ook op ingezet. We hebben woondeals afgesloten, er is 1 miljard korting op de verhuurderheffing en er is de woningbouwimpuls. Dus terwijl er wordt gewerkt door de bestuurlijk regisseur, wordt er natuurlijk ook hard gewerkt aan het lostrekken van de bouw en het realiseren van de extra woningen die nodig zijn.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat weet ik, met die woondeals en zo. Daar is een miljard voor en daar kan van alles en nog wat van betaald worden, van stikstof tot aan wegen. Maar de vraag is wat er gaat gebeuren in Den Haag en Rotterdam, waar echt een groot probleem is met sociale huurwoningen. Dat is trouwens in Amsterdam ook het geval, maar dat is dan weer om andere redenen. Eigenlijk is dat overal in Nederland zo. Vestia staat specifiek op de agenda vandaag. Gaat daar nou wat aan gebeuren? Want die verpatsen van alles, die voeren de huur op en die doen het onderhoud op «minimaal redelijk, maximaal weet ik veel wat». Ze hebben een term voor «het is verantwoord, maar wel heel sober». Uiteindelijk moet er gewoon fors worden geïnvesteerd en zijn de corporaties te zwak om dat te doen.

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

Dan komen we natuurlijk echt op het terrein van de complexe puzzel waar ik net ook al even aan refereerde. Er is een grote volkshuisvestelijke opgave en die moet worden ingevuld. Vestia heeft daar een rol in met de sanering. De herpositionering en het gezond maken van Vestia betekent dat daar een heel ingewikkelde puzzel moet worden gelegd. Daar hebben we de bestuurlijk regisseur voor. Daarnaast hebben we de woondeals, de bouwimpuls en de aftrek van de verhuurderheffing. Er zijn dus allerlei instrumenten en die zijn allemaal nodig voor dat belangrijke doel. Ik deel met de heer Nijboer dat de nood groot is, de vraag groot is en de urgentie groot is. Daar zetten we al deze instrumenten op in.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik heb toch ook nog een vraag op dit punt. Er is inderdaad in de kerngebieden van Vestia een groot probleem, maar we hebben hier volgens mij een maand geleden een gesprek gehad met bestuurders van gemeentes waaruit Vestia zich helemaal gaat terugtrekken en die maken zich helemaal zorgen. In een gemeente als Bergeijk, in Brabant, is Vestia de enige woningbouwcorporatie door overnames in een ver verleden. Daar wil Vestia gewoon alles gaan verkopen. Als we niet keiharde eisen gaan stellen, zijn er binnenkort in Bergeijk geen sociale huurwoningen meer. Ik vraag wel van de Minister om te garanderen dat dat gewoon niet gaat gebeuren.

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

Bergeijk valt inderdaad onder de complexe puzzel die de bestuurlijk regisseur aan het leggen is. Ook als Vestia die woningen niet meer heeft, is de behoefte aan sociale huurwoningen er nog steeds. We moeten ervoor zorgen dat ook aan die behoefte tegemoetgekomen kan worden. Dat is precies de complexe puzzel die de bestuurlijk regisseur aan het leggen is. Voor de zomer komen we weer met nadere informatie daarover naar de Kamer.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben een beetje hoopvol naar aanleiding van het antwoord van de Minister, maar ik wil kijken of we het voor de mensen in Bergeijk nog duidelijker kunnen maken. De Minister geeft dus eigenlijk aan dat het niet zo gaat zijn dat er dadelijk geen sociale huurwoningen meer in Bergeijk zijn, dat we dat niet gaan toestaan.

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

Dat is de opdracht die de bestuurlijk regisseur heeft gekregen en voor de zomer informeren we u verder, maar het is inderdaad belangrijk om te weten dat dat ook onderdeel is van de opdracht.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan stel ik voor dat we naar het volgende blokje gaan. Ik dacht dat dat de bouwopgave was.

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

Bouwen, bouwen, bouwen. Ze zijn er niet van vandaag op morgen, dus we moeten naast het bouwen ook kijken hoe we de toegankelijkheid van de woningvoorraad en de kwaliteit van de leefomgeving kunnen borgen. We kijken dus naar het hele pakket.

Plannen, plannen, plannen. Hoe geven we gemeenten een prikkel voor het toewijzen van grond aan corporaties, was eigenlijk de vraag van mevrouw Van Eijs. In de gemeentelijke woonvisie bepaalt een gemeente hoeveel sociale woningen er moeten worden gerealiseerd. De provincie – dat is ook een punt dat we gisteren hebben besproken – heeft ook als taak om te monitoren en te sturen op de bijdrage die alle woonvisies van gemeenten leveren aan de regionale woningbehoefte. Ik heb gisteren bij het AO Bouwopgave al toegezegd om samen met de VNG te stimuleren dat er goede woonvisies worden opgesteld met een onderbouwing van de prognoses van de woningbehoefte in een bepaalde gemeente, want die kan ook verschillen. Dat is ook waar mevrouw Van Eijs gisteren naar vroeg.

Woningcorporaties dragen bij aan het uitvoeren van het gemeentelijk woonbeleid en maken hun bouwvoornemens kenbaar. In bestemmingsplannen kunnen gemeenten opnemen hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gerealiseerd en wat voor soort woningen. Op deze manier kunnen er ook bouwlocaties zijn als de gemeente geen eigenaar is van de grond. De gemeenten kunnen dus sturen via de bestemmingsplannen. Gemeenten en corporaties maken prestatieafspraken over bouwlocaties en bouwvoornemens en dus ook over het toewijzen van grond. Toewijzen van grond kan natuurlijk alleen als je eigenaar bent, maar via het bestemmingsplan kan je ook sturen. In de woondeals zijn ook afspraken gemaakt over sociale woningbouw. Natuurlijk houden we bij het volgen van de voortgang van de woondeals ook de realisatie hiervan goed in de gaten.

