

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 514**

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

Vastgesteld 29 maart 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 6 maart 2019 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 februari 2019 inzake uitvoering motie van de leden Nijboer en Ronnes over risico's voor een vergunningstelsel voor verhuurders wegnemen (Kamerstuk 27 926, nr. 308);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 9 januari 2019 inzake woondeal Groningen (Kamerstuk 32 847, nr. 465 );**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 19 december 2018 inzake kabinetsreactie op het briefadvies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) over het versnellen van de woningbouwproductie (Kamerstuk 32 847, nr. 463);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 18 december 2018 inzake samenhang evaluatie herziene Woningwet en Nationale woonagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 461);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 11 december 2018 inzake oprichting Transformatiefaciliteit, een financieringsfaciliteit voor binnenstedelijke transformatie (Kamerstuk 32 847, nr. 459);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 11 december 2018 inzake afschrift van de reactie op het rapport «Thuis in de toekomst; Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking» van de Neprom;**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 16 november 2018 inzake Staat van de Woningmarkt 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 449);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 9 november 2018**

- inzake middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 440);**
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 1 november 2018 inzake leennormen 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 438);**
  - de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 4 juli 2018 inzake opvolging diverse moties en toezeggingen over de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 410).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

**Voorzitter: Bisschop**  
**Griffier: Roovers**

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

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

Aanvang 16.03 uur.

**De voorzitter:**

Dames en heren, bij ontstentenis van uw echte voorzitter en uw vicevoorzitter valt mij de eer te beurt om als voorzitter te mogen fungeren. Welkom bij dit algemeen overleg over de Staat van de Woningmarkt, waarvoor drie uur is uitgetrokken. Welkom ook aan de leden, welkom aan de bewindspersoon, alsmede de ondersteuning en de gasten op de tribune. Ik stel voor om de afgesproken vier minuten spreektijd vrij strikt te handhaven en om ons in eerste termijn ieder twee interrupties in tweeën toe te staan. Mochten we wat tijd winnen, dan kunnen we onszelf in de tweede termijn wat meer ruimte gunnen. U kunt leven met deze condities?

**De heer Ronnes (CDA):**

Nu u de vraag stelt, het is een AO van drie uur. Als je ziet wat er op de agenda staat, lijkt mij vijf minuten...

**De voorzitter:**

Ouwe pingelaar! O nee, sorry. Wij gaan uit van vier minuten en ik zal daarbij enige mildheid betrachten als het gaat om de overschrijding van die termijn. Maar dan houd ik me wel een beetje aan de interrupties. U kunt beginnen met alles royaal te nemen, maar dan komt u met de tweede termijn in de knel en ik zou die ruimte wel graag willen houden.

De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Drie korte interrupties zou ik wel prefereren, omdat er veel politieke vragen op tafel liggen.

**De voorzitter:**

U mag vijf vragen stellen. In tweeën, dus één keer één. Dat kan, maar dan houden we het daar wel op. Nou, zo veel mildheid komt u niet vaak tegen op één dag. Wij gaan van start en ik geef als eerste het woord aan de heer Smeulders. Hij spreekt namens GroenLinks. Gaat uw gang.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank, voorzitter, en ook dank dat u deze vergadering wilt voorzitten. De SGP is niet een van de grootste fracties in deze Kamer. Dat u zich dan toch aanmeldt, daarvoor hebben we heel veel waardering.

We spreken vandaag wederom over de totaal overspannen woningmarkt, een belangrijk onderwerp dat heel erg veel mensen raakt. Vooral betaalbaarheid blijft een enorm probleem. We zien steeds vaker dat leraren, verplegers, politieagenten, maar ook studenten amper een betaalbare woning kunnen vinden, met name in de Randstad. Deze Minister praat veel en heeft misschien nog wel meer goede bedoelingen, maar er gebeurt gewoon echt te weinig. We zien nu nog steeds dat vooral beleggers profiteren van de tekorten en dat mensen die een betaalbare woning zoeken de dupe zijn. Waarschijnlijk hebben we specifiek over de beleggers en de speculanten heel snel een plenair debat, dus daar nu

verder niets over. Net als over de evaluatie van de Woningwet, want die staat niet op de agenda van dit AO. Ook daarover zullen we binnenkort praten.

Daarom meerdere losse punten. Die gaan eigenlijk vooral over schriftelijke vragen die we de afgelopen maanden hebben gesteld en over de beantwoording waarvan we niet superblij zijn. Ik begin met de verhuurderheffing. Want de Minister heeft onlangs de WOZ-waarde, waarover de verhuurderheffing wordt berekend, verhoogd van 2,5 ton naar € 270.000. Corporaties in gebieden met hoge WOZ-waardes worden hierdoor onevenredig hard getroffen. In plaats van dat zij extra kunnen investeren in betaalbare woningen en verduurzaming, moeten zij juist extra belasting gaan betalen. Hoe rijmt de Minister dit met de enorme opgave die er ligt? Als je meer principieel kijkt naar de verhuurderheffing, zie je dat het natuurlijk bizar is dat Nederland een van de weinige landen ter wereld is waar wel belasting betaald moet worden over goedkope woningen en niet over duurder woningen in de vrije sector. Dat is toch de totaal omgekeerde wereld? Ik vind dat niet uit te leggen, maar ik wil de Minister vragen om daar toch een poging toe te doen. Dus ofwel de verhuurderheffing moet in onze ogen voor alle woningen gelden of deze onzalige verhoging, die juist corporaties die grote opgaven hebben extra raakt, moet van tafel.

Dan een opmerking over anticyclisch bouwen. Want de secretaris-generaal van het Ministerie van EZK heeft daarover eerder verstandige dingen gezegd. Ik heb daarover schriftelijke vragen gesteld. Juist corporaties zouden in minder goede economische tijden voor relatief lage kosten de bouw kunnen stimuleren. Win-win-win. En in tijden dat het economisch beter gaat en er tekorten zijn, hoeven zij dan een minder groot beslag te leggen op de kostbare arbeidskrachten en bouwmaterialen. Alleen, corporaties moeten dan wel in de gelegenheid worden gesteld om dat te doen. De verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting helpen daar niet bij. Graag een reactie van de Minister daarop. Is zij bereid om concrete stappen te zetten om anticyclisch bouwen te stimuleren? Dat kunnen allerlei slimme maatregelen zijn. Ik ben er echt heel erg benieuwd naar.

Dan over verduurzaming, voor mijn partij natuurlijk ongelooflijk belangrijk. Vandaag ontvingen we een brief van de Minister over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Daarin verwijst zij continu naar het klimaatakkoord. Op zich is dat begrijpelijk, maar er moeten nu wel gewoon concrete stappen worden gezet. Het kan toch niet zo zijn, vraag ik de Minister, dat de gebouwde omgeving op zijn handen moet zitten tot er een eventueel klimaatakkoord is? Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de Minister daarop.

Dan over de inkomensgrens voor sociale huur, waarover we ook schriftelijke vragen hebben gesteld. Vorig jaar heeft een Europees gerecht een uitspraak gedaan, waarin uitgebreid ingegaan wordt op de grens van sociale huurwoningen. In die uitspraak is nogmaals bevestigd dat Nederland zelf voorstellen heeft gedaan ten aanzien van de inkomensgrens en dat Nederland ook zelfstandig nieuwe voorstellen kan doen. Ook de Europese Commissie heeft dit recentelijk in schriftelijke antwoorden aan het Europees parlement bevestigd.

**De voorzitter:**

U gaat uw vijfde minuut in.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Kan de Minister aangeven of zij bereid is, opnieuw naar deze inkomensgrenzen te kijken? Kan zij bevestigen dat het geen Europese norm is, maar dat Nederland zelf deze inkomensgrens aan de Commissie heeft voorgesteld en dus zelf ook kan voorstellen om deze te wijzigen?

Dan mijn laatste punt, woondeals. De Minister heeft met vijf regio's waar de woningmarkt echt vastzit deals gemaakt. Wij krijgen best veel signalen uit andere regio's van gemeenten die ook graag zo'n deal zouden willen, waar de woningmarkt ook vastzit. Ik ben heel benieuwd of de Minister daartoe bereid is.

**De voorzitter:**

Een interruptie van de heer Koerhuis. Gaat uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor de heer Smeulders veel praten over het afschaffen van de verhuurderheffing. Volgens mij heeft hij dat twee, drie keer genoemd in zijn betoog. Eigenlijk twee vragen. Is GroenLinks de partij van de verhuurders geworden? Grote verhuurders maken in dit land 18 miljard winst. De heer Smeulders pleit voor afschaffing van de verhuurderheffing van 2 miljard. Nou, we weten allemaal dat gratis geld niet bestaat. Hoe wil de heer Smeulders dat gaan betalen?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Wat een feest om deze vraag te mogen beantwoorden! Er zitten namelijk zo veel elementen in dat je je haast afvraagt waar je moet beginnen.

**De voorzitter:**

Het is nadelig dat u dat kort moet doen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik begin met die 18 miljard. Ik volg de heer Koerhuis op Twitter, en we hebben het afgelopen halfjaar behoorlijk wat debatten gedaan. Ik zie dat hij vrijwel iedere dag twittert dat corporaties 18 miljard winst maken. Ik wil de Minister vragen te zeggen dat dat klinkklare onzin is. Dat klopt gewoon niet. Hopelijk krijgen we daar dan voor eens en voor altijd duidelijkheid over. Ik heb niet gezegd dat GroenLinks de verhuurderheffing helemaal wil afschaffen. In onze gezamenlijke tegenbegroting hebben we hem, samen met SP en PvdA, gehalveerd voor het jaar daarna. Op termijn vind ik het nog steeds een heel gekke maatregel. U stelt mij de vraag of wij de partij van de verhuurders zijn. Wij zijn de partij voor mensen die een betaalbare woning nodig hebben. Woningcorporaties hebben daarin een heel belangrijke rol. U bent de partij van de huisjesmelkers, u bent de partij van de particuliere verhuurders.

**De voorzitter:**

Ik ben mij van geen kwaad bewust. We spreken via de voorzitter.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Sorry.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor de heer Smeulders toch pleiten voor afschaffing op termijn van de verhuurderheffing. Misschien een idee om zijn partijnaam te veranderen in Partij van de Verhuurders. Over de 18 miljard stel ik de vraag aan de heer Smeulders of hij de tegenbegroting erbij wil pakken. Daar staat op de een-na-laatste pagina, even onderaan, dat het resultaat na belastingen 18 miljard is.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dan ga ik daar toch ook op reageren; dat is leuk. De WOZ-waarde stijgt, omdat de woningmarkt zo overspannen is. Dat betekent ook dat de woningen van corporaties meer waard worden. Maar dat is geen geld dat zomaar geïnvesteerd kan worden, dat geld kan alleen geïnvesteerd worden als we woningen gaan verkopen. Dat willen wij als partij van de

sociale verhuurders niet, want die woningen moeten beschikbaar blijven voor mensen met een klein inkomen. Wat u als VVD doet, is wel kiezen voor een verhuurderheffing...

**De voorzitter:**

Wat de heer Koerhuis doet.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Wat de heer Koerhuis doet, en u zeker niet, voorzitter, is wel kiezen voor een belasting op huizen waar kwetsbare mensen wonen en niet voor huizen waar particuliere beleggers ontzettend veel geld aan verdienen. Dat vinden wij echt totaal niet uitlegbaar.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. Het woord is aan mevrouw Van Eijs van D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. We willen allemaal graag veel woningen bijbouwen, maar we zien dat het aanbod van nieuwe woningen de vraag bij lange na niet kan bijbenen. Tijdens de crisis hebben we veel bouwperoneel moeten ontslaan. Nu hebben we een grote krapte, want we hebben meer mensen nodig in de bouw dan er zijn of zich melden. Dit draagt bij aan de stijgende kosten in de bouw. Bij deze krapte en de stijgende prijzen hebben grondeigenaren een prikkel om hun plannen uit te stellen. Ik wil dan ook mijn steun uitspreken voor de oproep van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, de Rli, om grondeigenaren te stimuleren om onbenutte bouwgronden te ontwikkelen. Maar de Rli zegt ook dat gemeenten instrumenten nodig hebben om dit voor elkaar te krijgen. De Minister geeft aan dat ze beleidsmaatregelen hiervoor gaat onderzoeken. Hoe kan de Minister gemeenten ondersteunen om die grondeigenaren aan te zetten tot het ontwikkelen van de toegewezen bouwgrond en het bouwen van woningen? Welke andere maatregelen kunnen gemeenten treffen om het bouwen wat anticyclischer te maken?

Ik ben blij met de kwalitatieve woonbehoefte die centraal staat in een van de brieven van de Minister. We willen de ladder voor duurzame verstedelijking behouden, om overprogrammering en bouwen in het groen te voorkomen. Met alleen een kwantitatieve doelstelling komen we er niet. Het is belangrijk om bij het bouwen goed te kijken naar de lokale en regionale vragen. Ik sprak met de provincie Overijssel, waar ze al zijn begonnen om de kwalitatieve opgave voorop te stellen. Maatwerk is dus van belang. Niemand heeft belang bij het bouwen van woningen waar geen vraag naar is. Dat is verspilling.

Het is goed dat de Minister actief bezig is om maatwerk toe te passen in de woondeals. In de woondeal Groningen wordt onderzoek gedaan naar hoeveel en welke woningen mensen willen en wat ze kunnen betalen. Ook in Nijmegen loopt een onderzoek naar middenhuur. Dan is het eigenlijk verbazingwekkend dat zulke inzichten er blijkbaar nog niet zijn, of er nog niet overal zijn. Wat kan de Minister doen om dergelijke vraaggestuurde onderzoeken voor alle woonregio's mogelijk te maken, en zo vraaggestuurd bouwen de norm te laten worden?

Ik dank de Minister ook voor de uitvoering van de motie over de inkomenseisen voor het middensegment. Het is goed dat middeninkomens bij een inkomenseis van vier keer huur toegang houden tot het middensegment en dat maatwerk in de praktijk mogelijk is en ook wordt toegepast.

Ik lees ook over de uitwerking van de noodknop, door het maximaliseren van de aanvangshuur op basis van de WOZ-waarde. Dat is een goede optie. Maar wat gebeurt er als de verhuurder het jaar erop de huurprijs met 20% verhoogt? Hoe ziet de Minister dit? De uitwerking van de noodknop duurt

ook wel erg lang, moet ik zeggen. Ondertussen kunnen middeninkomens moeilijk terecht in die kraptegebieden. Wat doen we in de tussentijd? Om de druk op de woningmarkt aan te pakken hebben we ook innovatie nodig. De Rli adviseert op een flexibele wijze om te gaan met de grote woningvraag en om innovatieve woonconcepten in te zetten. Voor D66 betekent dat inzetten op tijdelijke woningen en op nieuwe vormen van samenwonen. Maar voor veel innovatieve concepten helpt de bestaande wet- en regelgeving niet bepaald. Zo lees ik in mijn lokale Eindhovense krant dat door de woondeal die morgen wordt gesloten nog dit jaar 1.000 tijdelijke woningen moeten komen. Dat is mooi, maar ik begrijp ook dat de periode van tien jaar dat die woningen mogen blijven staan, te kort is om de kosten er goed uit te halen. Wat gaat de Minister daaraan doen? Daarnaast zijn creatieve woonvormen misschien een oplossing om tekorten in de woningmarkt terug te dringen, ook in onze vergrijzende samenleving. Zo was ik laatst op bezoek bij Humanitas in Deventer, waar studenten en ouderen samenwonen. De studenten krijgen hier gratis ondersteun. Een mooi initiatief. Hoe kijkt de Minister aan tegen dergelijke concepten? Wat doet ze om deze te ondersteunen? In de Woonagenda is bijvoorbeeld ook aandacht voor het woningdelen onder jongeren. Wat is de stand van zaken van de verkenning hierover? Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u zeer. Dan is er een interruptie van de heer Smeulders. Gaat uw gang.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik heb een vraag aan mevrouw Van Eijs van D66. Ik had net een debatje met de heer Koerhuis van de VVD over de verhuurderheffing. Ik hoor u daar niks over zeggen. Ik ben wel heel benieuwd naar het standpunt van D66 over het voornemen van de Minister om de WOZ-waarde waarover de verhuurderheffing wordt berekend, te verhogen van 2,5 ton naar € 270.000. Dat zorgt er met name voor dat corporaties in de gebieden met de grootste woningbehoefte minder kunnen bouwen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik denk dat het inderdaad heel belangrijk is dat we goed kijken of er wel voldoende geld is voor de gebieden waar een aantal opgaves samenkomen – denk aan nieuwe en betaalbare woningen bouwen en aan verduurzamen – en die een lastige woningvoorraad hebben. Daar hebben we volgens mij ook meerdere moties over ingediend, of in ieder geval hebben we die gesteund. De Minister moet heel goed blijven kijken of die opgave daar wel gaat passen, ook met de verhoging van de cap die erop zit. Het lijkt me wel een aandachtspunt om mee te nemen in die onderzoeken.

**De voorzitter:**

Een vervolgvraag van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, een vervolgvraag. Is D66 dan bereid om een voorstel van ons te steunen om het gewoon op die 2,5 ton te houden? Dan worden de drukste gebieden minder belast en kan er wel gebouwd worden. U kunt zeggen dat u er allerlei voorstellen toe heeft gedaan, maar dit concrete voorstel van de Minister werkt juist averechts.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

We zien wel dat die WOZ-waardes stijgen. Als je niks zou doen, zou dat ook weer een effect hebben. Je kunt kijken of het op € 250.000 moet

blijven, of dat het lager of hoger moet, maar aan het einde van de dag willen we hopelijk allemaal dat die woningcorporaties woningen kunnen bouwen, de huren laag kunnen houden en kunnen verduurzamen. Ik vind het echt het belangrijkste dat dit kan. Ik wil best kijken naar het cijfer, maar als je de waarde vastzet op € 250.000, betekent dat ook iets voor de uiteindelijke verhuurderheffing.