De daadwerkelijke nieuwbouwproductie van corporaties is lager dan was voorgenomen. Dat is ook een punt dat door velen van u is genoemd. Corporaties hebben inderdaad in 2018 ongeveer 13.000 nieuwe woningen gebouwd en dat is 40% minder dan wat ze vooraf hadden ingeschat. In het onderzoek van de sector zelf noemen de corporaties onvoldoende bouwlocaties van de gemeenten als een van de belangrijkste oorzaken.

Vandaar dat we gisteren uitkwamen op «plannen, plannen, plannen», naast «bouwen, bouwen, bouwen».

Als een project vertraging oploopt, hebben corporaties onvoldoende andere projecten in de pijplijn om dat op te vangen. Daarom maken we in de woondeals met gemeenten in de grote schaarstegebieden afspraken om extra plancapaciteit ter beschikking te stellen. De sector kan zelf ook meer voornemens gaan maken en extra plannen ontwikkelen. Overprogrammering is op heel veel plekken best een regulier gebruik. Het vereist ook dat de corporatiebestuurders scherper hun organisatie aansturen op het realiseren van plannen. We zien daar goede voorbeelden van. In het kader van de voortgang van de Woonagenda heb ik bij Aedes en de VNG recentelijk nadrukkelijk gevraagd om leden actief aan te sporen om voornemens te realiseren.

Mevrouw Van Eijs vroeg hoe we ervoor kunnen zorgen dat het aanbod aansluit bij de concrete vraag die er is. Lokale partijen kennen natuurlijk heel specifiek de «lokale volkshuisvestelijke situatie», zoals dat wordt genoemd, oftewel gewoon waar behoefte aan is in de gemeente. Dat weten lokale partijen natuurlijk het beste en die kunnen daarover prestatieafspraken maken. Daarmee kunnen ze ook inspelen op een veranderende vraag naar woningen. Dat was een punt waar de heer Ronnes gisteren ook aandacht voor vroeg.

Kunnen we met de corporaties in gesprek over prefab bij de uitvoering van de motie van de motie van mevrouw Dik-Faber en mevrouw Van Eijs? Jazeker. De eerste afspraak zal nog dit jaar plaatsvinden. Kunnen we best practices uit de bouwstroom breder oppakken? Wij ontwikkelen natuurlijk zelf geen bouwprojecten, maar we dragen zeker graag bij aan het uitdragen van best practices. We gaan het gesprek aan met de partijen binnen het Netwerk Conceptueel Bouwen om te zien hoe we gezamenlijk een stimulans kunnen geven aan de toepassing van innovatieve bouwconcepten. Hoe kunnen we corporaties ondersteunen in de opgave van verplaatsbare huurwoningen? Dat doen we onder andere met de vrijstelling van de verhuurderheffing voor flexibele woningen die vanaf 1 januari 2020 ingaat en met de gebiedsgerichte versnellingskamers. We spreken met Aedes ook nog over andere samenwerkingsmogelijkheden. Dan de marktverkenning. Daar komt hij. Daar was net wat onduidelijkheid over. Er komt in plaats van een markttoets een marktverkenning. Die houdt in dat de gemeente een openbare publicatie verzorgt op een digitaal platform met landelijk bereik. Hierin beschrijft zij de gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moet plaatsvinden en vervolgens kunnen zowel woningcorporaties als marktpartijen hierop reageren waarna de gemeente de beste partij kiest. Er gelden in dit opzicht dus geen verplichtingen meer voor woningbouwcorporaties en de toezichthouder beziet alleen nog of er een openbare marktverkenning heeft plaatsgevonden en of het niet-DAEB-project geen risico vormt voor de financiële continuïteit van de corporatie. Om de gemeenten te ondersteunen bij de marktverkenning wordt tijdens de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit ook een handleiding gepubliceerd. Daarnaast faciliteert de rijksoverheid gemeenten met een platform waar de openbare publicatie kan plaatsvinden.

In de voorbereiding van het debat vroeg ik hoe lang zo'n marktverkenning dan duurt en hoe lang een totaal project duurt. Waar een totaal project zo'n drie jaar zal duren, duurt zo'n marktverkenning vier weken. We moeten er natuurlijk wel voor zorgen dat we bij de inrichting van die marktverkenning de administratieve lasten zo laag mogelijk houden. Ik denk dat dat een overzichtelijke termijn is. Daarbinnen weet je dan ook zeker dat er geen andere partijen zijn die dat willen doen, waardoor je weet dat je het corporatievermogen inzet daar waar het voor bedoeld is, namelijk waar echt die behoefte niet door de markt wordt ingevuld. Als andere partijen het ook kunnen doen, zou je namelijk in zijn totaliteit uiteindelijk meer woningen kunnen realiseren.

Dan de vraag of de corporaties een bijdrage kunnen leveren aan het middensegment. Dat is inderdaad belangrijk. Daarom is in het conceptbesluit de markttoets geschrapt en vervangen door een marktverkenning. Hierdoor zijn de corporaties de facto dus vrijgesteld van de markttoets. In deze zin wordt de vrijstelling nog wat ruimer ingevuld dan gevraagd in de motie-Ronnes. Daarover zijn ook schriftelijke vragen gesteld. Het zou dus meer ruimte moeten bieden.

Dan de uitvoering van de motie met het verzoek om afspraken te maken met de corporaties om geld dat nu op de plank ligt in te zetten voor meer middenhuurwoningen. In de brief die op Prinsjesdag aan uw Kamer is gezonden, zijn woningcorporaties en verhuurders opgeroepen om spoedig aan de slag te gaan met het bouwen van betaalbare huurwoningen. Dat wordt mede mogelijk gemaakt door de structurele heffingsvermindering in de verhuurderheffing en de vereenvoudigde marktverkenning. Daardoor kunnen woningcorporaties een bijdrage leveren aan de bouw van middenhuurwoningen. Ook in de woondeals zijn er mogelijkheden om afspraken te maken met bijvoorbeeld corporaties over meer middenhuurwoningen in de regio. Op deze manier geven we invulling aan de motie.

Dan was er een vraag met allerlei dubbele ontkenningen: voor welke niet-DAEB-werkzaamheden is geen verkenning nodig? De marktverkenning geldt niet voor alle niet-DAEB-werkzaamheden. Toen dacht ik: volgens mij geldt dan de marktverkenning dus alleen voor DAEB-werkzaamheden. Maar laat ik het niet onnodig ingewikkeld maken. De marktverkenning geldt niet voor alle niet-DAEB-werkzaamheden. Die is alleen vereist voor het verwerven, bouwen of aanhuren van niet-DAEB-vastgoed. Daarnaast geldt de marktverkenning niet bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht en bij de onderlinge verkoop tussen woningbouwcorporaties waarbij ten minste 75% uit DAEB-vastgoed bestaat. Tot slot heeft de toezichthouder de discretionaire bevoegdheid om een woningcorporatie uit te zonderen als evident is dat marktpartijen de werkzaamheden niet willen verrichten, een soort kennelijke onredelijkheid zullen we maar zeggen. Ik werk samen met de VNG aan een handreiking over de marktverkenning en daarin zullen we ook dit soort informatie opnemen. Als iets kennelijk onredelijk is, snapt iedereen dat je dat niet hoeft te doen. De handreiking wordt gepubliceerd met de inwerkingtreding van het conceptbesluit. Daarin zullen we daar duidelijkheid over geven.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we aan het aan het eind gekomen van dit blokje. Ik zie twee verzoeken om een interruptie. De heer Koerhuis heeft nog een volledige interruptie en de heer Smeulders heeft nog een halve interruptie. Ik begin bij de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb het al in een ander blokje gezegd: in maart dit jaar hebben de heer Ronnes en ik een motie ingediend met de vraag aan de Minister om afspraken te maken met corporaties om voor 10 miljard aan middenhuurwoningen te bouwen. Dat zijn er dit jaar 300 geworden. Dat is eigenlijk best schrikken, 300 woningen. Dat is heel weinig, terwijl er 10 miljard op de plank ligt. Kan de Minister nou niet harde afspraken gaan maken en gewoon laten zien dat vanaf januari die 10 miljard euro in de pijplijn zit?

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

In de woondeals maken we afspraken over middenhuur en vragen we hier ook aandacht voor bij de gemeenten, maar de afspraken moeten ook aansluiten bij de lokale behoefte en moeten uiteindelijk lokaal worden gemaakt. We hebben natuurlijk een aantal instrumenten waardoor het makkelijker is, maar uiteindelijk moeten die afspraken lokaal worden



gemaakt. De woondeals spelen daar natuurlijk een rol bij. We kunnen zeker de vinger aan de pols houden bij hoe het gaat en bij de voortgang.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis, aanvullend.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De Minister zegt terecht dat die afwegingen lokaal worden gemaakt, maar zij is wel de systeemverantwoordelijke. We hebben in het regeerakkoord afgesproken de prioriteit bij middenhuurwoningen te leggen. Ik verwacht daar dus een tandje extra. Is de Minister bereid om in januari een overzicht naar de Kamer te sturen van wat er in de pijplijn zit? Dan kunnen we echt de vinger aan de pols houden en eventueel wat hardere maatregelen eisen als blijkt dat er gewoon niet genoeg in de pijplijn zit.

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

Je hebt natuurlijk harde druk of zachte druk. Je moet goed bijhouden wat er wordt gerealiseerd en of dat aansluit bij de behoefte. We zien allemaal dat er een behoefte aan middenhuur is. De instrumenten die we als kabinet hebben, zijn natuurlijk de financiële middelen, de afschaffing van de markttoets, et cetera. Dat draagt allemaal bij aan het verruimen van de mogelijkheden, maar het moet uiteindelijk wel gebeuren. Wat we kunnen doen, is in de volgende rapportage daarover – dat is de Staat van de Woningmarkt – rapporteren over wat er gerealiseerd is. Tegelijkertijd zullen we bij partijen waarmee we spreken het belang van het benutten van de ruimte die er is en het belang van het bouwen van meer middenhuur zeker benadrukken. Bij de woondeals zitten we natuurlijk heel concreet om de tafel met een aantal partijen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik heb nog een vraag over de marktverkenning die in plaats komt van de markttoets. Ik zie werkelijk niet wat voor probleem we daarmee oplossen. Ik denk even aan mijn ervaring als wethouder. Je hebt vaak dat een corporatie naar de gemeente toekomt en zegt: «Wij hebben dat gebied. Dat willen we gaan herontwikkelen of gaan verwerven en dan willen we daar sociale huurwoningen bouwen, maar ook een aantal andere woningen omdat het dan gemengd wordt.» Daar zijn we volgens mij allemaal voor. Moet in zo'n geval voor die andere woningen, dus die in een ander segment, een marktverkenning gaan plaatsvinden? Dat lijkt me buitengewoon onwenselijk. Dan ga je veel meer vertraging oplopen dan vier weken, want dan kan zo'n corporatie die gewoon vooruit wil met zo'n project niet verder met heel dat project omdat die een aantal woningen niet mag bouwen. Volgens mij is het totaal nutteloos om dat te gaan doen. Net was de verdediging van de Minister dat ze dan dat geld ergens anders in kunnen investeren. Aedes heeft ons als Kamerleden deze week duidelijk gemaakt dat ze op dit soort woningen juist winst maken die ze weer kunnen investeren in de sociale woningvoorraad. Ik zie dus werkelijk waar de meerwaarde hiervan niet.