**De voorzitter:**

Dank voor uw bijdrage. Dan is nu het woord aan mevrouw... Neen, de heer Nijboer heeft nog een interruptie. Gaat uw gang.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Mevrouw Van Eijs sprak over de uitwerking van die noodknop en zei dat je in de vrije sector zulke torenhoge huren kunt vragen. Zij zei dat het haar eigenlijk te lang duurt. Dat ben ik zeer met haar eens. Wanneer moet er wat D66 betreft wat gebeuren?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Natuurlijk liever vandaag dan morgen, maar het hangt er ook van af wat we dan gaan doen. Het is niet een heel makkelijke oplossing, anders hadden we die allang, een hele tijd geleden, bedacht. Het ingrijpen op de particuliere sector heeft bijvoorbeeld effecten op de nieuwbouw van middenhuurwoningen. Die willen we graag in stand houden. Ik deel dus het ongeduld en ik zie ook liever vandaag dan morgen dat die huren niet zo belachelijk doorstijgen in bepaalde steden. Maar ik vind wel dat we heel goed moeten kijken wat de effecten van eventuele maatregelen zijn.

**De voorzitter:**

Voldoende, meneer Nijboer? Dan is het woord aan mevrouw Beckerman. Ze spreekt namens de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat is correct, voorzitter, dank u wel. Het is wooncrisis. Onze Grondwet zegt: bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid. Artikel 22, lid 2. Maar dit recht staat gigantisch onder druk. Gezien de torenhoge huurprijzen, de gestegen huizenprijzen, de beleggers die huizen opkopen en de problemen in de bouw, is er inmiddels sprake van een wooncrisis. Omwille van de tijd zal ik nu niks zeggen over beleggers die de koop- en huurmarkt verzieken. Daarover hebben we, als het goed is, volgende week woensdag een debat. Nu gaat het over de brede wooncrisis.

Tien jaar op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning is inmiddels geen uitzondering meer. Steeds meer mensen vallen tussen de sociale huursector en de koopmarkt. Pandjesbazen drijven de prijzen op. Starters komen er niet tussen. Hoever moet de wooncrisis nog komen, vraag ik de Minister. Wanneer is zij bereid met een noodplan te komen? De Woonbond en Bouwend Nederland pleiten immers voor landelijke regie. Het geplande aantal van 75.000 woningen extra per jaar wordt niet gehaald. Daarnaast moeten er 200.000 huizen per jaar worden verduurzaamd. Een wooncrisis die schreeuwt om landelijke regie en een Minister met een proactieve aanpak. Wanneer gaat dat gebeuren?

Er moet nu worden ingegrepen. Woningcorporaties luiden steeds de noodklok, bijvoorbeeld in Zeeland, waar de rek er bijna uit is door alle extra belastingen die het kabinet oplegt aan corporaties en huurders. Wanneer kiest het kabinet voor een rechtvaardige lastenverdeling waardoor huurders financiële ruimte krijgen? 53% van de huurders heeft moeite om rond te komen. Wanneer krijgen zij huurverlaging? Voorzitter. Gelderland en Overijssel pleiten inmiddels voor een bouwplicht. Excuus, was er een interruptie?



**De voorzitter:**

Nee, wij stemden even af of die interruptie nu zou plaatsvinden of niet. Maar nu u toch onderbroken bent... Mevrouw Van Eijs, gaat uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De collega van de SP had het over landelijke regie en een landelijk plan. Dat klinkt altijd alsof er dan ook daadwerkelijk iets gaat gebeuren, maar mijn angst daarbij is dat er een of ander megalomaan plan uit Den Haag moet komen, waarin we bijvoorbeeld locaties gaan bedenken. Ik wil best wat mee ontwerpen, want dat kan ik als architect, maar dat lijkt me toch niet de bedoeling. Wat bedoelt u dus met regie?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat klonk een beetje alsof mevrouw Van Eijs weinig vertrouwen zou hebben in de Minister die de bouw verder aanjaagt. Wij hebben op dit moment een tekort van 246.000 woningen. De opgave van 75.000 woningen extra per jaar wordt niet gehaald. Dat betekent niet dat ik de Minister wil laten metselen, maar wel dat wij er op dit moment ook echt voor moeten zorgen dat er aan de slag wordt gegaan, bijvoorbeeld doordat de Minister ervoor zorgt dat er een bouwplicht komt als grond te lang onbebouwd blijft. Dan zouden gemeentes bijvoorbeeld zo'n wettelijk kader dat wij zouden kunnen opstellen, kunnen gebruiken om te dwingen te bouwen als grond expres braak blijft liggen. Een andere voorstel dat wij al vaker hebben gedaan, is om de verhuurderheffing af te schaffen. Zo onrechtvaardig! Die brengt woningbouwcorporaties zo in de problemen. Dat zijn allemaal zaken die door de rijksoverheid geregeld kunnen en moeten worden, want het is echt heel ernstig dat Nederland in zo'n diepe wooncrisis zit en dat zo veel mensen geen betaalbaar huis kunnen vinden.

**De voorzitter:**

Helder. Een vervolgvraag, mevrouw Van Eijs?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Na dit betoog toch wel, voorzitter. Ik heb ook het een en ander gezegd over de bouwplicht. Ik denk dat leeg liggende gronden waar niet gebouwd wordt, eventueel vanwege speculatie, iedereen een doorn in het oog zijn, maar u heeft het over landelijke regie. Ik hoor u dingen zeggen over het veranderen van de wet- en regelgeving. Nou, daar vindt u een aantal partijen aan uw zij, dat wil iedereen best wel. Ik hoor u nog een keer benadrukken hoe erg het allemaal is, en dat ben ik ook met u eens, maar ik hoor u niet zeggen wat een Minister dan werkelijk moet gaan doen met zo'n regievraag. U verwijt de Minister dat zij veel praat, tenminste dat doet de heer Nijboer ook heel veel, maar ik hoor ook nog steeds het woord «regie». De regie moet worden genomen, maar wat moet er dan precies gebeuren? Ik weet niet of de Minister kan metselen, maar...

**De voorzitter:**

De vraag is helder en de vraag is niet of de Minister kan metselen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank voor de herhaalde vraag, want die geeft mij de mogelijkheid om uit te weiden. Woonbond en Bouwend Nederland roepen hierom, omdat er zo ontzettend veel mensen geen betaalbare woning kunnen vinden. Ook veel gemeentes geven keer op keer op keer aan dat het lastig is om ervoor te zorgen dat er wordt bijgebouwd, juist omdat er hulp uit Den Haag nodig is. Ik noemde al de corporaties, extra belastingen die juist in deze periode van woningtekorten worden opgelegd uit Den Haag, extra belasting op de sociale huursector terwijl er zo veel woningen te weinig zijn, enorme problemen in de vrije sector waar huisjesmelkers de dienst uitmaken, beleggers op de woningmarkt die ervoor zorgen dat prijzen

worden opgedreven en dat jonge starters er niet meer tussenkomen. Wij zullen daar volgende week op mijn verzoek uitgebreid bijilstaan.

**De voorzitter:**

Maar de vraag ging over de regie van de Minister.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Zeker. Gemeentes kunnen niet ingrijpen als beleggers veel panden in hun stad of dorp opkopen waardoor jongeren er niet tussenkomen. Dat kan de Minister wel. Bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat de overdrachtsbelasting voor een tweede woning omhooggaat. Bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat er een woonplicht kan worden ingevoerd in schaarstegebieden. Dat zijn allemaal zaken waarvoor wij een actieve Minister van Wonen nodig hebben. Ik heb het al vaker gezegd: Nederland heeft altijd een Minister van Wonen gehad en het is echt, echt heel pijnlijk dat er ooit een VVD'er was die zich trots op de borst sloeg en zei dat hij de enige VVD'er was die ooit een heel ministerie, namelijk het Ministerie van Wonen, heeft laten verdwijnen. Dit is geen bijbaan, zeker niet in een wooncrisis.

**De voorzitter:**

Helder. De heer Koerhuis heeft een vraag. Gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Uiteindelijk noemt mevrouw Beckerman maar één maatregel en dat is afschaffing van de verhuurderheffing. Ik stel nu dezelfde vraag als aan de heer Smeulders: als mevrouw Beckerman toch zo pleit voor grote verhuurders die 18 miljard winst maken per jaar, waarom zou zij dan niet overwegen, net als GroenLinks, om de SP te herbenoemen als Partij van de Verhuurders? Misschien kan zij nog een stapje verdergaan en gelijk de heer Nijboer erbij betrekken. Waarom noemen de linkse partijen zich geen verhuurderspartijen?

**De voorzitter:**

De heer Nijboer is nog niet aan de beurt. Eerst mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De wereld van Daniel Koerhuis is vaak een wonderlijke wereld. In de wereld van Daniel Koerhuis is het logisch om woningbouwcorporaties extra belasting op te leggen als je in een diepe wooncrisis zit. U zegt dat u het alleen over de verhuurderheffing heeft. Nee hoor, u gaat ook nog een extra belasting opleggen die bedoeld is voor belastingontwijkende multinationals. ATAD, inderdaad. U wilt woningbouwcorporaties een extra belasting opleggen die bedoeld is voor belastingontwijkende multinationals. Aan het einde van deze regeerperiode gaan vier maanden huur van sociale woningbouwhuurders rechtstreeks naar de staatskas. Wat de SP betreft moeten wij die belasting stoppen. Wij moeten die inzetten als investeringsverplichting zodat er woningen bij kunnen worden gebouwd, want u laat heel veel mensen die op zoek zijn naar een woning, in de kou staan.

**De voorzitter:**

Geen vervolgvraag? Dan vervolgt mevrouw Beckerman haar betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat ik de heer Koerhuis eindelijk heb overtuigd.

**De voorzitter:**

Het is schoon om illusies te hebben.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is schoon om de illusie te hebben dat de VVD inderdaad bereid zou zijn om meer sociale huur bij te bouwen.

Ik was gebleven bij Gelderland en Overijssel die pleiten voor zo'n bouwplicht, omdat grond nu braak blijft liggen. Ik vind dat echt een goed idee. Is de Minister bereid een landelijk juridisch kader vast te stellen waar gemeenten zich op kunnen beroepen als niet tijdig op uitgegeven grond met bouwwerkzaamheden wordt gestart?

Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbaar huis, maar tegelijkertijd staan er nog 109.000 geschikte woningen leeg. Hoe kan dat? Waarom worden er de komende jaren 182.000 woningen gesloopt? Daar komen vast veel duurdere huizen voor terug. Hoe rechtvaardig vindt de Minister dat? Is zij bereid ervoor te zorgen dat het aantal betaalbare sociale huurhuizen niet afneemt door sloop, verkoop of liberalisering?

Voorzitter. De vraag is wat de Minister dan wel doet. Zij sluit zogenaamde woondeals met regio's waar grote tekorten aan woningen zijn. Maar waarom valt bijvoorbeeld Amersfoort daarbuiten? En, wij hebben het al eerder gevraagd, waarom alleen in deze regio's?

De Minister heeft de Kamer brieven geschreven en zij doet veel onderzoek bijvoorbeeld naar een noodknop voor middenhuur. Laten wij eerst constateren dat middenhuur gewoon dure vrijesectorhuur is, en die moet betuigd worden. Dat zien gelukkig steeds meer partijen in. Meer markt is niet de oplossing anders was dat al lang gelukt. Het tegenovergestelde is nodig. Dus mijn vraag is of de Minister bereid is de WOZ-waarde uit het huurpuntensysteem te halen. Is zij bereid om het huurpuntensysteem door te trekken naar de vrije sector zodat meer mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen?

Ben ik al door mijn tijd heen, voorzitter, of mag ik mijn laatste alinea nog uitspreken?

**De voorzitter:**

U mag een laatste alinea, maar u bent bijna in uw vijfde minuut.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is sympathiek, voorzitter.

Dan kwam het bericht dat het kabinet inclusief de premier overleg heeft gehad met de vier grote gemeenten. Wat zijn de uitkomsten? Wordt het een privaat feestje of kiest de regering hier voor meer markt? Hoe is het dan gesteld met de democratische controle en het publiek belang? Of zal het kabinet ook hier, net als bij de KLM, er na jaren achter komen dat wij het publieke belang niet hadden moeten overlaten aan de markt?

Voorzitter. Laatste zin: de wooncrisis kan echt alleen bezworen worden door een betrouwbare en daadkrachtige overheid.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel voor uw bijdrage. Dan is nu het woord aan de heer Ronnes en hij spreekt namens het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Het woningtekort in Nederland loopt steeds verder op en de woningmarkt zit muurvast, zowel voor koopwoningen als huurwoningen. Starters, studenten, gezinnen en ouderen komen niet meer aan een betaalbare woning, zeker niet in de grote steden. Het is niet de eerste keer dat ik deze constatering doe en meerderen constateren dit met mij. De plannen blijven achter, ondanks de grote inspanningen. De oorzaken zijn divers: tekort aan handen in de bouw en nog steeds te weinig harde plancapaciteit. De wachtlijsten lopen op en de betaalbaarheid komt verder onder druk.

De woondeals laten een stap in de goede richting zien, maar in onze ogen is dit niet voldoende. Het CDA wil dat gemeenten in samenwerking met woningcorporaties en ontwikkelaars meer inzetten op de bouw van noodwoningen voor een langere periode, voor twaalf tot vijftien jaar. Ik heb vandaag nog vanuit Eindhoven gehoord dat die tienjaarstermijn de bottleneck is, en dat die termijn eigenlijk langer zou moeten zijn, vijftien jaar. Dat zou helpen. Deze tijdelijke woningen, oftewel flexwoningen, zijn een snelle oplossing om op lokaal niveau de woningmarkt vlot te trekken. Voor de aanleg en de bouw van deze tijdelijke woningen zijn minder vergunningen nodig. Het gaat sneller en de kosten zijn aanzienlijk lager. Een aanvullend idee is dat voor elke twee woningen die op deze wijze worden toegevoegd aan het corporatie-eigendom, een normale gezinswoning beschikbaar wordt gemaakt voor de middeninkomens. Op die manier komen de middeninkomens en de woningzoekenden met een smalle beurs sneller aan de beurt. Vanuit de tijdelijke woning kunnen bewoners dan rustig op zoek naar een definitieve woonruimte die bij hen past.

Er ligt een belangrijke rol voor de Minister om snelheid te maken. Als aanjager kan ze partijen, leveranciers, financiers, gemeenten en provincies, bij elkaar brengen om afspraken te maken over productie, locaties en het plaatsen van grote hoeveelheden noodwoningen voor de komende drie à vier jaar, om urgente nood tegen te gaan. Het gaat om woningen die duurzaam, innovatief en snel te produceren zijn, 10.000 tot 15.000 per jaar. Daar waar de corporaties deze opgave laten liggen, kunnen gemeenten ook zelf het initiatief nemen om tijdelijke woningen te realiseren. Purmerend is een voorbeeld van waar dat al gebeurt. De noodzaak is wel helder als je de lange lijst ziet van reeds aangenomen moties over de woningen die Federatie Opvang, RIBW Alliantie en GGZ Nederland hebben opgesteld. Het is tijd voor actie. Deze oplossing kan tevens gebruikt worden in krimpregio's, waar op dit moment tijdelijk een tekort is aan betaalbare huurwoningen.

De versimpeling van de vergunningen voor woningbouw is ook een punt dat al eerder is aangekaart. Om de tekorten op de woningmarkt aan te pakken moet het aantal vergunningaanvragen voor nieuwbouw fors omhoog. De stroperigheid van veel regels werkt daarbij vertragend. Neem de Flora- en faunawet. Wanneer tijdens een planontwikkeling geconstateerd wordt dat een bepaald type vogeltje zich heeft genesteld in een boom op een te ontwikkelen terrein, komt de hele boel stil te liggen. De stapeling van regelgeving leidt tot vertraging en het duurdurder worden van bouwprojecten. Een voorbeeld is Amsterdam, waar strengere duurzaamheidseisen worden gesteld. De Minister zou hier via een brief op reageren. Hoe staat het daarmee?

Dan heb ik nog een vraag over de eerder genoemde en ingediende motie over de ladder van duurzame verstedelijking. Op welke termijn kunnen we hierop voortgang verwachten?

Dan kom ik bij de slagkracht van corporaties. We hebben eerder via een motie ervoor gepleit om de maatschappelijke opgave versus de financiële positie van corporaties tegen het licht te houden. We hebben, volgens mij vandaag, een brief ontvangen van de Minister waarin we kunnen lezen dat ze er werk van gaat maken. De tijd dringt. Wat lezen we dan in de brief? We lezen dat het rapport pas eind 2019 wordt afgerond. Dat duurt erg lang. Gezien de grote noodzaak vragen wij ons af of er niet een versnelling in moet komen. De combinatie van de bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad stelt de corporaties voor een immense opgave. Het lijkt erop dat enkele corporaties onder alle opgaven door hun hoeven zakken. Er is te weinig geld. Er zijn te weinig locaties en er zijn te weinig handen in de bouw. We weten dat de ene corporatie financieel gezonder is dan de andere. Ook de opgave per corporatie is anders. We willen dat de Minister zorgt dat de corporaties weer doen waarvoor ze zijn opgericht:...

**De voorzitter:**

U gaat nu uw vijfde minuut in.

**De heer Ronnes (CDA):**

... betaalbare woningen realiseren voor iedereen. Het moet echt sneller. Corporaties wijzen op een gebrek aan locaties. Ze ervaren een gebrek aan bestuurlijk commitment vanuit gemeenten. Ziet de Minister dat ook? Klopt dat beeld vanuit de corporaties?

De woondeals gelden maar voor vijf regio's. Wat moeten de andere regio's dan doen? Geduldig wachten tot de Minister langskomt? Hierbij denken we aan de regio Amersfoort, maar bijvoorbeeld ook aan Oost-Nederland. Die hebben een oproep hiertoe gedaan. Laatst was ik in Parkstad, die een aantal krimpopgaven heeft die ook niet te onderschatten zijn.