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

Als je het vermogen van de corporaties wil inzetten daar waar het het hardst nodig is en niet daar waar de markt het ook zou kunnen doen omdat je in zijn totaliteit zo veel mogelijk woningen wilt bouwen, moet je op de een of andere manier toetsen of die behoefte er is. De marktverkenning vereist enkel een openbare publicatie. Dat is ook in lijn met de in de Kamer aangenomen motie van mevrouw Van Eijs waarin wordt gevraagd om het borgen van een gelijk speelveld. Dat is dus de andere kant van de zaak. De heer Smeulders is bang voor veel vertraging. Aan de andere kant is het natuurlijk van belang dat dat gelijke speelveld wordt

geborgd. Natuurlijk gaan we de werking goed monitoren. Dat kan natuurlijk altijd op enig moment weer aanleiding zijn voor een evaluatie.

De heer **Ronnes** (CDA):

Toch ook even aansluitend op de markttoets. We zijn volgens mij met elkaar op zoek naar praktische oplossingen die niet vertragend werken. Je ziet dat gemeenten vooral bij kleinere projecten die incidenteel voorkomen huiverig zijn om dit soort procedures te volgen, omdat het tijd kost. Het publiceren duurt dan wel vier weken, maar het hele traject doorlopen duurt langer. Er is overleg nodig en op het moment dat er iemand komt die toch interesse toont, moet er weer gesproken worden en dan zijn we weer een halfjaar verder. Ik weet exact hoe dat in de praktijk werkt. Zou het niet mogelijk zijn om een tussenoplossing te bedenken, bijvoorbeeld voor projecten tot een bepaalde grootte of projecten waarin een combinatie is tussen sociale woningen en middenhuur of vrije sector? Je moet zorgen dat die snelheid erin komt. Is de Minister bereid om daar eens naar te kijken?

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

Eigenlijk vraagt de heer Ronnes om bij de handreiking die we samen met de VNG schrijven, ook over een aantal van dit soort punten na te denken. Je wil het niet nog complexer maken, zodat je een soort boekwerk krijgt over de vraag: wanneer wel en wanneer niet? Maar er zitten ook situaties in die kennelijk onredelijk zijn. Ik weet niet of het voorbeeld dat de heer Smeulders noemde daar meteen onder valt, maar hij vindt van wel. Laat ik het zo zeggen: we gaan een handreiking schrijven samen met de VNG en dan zullen we aan hen vragen wat de praktische situaties zijn waar zij tegen aanlopen en wat hun mening is.

De **voorzitter**:

Helder. Dan gaan we door naar het kopje overig.

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

Ik heb nog een aantal vragen onder het blokje overig. Wat doet de Minister om goed verhuurderschap te stimuleren? Daar heeft u een brief over gehad. We zijn in november 2018 gestart. Dit jaar heb ik aan vijf steden een financiële bijdrage verleend voor het opzetten van pilots. Daarover heb ik u eerder geïnformeerd. Ik ben net geïnformeerd – het is vers van de pers – dat er vandaag nog eens drie nieuwe pilots het licht zien in het kader van goed verhuurderschap. In Tilburg gaat men een aanpak richten op malafide verhuurbemiddelaars. In Schiedam ondersteun ik het initiatief om te komen tot een verhuurdervergunning die ook voor zelfstandige woonruimtes wordt ingezet. In Utrecht ondersteun ik een aanvullende pilot die zich richt tegen discriminatie op de woningmarkt. Ik geloof dat wij hier op 5 februari verder met elkaar over spreken. Mevrouw Beckerman vroeg naar een zwarte lijst voor malafide huurders. Het is terecht dat u er scherp op bent dat verhuurders zwarte lijsten aanleggen van huurders. Ik pak dat ook aan met verhuurders. Tegelijkertijd moeten we vanwege de excessen die plaatsvinden aan de kant van de huurder wel in de gaten blijven houden of de markt leefbaar is voor iedereen. In de aanpak is er aandacht voor de standaardisering van de screening van huurders. Dat vermindert de behoefte aan zwarte lijsten en helpt om discriminatie te voorkomen. Richting malafide huurders heb ik een scala aan maatregelen, maar dat kwam al aan de orde bij de andere vragen van mevrouw Beckerman.

De heer Koerhuis had nog vragen over Laurens Wonen. Hij vroeg of de Minister bereid is om de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties aan de Kamer toe te sturen. Die is al openbaar gemaakt. De publicatie bleek echter niet conform de AVG. Daarom zijn alle oordeelsbrieven, ook die van Laurens Wonen, van de site gehaald, maar ze worden

nu weer conform de AVG gemaakt en zo snel mogelijk gepubliceerd. Ze zijn straks gewoon weer openbaar te raadplegen. Wat gaan we doen om meer nieuwbouwappartementen en een gevarieerder aanbod in de sociale sector op epv-niveau te krijgen? Dat was een vraag van mevrouw Van Eijs. Het aandeel nieuwbouwappartementen op epv-niveau is in 2019 zo'n 15%, terwijl het aandeel eengezinswoningen lijkt toe te nemen tot 46%. De vraag over meer toepassing van de epv bij nieuwbouwappartementen zullen we in elk geval meenemen bij de beleidsconclusies naar aanleiding van de evaluatie. Die evaluatie doen we in overleg met de betrokken partijen, zoals Stroomversnelling, Aedes en de Woonbond.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we aan het einde gekomen van het laatste blokje. We gaan de tweede termijn in. Ik kijk even naar de tijd. Laten we een spreektijd van één à anderhalve minuut aanhouden. Dat moet toch kunnen, lijkt me. Mevrouw Beckerman, het woord is aan u.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik vind een tweede termijn altijd zo lastig, want er is zo veel waar we niet over uitgepraat zijn. Misschien is het daarom goed om een VAO aan te vragen. Aan de ene kant gaan we in cirkeltjes rond en zien we dat de posities ingenomen zijn. Zeker op het gebied van de verhuurderheffing zullen er de komende tijd niet heel veel stappen te zetten zijn. Maar ik vind het wel mooi dat ik bij de collega's hoor dat de marktverkenning zoals die er nu is, op steeds minder steun kan rekenen, want ik denk dat het echt belangrijk is dat de corporaties voor veel meer doelgroepen kunnen bouwen. Dat lijkt me erg belangrijk, of het nou gaat om mensen met een iets hoger inkomen of om ouderen. Mijn collega Maarten Hijink zet zich bijvoorbeeld vol in voor zorgbuurthuizen. Vandaar dat ik een VAO aanvraag.