Voorzitter, ik rond af. We komen op een later moment nog te spreken over de middenhuur, maar ik vraag de Minister wel hoe zij denkt om te gaan met het volgende spanningsveld. Enerzijds zullen we een noodmaatregel moeten nemen om excessieve stijgingen tegen te gaan. Anderzijds zullen we ook moeten zorgen dat investeerders het nog wel aantrekkelijk vinden om te investeren in steden. Hoe wordt die balans gezocht?

**De voorzitter:**

Dank voor uw bijdrage. Er is een interruptie van de heer Smeulders. Gaat uw gang.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het is nu al de tweede keer dat ik de heer Ronnes, net als de heer Koerhuis tijdens het debat over energiebesparing, hoor afgeven op de gemeente Amsterdam en de eisen die daar worden gesteld aan duurzaamheid bij nieuwbouwwoningen. Maar u heeft dat zelf in de Crisis- en herstelwet mogelijk gemaakt. Twee jaar, anderhalf jaar geleden keurde de Kamer – vooral u, want u bent groot fan van de Crisis- en herstelwet – hier een wet goed. Nu maakt de gemeente daar gebruik van en dan is dat een schande. Dat is toch heel gek?

**De voorzitter:**

Via de voorzitter graag. De heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Wij hebben op dit punt aangegeven dat dit zou gelden voor de pilot-wijken. Daar zouden die uitzonderingen mogen worden gemaakt. Daarom hebben we aan de Minister gevraagd om in een brief te verklaren hoe het nu precies zit, want de uitleg die er nu aan gegeven is, was niet de bedoeling. Het is inmiddels al enige tijd geleden dat we het er hier over gehad hebben. Het bevreemdt mij dat die reactie er nog niet is. Is die er wel? Ik heb haar in ieder geval nog niet gezien. Dan kunnen we daar misschien kennis van nemen. Misschien kan de Minister er dadelijk op reageren.

**De voorzitter:**

Prima. Dan nog een interruptie van de heer Nijboer. Gaat uw gang.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het betoog van de heer Ronnes is me op veel punten uit het hart gegrepen. Het probleem is alleen dat ik dit ook al maanden geleden van het CDA heb gehoord. De heer Buma heeft er ook stevige teksten over gesproken. Nu wordt er gezegd dat er eind 2019 weer een volgend rapport komt en dat er eigenlijk wat versnelling in moet komen. Mijn vraag aan de heer Ronnes is: wanneer bijt u een keer door? Wanneer zegt u tegen de Minister dat ze echt wat moet doen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is juist het voorstel dat in ons noodplan staat. Iedereen heeft het hier over bouwen. Ik zie dat de bouwsector, overheden en de Minister bezig zijn met woondeals. Er wordt hard gewerkt aan bouwmogelijkheden en om bouwlocaties beschikbaar te maken. Maar je ziet dat die trajecten heel lang duren. Op dit moment wachten mensen op een betaalbare woning. Daarom pleiten wij er vandaag voor om er een schepje bovenop te doen. We zijn op een aantal onderdelen goed bezig. Ik wil met dat noodplan op de korte termijn de nood wat lenigen, om de druk weg te nemen. U vraagt wat ik doe. Ik doe concrete voorstellen. Ik hoop eigenlijk dat andere partijen – dit is een uitnodiging – willen meedenken over hoe we dit in een breder geheel handen en voeten kunnen geven, om de komende jaren de nood te lenigen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar is de PvdA graag toe bereid. We hadden het net al over die noodknop. Daar zijn wij voorstander van. Maar de collega van D66 zei het ook al: we hebben een uitwerking die best wel minimaal is. Die huren gelden alleen voor nieuwbouwwoningen. Vervolgens wordt het weer verder onderzocht en uitgewerkt. Zo komen we er niet. Ik denk echt dat we als Kamer meer initiatieven moeten nemen om de bouw te stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan die beleggers die de steden overnemen. Die verhuurderheffing is begrotingstechnisch lastig. We moeten dus op heel veel terreinen maatregelen nemen. Als we alleen oproepen doen en moties aannemen, komen we er niet, denk ik. Is de heer Ronnes daartoe bereid?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben altijd bereid om de concrete acties te ondernemen die nodig zijn. Maar we moeten wel ons gezond verstand blijven gebruiken. Kijk naar wat er in Amsterdam gebeurt. Daar valt eigenlijk de grootste nood te lenigen. Je ziet gewoon dat institutionele beleggers daar het nakijken hebben, omdat de gestelde eisen onredelijk zijn. Daar moet aan gewerkt worden. We kunnen wel met zijn allen ijzer met handen willen breken, maar dat gaat niet. We moeten dus maximaal zorgen dat we met werkelijke oplossingen komen, in plaats van met papieren tijgers.

De **voorzitter**:

Dank u zeer. Nog een vraag van de heer Azarkan. Gaat uw gang.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik vind het wel een bijzonder voorstel van het CDA, het noodplan om 10.000 tot 15.000 woningen te bouwen. Duurzaam, snel, betaalbaar: het klinkt echt als het ei van Columbus. Er zijn toch een heleboel marktpartijen. Die hebben dat wat de heer Ronnes even zo op een achternamiddag bedenkt, natuurlijk allemaal niet gezien. Mijn heel concrete vraag is wat hij van de Minister verwacht. Wat moet de Minister doen om dit voor elkaar te krijgen? Want dan kunnen we een heleboel debatten overslaan.

De heer **Ronnes** (CDA):

Je ziet dat een aantal van die bedrijven ook een stuk zekerheid nodig hebben. Wat wordt het afleveringsvolume? Wat gebeurt er met die woningen? De Minister zou er zorg voor kunnen dragen dat er in een convenantachtige vorm een soort levergarantie komt van de partijen, zodat zij de komende jaren aan de lat staan voor een flinke hoeveelheid van die woningen. Dan weten de gemeenten en provincies dat die woningen er in elk geval zijn en kun je zeggen: gemeenten, gaan jullie op zoek naar grond, dan zoeken wij er nog investeerders bij. Dat kunnen woningcorporaties zijn of particulieren. Daar waar het niet opgepakt wordt, kunnen gemeenten het zelf zijn. In die samenwerking kun je



stappen vooruitmaken. Om een concreet punt te noemen: ik had vanmiddag de wethouder van Eindhoven aan de lijn. Hij zei tegen mij: allemaal mooi, die noodwoningen, maar met tien jaar kom ik niet weg; het moet vijftien jaar zijn om het zonder een onrendabele top weg te zetten. Hij hoeft bij een corporatie echt niet aan te komen met een idee voor een onrendabele top. Heel veel corporaties kunnen daar niet mee weg.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dat betekent eigenlijk dat die wethouder zei dat uw idee niet een soort noodplan is, omdat het voor vijftien jaar is. We bouwen nu woningen voor veertig, vijftig jaar, maar dat wordt dan voor vijftien jaar. In die zin begrijp ik nog steeds niet wat u bedoelt. Laten we er niet omheen praten. Het is op die markt vrij simpel. Dat weet u ook. U zei net dat het om zekerheid gaat. Zekerheid zit niet in het tekenen van een convenant met de Minister. Zekerheid zit gewoon in geld. Zekerheid zit in afzet en in dat er een markt is voor datgene wat gebouwd wordt. Ik stel mijn vraag dus nog een keer en ik hoop dat u nu antwoord geeft. Uw plan is prima, maar wat moet de Minister doen als we uw plan gaan uitvoeren, en wat gaat dat kosten?

De heer **Ronnes** (CDA):

Zij moet de regie nemen en de partijen bij elkaar brengen, om een stukje leveringszekerheid te bewerkstelligen en de regelgeving op een dusdanige wijze aan te passen dat dit ook mogelijk wordt. U neemt het woord «markt» nogal vaak in de mond. Dat begrijp ik misschien ook wel vanuit uw kant. Maar we moeten wel zien dat er gewoon een woning-noodprobleem is en dat er mensen in Nederland zijn die geen betaalbare woning krijgen. Dat wordt erger. Denk aan onderwijzers, mensen die uit opvangsituaties komen, een leraar die in Amsterdam of Utrecht gaat werken. Men komt gewoon niet meer aan een betaalbare woning. Als we in de komende jaren geen noodoplossing hebben, geen noodverband leggen naast het andere traject dat is ingezet voor de langere termijn, voorzie ik de komende jaren behoorlijk wat problemen waar we niet blij van worden. Dan vind ik dat wij als overheid onze nek moeten uitsteken.

De **voorzitter**:

Dank voor uw bijdrage. Dan is nu het woord aan de heer Azarkan. Hij spreekt namens DENK. Gaat uw gang.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dank, voorzitter. En ook dank voor de bijzondere wijze waarop u mijn achternaam uitspreekt. Maar we laten ons niet afleiden. 246.000 woningen tekort, 3,2% van de woningvoorraad. Dat is een fiks probleem. Mijn collega's hebben daarover gesproken. Dat leidt tot een veelheid aan problemen: hoge huurprijzen, hoge hypotheek, hoge woonlasten, hoge huren voor kamers en woningen, lange wachtlijsten voor mensen die een corporatiewoning willen. We hebben een oververhitting op die woningmarkt. Op sommige dagen zijn er mensen die met zijn dertigen op een woning moeten bieden. Het is eigenlijk een beetje een zoektocht voor 246.000 mensen. Nou ja, het betekent ook dat heel veel van die mensen teleurgesteld worden. Woningschaarste veroorzaakt een kettingreactie aan negatieve gevolgen. De enige oplossing is inderdaad de bouwproductie. De Minister meldt dat ze op koers ligt om die 75.000 woningen te halen. Ik wil graag van de Minister weten of dat ook echt zo is en wat ze verder gaat doen om dat in de Woonagenda op een goede manier vast te leggen. De Minister schrijft verder dat zij voornamelijk wil sturen via bestuurlijke overleggen met de provincies en de vijf regio's van de zes grote steden. Ze begint dan, denk ik, toch wel met de minst moeilijke opgave: Groningen. Ik ben ontzettend geïnteresseerd in wanneer die andere woondeals gesloten worden. De Minister geeft in haar schrijven februari

of maart aan. Inmiddels zitten we in maart. Ik ben, nogmaals, heel geïnteresseerd in wat daar precies in komt.

Wat mij en de DENK-fractie betreft, kan dat veel concreter en minder vrijblijvend: afrekenbare targets, meer gevoel van urgentie. Het gaat uiteindelijk niet om woorden, maar om daden. Dat geldt met name voor de sociale woningbouw. Het lijkt erop dat veel projectontwikkelaars met veel tegenzin sociale woningen realiseren omdat hun dat nou eenmaal opgelegd is. Hoe kan de Minister effectief monitoren of die projectontwikkelaars zich echt aan deze afspraken houden? Ik heb namelijk het idee dat die woondeal met Groningen toch wat op een afsprakenlijstje met bestuurders en ambtenaren lijkt. Er wordt een expertteam aangeboden. Er wordt wat met bedragen gestrooid: 38 miljoen voor binnenstedelijke transformatie; een half miljoen eurootjes voor de handhaving op malafide huurders; een miljoentje voor een flexibele ambtenarenpool. Hoe effectief is dat strooien met geld nou eigenlijk? En wie kan ik straks aanspreken als die 8.000 woningen er niet zijn in de regio Groningen in 2023? Dus hoeveel extra woningen gaat dit nou opleveren per miljoen euro aan belastinggeld? Klopt het dat daarnaast zo'n 100.000 bouwvergunningen zijn afgegeven, maar dat deze voor een groot deel gewoon niet gerealiseerd worden? En wat zijn dan de redenen hiervoor? Hoe kan de Minister afdwingen dat die bouwvergunningen daadwerkelijk gerealiseerd worden? Kunnen die in het vervolg niet ambtshalve worden ingetrokken, als ze niet binnen een bepaalde termijn worden gerealiseerd?

De Staat van de woningmarkt is wat mij betreft niet specifiek genoeg als het gaat om het type woningen. Want het lijkt wel alsof we maar één type of soort woningen hebben. Ik heb het in eerdere bijdragen ook gezegd: ik zie dat steeds meer mensen behoefte hebben aan andere typen woningen. Dat betekent dat als iemand een woning bezet van circa 80 tot 100 m<sup>2</sup>, terwijl hij eigenlijk 40 m<sup>2</sup> nodig heeft, we gewoon scheef zitten. Dan moeten er andere oplossingen, creatievere, te bedenken zijn. Kan de Minister toezeggen om daar specifiek in te duiken en te kijken hoe je die verschillende doelgroepen anders kunt benaderen?

Voorzitter. Provincies bouwen geen huizen; dat doen aannemers en ontwikkelaars. En als er niet voldoende bouwgrond is, zal er door de aannemers en ontwikkelaars niet voldoende gebouwd worden. Het is dus de vraag of de Minister wel achter het juiste stuur zit. Het lijkt af en toe op duwen aan een touwtje. Er is misschien wel een heel fundamenteel probleem aan de hand op de Nederlandse woningmarkt, want woningen zijn hier gewoon veel duurder dan in Duitsland en België en in de rest van Europa. Woningbezitters rekenen zich rijk, maar eigenlijk gaan zij of hun opvolgers bij de verkoop van hun huis gebukt onder hoge woonlasten. En ook huurders betalen als gevolg van het dure vastgoed relatief hoge huren. Dan is het de vraag of het glas halfvol of halfleeg is.

**De voorzitter:**

U gaat nu uw vijfde minuut in.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dank. De collectieve woonrijkdom die de een ervaart, zal de ander ervaren als collectieve armoede. Wat DENK betreft wordt het roer radicaal omgegooid. Het is heel simpel: er moet gewoon meer bouwgrond komen. Het verbaast de fractie van DENK dan ook dat de Minister in haar brief van 4 juli stelt dat uit de gesprekken in het kader van de Woonagenda naar voren is gekomen dat er helemaal geen concrete belemmeringen in wet- en regelgeving zijn in Nederland. Maar de structuurvisies van de provincies, waarin wordt bepaald waar wel of niet gebouwd mag worden, zijn wat ons betreft ook wet- en regelgeving.

Voorzitter, ik rond af. DENK gelooft in harmonie en balans. Er moet dus meer harmonie zijn tussen mens en natuur. Wij vinden dat er meer



bebouwd moet worden, omdat er op dit moment maar 10% van het Nederlandse oppervlak bebouwd is.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat leidt tot een vraag van mevrouw Van Eijs.

De heer **Azarkan** (DENK):

De heer Koerhuis is na mij?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. De collega van DENK, de heer Azarkan – als ik het zo goed uitspreek – zegt: maar 10% van Nederland is bebouwd. Ik neem aan dat hij bedoelt met woningen, want we hebben ook nog asfalt en tuinen en dat soort praktische zaken. En we moeten vooral maar meer ruimte ter beschikking stellen, want blijkbaar zou dat ervoor zorgen dat woningen duurder zijn. Is collega Azarkan het niet met mij eens dat een van de redenen waarom woningen in Nederland duurder zijn dan in het buitenland, ook is dat we een hypotheekrenteafrek hebben?

De heer **Azarkan** (DENK):

Dat is zeker zo, maar wat we in Nederland doen is dat we die schaarste zelf creëren, voornamelijk doordat we de uitgifte van grond heel erg beperken. En we creëren die schaarste zodanig dat ten opzichte van de landen om ons heen onze vierkantemeterprijs gewoon veel te hoog is. En heel veel gemeentes hebben daar heel veel geld aan verdiend. Die hebben dat vervolgens niet op een goede wijze besteed; die hebben dat in de algemene middelen gegooid. Ik heb daar weleens over gesproken met een hoogleraar uit Nijmegen. Het is de vraag of het de taak en ook de rol van een gemeente is om te speculeren met gronden, om die dus aan te houden en uit te geven op het moment dat het hun uitkomt. Je ziet namelijk dat ze in tijden van crisis enorme verliezen lijden.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat ben ik met de heer Azarkan eens, maar ik denk dat sinds de crisis veel gemeenten voorzichtiger omgaan met het grondbeleid en dat ook niet meer zien als een verdienmodel; dat is volgens mij dus hopelijk voor een deel al opgelost. Maar nog steeds doet de heer Azarkan alsof we gewoon maar alles moeten volbouwen. Maar we zijn natuurlijk wel een ander land dan bijna elk ander land in Europa: we hebben gewoon veel meer mensen. En om het een beetje leefbaar en fijn met elkaar te houden, moeten we toch af en toe misschien dat vogeltje van de heer Ronnes beschermen en niet alles volbouwen. Dus ik vraag me echt af of de heer Azarkan Nederland wil veranderen in één grote Vinex-wijk of zo.

De heer **Azarkan** (DENK):

Mensen die mij goed kennen, weten dat ik ben voor een verscheidenheid aan bouwen. Ja, diversiteit, óók in bouwen; wij zijn echt de partij daarvoor. Ik heb volgens mij aangegeven dat er een iets andere balans moet komen. Want we moeten wel iets doen. Op dit moment hebben we 246.000 woningen tekort. We kunnen met elkaar allerlei oplossingen gaan bedenken als verdichten en wonen boven winkels, maar ik zie daar gewoon op korte termijn de oplossing niet van komen. Dus we zullen toch iets meer moeten bouwen, en ook in het groen. Anders laten we heel veel mensen in de steek, en daar kies ik gewoon niet voor.

**De voorzitter:**

Helder, dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Koerhuis. Hij spreekt namens de VVD. Ga uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. We leven met 17 miljoen mensen op een klein postzegeltje dat «Nederland» heet. Al die mensen moeten ergens wonen. Een eigen huis is belangrijk voor iedereen. Volgens mij zijn we het hier allemaal wel over eens. Maar een eigen huis is niet meer vanzelfsprekend. De tekorten lopen op. Dat heeft gevolgen. Iedereen kent wel iemand die op zichzelf wil wonen of wil verhuizen, maar geen huis kan vinden. En iedereen ziet ook de stijgende huizenprijzen. We hebben daarom een doel uitgesproken: een miljoen nieuwe huizen bouwen in Nederland in de komende vijftien jaar. Dat betekent bouwen, bouwen, bouwen.

De Minister sluit nu woondeals met de zes grootste steden om dat doel te behalen. Daar ben ik blij mee. Maar u kent mij: ik ga altijd graag een stap verder. Want mensen wonen niet alleen in deze steden of in het westen. Steeds meer mensen zoeken de rust van het oosten op. Ik pleit daarom voor een «Woondeal Oost»: een woondeal waarbij we 150.000 nieuwe huizen bouwen in Oost-Nederland in de komende vijftien jaar; een woondeal die recht doet aan de kracht van Oost-Nederland. En in Oost-Nederland staat de Woonkeuken al klaar: een krachtige coalitie van bouwers, ontwikkelaars, corporaties en investeerders, samen met provincies en gemeenten. De Minister hoeft hier alleen maar bij aan te sluiten. Is de Minister daartoe bereid?

Voorzitter, ik zei het al: een miljoen nieuwe huizen bouwen in de komende vijftien jaar. Om dat doel te behalen, moeten we bouwen meer ruimte geven. We zien dat de nieuwbouwproductie dit jaar gelijk uitkomt, en volgend jaar zelfs lager. Dat komt doordat er te hoge eisen worden gesteld aan de percentages binnenstedelijk en sociale huurwoningen bouwen. We moeten bouwers juist de ruimte geven en niet te hoge eisen opleggen, zodat ze precies kunnen doen wat ze moeten doen: bouwen, bouwen, bouwen. Zoals we allemaal weten, zijn Amsterdam en Utrecht voorbeelden van gemeenten die te hoge eisen aan bouwers opleggen. Bouwers zouden met die absurde eisen verlies draaien op het bouwen. Daarom heeft de bouw ook de wil uitgesproken om juist in gemeenten boven Amsterdam en rondom Utrecht-stad te bouwen. Om dit te voorkomen, waren Amsterdam en Utrecht een lobby gestart naar de provincies Noord-Holland en Utrecht. Die lobby leek succesvol te zijn, want de provincies hadden de woningbouwplannen van gemeenten boven Amsterdam en rondom Utrecht-stad op slot gezet.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dit leidt tot een interruptie van mevrouw Beckerman. Of wilt u die interruptie op een later moment?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee hoor, ik laat de heer Koerhuis altijd graag uitpraten. Maar de heer Koerhuis zegt: meer markt, dat is eigenlijk de oplossing; meer vrijheid voor bouwers. Maar wat betekent dat dan voor de mensen die nu op zoek zijn naar een woning? Want eigenlijk zegt u: laat die bouwers nou duurdere woningen bouwen. Wat betekent dat voor de mensen die op zoek zijn? En hoe zorgen we dat ze betaalbaar blijven?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mevrouw Beckerman van de SP probeert mij woorden in de mond te leggen. Mijn oplossing is, en ik zeg het nog maar eens: bouwen, bouwen, bouwen. Wat dat betekent, is dat mensen een eigen huis kunnen gaan vinden in dit land.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik leg u, meneer Koerhuis, geen woorden in de mond. U zei: bouwers zitten in de problemen, want er wordt hun gevraagd om veel sociale huurwoningen te bouwen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn heel erg lang. Die woningen zijn gewoon nodig. Heel veel mensen kunnen

niet in die peperdure middenhuurwoningen. Dus wat wilt u nu? Wilt u betaalbare woningen voor lage en gemiddelde inkomens, of wilt u bouwers de absolute vrijheid geven en de huizenprijzen voor mensen nóg veel verder laten oplopen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik stel voor dat mevrouw Beckerman een lesje economie gaat volgen, want huurprijzen en kooprijzen gaan juist naar beneden als je meer woningen aanbiedt en meer woningen bouwt. Dus waar ik het over heb, is juist bouwers meer ruimte geven – dus nogmaals: «bouwen, bouwen, bouwen» – zodat er meer aanbod komt en de prijzen omlaag kunnen.

De **voorzitter**:

Uw derde vraag? Ga uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou voorzitter, ik wilde geen derde vraag stellen. Maar ik vind het niet heel netjes om te zeggen dat ik een lesje economie moet nemen.

De **voorzitter**:

U beschouwt dit als een persoonlijk feit. De heer Nijboer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja. De VVD is normaal niet zo geporteerd van belastingen; die moeten omlaag. Ze hebben een hekel aan belastingen, want dan gaan mensen minder aan het werk en kunnen ondernemers niet geld verdienen. Zou dat ook zo kunnen zijn voor de woningcorporaties? Dus dat die, als je ze heel veel belastingen oplegt, minder kunnen investeren?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat zou zo kunnen zijn als ze tekorten hadden aan geld. Maar ze bulken van het geld. Als de heer Nijboer het Sectorbeeld 2018 erbij pakt, dan ziet hij dat corporaties 200 miljard euro op de plank hebben liggen en 18 miljard euro winst maken per jaar. Die bulken dus van het geld. En vergeet niet: de VVD is een ondernemerspartij. De heer Nijboer en alle andere verhuurderspartijen roepen heel makkelijk: schaf die verhuurderheffing af. Maar het geld moet wel ergens van betaald worden. En ik heb zomaar het gevoel dat het geld dan moet worden opgehaald bij de echte ondernemers in dit land. Daar passen wij voor.

De **voorzitter**:

Meneer Nijboer, de laatste vraag?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zeker. Natuurlijk, dat is altijd zo. Als je belasting ophaalt, moet die ergens vandaan komen. Wij hebben daar ook een tegenbegroting voor ingediend, dus het laatste punt is valide.

Maar het eerste niet. Als je belastingen oplegt aan woningcorporaties – waar het vermogen heel scheef is verdeeld: er zijn er die honderden miljarden hebben, de ene corporatie is rijker dan de andere – kunnen er in hele grote gebieden in Nederland minder woningen worden gebouwd, mede door die verhuurderheffing. Ik denk dat dat een feit is. Als u daarvoor wilt staan, moet u dat zeggen. Maar dan bent u niet de «bouwen, bouwen, bouwen»-partij. Dan bent u alleen voor het bouwen van nieuwbouwwoningen, maar niet voor de huurders. Dat is dan een eerlijk verhaal. Maar je kunt er niet mee aankomen dat Vestia hier heel veel van kan bouwen. Je ziet dat er meer dan 30.000 woningen per jaar werden gebouwd door woningcorporaties. Nu nog ongeveer 16.000; dat is ongeveer de helft. En dat komt mede door de verhuurderheffing.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis reageert.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dank u, voorzitter. Ik ben in ieder geval blij dat de heer Nijboer onderschrijft dat corporaties bulken van het geld en op veel geld zitten. Ik deel ook met de heer Nijboer – en dat heb ik al vaker gezegd hier – dat dat geld scheef verdeeld is. En ik heb er ook al vaker iets voor voorgesteld. Er ligt een hele mooie motie met iets waar de heer Nijboer zeker niet vies van zal zijn: om te herverdelen tussen corporaties, van rijke corporaties naar arme corporaties. Inderdaad om te bouwen, bouwen, bouwen, zonder echte ondernemers in dit land zwaarder te belasten.

De **voorzitter**:

Ik zag de hand van de heer Ronnes. Ga uw gang.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ja, voorzitter. Richting de heer Koerhuis: we trekken heel vaak samen op als het gaat om de plancapaciteit; dat delen we in elk geval. En we zien ook wel dat er gewoon nog forse tekorten zijn, dus daar moeten we ook vooral op blijven inzetten. Maar wij weten ook dat als er morgen ergens plancapaciteit moet komen, daar dan een heel traject aan voorafgaat. Het duurt in veel gevallen gewoon een x-aantal jaren voordat dat ook echt leidt tot stenen stapelen. Ik kom nu een beetje terug op wat ik in mijn eerste termijn heb ingebracht. Bent u het met mij eens dat we, om de druk weg te nemen op het huidige tekort van 263.000 woningen, een soort noodprogramma moeten opstarten om tijdelijk toch wat extra aanbod op de markt te genereren, zodat dat snel tot stand kan komen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ook daarvoor ligt er een hele mooie motie van ons, samen met de ChristenUnie, om juist in die halfjaarlijkse rapportage over plancapaciteit inzichtelijk te krijgen hoe het ervoor staat met het plaatsen van tijdelijke woningen in Nederland. Ik heb van de Minister begrepen – maar nogmaals, ik hoor graag een bevestiging als ik het niet goed heb – dat dit nog in de volgende ronde van de rapportage, die heel snel komt, mag worden meegenomen. Dan gaan we dus zien hoeveel er in de pijplijn zit. Ik begrijp ook dat er enkele duizenden in de pijplijn zitten. Ik juich dat toe. En als we dat nog concreter kunnen maken door middel van een convenant met gemeentes, provincies, corporaties en ontwikkelaars, dan vindt u de VVD aan uw zijde, zoals u gewend bent.

De **voorzitter**:

Voldoende? Dan een vraag van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb de VVD inderdaad zelden zo hartstochtelijk voor belasting horen pleiten als bij de pleidooien van de heer Koerhuis voor de verhuurderheffing. Ik zou daar een vraag over willen stellen. Vindt de heer Koerhuis het eigenlijk niet logischer om die verhuurderheffing ook gewoon voor vrijesectorhuurwoningen te gaan vragen, omdat het extra geld dat daarmee wordt opgehaald dan bijvoorbeeld kan worden geïnvesteerd om extra woningen te bouwen, bijvoorbeeld door corporaties?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Vooralsnog is de verhuurderheffing gericht op de grote verhuurders, de grote woningcorporaties, die zoals we weten op 200 miljard euro geld zitten en 18 miljard euro winst maken. Ik heb al eerder gezegd dat het niet zo kan zijn dat wij de verhuurderheffing gaan verlagen, of zoals de heer

Smeulders voorstelt gaan afschaffen, om ergens anders de belastingen te verhogen. Dat is in feite wat de heer Smeulders voorstelt. En om nog een stapje verder te gaan: heel vaak zijn «beleggers» – het woord dat de heer Smeulders graag gebruikt – echte ondernemers. Het zijn echte ondernemers, die niet bij een pensioenfonds zijn aangesloten, die geld op de bank sparen. Dat geld staat daar al een aantal jaren tegen 0%. Die besluiten dan maar om voor hun eigen pensioen een, of twee, of drie huizen te kopen en te verhuren. En zoals ik al eerder heb gezegd richting de heer Nijboer: de VVD zal ervoor passen om die echte ondernemers te zwaar te belasten om die verhuurderheffing te ontzien.

**De voorzitter:**

De laatste vraag van de heer Smeulders. Ga uw gang.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Ik ben toch wel een beetje teleurgesteld in het antwoord van de heer Koerhuis, omdat hij wel het ware gezicht van de VVD laat zien. De VVD is tegen belasting – tenzij die betaald moet worden door de meest kwetsbare mensen in de samenleving, want dan is dat fantastisch. En als we huisjesmelkers, speculanten, beleggers – het maakt niet uit hoe we ze noemen – die dé grote winnaars van de totaal overspannen huizenmarkt zijn, waar goudgeld binnenkomt, ook om een bijdrage vragen – net als wat gebeurt in de sociale huursector, waar u zo trots op bent – dan bent u daar fel op tegen. Ik vind dat heel erg teleurstellend.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis is daar fel tegen. Een reactie van de heer Koerhuis? Ga uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik blijf bezig, hoor; ik ben dan ook een ouwe schoolmeester. De grote verhuurders, de grote corporaties in dit land, zitten op 200 miljard euro geld en maken 18 miljard euro winst per jaar. Dat is na de verhuurderheffing. Wat de heer Smeulders voorstelt, is dat ze 20 miljard euro winst gaan maken. Daar past de VVD voor. Maar wat de heer Smeulders tegelijkertijd voorstelt – en de aap kwam toen uit de mouw – is om een belastingverhoging op te leggen aan de pensioenvoorziening van echte ondernemers. Dát is waar de heer Smeulders achteraan zit. Maar als we het hebben over huisjesmelkers, dan wil ik daar nog even op ingaan. Dan verwacht ik ook steun van de heer Smeulders volgende week, als het debat over woonfraude gepland staat. Er ligt al bijna een jaar een motie op uitvoering te wachten om illegale kamer- en onderverhuurders keihard aan te pakken en om dat strafbaar te stellen. Daar staat de VVD vooraan, geen zorgen.

**De voorzitter:**

Dank. Nog een vraag van de heer Azarkan. Ga uw gang.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik was toch wel geraakt door het pleidooi van de heer Koerhuis, dat hij zo opkomt voor die arme beleggers, en ook door de felheid waarmee hij dat uitspreekt. Het raakt hem ook echt, dat zie ik gewoon. Dat zijn mensen – ik ken er ook een paar – die echt rendementen halen van 20% tot 30%, en daar lachen de meeste woningbouwcorporaties om. Wat mij betreft hebben die die steun echt niet nodig. Ik denk dat het goed is dat ook dat soort mensen op die markt kunnen ondernemen. Ik vraag alleen aan de heer Koerhuis wat hij wil doen aan het opkopen van panden door beleggers in groteren getale dan een, twee of drie. In hoeverre wil hij daar

ook iets aan doen? Dat leidt er namelijk toe dat andere mensen uit de markt volledig worden weggedrukt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zal proberen om het vriendelijk te brengen, voorzitter. Maar ik zou de heer Azarkan ook de vriendelijke tip willen geven om toch nog maar even het Sectorbeeld 2018 erbij te pakken. Hij zal dan zien dat corporaties gewoon rendementen maken van 20% per jaar.

Dan nog de enigszins suggestieve vraag van de heer Azarkan over de beleggers. Dat zijn dus vaak de echte ondernemers in dit land, die niet bij een pensioenfonds zijn aangesloten, die jarenlang geld op de bank hebben gespaard, daar nu 0% rente op krijgen en daarmee nu een, twee, drie huizen hebben gekocht om die te verhuren. Om die te pakken, daar pas ik voor.

De **voorzitter**:

Nog een vraag van de heer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ja, voorzitter. Het is toch echt volstrekte flauwekul om te zeggen dat we mensen «pakken» die 20% tot 30% rendement halen en daarmee die markt echt verstoren. Ik denk dat het wel verstandig is als daar iets aan gebeurt. De felheid waarmee de heer Koerhuis dat verdedigt, verbaast mij. En om nou te zeggen dat woningbouwcorporaties 18 miljard operationele winst per jaar halen omdat we in een tijd leven waarin de waarde van die woningen circa 70% van die winst vertegenwoordigt... Dat zou eigenlijk betekenen dat we tegen mensen met een eigen woning – als de heer Koerhuis een eigen woning heeft – zouden moeten zeggen: joh, u betaalt ook gewoon maar meer inkomstenbelasting, omdat uw woning dit jaar € 50.000 meer waard is geworden. Ik vind dat de heer Koerhuis daar echt eens een keer mee moet stoppen.

De **voorzitter**:

Een reactie van de heer Koerhuis?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dank u wel, voorzitter. Een schandalige vergelijking van de heer Azarkan om mensen met een eigen woning te vergelijken met grote verhuurders die 18 miljard winst maken. Ik vind dat eigenlijk niet kunnen.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis vervolgt zijn betoog.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik was ermee begonnen dat we allemaal weten dat Amsterdam en Utrecht voorbeelden zijn van gemeenten die te hoge eisen aan bouwers opleggen, en dat de lobby van Amsterdam en Utrecht naar de provincies Noord-Holland en Utrecht succesvol leek te zijn. Maar gelukkig hebben we vanuit deze Kamer die linkse lobby kunnen tegenhouden. In de aangenomen motie van de VVD en het CDA, van de heer Ronnes en mijzelf, hebben wij de Minister opgeroepen om een pittig gesprek aan te gaan met de provincies Noord-Holland en Utrecht, zodat de provincies de gemeenten boven Amsterdam en rondom Utrecht-stad meer ruimte geven om te plannen en te bouwen, om de overige programma's toe te staan en om de regionale woonafspraken en rode en groene contouren te verruimen. Ik ben blij dat de Minister de motie aan het uitvoeren is. En ik ben ook blij dat het pittige gesprek nu al effecten heeft: we zien dat de provincie Noord-Holland meer ruimte wil geven aan de regio Alkmaar om te bouwen, en we zien dat de provincie Utrecht meer

ruimte wil geven aan Woerden, IJsselstein, de Ronde Venen, Stichtse Vecht en Rijnenburg om te bouwen.

Tot slot, voorzitter. Het Financieele Dagblad kopte vandaag dat Amsterdam de jacht op woonfraudeurs opent. Eerder bleek uit onderzoek van Het Financieele Dagblad al dat tussen de 10% en 20% van de sociale huurwoningen in Amsterdam illegaal wordt onderverhuurd. Dat zijn tussen de 15.000 en 30.000 sociale huurwoningen, alleen al in Amsterdam. 30.000, een schrikbarend hoog aantal. Samen met het CDA en de SP heeft de VVD volgende week een debat hierover gepland. En wat de VVD betreft, gaan we vanaf volgende week ook landelijk de jacht op woonfraudeurs openen.

**De voorzitter:**

Dit geeft nog aanleiding tot een vraag van de heer Ronnes. O nee? Ik meende uw signaal te zien.