Schimmel blijft voor mij een heel belangrijk punt. De wooncrisis gaat over kwantiteit, het aantal woningen, en over betaalbaarheid, maar die gaat ook echt over kwaliteit. Het is mooi dat Minister zegt: oké, u heeft genoeg gezeurd; ik ga niet alleen kijken naar de steden, maar ook naar wat er verder mogelijk is. De VNG vindt het een mooi begin, maar ik vind echt dat het verder moet gaan. Ik zie dit juist ook op andere plekken voorkomen. Ik zie dat de voorzitter wil dat ik afrond, dus ik zal hier nog even over nadenken richting het VAO.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U heeft een scherpe blik. Helemaal goed. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter, dank u wel. Er is al een VAO aangevraagd. Ik hoop dat dat na het reces zal worden gehouden en niet aanstaande donderdagnacht.

Ik sluit mij helemaal aan bij wat mevrouw Beckerman van de SP over schimmel heeft gezegd.

Ik zeg nogmaals dat er dit jaar 300 middenhuurwoningen door corporaties zijn gebouwd. Ik schrik daar echt van. De Minister zegt: ik wil bij de Staat van de Woningmarkt rapporteren wat er volgend jaar gerealiseerd is. Dat is dus in mei of juni. Horen we dan pas wat er gerealiseerd is? Ik wil gewoon weten wat er in de pijplijn zit. Dat wil ik in januari weten, opdat we dan eventueel kunnen bijsturen en harde maatregelen kunnen nemen. De prioriteit ligt bij middenhuur. Dat hebben we in het regeerakkoord afgesproken.

Ik kom tot slot op Laurens Wonen. Ik vraag al ruim een halfjaar om die oordeelsbrief. En hoelang kan het duren voordat die website online komt?

Deze oordeelsbrief kan toch naar de Kamer komen voordat die website online is? Ik heb toch geen VAO nodig om om die oordeelsbrief te vragen?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Het lijkt mij heel goed als er een VAO komt. Volgens mij gaat de SP een motie indienen om die marktverkenning, die nieuwe markttoets van tafel te halen. Volgens mij is dat namelijk bijna net zo'n onding als de vorige versie. De Minister kan namelijk wel zeggen dat we anders naar corporaties moeten gaan kijken, maar ik vind dat het op die manier echt nergens uit blijkt dat zij dat doet. Corporaties zijn normale organisaties waar weldenkende mensen werken. In hen en in de gemeentes kun je gewoon vertrouwen hebben als zij middenhuurwoningen willen gaan bouwen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Koerhuis weer wil interrumperen. Ik zit me even af te vragen of hij het beschikbaar aantal interrupties niet al heeft gebruikt. We hebben daar natuurlijk niks over afgesproken en dan wordt het lastig. Nou, gaat u uw gang, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Smeulders zegt dat het hier over normale organisaties gaat. Ik zou hem er toch graag aan willen herinneren dat de Staat voor 80 miljard garant staat voor corporaties. Corporaties krijgen ieder jaar weer grondkortingen, dus zij hebben gewoon een voordeel, bijvoorbeeld ten opzichte van pensioenfondsen. Ik vind dit dan niet te veel gevraagd. Op deze manier krijgen pensioenfondsen in ieder geval nog een kans. Men moet zeggen: hé, er wordt wat gegund aan middenhuurwoningen. Geld voor pensioenfondsen hebben we ook nodig.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Volgens mij hebben corporaties in dat segment helemaal geen voordelen. Maar laten we die discussie nou niet gaan voeren.

Verder moet het volgens mij echt niet zo zijn dat er sociale huurwoningen van Vestia op de vrije markt worden verkocht. Daar moeten we dus ook een voorstel voor doen.

De cap op de verhuurderheffing gaat per 1 januari in. Ik ben er daarom eigenlijk wel voor om dat VAO volgende week te houden. Wij willen namelijk graag een voorstel doen om die verhoging niet op 1 januari te laten ingaan, en volgens mij kan dat alleen als we dat VAO volgende week houden.

**De voorzitter:**

We doen daar straks wel even een rondje over. Ik begrijp dat dit het einde was van uw tweede termijn, meneer Smeulders? Dat is zo. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij met de uitspraak van de Minister over Vestia. Ze zei, al was het iets omfloerst, dat er in ieder geval straks gewoon sociale huurwoningen moeten kunnen blijven, bijvoorbeeld in Bergeijk. Daar hebben mensen behoefte aan.

Ik ben ook blij dat de Minister zegt dat ze de best practices, oftewel de geleerde lessen uit de bouwstroom meeneemt in haar andere gesprekken. En ik ben blij dat men al heel snel gaat spreken over de vraag hoe prefab kan helpen bij het verduurzamen van meer en meer woningen.

De energieprestatievergoeding bij meergezinswoningen wil de Minister meenemen in de evaluatie van de energieprestatievergoedingen. Dat is mooi, maar de clou was eigenlijk dat de trend lijkt te zijn dat appartementen niet op hetzelfde niveau van duurzaamheid worden gebouwd als eengezinswoningen. Wat D66 betreft moeten appartementen straks niet de woningen worden waarin mensen worden geconfronteerd met energiearmoede.