Dank u zeer voor uw inbreng. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer. Hij spreekt namens de PvdA.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik zit een beetje aan het einde van de rij, dus ik heb de collega's van de verschillende partijen gehoord. En één ding wordt wel breed gedeeld. Er wordt heel wisselend gedacht over de woningcorporaties; dat hebben we zojuist ook weer kunnen horen. Maar dat het echt woningnood is en dat er veel meer moet gebeuren dan de Minister op dit moment doet, wordt breed gedeeld, door zowel oppositiepartijen als door de coalitie. En ik vind dat het ook tijd wordt dat de Kamer een keer een streep trekt en zegt: het is alle hens aan dek, er moet meer gebeuren. Ik heb erover nagedacht om alle onderzoeken en onderzoekbeloftes en weet ik veel wat voor papieren mee te nemen, maar ik kon daar niet meer overheen kijken. Maar daar blijft het wel bij steken, terwijl er woningnood is. Voor een gemiddelde nieuwe woningprijs moet je al twee keer modaal verdienen, wil je die überhaupt kunnen betalen. Dat is de gemiddelde woningprijs in Nederland. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn in sommige steden tien, vijftien, soms wel twintig jaar lang. Dat is ongekend. Twintig jaar blijven studenten bij hun ouders thuis wonen. We krijgen keer op keer mailtjes, en dat wordt ook steeds meer, van mensen die een kind hebben gekregen en bij hun ouders intrekken omdat ze in hun eigen huis niet kunnen wonen. Sommige mensen stellen zelfs het krijgen van kinderen uit. En beleggers nemen onze steden over. Starters komen er niet meer tussen.

Dan moet er dus wat gebeuren. En de maatregelen die echt worden genomen, gaan eigenlijk bijna in tegen wat goed is. De verhuurderheffing brengt jaar op jaar netto steeds meer op, waardoor er minder sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. De grens wordt ook nog even opgeschroefd van € 250.000 naar € 270.000. Waar de duurste huurwoningen staan, waar het het moeilijkst is om een betaalbare woning te krijgen, moeten corporaties nog meer opbrengen. Op de huurtoeslag is bezuinigd. De inkomensgrens voor alleenverdieners – daar gaan we het vandaag niet over hebben, dus daar komen we op terug – gaat naar beneden, terwijl je, als je alleen één inkomen verdient, zeker als starter 40% à 50% van je inkomen aan woonlasten kwijt bent. Dat kun je dan toch niet verlagen, daar begrijpt toch niemand wat van?

En alles wat moet gebeuren, gebeurt niet. Investeren in plaats van de verhuurderheffing, dus een bouwfonds inrichten. De huurgrenzen optrekken. De sociale woningbouw verruimen. Ook voor middengroepen bouwen. De huisjesmelkers hard aanpakken. Het Groningse model uitrollen in Nederland. Beleggers meer belasten en starters ondersteunen. Een van de meest trieste dingen is misschien dat vaak de zwaksten de grootste pineut zijn: de laagste inkomens, maar ook de mensen met geestelijke problemen, psychische problemen, daklozen. De discriminatie



neemt toe, want tja, als je kunt kiezen aan wie je verhuurt, word je ook selectiever. We hebben daar als Kamer een groot punt van gemaakt. Ik heb twee keer een motie ingediend. De eerste keer werd die niet gesteund, de tweede keer kreeg ik Kamerbrede steun om die discriminatie aan te pakken. Gelukkig gebeurt dat nu.

Kortom, er moet een heleboel gebeuren en er wordt een heleboel onderzocht. En dat is echt een probleem als er woningnood is. Ik verwacht van de Minister nu eerst actie op al die terreinen: fiscaal en qua wetgeving, voor investeringen, het aanpakken van huissjesmelkers, en, eerlijk gezegd, wat minder onderzoeken dan nu. Als ik de Kamer zo hoor, wordt dat breed gedeeld. Over de oplossingen verschillen we nog weleens wat, maar deze gemene deler van «grijp in, doe wat» wordt, denk ik, breed gedeeld. Ik roep de Minister op om dat ook te doen. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u zeer voor uw inbreng. Dan is nu het woord aan mevrouw Dik-Faber. Zij spreekt namens de ChristenUnie. Ga uw gang.

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

Dank u wel, voorzitter. Of je nu jong of oud bent, in de regio of in de Randstad woont, wat meer of wat minder te besteden hebt, iedereen heeft behoefte aan en ook recht op een dak boven het hoofd. En dat is geen sinecure; dat laat de Staat van de woningmarkt ook weer zien met een indrukwekkende hoeveelheid cijfers en statistieken.

De ChristenUnie staat voor een woonbeleid waarbij oog is voor verschillende doelgroepen en waarin de regio's in ons land niet tegen elkaar worden uitgespeeld, maar deze elkaar versterken. Twee jaar na ons manifest Waardig ouder worden heeft ook het ouderenwoonakkoord een plek gekregen en gaan we actief aan de slag voor nieuwe huisvestingsvormen voor de groeiende groep ouderen in ons land. Maar dat betekent niet dat alle belemmeringen dan ook maar gelijk weg zijn. Want hoewel ouderen makkelijker aan een huis komen dan voorheen, liggen hun verhuiskansen nog steeds onder het gemiddelde en is het opzetten van bijvoorbeeld een nieuwe groepswoonvorm lastig, zeker wanneer je het als groep burgers moet opnemen tegen een grote investeerder met een dito portemonnee. Welke mogelijkheden ziet de Minister om ook provincies en gemeenten aan te moedigen tot ouderenwoonakkoorden, waarin bijvoorbeeld wordt afgesproken om een percentage van de nieuw te bouwen woningen specifiek voor ouderen te oormerken? En wanneer verwacht de Minister verder inzicht te kunnen geven in het in haar brief aangekondigde traject om de samenwerking bij wonen, zorg en welzijn te verbeteren?

Voorzitter. Ik had het over de ouderen. Maar een paar weken geleden ontving de ChristenUnie hier in de Tweede Kamer 100 jongeren van een zestal jongerenorganisaties, die samen de Coalitie-Y vormen. Uit gesprekken met deze jongeren weten we dat zij een kennisachterstand ervaren als het gaat om hun positie op de woningmarkt. Ze weten niet goed wat erbij komt kijken als je een huis koopt, of ze zijn niet goed op de hoogte van hun rechten ten opzichte van hun huurbaas wanneer die een woekerhuur vraagt. Herkent de Minister deze signalen? En welke mogelijkheden ziet de Minister om de informatiepositie van jongeren en starters op de woningmarkt te versterken?

Mijn collega de heer Koerhuis refereerde al aan de motie-Koerhuis/Dik-Faber. Daarmee is tijdelijke huisvesting op de agenda gezet. In de praktijk is de huisvesting van specifieke doelgroepen echter nog altijd een knelpunt. Dan denk ik niet alleen aan de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, maar ook aan de zogenaamde nieuwe daklozen. Gisteren kreeg ik via Twitter nog het verhaal aangereikt van Bianca de Groen, een gescheiden vrouw met twee kinderen, die weer bij haar ouders is



ingetrokken omdat er voor haar verder geen plek is om te wonen. Gaat de Minister gemeenten en woningcorporaties vragen om kwantitatieve afspraken te maken voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, en dus om meer tijdelijke huisvesting te realiseren? Dat stond al in de motie-Koerhuis/Dik-Faber opgenomen.

Voorzitter. Niet voor niets is de regio Amersfoort aangewezen als een van de zeven spanningsregio's in deze Staat van de woningmarkt. Na Amsterdam en Utrecht vindt daar de komende jaren de hoogste procentuele toename in woningbehoefte plaats. Er zijn snel harde plannen nodig om in die behoefte te voorzien, maar ook op de lange termijn liggen deze er nog niet. Met de andere spanningsregio's zijn afspraken gemaakt om tot een woondeal te komen, maar niet in Amersfoort. Wat is de inzet van de Minister? Wil ze ook hier tot het opschroeven van de harde plannen komen, en misschien zelfs tot een woondeal? Ik kan me aansluiten bij de vragen van anderen die daarover zijn gesteld.

Een groot knelpunt is en blijft het aanbod van middenhuur. Vanuit gemeenten en woningcorporaties worden verschillende suggesties aangereikt om dat te verbeteren. We komen daar natuurlijk nog over te spreken. Wat zij aanreiken, is bijvoorbeeld de vereenvoudiging van de markttoets, en meer sturing op de prijs-kwaliteitverhouding van medehuurwoningen en op de periode dat deze woningen voor het segment middenhuur beschikbaar blijven. Ik wil de Minister dan ook met kracht aanmoedigen om al het wenselijke te doen om woningcorporaties verder middenhuurwoningen te laten bouwen.

Voorzitter. Mijn laatste punt gaat over een element uit de Woningwet. Ook hier komen we nog over te spreken. Ik proef in de stukken best wat enthousiasme van de Minister om een cap op het aandeel van de WOZ in de woningwaarderingssystematiek in te voeren. Klopt dat? De Minister mag zich daarbij in ieder geval ook gesteund weten door de wethouders in de G4, en in het bijzonder door een zeer verstandige VVD-wethouder in Den Haag, die daar vanmorgen in een debat nog aangaf toe te willen naar een cap van 25% op de WOZ.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u zeer voor uw inbreng. Ik vraag de heer Smeulders om nu even het voorzitterschap over te nemen; dan kan ik mijn inbreng leveren.

**Voorzitter: Smeulders**

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik geef nu het woord aan de heer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Dank u zeer. Ik mag er natuurlijk de tijd van de niet-gepleegde interrupties bij optellen, hè? Nee hoor.

Gisteren publiceerde het CPB de geüpdatete cijfers voor 2019. Die bevestigen eerdere signalen dat de economische groei vertraagt. Ook de woningmarkt lijkt wat af te koelen. Er vinden steeds minder transacties plaats bij de bestaande woningen. Dat heeft een negatief effect op de vraag naar renovatie- en verbouwwerkzaamheden. Het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen komt ook niet in versnelling. Volgens het CBS ligt het aantal vergunningen nog steeds onder het niveau van voor de crisis. En dat terwijl – en dat is wat wij allen delen – er zo'n grote woningnood is. Vooral veel starters zijn echt gefrustreerd, en eerlijk gezegd wij ook wel een beetje. En ik merk ook aan de collega's dat wij niet de enigen daarin zijn. Want we praten, praten en overleggen, maar we hebben eigenlijk maar een minimale, kleine invloed op het echte dóén. En dat zijn toch ook maar steeds bouwsteentjes, dus het is wel belangrijk dat we daarmee

doorgaan, maar het blijft iets onbevredigends houden, omdat het een zo weinig doorslaggevend effect heeft.

Voorzitter. Het is duidelijk, en de heer Azarkan signaleerde het al: we hebben te maken met een meervoudig probleem. Een stokkende bouwproductie. Het probleem van de betaalbaarheid. De beschikbare capaciteit die nodig is voor bouwen en voor verduurzamen. Een afkoevende economie waarin burgers en ondernemers de hand meer op de knip gaan houden. En wat betreft dat laatste: In de vorige crisis verloren we heel veel menselijk kapitaal door de uitstroom van vakmensen uit de bouwsector. Ik wil niet zeggen dat er nu een crisis aanstaande is, maar we moeten ons daar wel op voorbereiden. We plukken nu de wrange vruchten van die uitstroom. Dat heeft onder andere te maken met de trage bouwrealisatie. Mijn vraag aan de Minister is of er al wordt nagedacht over hoe we bij een volgende crisis een dergelijke uitstroom kunnen voorkomen.

Dan het punt van de rol van corporaties. Die vervulden in het verleden nog weleens de rol van anticyclische bouwers. We krijgen steeds vaker te horen dat de verhuurderheffing ervoor zorgt dat zij geen buffer kunnen opbouwen. Hoe kijkt de Minister tegen dit signaal aan? En hoe wordt geborgd dat zij die anticyclische rol kunnen blijven vervullen of weer kunnen gaan oppakken?

Voorzitter. Dan het punt van de regio's. Wij vragen ons als SGP af of in het beleid voldoende wordt gekeken naar de verschillende problemen in de verschillende regio's. Neem bijvoorbeeld de NHG-grens van € 290.000. In Groningen kun je voor dat bedrag een nogal ander soort huis kopen dan in Utrecht. En je bereikt als starter in Zeeland wel wat met die Nationale Hypotheek Garantie, maar in Amsterdam koop je er helemaal niets voor. Mijn vraag is heel simpel: ziet de Minister mogelijkheden om op dit punt te differentiëren, zodat ook op dit punt onnodige belemmeringen uit de weg geruimd kunnen worden?

En tot slot, voorzitter, de overdrachtsbelasting. We zien dat nieuwbouwwoningen en huizen met het juiste energielabel als warme broodjes over de toonbank gaan. Daarvoor wordt de hoofdprijs betaald. Er zijn al mogelijkheden om meer te lenen voor verduurzaming, maar voor veel mensen blijft verduurzaming een hobbel. Stel nu dat wij nieuwe huiseigenaren, kopers, een korting geven op de overdrachtsbelasting als zij binnen een jaar na aankoop van de woning een minimumbedrag hebben geïnvesteerd in energiebesparing. Hoe kijkt de Minister tegen zo'n korting aan? Zo'n financiële prikkel kan net de doorslag geven om het huis te gaan isoleren. En wat je niet verbruikt, hoeft ook niet opgewekt te worden, dus het mes snijdt dan eigenlijk aan twee kanten.

Ik wil het graag hierbij laten, voorzitter. Dank u zeer.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Precies binnen de vier minuten, dus het kan wél. Ik geef het voorzitterschap terug aan de heer Bisschop.

**Voorzitter: Bisschop**

**De voorzitter:**

Het zal u opgevallen zijn: er verscheen een aureooltje boven mijn hoofd. De Minister heeft aangegeven een kwartier nodig te hebben voor de voorbereiding. Ik schors de vergadering daarom tot 17.35 uur.

De vergadering wordt van 17.22 uur tot 17.37 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Dames en heren, ik heropen deze vergadering. Aan de orde is de eerste termijn van de Minister. Ik geef de Minister graag het woord. Ga uw gang.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. We hebben vandaag de luxe van negen woordvoerders over dit belangrijke onderwerp. «Min een», zegt de heer Ronnes.

**De voorzitter:**

Ja. Misschien is het goed als ik even meld dat de heer Azarkan zich zonet heeft afgemeld in verband met andere verplichtingen. Bij dezen.

**Minister Ollongren:**

Desalniettemin heeft hij ook zijn inbreng geleverd in de eerste termijn. Ik heb heel veel suggesties gehoord. Ik heb ook veel zorgen gehoord over de woningmarkt – zorgen die ik deel, want we hebben daar vaak over gesproken – maar ook heel veel suggesties en heel veel invalshoeken. Als ik zou moeten samenvatten wat u mij als Minister allemaal precies vraagt, kan ik dat eigenlijk niet. Toch ben ik heel dankbaar voor het meedenken, de belangstelling en de zorgen die u uit. Ik ben het met u eens dat we inderdaad heel veel werk hebben, met elkaar hier in de Kamer, maar vooral ook in het land. Want dit is een onderwerp dat niemand alleen kan doen. En als ik kijk wat ik doe als Minister van Wonen, dan is dat samenwerken met al die partijen. Dan heb ik het over de gemeenten en over de provincies, maar ik heb het dan ook over de bouwers en ontwikkelaars, en over investeerders en corporaties; al die partijen die nodig zijn om te zorgen dat iedereen in Nederland prettig en passend bij zijn of haar situatie kan wonen. En dat is nu niet het geval, dat realiseer ik me maar al te goed. Maar ik vind dat we al die partijen die ik net heb genoemd, wel tekortdoen door te suggereren dat er niks gebeurt. Want er gebeurt ongelooflijk veel.

En er gebeuren ook dingen dankzij de Kamer. Neem bijvoorbeeld de aanpak van de Crisis- en herstelwet. De heer Ronnes van het CDA heeft daar eigenlijk vanaf dag 1 dat ik Minister van Wonen was op aangedrongen, omdat dat een manier is om te zorgen dat er echt makkelijker en sneller kan worden gebouwd. Dat is ook een instrument waar de gemeenten, die hier de verantwoordelijkheid voor hebben, echt wat aan hebben. Maar neem bijvoorbeeld ook de transformatiefaciliteiten. Dat heeft iets langer geduurd, maar bij de vorige begroting heb ik daar geld voor beschikbaar kunnen stellen. Dat is van start gegaan en er is heel veel belangstelling voor. De Bank Nederlandse Gemeenten heeft de bereidheid getoond om daar in te stappen. Er zijn in verschillende regio's regionale ontwikkelingsmaatschappijen die ook mee willen doen. Dat gebeurt dus allemaal in de praktijk. De woondeals, waar we natuurlijk zo op terugkomen, de gesprekken met provincies over de plancapaciteit, die lopen. En terwijl dat allemaal loopt, wordt er gebouwd. Er wordt gebouwd in Nederland. Ik zal straks nog ingaan op de vraag van mevrouw Beckerman: halen we die precieze aantallen? Ja, dat gaat heel erg de goede kant op. En dat wil ikzelf hier benadrukken, omdat wij inderdaad niet metselen en niet bouwen, maar moeten zorgen voor de ruimte voor die andere partijen en voor die andere verantwoordelijken, ook de bestuurlijk verantwoordelijken: de wethouders. Inderdaad ben ik morgen in Eindhoven, waar ik ook de wethouder zal spreken. De verantwoordelijke wethouder zorgt voor creatieve ideeën, voor ruimte voor tijdelijk wonen. En als dat niet goed genoeg is, dan maken we het nog beter. Maar het belangrijkste is dat het gebeurt. En ik zie het voor mijn ogen gebeuren.