Ik snap dat de woonvisie de aangewezen plek is om te kijken of er voldoende bouwlocaties zijn. Maar het blijft toch wel een zorg, ook voor D66, of er straks daadwerkelijk voldoende bouwlocaties zijn voor sociale huurwoningen. Dat hebben we gisteren ook al gemeld.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

In Rijnenburg kunnen we er wel een aantal plaatsen.

Voorzitter. Binnen welke termijn denkt de Minister met de VNG terug te kunnen komen op de vraag of er een werkbare situatie te creëren is rond die markttoets? Ik stel voor om daar ook de corporatiesector bij te betrekken. En wat is nu eigenlijk het grote bezwaar tegen het helemaal weghalen van die marktverkenning? Dat begrijp ik eigenlijk niet. Is er een juridische basis op grond waarvan het niet zou kunnen?

Mijn tweede vraag gaat over de vermogensseis voor ouderen. Daar wil de Minister serieus naar kijken bij de consultatieronde die nu loopt. Wanneer verwacht zij de uitkomsten daarvan? En wanneer wordt de Kamer verder in dat traject betrokken?

Mijn derde en laatste vraag is de volgende. Waar komt de wens vandaan om plotseling de verkoopregels voor niet-DAEB aan te scherpen? Ik meen dat de Minister dat in het eerste blokje even heeft genoemd, maar ik heb het antwoord niet goed begrepen.

Mijn laatste vraag gaat over Vestia in Bergeijk. Ik ken de situatie daar. Dat is echt een vraag geworden over de kwaliteit van de volkshuisvesting. De onderhoudsvraagstukken zijn daar enorm. Ik heb gehoord dat dat ook geldt bij woningen van Vestia op andere plekken. Ik verzoek de Minister om daar toch nog iets meer vaart achter te zetten. Bij de situatie van die woningen zijn echt wel schokkende zaken aan de gang, en deze mensen moeten niet nog tot de zomer moeten wachten. Hier móét een oplossing komen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank, voorzitter. Ik sluit me aan bij het laatste punt van de heer Ronnes; de kwestie rond Vestia kan niet aldoor maar op z'n beloop gelaten worden. Aan de ene kant zijn de huurders daar de dupe en aan de andere kant ligt er een volkshuisvestelijke opdracht in die regio.

De Minister zei over de inkomensgrenzen dat ik een «cosmetische verandering» zou voorstellen. Ze zegt: als je de grens van € 38.000 zou verleggen naar € 35.000, dan wordt de wachtlijst alleen maar langer. Maar je zult maar een inkomen hebben van € 36.000 of € 37.000 en al tien jaar op die wachtlijst staan. Dan denk je: ik kom nu eindelijk in aanmerking voor een woning. Hier is niks cosmetisch aan; dit betekent gewoon dat deze mensen nergens naartoe kunnen en torenhoge huren moeten gaan betalen. Of ze moeten bij hun ouders blijven wonen, of ze wonen bij vrienden of wat mensen ook maar verzinnen. Zo komen deze mensen niet aan een eigen leven toe. Hier is dus niks cosmetisch aan, want dit is

gewoon een heel hardvochtige maatregel voor de mensen die het betreft. De Minister heeft het zelf in dit verband over 130.000 mensen. U kent mij, voorzitter; ik wil met een positieve noot eindigen. Ik zie wel een steeds breder draagvlak in de Kamer onder het streven om de verhuurderheffing verder naar beneden te brengen. De VVD is op dit punt nog een roepende in de woestijn, maar die wilde de heffing destijds verviervoudigen. In het verkiezingsprogramma was sprake van verdrievoudiging, terwijl de woningnood zó hoog is. Dat sloeg echt helemaal nergens op, maar de heer Koerhuis plaatst zich wel vaker helemaal buiten de discussie. Ik zie in de Kamer breed draagvlak om dat te doen, behalve dus bij de heer Koerhuis. Ik zie eigenlijk wel uit naar een nieuw kabinet dat dat echt kan gaan invoeren, want ik denk dat dat helaas niet meer gaat gebeuren onder het huidige kabinet.  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dan mevrouw Dik-Faber.

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

Voorzitter, dank u wel. Dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik heb nog even zitten kauwen op haar beantwoording van ook mijn vraag over de markttoets waar nu de marktverkenning voor in de plaats komt. Ik vind het ingewikkeld. We gaan dit nu introduceren, maar ik vraag me nog steeds af voor welk probleem dat nou een oplossing zou moeten zijn. Ik heb dat in eerste termijn gevraagd en volgens mij heeft de heer Smeulders het precies zo uitgesproken. Ik heb het voorbeeld genoemd van een gemengde wijk waarvan echt overduidelijk is dat vanwege het grote aandeel sociaal de woningcorporatie die zal bouwen en dat er geen interesse is vanuit de markt. Dan moet er toch nog zo'n marktverkenning worden uitgevoerd. Volgens mij heeft de heer Ronnes ook gevraagd of er juridische belemmeringen zijn waardoor dan toch nog die marktverkenning moet worden uitgevoerd. Kan in de handreiking die de Minister samen met de VNG en woningcorporaties gaat opstellen, worden gekeken of dit soort overduidelijke projecten toch vrijgesteld kan worden?

Mijn tweede punt betreft de daklozenproblematiek in Nederland. We zijn een van de welvarendste landen ter wereld en er is een groeiend aantal daklozen. Er is een brief naar de Kamer gekomen, ook door deze Minister ondertekend. Ik denk dat we er volgende week bij het AO Maatschappelijke opvang met de Staatssecretaris Blokhuis over gaan spreken. Ik zou heel graag willen dat er meer woningen gebouwd worden voor deze doelgroep. Natuurlijk hebben we maatregelen genomen ten aanzien van flexwoningen. Ik merk dat als je dit helemaal aan gemeenten overlaat, omdat die het meeste zicht hebben op waar behoefte aan is, zij dat toch ingewikkeld vinden. Het is niet heel hip of zo om deze woningen te bouwen en dat zou het volgens mij wel moeten zijn, bijvoorbeeld containerwoningen voor mensen uit de daklozenopvang. Het idee is: laat een andere gemeente het maar doen. Moeten we niet tot kwantitatieve afspraken komen met elke gemeente om dit te realiseren?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Meneer Ronnes, een interruptie.

De heer **Ronnes** (CDA):

Gisteren heb ik in het AO Bouwopgave het voorstel gedaan om de provincies daar een rol in te geven, analoog aan de rol die zij hebben bij de statushouders, om gemeentes achter de vordes te zitten, om het maar plat te zeggen, om ze te laten voldoen aan hun taakstelling als het gaat om het voorzien in woningen voor daklozen. Zou zo iets erin zitten? Wij

denken erover om daar een voorstel over te doen in het VAO dat daar nog voor gaat komen. Ziet u dat zitten?

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

Ja, ik ben heel erg bereid om in die richting mee te denken omdat ik in de praktijk nu gewoon zie dat de vraag wordt neergelegd bij gemeenten, maar dat er toch heel veel schroom is om die voorzieningen te bouwen. Het gaat om kleine units, van 35m<sup>2</sup> tot 40m<sup>2</sup> met een huur tot € 400 in de maand. Dat is wat de doelgroep kan opbrengen. Het gaat niet vanzelf, dus ik ben bereid om alle voorstellen te omarmen die meehelpen om hier schot in te krijgen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk even naar de Minister met de vraag of zij meteen kan antwoorden. Dat is het geval. Ik stel voor dat we nu even geen interrupties doen en even wachten totdat zij geantwoord heeft in tweede termijn. Dan kijken we wat er is blijven liggen. Er is toch een VAO aangekondigd. Omwille van de tijd zou ik het zo willen doen. Het woord is aan de Minister.

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

Dank u wel, voorzitter. Mevrouw Beckerman had het over de marktverkenning, net als een aantal anderen. Daar kom zo meteen nog even op terug.

Wat betreft schimmel zei zij dat er een goede start is met de VNG. We zijn gestart met de plekken in de G4 en de G40 waar de problematiek het grootst was. Met de VNG denk ik dat we ook een goede start kunnen maken om het breder te doen, met best practices van hoe je dingen kunt aanpakken en wat je eraan kunt doen. Daar kunnen we in ieder geval aandacht voor vragen. Ik denk dat het belangrijk is dat we één keer in de zoveel tijd met elkaar eens kijken hoe het loopt, of gemeenten voldoende weten wat ze moeten doen en of we de kennis voldoende verspreiden. Zij vraagt in ieder geval terecht aandacht voor het vraagstuk.

De heer Koerhuis vroeg naar Laurens Wonen. Ik zal de Aw verzoeken om de oordeelsbrief van Laurens Wonen zo snel mogelijk te publiceren. Die moet wel AVG-proof zijn. De Aw is een onafhankelijk toezichthouder, dus u weet hoe ver we daarin kunnen gaan. Hij vroeg ook nog om cijfers over wat er in de pijplijn zit, of dat eerder kan dan mei of juni. Ik moet hem helaas teleurstellen. We hebben die cijfers niet eerder en wat we niet hebben, kunnen we ook niet met de Kamer delen. Ik begrijp dat het teleurstellend is, maar meer dan dat kan ik er niet van maken op dit moment.

GroenLinks stelde een vraag over de cap WOZ en vraagt om een wetswijziging. Dat kunnen we niet voor 2020 terugdraaien. De heer Smeulders vroeg ook of de markttoets van tafel kan. Daar kom ik zo nog één keer op terug.

Mevrouw Van Eijs vroeg of er in Bergeijk sociale woningen blijven. Ja, dat is echt de opdracht. Het is heel belangrijk dat mensen dat weten. Het gaat echt om die volkshuisvestelijke opgave in die regio en daar wordt hard aan gewerkt. Dat is misschien ook een antwoord op de vraag van de heer Ronnes of er voldoende tempo in zit. Ik vind het belangrijk om aan te geven dat nu echt wordt gewerkt aan verkooptransacties van circa 10.000 woningen in zes gemeenten met meerdere corporaties. Het is dus niet zo dat er alleen nog maar wordt gekeken naar een plan of een analyse wordt gemaakt. Het is gewoon echt aan de gang. Dat gaat mensen natuurlijk op een gegeven moment zekerheid geven. Er zijn ook afspraken over vervangende nieuwbouw. Er wordt dus keihard aan gewerkt. Versnellen van het tijdpad dat we hebben uitgerold, kan niet. Maar er wordt met grote urgentie gewerkt aan het aflopen van dat tijdpad, zo kan ik tegen de heer Ronnes zeggen.

De heer Ronnes had nog een vraag over niet-DAEB-verkopen. Om de positie van starters te verbeteren, wil ik dat corporaties niet-DAEB-woningen eerst te koop aanbieden aan huurders in plaats van aan beleggers. Dat is een maatregel die starters zou moeten bevoordelen. Ik ben bereid om te onderzoeken of het anders kan. Dat loopt ook mee in de consultatie van de Woningwet. Op dit punt komen we dus ook in het voorjaar van 2020 met een reactie.

Dan de marktverkenning. Het CDA vraagt of er in de juridische basis iets is waar een hiccup zit. We zullen een en ander nog eens op papier zetten. Er staat iets over in het regeerakkoord. Tegelijkertijd zijn er een aantal zorgen, die ook hier zijn geuit. Het is een AMvB die nu bij de Raad van State ligt. We zullen een en ander eens even op een rij zetten voor de Kamer. We zullen ook opnemen hoe de gesprekken met de VNG en Aedes lopen – dat was ook een heel nadrukkelijke vraag – over hoe we ervoor kunnen zorgen dat zoiets praktisch uitvoerbaar en hanteerbaar is. Dat is de vraag en daar zullen we even op terugkomen.