Voorzitter. Ik wil op een aantal zaken ingaan. Ik zal het ongeveer indelen in de volgende punten: aantal woningen, tekorten en dat soort zaken; de woondeals; de regelgeving die er is rondom bouwen; de vragen over de corporaties; en de vragen over huren en over de specifieke doelgroepen. Maar daaraan voorafgaand zeg ik toch wat meer overkoepelend. Daarmee zal ik ook zeker ingaan op een aantal van de vragen die zijn gesteld. Ik zei het net al: er zijn heel veel partijen nodig om dit allemaal te realiseren. Nederland is een relatief klein land, maar toch zijn er hele grote

verschillen in Nederland, per regio en per gemeente. Dat is een van de redenen dat ik heel gemotiveerd ben om het op deze manier op te lossen; om te zoeken naar regionale samenwerking, om ruimte te geven aan die regionale verschillen, om niet alles vanuit Den Haag voor te schrijven of te organiseren. En ik zei net al: ik zie dat die bouwopgave aardig op stoom begint te komen. Ik heb het dan over 66.000 nieuwe woningen in 2018. Daarbij tel ik de transformatie op. Dan komen we heel dicht in de buurt van de gestelde 75.000 woningen die per jaar nodig zijn.

Maar dat wil niet zeggen dat er geen problemen zijn. Het viel me bijvoorbeeld op dat u het vandaag niet over één bepaald punt had, terwijl u dat in andere debatten wel vaak aan de orde heeft gesteld. Onder anderen mevrouw Van Eijs vraagt daar altijd aandacht voor. Het gaat over de mensen die nodig zijn in de bouw. Dat is natuurlijk wel een reëel knelpunt op dit moment. En misschien mag ik hier toch wel even noemen dat ik daarom onlangs het mbo-convenant bouw heb getekend, samen met mijn collega van Onderwijs. Ik ben ontzettend blij dat het mbo daaraan meedoet, en dat ook het bedrijfsleven daaraan meedoet, en dat ook woningbouwcorporaties en gemeenten daaraan meedoen. Dat betekent dat mensen die opgeleid worden, juist in die bouwsector echt direct aan de slag kunnen, de kwalificaties, kennis en expertise hebben, en ook de praktijkervaring hebben opgedaan tijdens de opleiding om direct in de bouw aan de slag te gaan. Ik heb tegen de studenten gezegd: in deze opleiding heb je geen baangarantie nodig, want die is er; er ligt daar werk voor het oprapen. Dat is heel fijn.

Voorzitter. De Staat van de woningmarkt 2018 schetst een compleet beeld van de stand van zaken op de woningmarkt. We hebben een sterke opleving gezien onder invloed van de economische ontwikkelingen. We hebben gezien wat voor gevolgen dat heeft voor de prijzen: de koopprijzen zijn opgelopen; we zitten weer boven het niveau van vóór de crisis. En er zijn natuurlijk zorgen over de betaalbaarheid. Tegelijkertijd zien we in dezelfde Staat van de woningmarkt dat door de lage rente koopwoningen op veel plaatsen nog steeds bereikbaar zijn. Als je de Staat van de woningmarkt goed bestudeert, denk ik dus dat die een genuanceerd beeld laat zien. Aan de ene kant is er spanning op de woningmarkt in sommige delen van het land; een grote spanning op de woningmarkt. Dat zijn de gebieden die ik heb uitgekozen om die geplande woondeals mee te sluiten. We hebben er al een gesloten, de volgende is morgen, en aan de andere drie wordt gewerkt; ik hoop daar in de komende tijd de laatste hand aan te kunnen leggen. Maar dit had dus te maken met die spanning op de woningmarkt; dat was de reden van de keuze voor die plek. Ik zal straks nog precies antwoord geven op het oosten en op Amersfoort; daar kom ik zo op terug. Maar er zat wel een redenering achter. En ik sluit daarmee geen andere regio's uit, want er wordt natuurlijk in heel Nederland gebouwd. Ook de cijfers over de aantallen woningtransacties en de verhuisbewegingen laten zien dat er nog steeds beweging is op de woningmarkt, en dat daar ook kansen zijn. Maar nogmaals, daarmee wil ik niets afdoen aan het probleem dat mensen echt ervaren. En wat betreft de bouwproductie: ik heb al iets gezegd over de mensen die nodig zijn. Maar er zijn ook hulptroepen nodig. Ik heb inderdaad gezegd dat we hulptroepen moeten laten aanrukken. We hebben daarvoor het Expertteam Woningbouw. Die mensen kunnen dus ook helpen om de nieuwe instrumenten op een goede manier in te zetten, om die transformatiefaciliteit ook te gebruiken om de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt in te zetten om de ontwikkeling van bouwlocaties echt te versnellen.

Voorzitter. Misschien moet ik deze kwestie ook in procedurele zin even aanstippen. Ik heb naar de Kamer een brief gestuurd over de maatregelen in de huurmarkt en de evaluatie van de herziene Woningwet. Daar zijn wat opmerkingen over gemaakt. Ik meen dat dit officieel niet op de agenda

staat, maar ik wou er toch iets over zeggen omdat een enkeling er een vraag over stelde.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, een punt van orde. Misschien is het goed om dit toch even te melden. We hebben in de procedurevergadering gekeken hoe we als Kamer met die brief moesten omgaan. We hebben op de agenda van de procedurevergadering van morgen staan om een technische briefing voor die brief aan te vragen, en additioneel een apart AO over die brief, om zo recht te doen aan de inhoud van die brief. Want als die hierbij zou zijn geagendeerd, zou het wel erg veel zijn geworden.

De **voorzitter**:

Dat is dan misschien een reden om dit even te laten rusten?

Minister **Ollongren**:

Voorzitter, u kijkt natuurlijk altijd naar de klok.

De **voorzitter**:

Nee, maar ik probeer de tijd en de klok wel een beetje in de gaten te houden; dat is waar.

Minister **Ollongren**:

Nou, ik ben daar eigenlijk heel blij mee, want ik denk dat dat ook recht doet aan het gewicht van de brief. Ik zal er dan mee volstaan om te verwijzen naar het feit dat die brief er ligt en dat de verschillende betaalbaarheidsonderwerpen waarover we het hadden, hierin in hun samenhang worden gezien, zeker met betrekking tot de huurmarkt. Er staat ook in hoe ik voornemens ben te werken aan een betere, toegankelijke en betaalbare huurmarkt. Maar ik volsta daar nu even mee. We komen er op een volgend moment uitvoerig op terug. Het gaat dan ook om het Sociaal Huurakkoord.

Voorzitter. Ik moet misschien toch ook even iets zeggen over tijdelijk wonen en flexwonen, want verschillende woordvoerders hebben daar aandacht voor gevraagd. Je ziet dat er in Nederland steeds meer initiatieven ontstaan rond tijdelijk en flexibel wonen. Eindhoven werd in dat verband al genoemd; ik kom daar zo nog op terug. Maar ook op andere plekken speelt dit: Zuid-Holland, Purmerend, Maastricht. Je ziet aan die ontwikkelingen dat dit een manier is waarbij gemeenten op korte termijn iets kunnen doen en waarbij ze de woningmarkt echt toegankelijk kunnen maken voor mensen. Het gaat hierbij over heel verschillende groepen: mensen die gescheiden zijn en daarom snel een andere woning nodig hebben, maar ook studenten en jongeren, mensen uit de maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten. Dat flexwonen is dus inderdaad echt wel iets dat uitkomst kan bieden. In de wet- en regelgeving heb ik al de voorwaarden geregeld om flexwonen mogelijk te maken door bijvoorbeeld tijdelijk af te wijken van bestemmingsplannen. Er zijn diverse vormen van tijdelijke huurcontracten geïntroduceerd en ook op lokaal niveau zijn er verschillende instrumenten ontwikkeld om hiermee aan de slag te gaan. Er is ook een handreiking voor gemeenten opgesteld, waarin goede voorbeelden zijn opgenomen zodat zij niet het wiel opnieuw hoeven uit te vinden als ze hiermee aan de slag willen gaan.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Ronnes wil interrumperen, maar ik stel voor om de interrupties aan het einde van elk blokje te doen. Is het te overzien wat er in dit blokje nog volgt, Minister?

Minister **Ollongren**:

Ja, zeker. Ik wil vooraf nog twee dingen kwijt. Ik aarzel even, maar misschien moet ik nu toch gelijk maar even ingaan op de motie-Ronnes over maatschappelijke opgaven. Ik heb gisteren de Kamer geïnformeerd over het onderzoek naar die maatschappelijke opgaven dat ik naar aanleiding van de motie ben gestart, zoals in de motie wordt gevraagd. Er wordt onderzoek gedaan naar die maatschappelijke opgaven, ook in relatie tot de financiële slagkracht van de corporaties. Ik begrijp de teleurstelling bij de heer Ronnes wel dat dit tijd kost, maar het gaat echt om een heel groot onderzoek. Als we dit nu goed doen, denk ik dat we straks in beeld zullen hebben in hoeverre corporaties ook op langere termijn de opgaven voor het huisvesten van hun doelgroepen én de opgaven voor de verduurzaming financieel aankunnen. Dan kunnen we ook echt goed onderbouwd aangeven welke rol de overheid daarin zou moeten hebben. De heer Ronnes had het net over versnellen. We kunnen daar natuurlijk altijd naar kijken, maar ik pleit echt voor zorgvuldigheid en ik pleit ervoor om dit echt goed te doen. Dit is een omvangrijke vraag en het kost tijd om dit goed uit te zoeken.

Voordat ik die vier blokjes afloop, zeg ik tot slot: ik heb een paar vragen gehad over de Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking en over het overleg met de G-4. De Kamer heeft daar ook een brief over ontvangen. De Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking van NEPROM biedt een ruime selectie aan suggesties voor ruimtelijke en verstedelijkingsopgaven. Veel van die suggesties, zoals de suggesties die de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven betreffen, worden meegenomen in het beleid. Daar heb ik in die brief aan NEPROM ook iets over geschreven. En inderdaad, de Minister-President, collega Cora van Nieuwenhuizen van Infrastructuur en Waterstaat en ik zijn ook met de vier grote steden in overleg over de verstedelijkingsopgave waar Nederland voor staat. We hebben dat op verschillende manieren en verschillende momenten met de G-4 besproken. De Kamer is geïnformeerd over de uitkomsten. En ik denk dat het allerbelangrijkste is dat we hebben gezegd dat we een nieuwe manier moeten vinden om dit te doen. De samenhang tussen de verstedelijking, de bereikbaarheidsopgave en de woningbouw-opgave is heel groot. Die samenhang onderkennen we. We hebben ook in het vorige MIRT al stappen gezet om die koppeling, die verbinding te maken en ook te zoeken. Maar voor de iets langere termijn is het volgens de steden nodig dat we zoeken naar nieuwe manieren om dit te financieren en om ook sneller te kunnen handelen en in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Wij zijn het met de steden eens dat we daarnaar moeten zoeken, omdat we denken dat het anders vast kan lopen. Dus het is wel een belangrijke ontwikkeling dat we in die samenstelling met elkaar spreken.

Voorzitter. Dat ter inleiding. Ik wil nu de blokjes gaan aflopen.

**De voorzitter:**

De inleidende opmerkingen heeft de Minister afgerond. Geven die aanleiding tot vragen? Ik stel overigens voor om het in de eerste termijn van de Minister op dezelfde wijze te doen als in de eerste termijn van de Kamer, dus vijf vragen: twee keer twee en één keer één.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het is voor mij even gokken wat nu nog wel verderop aan bod komt en wat niet. Er is een aantal dingen waar ik echt een vervolgvraag over wil stellen. In de motie over de maatschappelijke opgaven wordt gesproken over de lange termijn en de korte termijn. Als de resultaten van het onderzoek pas in december 2019 komen en de oplossing pas verder in 2020, dan is de korte termijn al voorbij. Hoe gaat de Minister dus uitvoering geven aan het element van de korte termijn in de motie?



Verder heeft de Minister het over het noodprogramma. Komt zij nog terug op dat noodprogramma en het voorstel dat ik gedaan heb? Ik zie aan de Minister dat dat het geval is. Dan laat ik dat voor nu even rusten.

**Minister Ollongren:**

Ik heb de tekst van die motie natuurlijk goed in mijn hoofd zitten. De korte termijn in dit verband is: tot 2023. De lange termijn gaat over de periode tot 2030, met volgens mij nog een uitkijk naar nog veel verder weg. In deze sector is de korte termijn natuurlijk niet morgen of overmorgen; dit gaat over een periode van jaren.

**De heer Ronnes (CDA):**

De inkt van de brief is eigenlijk net droog, want de brief hebben wij gisteren ontvangen. Ik vraag me even af wat ik daar nu verder mee moet, want ik had een ander beeld bij «de korte termijn». Ik kijk even of we dit misschien in een VAO, of op een ander moment een plek kunnen geven.

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

Mijn vraag gaat ook over tijdelijke huisvesting, voorzitter. Maar ik hoor dat de Minister daar nog op terugkomt. Ik wacht dus even met het stellen van mijn vraag.

**De voorzitter:**

Prima. Meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We hebben hier nogal wat gedebatteerd over die 18 miljard winst, en of het wel of geen winst is. Het is in ieder geval te activeren als dure sociale huurwoningen verkocht worden. De motie-Ronnes waar de Minister aan refereerde, is een coalitiemotie. Daar staan handtekeningen van alle vier de partijen onder. Ik hoor discussies over maatschappelijke opgaven van corporaties. Daar ben ik het mee eens en die zijn er ook. Ik hoor ook discussies over middelen. In die motie staat ook nadrukkelijk de optie om middelen te activeren door dure sociale huurwoningen te verkopen. Neemt de Minister die optie ook goed mee?

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis licht hier nu één aspect uit. Ik heb in een reactie op de heer Ronnes net juist betoogd dat ik vind dat we dit echt zorgvuldig moeten doen en dat we echt moeten beschikken over de goede gegevens en de goede cijfers. Daar is tijd voor nodig. Deze invalshoek van de heer Koerhuis is mij bekend en ik denk dat hij de leden van deze commissie ook bekend is. We moeten dus straks met z'n allen natuurlijk een totaalbeeld proberen te hebben. Ja.

**De voorzitter:**

Ik zie aan de heer Koerhuis dat dit antwoord voldoende is. De Minister is toe aan het kopje over aantallen.

**Minister Ollongren:**

Ja. Ik heb daar al iets over gezegd, maar dit gaat ook over de vraag van mevrouw Beckerman. Zij sprak dacht ik over een noodplan. Anderen hebben het gehad over regie. Voor mij gaat het over het halen van de benodigde aantallen woningen. We hebben dat tekort niet van de ene op de andere dag opgelost. We hebben gezegd dat we meerjarig gemiddeld op 75.000 woningen per jaar moeten zitten. Ik wil hier dus echt het beeld wegnemen dat we dat niet halen, want we komen heel dicht in de buurt. Maar dat is nog geen garantie dat we dat jaar op jaar halen. Ik noemde net al de tekorten op de arbeidsmarkt. Er kunnen ook regionaal of zelfs lokaal probleem zijn waardoor de opgaven niet gehaald worden. Maar op dit

moment gaat dat goed. En ik steek dus alle energie die nodig is in het ervoor zorgen dat partijen die uiteindelijk die woningen realiseren, dat kunnen doen. Dus er gebeurt ontzettend veel. Ik heb die vijf regio's genoemd. Zij hebben daar een sleutelfunctie in, ook wat betreft de aantallen natuurlijk. Immers, dat zijn de krapteregio's waar ook het meest moet worden gebouwd.

Daarnaast moeten er echter heel veel andere dingen gebeuren, juist vanwege die situatie op de woningmarkt. Want het klopt, het heeft perverse effecten. De heer Nijboer heeft daar aandacht voor gevraagd. Ik noem de woonfraude, de huisjesmelkerij, discriminatie op de woningmarkt. Ook dat laatste is een buitengewoon ernstig punt. Daar moet dus wat aan gebeuren, en dat gaan we ook doen met goed verhuurderschap. Ik ben op de hoogte van de aanpak van huisjesmelkers en de Groningse aanpak daarvan. Ik heb daar met Groningen over gesproken. Ik heb daar ook gezegd: ik ben zeer gemotiveerd om te helpen en te bekijken of, als die Groningse aanpak werkt, die ook elders zou moeten functioneren. In die woondeals gaat het dus over aantallen woningen, over tijdelijke woningen, maar het gaat daarin ook over deze vraagstukken. Met een studentenstad als Groningen maak je daarin dus afspraken over hoe om te gaan met studentenwoningen. Met Eindhoven kijk ik morgen naar die tijdelijke woningen. En in Eindhoven is natuurlijk ook de bijzonderheid dat daar veel expats zijn komen wonen, omdat Eindhoven ook brainport is en de innovatieve bedrijven daar heel veel mensen aantrekken.

Kortom, dat is mijn uitleg van mijn rol van Minister die verantwoordelijk is voor wonen. Als ik het lijstje afvink, denk ik dat het een eind op streek is, maar nogmaals: we zijn er nog lang niet en er moet nog heel veel gebeuren.

Mevrouw Beckerman vroeg of er nog veel leegstand is, of eigenlijk stelde zij dat er veel leegstand is. Het aantal woningen dat in Nederland leegstaat is relatief klein. Er zijn natuurlijk regionale verschillen, maar zelfs in de meest gespannen regio's komt nog wel wat leegstand voor. Dat is dan meestal omdat het aanbod niet aansluit op de vraag. Het is heel belangrijk dat daar op gemeentelijk niveau aandacht voor is. Er kunnen natuurlijk ook leegstaande gebouwen zijn die geen woonfunctie hebben, zoals kantoren en bedrijfsgebouwen. Als die getransformeerd kunnen worden, is het natuurlijk aan gemeenten om dat te realiseren. Specifiek daarvoor is nou die transformatiefaciliteit. Ik zou ook op deze plek de partijen willen oproepen om daar gebruik van te maken, want dit gaat juist over binnenstedelijke transformatie, die we ook heel graag willen met elkaar.

De heer Bisschop vroeg aandacht voor het uitstromen van bouwers. We hebben inderdaad in de vorige crisis gezien dat dat is gebeurd. Enorme aantallen mensen zijn toen uitgestroomd uit de bouw. Die komen niet zo makkelijk mee terug. Ik zal straks nog ingaan op het anticyclisch beleid. Daarover ging een vraag van ik meen de heer Smeulders. Daar hoort dit eigenlijk ook bij. Dit is een van de effecten die we hebben gezien, en ook een van de redenen waarom we nu tekorten hebben, juist in de bouwsector.

Ik zoek even naar mijn papieren over het anticyclisch bouwen, voorzitter, want het lijkt me handiger om daar nu direct op in te gaan. Op dat anticyclisch bouwen zijn we ook ingegaan in de Staat van de Woningmarkt van vorig jaar, dus op de oorzaken van die cycliciteit, en op de samenhang tussen de woningmarkt en de economie. Ik heb het CPB gevraagd om onderzoek te doen naar de cycliciteit van de woningmarkt en om ook beleidsaanbevelingen te doen. Hoe kunnen we die cycliciteit verminderen? En tegelijkertijd werk ik samen met EZK, Financiën en SZW, en ik vraag trouwens ook de expertise van De Nederlandsche Bank hierbij. Ik vraag aan hen om hetzelfde te doen, dus om na te denken over wat er zou kunnen. EZK denkt heel actief mee, want inderdaad heeft de sg van EZK een artikel geschreven waarin hij een aantal zaken benoemt. Ik



constateer dat de cycliciteit voor een deel gewoon verbonden is met het karakter van de woningmarkt. Daar zit namelijk een soort traagheid in, want het aanbod reageert maar beperkt op de ontwikkelingen van de vraag, en het vergroten van de woningvoorraad kost tijd. Dat is eigenlijk het element waar we nu ook tegen aanlopen. Dat betekent dat er bij een stijging van de vraag op korte termijn nog niet direct een stijging van het aanbod kán plaatsvinden. Ik denk dat we ons dus vooral moeten richten op stabiliteit op de woningmarkt. Maar ik zeg nogmaals dat ik heel graag de input van de experts wil hebben.

De maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's bij huishoudens te beperken, zoals versnelde afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek en verlaging van de maximale LTV-ratio, zijn in dat opzicht bijvoorbeeld heel belangrijk. En tegelijkertijd moeten we dus die bouwproductie op niveau brengen. Dat is volgens mij ook een maatregel die kan helpen bij het zorgen voor die stabiliteit. En nogmaals, ik vraag iedereen om mee te denken, dus ook de maatregelen die in dat ESB-artikel zijn genoemd, moeten we natuurlijk meewegen. Voorzitter, ik ga verder met de woondeals.

**De voorzitter:**

Dan is er eerst nog even een gelegenheid om te interrumperen. De heer Smeulders heeft een vraag.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Mijn vraag gaat over de laatste opmerking van de Minister over anticyclisch bouwen. Is de Minister ook bereid om in dit verband naar de positie van woningbouwcorporaties te kijken? Die kunnen juist een heel interessante positie hebben. En op welke termijn mogen we plannen en maatregelen verwachten? Ik begrijp namelijk van de Minister dat er heel veel onderzoek wordt gedaan en dat er veel wordt overlegd. Wanneer zien we daar wat van terug?

**Minister Ollongren:**

Ik kom straks nog wat uitvoeriger terug op de woningcorporaties, want daar heeft de heer Smeulders ook naar gevraagd. Ik heb net al gezegd dat er heel veel partijen zijn die een rol spelen op de woningmarkt. De woningbouwcorporaties zijn daar natuurlijk een heel relevante partij in. Maar het is meer dan dat. Ik vind eigenlijk dat bijvoorbeeld ook marktpartijen een heel belangrijke rol hebben in het huidige beleid. Ook decentrale overheden hebben een belangrijke rol. En verder zijn er inderdaad ook de maatregelen in de fiscale sfeer, die ik net heb genoemd. Maar straks, in mijn vierde deel, wil ik nog specifiek op die woningbouwcorporaties terugkomen, als de heer Smeulders dat goedvindt.

**De voorzitter:**

Dat lijkt mij prima.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dan verwacht ik nog wel een antwoord op mijn vraag over de termijn waarop wij maatregelen van het kabinet mogen verwachten voor het tegengaan van het cyclische karakter, of eigenlijk om meer stabiliteit te brengen op de woningmarkt.

**Minister Ollongren:**

Ik heb dus het CPB gevraagd om hierover te rapporteren en ik laat De Nederlandsche Bank hierover nadenken. Dat kan ik trouwens niet zelf bepalen, maar De Nederlandsche Bank is hierover aan het nadenken. Daar is men hier al langer mee bezig. We verwachten dat we dit jaar met de uitkomsten daarvan kunnen komen op basis van de bevindingen, en ook na overleg met de ander departementen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb in mijn eerste termijn gevraagd naar die onbenutte bouwgronden. Men lijkt nu ook te speculeren op die anticyclisiteit. En hoe kunnen gemeentes worden ondersteund om meer contracyclisch te werken?

Minister **Ollongren**:

Zeker, die vragen heb ik genoteerd en die wil ik beantwoorden onder het kopje «regelgeving bouwen». Ik begrijp dat ik mijn bijdrage toch minder helder heb gestructureerd dan ik zelf dacht.

De **voorzitter**:

We zien dat vol verwachting tegemoet. We zijn toe aan het blokje over woondeals.

Minister **Ollongren**:

De heer Azarkan vroeg naar de stand van zaken bij die woondeals. In januari is dit in Groningen gebeurd. Morgen is de ondertekening in de regio Eindhoven. De gesprekken met de metropoolregio Amsterdam, de regio Utrecht en de zuidelijke Randstad lopen. Bij die woondeals is het niet een kwestie van even bij elkaar zitten en een paar leuke dingen die we allemaal graag willen op een rijtje zetten. Bij die woondeals gaat het om het samen ontwikkelen van een visie op wat er specifiek in die regio nodig is wat betreft de omvang van de woningbehoefte. Het gaat ook om afspraken over de monitoring van bijvoorbeeld voldoende plancapaciteit. En het gaat over de voortgang bij concrete bouwlocaties. Je moet daar dus wel even tijd in stoppen met elkaar om dat goed bij elkaar te brengen. Ik zei net al dat we dus ook afspraken maken over kwesties die spelen op de kortere termijn; ik noemde ze net de excessen. En we gaan samenwerking aan rondom de grote gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor de regio. Er gaat dus veel tijd in zitten om dat goed met elkaar vast te stellen, op papier te zetten, en om targets vast te stellen. Het is een begin van een langjarige samenwerking. Dit is dus niet een fotomoment. Dit is niet een contract of zo, maar het is wel een manier om je samenwerking, commitment aan te gaan, waarbij er vertrouwen moet zijn tussen de partijen. Vandaar dat het wat tijd kost, maar ik ben zeer gemotiveerd om daarmee verder te gaan.

Zijn er andere regio's die misschien ook zo'n woondeal willen hebben? Dat is natuurlijk een relevante vraag. De heer Smeulders vroeg daarnaar en mevrouw Beckerman en anderen maakten daar ook een opmerking over. Ik heb aan het begin al gezegd: ik ben gewoon begonnen in regio's waar de krapte het grootst is, dus waar het merendeel van de bouwopgaven moeten landen. Het is ook niet het enige instrument dat je kunt kiezen. We hebben in het verleden ook vele dingen gezien dat je met regiodeals of citydeals dingen kunt doen. Er zijn generieke instrumenten voor bouwen en wonen. Het Expertteam Woningbouw en de transformatiefaciliteit zijn al genoemd. Maar ik ben altijd bereid om met regio's te praten over de knelpunten waar zij tegen aanlopen. Dat geldt dus ook voor bijvoorbeeld de regio Amersfoort, die net werd genoemd. Die is natuurlijk heel nauw verbonden met de regio Utrecht, waar ik een woningdeal mee aan het afronden ben. Dus ik wil toezeggen dat als de woningdeal met Utrecht er is, ik met beide regio's in gesprek ga om te kijken of we in het vervolgproces misschien ook wat meer samen zouden kunnen optrekken.

De heer Koerhuis vroeg naar de situatie in Oost-Nederland. Ik zei al dat ik met alle regio's het gesprek wil aangaan. In deze regio is er al een heel intensieve samenwerking met het Rijk gaande. De Minister van LNV werkt samen met de regionale partijen aan de Regio Deal Achterhoek. Daar ben ik ook bij betrokken. De afspraken over de aanpak van de woningvoorraad maken daar onderdeel van uit. Ik werk met Overijssel en Gelderland aan de pilot voor een omgevingsagenda Oost. Daarbij gaat het natuurlijk over

de integrale gebiedsopgave van dat deel van Nederland. Dat gaat over de fysieke leefomgeving, en daar valt wonen natuurlijk eigenlijk ook onder. Kortom, ons zijn alle regio's even lief en ze zijn ook even belangrijk, maar ze zijn niet allemaal hetzelfde. Ik kies dus steeds een beetje voor een aanpak die past bij het vraagstuk. Het is dus echt maatwerk. Maar leidend is datgene waar de regio behoefte aan heeft. Vandaaruit moeten we kijken welk type afspraak daar het beste bij past. Maar het gesprek, ook met Oost, ga ik natuurlijk graag aan, zeg ik tegen de heer Koerhuis.

**De voorzitter:**

Dit was het blokje over woondeals? Mevrouw Dik-Faber heeft er een vraag over.

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

Ik heb de woondeal met Groningen bekeken en ook goed zicht kunnen krijgen op de afspraken die de Minister dan maakt met zo'n regio. Ik denk dat dat goed is. Er zijn verschillende regio's met spanningen gesignaleerd en opgesomd. Uit mijn hoofd gezegd zijn het er zeven. Met zes daarvan worden woondeals afgesloten. De zevende is Amersfoort. Daar wordt geen woondeal mee afgesloten. De Minister zei net wel iets over Amersfoort. Ik heb het heel snel opgeschreven. Zij wil de toezegging doen om ook naar Amersfoort te kijken. Komt er een aparte woondeal voor Amersfoort? Of wordt een woondeal voor Amersfoort meegenomen met Utrecht? Ik denk dat het laatste onvoldoende recht zou doen aan de problematiek van die hele regio. Die ligt midden in het land, waar de druk zo ongelofelijk groot is, zowel op woningen als op infrastructuur, openbaar vervoer en noem het allemaal maar op. Ik zou de Minister dus echt willen aanbevelen om, als ze daartoe kansen ziet, voor die regio toch echt met een aparte woondeal te komen.

**Minister Ollongren:**

Als dat in de regio ook de meest logische uitkomst wordt gevonden, dan zal dat uit die gesprekken blijken. Met de regio Utrecht zijn we nu heel ver en Amersfoort ligt heel dicht bij Utrecht. Het lijkt mij goed om met de regio Utrecht de woondeal af te sluiten. Ik stelde net voor om op basis daarvan het gesprek met de regio Amersfoort aan te gaan en dan te kijken wat het beste is. Mevrouw Dik-Faber denkt dat het het beste is om een aparte woondeal te maken. Ik sluit het niet uit, maar misschien is het nog beter en praktischer om op de een of andere manier de woondeal voor Utrecht uit te breiden. Nogmaals, dat kan ik niet overzien. We zijn al een tijd geleden begonnen met de regio Utrecht. Mevrouw Dik-Faber vraagt nu aandacht voor Amersfoort. Dat begrijp ik heel goed, want ik herken wat er gezegd wordt over Amersfoort. Maar dit zou mijn «werkvoorstel» zijn. We hoeven in Amersfoort ook niet helemaal opnieuw het wiel uit te vinden. Wat we in Utrecht doen, is voor een deel misschien ook toepasbaar voor Amersfoort. Maar ik ga het gesprek met Amersfoort en de omliggende gemeentes graag aan.

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

Helder, de Minister gaat het gesprek aan. Mijn enige vraag is nog of de Kamer daarvan op de hoogte wordt gehouden in een brief.

**Minister Ollongren:**

Ik wil de Kamer sowieso graag op de hoogte houden van de woondeals. Omdat we nu ook over Amersfoort spreken, zal ik die rapportages aan de Kamer niet beperken tot de woondeals die gesloten zijn, maar gewoon laten gaan over de aanpak die ik heb, ook voor andere regio's in het land.

**De voorzitter:**

De Minister gaat verder met de beantwoording en stort zich op de regelgeving bouwen.

**Minister Ollongren:**

Zo is het. Dank u wel, voorzitter. Mevrouw Van Eijs en mevrouw Beckerman vroegen of ik een bouwplicht zou willen opnemen en of ik bereid ben om de gemeenten te ondersteunen op dat gebied. De gemeenteraad heeft nu verschillende mogelijkheden om met het bestemmingsplan, een exploitatieplan en straks met een omgevingsplan, als we de Omgevingswet hebben, de realisatie van een door hen gewenste ontwikkeling te versnellen. De gemeenteraad geeft dus sturing. Die geeft ook sturing aan het tempo van ontwikkeling. En ook in een omgevingsplan kunnen straks dergelijke regels worden opgenomen. Ik vind dus een bouwplicht niet nodig. Het lijkt mij eerlijk gezegd beter om het debat over de wenselijkheid van het opleggen van een bouwplicht, voor degenen die vinden dat die er wel zou moeten komen, te betrekken bij de behandeling van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Dat voorstel is in februari bij de Kamer ingediend. Het debat daarover is wel een logische plek om ook het debat over zo'n bouwplicht te voeren. Maar mijn antwoord zou zijn dat ik denk dat de gemeenteraad instrumenten heeft, gemeenteraden instrumenten hebben, en dat een bouwplicht daar wel problematisch in is. Zo'n bouwplicht maakt overigens ook wel inbreuk op het eigendomsrecht.

Als ik het goed heb begrepen, vroeg de heer Azarkan of het ook mogelijk is om een bouwvergunning terug te trekken. Een gemeente kan een omgevingsvergunning voor bouwen intrekken als deze niet gebruikt wordt of te lang stilligt. Dat kan na 26 weken. Maar een eigenaar die een vergunning heeft om te gaan bouwen, is daar niet toe verplicht. Er is dus een samenhang met de vraag van zonet.

Mevrouw Van Eijs vroeg om wat te doen om kwalitatieve onderzoeken vaker te laten uitvoeren en voorop te stellen bij de planning van woningen. Dat is op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk. Bij die Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het vaststellen van vraag en aanbod aan woningen niet alleen de kwantitatieve behoefte van belang, maar juist ook de kwalitatieve kant van vraag en aanbod.

De heer Ronnes vroeg op dat punt naar de stand van zaken. Hij verwees daarbij naar de motie hierover. Op dit moment zijn we aan het kijken naar de werking van die vereenvoudigde ladder. Naar aanleiding daarvan willen we bekijken of de Ladder voor duurzame verstedelijking ook verder kan worden vereenvoudigd. Ik wil echt voor de zomer met resultaten daarover komen. En overigens ondersteunen we nu gemeenten, als ze daar behoefte aan hebben, bij de toepassing van de ladder, ook naar aanleiding van de aandacht die de heer Ronnes voor dit vraagstuk heeft gehad in andere debatten.

Mevrouw Beckerman vroeg of ik kan garanderen dat voor elke gesloopte woning een nieuwe woning wordt gebouwd. Zo vat ik haar vraag kort samen. Mevrouw Beckerman weet natuurlijk het antwoord dat ik ga geven. Er worden lokaal afspraken gemaakt, door gemeenten met corporaties en huurdersorganisaties, over de omvang en samenstelling van de voorraad. Het lokale niveau is denk ik ook het juiste niveau om die afspraken te maken. Daarmee kan ik dus niet van hieruit beoordelen of het wenselijk is om voor elke gesloopte woning een nieuwe te bouwen. In krimpgebieden ligt dat niet voor de hand en in andere gebieden misschien wel. Dit is echter vooral een lokale kwestie.

De heer Azarkan stelde op dit punt nog een vraag over de monitoring van sociaal bouwen. Door een aantal leden werd net verwezen naar afspraken die gemeenten lokaal maken over het aandeel sociaal. De heer Azarkan vroeg of dat ook wordt gemonitord. Dat kunnen gemeenten natuurlijk doen. Ze kunnen daar bijvoorbeeld via het bestemmingsplan afspraken

over maken. Eigenlijk kunnen ze heel veel afspreken. En als ze dat doen, is het natuurlijk wel verstandig om die afspraken ook te monitoren. Maar ook dit is een lokale kwestie die in de gemeenten wordt bepaald.

De heer Ronnes vroeg aandacht voor de normen van duurzaamheid. Dat is de kwestie waarbij ik verwees naar een brief. Die brief is inderdaad pas hedenochtend uitgegaan, maar hij ligt inmiddels wel bij de Kamer. De brief gaat over de Crisis- en herstelwet en de toepassing daarvan. Daarin wordt uitgelegd dat gemeenten dat inderdaad kunnen toepassen als ze dat willen. Die ruimte biedt de Crisis- en herstelwet. Dat is ook aan de Kamer voorgelegd, want zo werkt het met de voorhang.

De andere kwestie, in het debat van twee weken geleden, ging over de nieuwe norm, de BENG-norm. Daarbij gaat het dus om concepten die we daar hebben besproken. We gaan aan de hand van de inspraak nog bekijken wat we definitief willen vaststellen, want er is een internetconsultatie geweest, dus er is inbreng voor geleverd. De resultaten moeten nog worden verwerkt in de definitieve BENG-eisen.

Ik heb ook nog een vraag van de heer Azarkan op dit punt over de monitoring van sociaal bouwen. Er werd net door een aantal leden verwezen naar de afspraken die gemeenten lokaal maken over het aandeel sociaal. Hij vroeg of dat ook wordt gemonitord. Dat kunnen gemeenten natuurlijk doen. Ze kunnen daar bijvoorbeeld via het bestemmingsplan afspraken over maken. Eigenlijk kunnen ze heel veel afspreken en als ze dat doen, dan is het natuurlijk wel verstandig om dat ook te monitoren. Maar ook dit is een kwestie van de gemeente, dus een lokale kwestie.