Wanneer komt er meer informatie over het wetsvoorstel over passend toewijzen en wordt de Kamer daarbij betrokken? Dat wetsvoorstel, dat wordt gemaakt naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet, komt voor de zomer van volgend jaar naar de Kamer. Ik heb net al gezegd dat ik met Aedes en de VNG over de handreiking ga spreken.

Dan de ChristenUnie. Daklozen moeten niet alleen aan de gemeenten worden overgelaten. Mevrouw Dik-Faber zegt terecht dat het niet alleen de gemeente is die die woningen kan realiseren. Het is echt een puzzel, want het is ook niet alleen maar overheid. Het zijn allerlei instanties. Aan de bestuurlijke tafel waar ik met Staatssecretaris Blokhus zat, werd toen we het hadden over de brief, heel breed gedeeld dat het echt een heel complexe puzzel is en dat er heel veel dingen bij elkaar moeten komen om een goede oplossing te vinden. De situatie verschilt ook per gemeente. De dakloze in Almelo is misschien een heel ander type met een andere vraag voor wie een andere aanpak nodig is dan de dakloze in Amsterdam. Stap één is dus het lokaal inventariseren. Daarna moeten er plannen gemaakt worden over hoe we het kunnen aanpakken samen. De rol van de provincies is al genoemd door het CDA. De centrumgemeenten komen eerder in beeld. We gaan gewoon graag mee in de aanpak van de Staatssecretaris van VWS op dat punt.

Voor flexwoningen is er een vrijstelling van de verhuurderheffing. Daarnaast hebben provincies wat geld gekregen om de bouw van flexwoningen te stimuleren. Volgens mij hebben we gisteren een kaartje uitgedeeld aan de heer Koerhuis voor een landelijk congres over flexwoningen in Overijssel, zeg ik even uit mijn hoofd. Dat is georganiseerd naast de regionale congressen die worden georganiseerd om de bekendheid van het instrument te vergroten. Dat is ook een punt waar mevrouw Dik-Faber op hamerde: is het bekend genoeg, weten ze wat ze moeten doen en hoe je het moet doen? Er moet ook bekend worden hoe je het aanpakt en waar je dan mee te maken hebt. Die kennis moet heel gericht verspreid worden. Ook daar wordt hard aan gewerkt.

Voorzitter. Ik hoop dat ik daarmee de vragen van de leden beantwoord heb.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de leden of dat het geval is. De heer Koerhuis meldt zich nog, dus kennelijk staat er nog een vraag van hem open.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja. Die gaat over de Autoriteit woningcorporaties. We wachten nu al een halfjaar op het weer online komen van die instelling. Kan de Minister in ieder geval een indicatie geven wanneer die instelling weer online komt en wanneer we bijvoorbeeld die oordeelsbrieven weer kunnen zien? Het is



namelijk eigenlijk gewoon niet goed dat we daar nu al een halfjaar op wachten.

**De voorzitter:**

Uw vraag is helder. De Minister.

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

De meest recente informatie daarover is: over enkele weken.

**De heer Ronnes (CDA):**

En wanneer komt de Minister nu met die terugkoppeling over de markttoets en de marktverkenning? Dat is mij nog even niet duidelijk. Kunnen we die voor half februari verwachten?

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

We komen daar in het eerste kwartaal van 2020 mee.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik had het over het volgende week houden van het VAO, maar ik vind het prima als dat na het reces gebeurt, omdat ik ook wel zie dat er een wetswijziging nodig is. Maar ik zou het wel fijn vinden als wij die informatie over die marktverkenning dan voor dat VAO krijgen.

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

Dan moet u dat VAO behoorlijk later inplannen. Het is de vraag of u daarop wilt wachten. Voor een goed gesprek hebben we met elkaar namelijk het eerste kwartaal wel nodig.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk de leden aan. Mevrouw Beckerman heeft een VAO aangevraagd. Er was even sprake van om dat volgende week nog te gaan houden, maar ik begrijp dat daar inmiddels geen meerderheid meer voor is. We kunnen dus vaststellen dat we dat VAO na het reces zullen houden?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ja voorzitter, excuus. Ik heb dat er niet bij gezegd. Ik heb een VAO aangevraagd, maar het overleg hoeft wat mij betreft niet per se volgende week te worden gehouden.

**De voorzitter:**

Helder. Ik wilde het nog even checken.

Voor alle kleine afspraken die tijdens dit AO gemaakt zijn, en toezeggingen die zijn gedaan, verwijs ik naar het verslag dat zal worden gemaakt. De wat grotere toezeggingen zet ik hier op een rijtje.

- Het voorstel voor de wijziging van de Woningwet komt voor de zomer van 2020 naar de Kamer.
- Een cap op de verhuurderheffing komt in het ontwerpbesluit dat in het eerste kwartaal van 2020 wordt voorgehangen.
- De Kamer ontvangt binnenkort een brief over de ATAD.
- De Kamer ontvangt begin 2020 een brief over anticyclisch bouwen, waarin de financiële situatie van woningcorporaties wordt meegenomen.
- De Minister zal de problematiek met schimmel in woningen bij de VNG aan de orde stellen. Daarin zullen ook de best practices worden meegenomen.
- Voor de zomer van 2020 zal de Kamer nadere informatie krijgen over de inzet van een bestuurlijk regisseur bij Vestia.
- In de Staat van de Woningmarkt zal concreet worden ingegaan op de ontwikkelingen in het middenhuursegment.

- Het valt te verwachten dat voor de zomer van 2020 een wetsvoorstel over passend toewijzen naar de Kamer zal worden gestuurd.
  - Een bericht over de marktverkenning volgt in het eerste kwartaal.
- Volgens mij heb ik de onderwerpen zo goed samengevat.  
Hiermee zijn we gekomen aan het einde van dit algemeen overleg. Ik wens u allen een plezierige avond.

Sluiting 18.25 uur.