De heer Ronnes vroeg aandacht voor de normen van duurzaamheid. Dat is de kwestie waarbij ik verwees naar een brief. Die is inderdaad pas hedenochtend uitgegaan, maar inmiddels is die wel hier. De brief gaat over de Crisis- en herstelwet en de toepassing daarvan. Daarin wordt uitgelegd dat gemeenten dat inderdaad kunnen toepassen als ze dat willen. Die ruimte biedt de Crisis- en herstelwet en dat is ook aan de Kamer voorgelegd, want het werkt met een voorhang.

De andere kwestie, waarover we twee weken geleden een debat hadden, is de nieuwe norm, de BENG-norm. Het zijn dus concepten die we daar hebben besproken. Aan de hand van de inspraak gaan we natuurlijk nog kijken wat we definitief willen vaststellen. Er is een internetconsultatie geweest en daarvoor is inbreng geleverd. De resultaten daarvan moeten nog worden verwerkt in die definitieve BENG-eisen.

De heer **Ronnes** (CDA):  
voorzitter...

De **voorzitter**:  
Hebt u het blokje afgerond?

Minister **Ollongren**:  
Nee.

Voorzitter. Mevrouw Van Eijs vroeg hoe ik aankijk tegen creatieve woonvormen: studenten die vrijwilligerswerk doen bij een zorginstelling en dat soort zaken. Het is natuurlijk heel mooi om te zien dat dat gebeurt en dat dat steeds meer lijkt te gebeuren. Ik vind dat heel goed. Zij noemde zelf een heel mooie combinatie van studenten met ouderen, maar er zijn ook een heleboel andere voorbeelden. In Utrecht kennen we het voorbeeld van studenten die samenwonen met statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Een voorbeeld dat volgens mij inmiddels velen van ons hebben bezocht, is het Knarrenhof. Henk Krol is hier vandaag niet, maar ik ben ook een groot fan geworden, sinds ik daar geweest ben. Het belangrijkste is dat BZK dergelijke ontwikkelingen kan faciliteren en kan helpen. We hebben er in de woondeals aandacht voor en in de Actielijn Wonen en Zorg hebben we er

ook aandacht voor, net als in het Actieplan studentenhuisvesting. Wat mij betreft is er dus maximale ruimte en ondersteuning voor dit soort nieuwe en creatieve woonvormen.

Dan de tijdelijke huisvesting en de tien jaar. We hebben de afgelopen jaren verschillende maatregelen getroffen om flexwonen te stimuleren en dat moeten we, denk ik, voortzetten. Het gaat er vooral over hoe je flexwonen mogelijk kunt maken, bijvoorbeeld door tijdelijk af te mogen wijken van een bestemmingsplan. Er zijn echt mooie voorbeelden van gemeenten die dat nu realiseren. Soms gebeurt dat door subsidies, die door gemeenten worden verstrekt, maar het hangt erg van de omstandigheden af en ook van het type bouw. Dan is inderdaad de exploitatietermijn van invloed op de haalbaarheid. Specifiek rondom die tien jaar wil ik nog wat beter kijken wat er nodig is en waar het knelt. En dat is ook wat ik morgen zal afspreken in de woondeal met Eindhoven, want dan kunnen we ook kijken of een verruiming op dat punt meerwaarde heeft. Dan gaan we dat dus echt toetsen in de praktijk.

Voorzitter, voor alle helderheid: tot slot onder dit blokje. U vroeg, voorzitter, of er een korting zou kunnen worden gegeven op de overdrachtsbelasting als mensen hebben geïnvesteerd in verduurzaming. Op dit punt zou ik willen verwijzen naar het klimaatakkoord in wording. Er worden verschillende opties onderzocht om te zorgen dat mensen worden gestimuleerd om te verduurzamen. In deze fase, een week voordat we de doorrekeningen krijgen en nog voordat we gaan kijken hoe we de volgende stappen kunnen zetten, sta ik open voor alle manieren om mensen te stimuleren op een goede manier te verduurzamen. Dit is natuurlijk wel misschien een wat lastige, maar nogmaals: ik denk dat ook bij de heer Bisschop vooral het doel vooropstaat en waarschijnlijk niet per se het instrument.

Voorzitter, dit was het blokje «regelgeving bouwen».

**De voorzitter:**

Dank zover. Dan is het nu het moment om vragen te stellen. Mevrouw Van Eijs heeft zich als eerste gemeld. Gaat uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik moet even terugzoeken wat de Minister zei over die bouwplicht, want ik weet niet meer precies wat zij daarover zei. Zij geeft aan dat dat beter zou kunnen plaatsvinden bij de Aanvullingswet grondeigendom. Daar kan ik me op zich wel in vinden, maar zou de Minister in een brief ook inzichtelijk willen maken wat er op dit moment kan en waarom dat niet al gebeurt? Ik denk dat dat de behandeling van de wet ten goede zou komen.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Van Eijs heeft behoefte aan nog wat meer toelichting in een brief. Dat wil ik natuurlijk graag doen.

**De voorzitter:**

Toegezegd. Op welke termijn? De Minister fluistert mij toe: voor de behandeling. Dat is dus helder. Een vervolgvraag, mevrouw Van Eijs?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik moest ze natuurlijk wel een beetje opsparen, voorzitter. De Minister gaf aan dat kwalitatief onderzoek ook kan worden gedaan op grond van de ladder. Dat is mooi, maar toch een vraag. Ik vind het goed dat er in de woondeal wordt onderzocht wat er nou precies nodig is, in welke vorm dat moet en wat er betaalbaar is voor de Groningers. Maar ik ben dan nog steeds verbaasd waarom dat niet nu al gebeurt. Het kan en dat is oké, maar waarom kijken gemeentes dan niet beter naar wat er precies nodig is? Of gebeurt dat al?



Minister **Ollongren**:

Kan mevrouw Van Eijs het iets meer verduidelijken, want ik tast nu even in het duister over welk onderwerp zij precies deze vraag stelt? Sorry.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het ging over het kwalitatieve onderzoek naar welke woningen er nodig zijn. Die vraag kwam bij mij op naar aanleiding van de woondeal en de middenhuur in Eindhoven. Ik vind het heel goed dat dit gebeurt, maar ik ben wel een beetje verbaasd waarom dit niet allang is gebeurd. Bouwen we nu wellicht niet wat we nodig hebben?

Minister **Ollongren**:

Dat is wat ik net een beetje probeerde te schetsen toen ik het had over de werkwijze van die woondeals. Dat is, als ik het zo mag noemen, een manier om van beide kanten, de regio en het Ministerie van BZK, te kijken naar hoe je dingen kunt versnellen. Wat werkt er wel en wat werkt er niet? Daar moet je natuurlijk ook tussentijds van kunnen leren en ook moet je eventueel kunnen bijsturen. Ik kan dus niet aan de voorkant precies zeggen: dat betekent dat op dat moment dat gebeurt. Maar we definiëren wel aan de voorkant welke doelen we met elkaar willen halen. Als we dan tussentijds zeggen «zo gaat het toch niet helemaal goed», dan moeten we daar ook weer van leren en kijken of we het op een andere manier kunnen doen. Het is wat organisch, maar dat is wel de manier waarop het zou moeten werken.

De **voorzitter**:

Uw vierde vervolgvraag, mevrouw Van Eijs?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik weet het, voorzitter. Nogmaals, dat vind ik heel goed aan die woondeals. Maar, zoals aangegeven, zijn die woondeals er maar op vijf plekken. Wordt er dan op de plekken waar er geen woondeals zijn, geen onderzoek gedaan met als gevolg dat er gebouwd wordt wat er niet nodig is?

Minister **Ollongren**:

Inderdaad, daar heeft mevrouw Van Eijs natuurlijk helemaal gelijk in. Het antwoord is tweeledig. Dat gebeurt ten eerste door het generieke beleid, dat er natuurlijk ook is. En ten tweede kan het natuurlijk voor andere regio's en gemeenten heel interessant zijn wat je in een bepaalde regio doet en leert over wat werkt. We moeten dus ook ontzettend hard werken aan het beschikbaar stellen van de kennis die opgedaan wordt in de woondeals. En dat doen we ook. Dat gebeurt in samenwerking met de VNG en dat zullen we ook vanuit BZK doen. Het is inderdaad niet zo dat het een soort gesloten gemeenschap is, waar de kennis niet wordt gedeeld met anderen. We delen de kennis juist wel zo veel mogelijk met andere gemeenten.

De **voorzitter**:

Dank, ik zag dat de heer Ronnes zich meldde in de loop van de beantwoording, maar in plaats daarvan krijgen we een duoproductie met de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Jazeker, want bij het aanjagen van de bouwproductie trekken de heer Ronnes en ik altijd graag samen op.

De heer Ronnes stelde de vraag in eerste termijn en ik heb hem zelf eerder gesteld bij het begrotingsoverleg Wonen. Zowel de heer Ronnes als ik horen vaak terug van wethouders dat ze bij het plaatsen van tijdelijke woningen ertegen aanlopen dat die maar tien jaar bestemmingsloos

ergens geplaatst mogen worden. Ik heb daarnaar gevraagd in het begrotingsoverleg Wonen en de heer Ronnes deed dat zojuist. Ik dacht van de Minister in het wetgevingsoverleg Wonen te hebben begrepen dat het vijftien jaar is. Ik dacht verder ook de toezegging te hebben gekregen dat er een bericht naar de gemeentes uit zou gaan dat dat echt vijftien jaar is. Graag een bevestiging daarvan van de Minister.

**Minister Ollongren:**

We hebben er toen inderdaad over gesproken. Nu is het twee keer vijf jaar; dat is gewoon een feit. Tegelijkertijd zeggen wij nu dat het al met al te knellend kan zijn, terwijl dit wel een heel kansrijke manier is om snel en flexibel maatwerk te leveren en deze kwestie op te lossen. Dat is precies wat ik net heb gezegd: wij gaan dus met elkaar onderzoeken of het nodig is om daar iets aan te doen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik zou dit graag een stuk scherper hebben. Ik zou dit niet willen onderzoeken. Ik zou graag zien dat we zo snel mogelijk naar die drie keer vijf gaan.

**De voorzitter:**

Wat is er voor nodig om het op korte termijn zo te regelen? Mag ik zo de vraag formuleren?

**Minister Ollongren:**

Wij hebben de woondeal Eindhoven afgerond en daar hebben we dit goed met elkaar kunnen bekijken en bespreken. Ik begrijp dat de wethouder van Eindhoven dat ook heeft gezegd. De kwestie is dat het nu vijf plus vijf is, ook omdat tijdelijk wel tijdelijk moet zijn. Daar zit dus wel een soort logica achter, maar het kan zijn dat het toch te knellend is en dat je een uitbreiding wilt, iets van een verruiming. Ik weet niet of dat nog vijf jaar zou moeten zijn; misschien moet het wel twee jaar zijn. Nogmaals, we moeten het gaan doen, onderzoeken en in de praktijk gaan uitvinden, juist omdat wij geloven dat die tijdelijke mogelijkheden nu soelaas bieden in de huidige woningmarkt. Maar het gaat ook over locaties die misschien tijdelijk beschikbaar zijn maar die daarna weer een andere bestemming zouden moeten krijgen. Er moeten dus ook andere factoren worden meegewogen. Ik heb de oproep goed gehoord. U hebt mij horen zeggen dat ik in ieder geval wil bekijken of het nodig is om het te verruimen, maar feit is dat het nu vijf plus vijf is.

**De voorzitter:**

Dan nog een vraag van mevrouw Dik-Faber. Gaat uw gang.

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

Voorzitter. Ik heb twee vragen, maar ik zal ze netjes na elkaar stellen. De eerste heeft betrekking op de tijdelijke huisvesting. Ik merk dat die niet goed van de grond komt. Wellicht is die vijf plus vijf daar een belangrijke reden voor. Ik steun het pleidooi van mijn collega's om die termijn te verruimen. Ik wil daar nog iets aan toevoegen. Is het niet een idee om hier met gemeenten concrete afspraken over te maken – welke gemeente gaat hoeveel woningen neerzetten? – want het gebeurt gewoon niet in de praktijk? Wij kunnen hier in Den Haag allerlei regels versoepelen, wat mij betreft ook de vijf plus vijf plus nog eens vijf, maar dan moeten de gemeenten het wel gaan doen. Wil de Minister die afspraken over aantallen maken met de gemeenten? Dus: die gemeente zoveel en die gemeente zoveel. Er moet gewoon iets gebeuren.

**Minister Ollongren:**



Mevrouw Dik-Faber heeft het nu over de tijdelijke woningen. Ten eerste: ik herken dit ook wel. Het heeft echt wel tijd gekost voordat dit lokaal in Nederland op gang is gekomen. Het heeft ook wel te maken met draagvlak. Dat is natuurlijk ook belangrijk. Wij willen dit soort zaken niet realiseren tegen de zin van inwoners. Er is een gewenningsperiode, maar je ziet het nu toch echt wat meer tot bloei komen. Het is wat mij betreft onderdeel van woondeals. Ik heb Eindhoven net al genoemd. Ik vind het ook interessant om dat op meer plekken af te spreken, maar het enige wat ik niet zou willen, is het omdraaien. Ik heb dat net al in mijn inleiding gezegd. Ik wil niet dat wij in Den Haag gaan bepalen waar het dan precies moet gebeuren. Als daar lokaal behoefte aan is en draagvlak voor is, wil ik dit onderdeel laten zijn van de regionale aanpak en de woondeals die ik nu al sluit en waar ik verder aan ga werken, zoals net ook door uw Kamer is gesuggereerd, en dit verder uitbouwen.

**De voorzitter:**

Een vervolgvraag van mevrouw Dik-Faber.

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

Ik denk dat we een stap verder zijn, maar tegelijkertijd denk ik dat het niet genoeg is. De woondeals worden met een aantal gebieden afgesloten, maar met heel veel gebieden ook niet. De Minister wil uitgaan van draagvlak, maar daar hebben we toch gewoon ruimtelijke procedures voor? We moeten bekijken of die procedures proportioneel zijn voor tijdelijke huisvesting, maar we hebben dus wel over tijdelijke huisvesting. Ik vind dan ook dat je de belangen van bewoners – die welbegrepen belangen hebben bij hun leefomgeving – moet afwegen tegen de belangen van mensen die nu op zoek zijn naar een woning.

**De voorzitter:**

En de vraag is?

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

Ik daag de Minister uit om nog een stap verder te gaan, om verder te kijken dan de woondeals. Wil zij met alle gemeenten in verschillende regio's in het land afspraken maken en aantallen opschrijven? Draagvlak is één ding, maar woningnood is een ander ding en daar hoor ik de Minister toch te weinig over.

**De voorzitter:**

Is de Minister daartoe bereid?

Minister **Ollongren:**

Misschien mag ik een suggestie doen? Ik denk dat het goed zou zijn als ik de Kamer in een aparte brief over flexwonen en tijdelijk wonen informeer, want het beeld dat mevrouw Dik-Faber schetst, herken ik wel, maar het doet niet helemaal recht aan wat ik nu zie gebeuren. Ik denk dat ook door generiek beleid heel veel gemeenten inmiddels inderdaad plannen hebben of ook al zo ver zijn dat zij juist deze aanpak realiseren. Misschien kunnen wij elkaar meer vinden als ik voor mevrouw Dik-Faber en de anderen in een brief nog eens uiteenzet wat precies de aanpak is. Ik noemde de woondeals als voorbeeld, juist omdat wij morgen de woondeal Eindhoven tekenen waar dit onderdeel van uitmaakt, maar ik realiseer me dat dit op veel meer plekken speelt. Nogmaals, dan kan ik ook in beeld brengen wat er al wel gebeurt.

**De voorzitter:**

Op welke termijn kunnen wij die brief tegemoetzien?

Minister **Ollongren:**

Laten we zeggen dat dit ergens in het voorjaar moet gebeuren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik dacht dat ik de toezegging van de Minister had gekregen dat tijdelijke woningen onderdeel zouden worden van de volgende halfjaarlijkse rapportage Plancapaciteit. Ik krijg graag de bevestiging van de Minister dat dit ook echt zo is. Het zou wel fijn zijn om zo'n update van de stand van zaken tijdelijke woningen, wat wij bijvoorbeeld zouden moeten doen om naar vijf plus vijf plus vijf te gaan, te krijgen voor een eventueel VAO.

Minister **Ollongren**:

De toezegging die de heer Koerhuis noemt, klopt, maar die gaat eigenlijk alleen over het monitoren. Dat is natuurlijk niet de aanpak. Vandaar dat ik dacht dat het nog nuttig was om, afgezien van de monitoring van de aantallen, in een brief ook nog eens de aanpak te schetsen. Over de tien jaar heb ik zonet al iets gezegd.

De heer **Ronnes** (CDA):

Er komen allerlei elementjes voorbij die natuurlijk in het voorstel staan dat ik net heb ingebracht, maar dat voorstel gaat verder. Ik heb hier een bijlage bij een brief van de Federatie Opvang GGZ Nederland en de RIBW Alliantie. Daarin staan tien moties die in het tijdsbestek van 2015 tot en met november 2018 door de Kamer zijn aangenomen over de woning-schaarste voor kwetsbare groepen. Volgens mij heeft het merendeel van de partijen moties ingediend. Dat is één. Twee: wij zien de wachtlijsten toenemen. Wij zien de urgentie voor bepaalde groepen echt kritisch worden. We kunnen gewoon cijfermatig opmaken dat de achterstand oploopt, hoe goed er ook wordt gewerkt aan een reguliere productie van woningen. Dat zien we gewoon. Ik doe hier een oproep om wat grootschaliger aan een noodprogramma te werken. Maak afspraken met leveranciers dat zij kunnen gaan nadenken over de capaciteit van dit soort woningen. De Minister heeft helemaal gelijk als zij zegt dat je in diverse gemeenten bewegingen ziet komen. Dat klopt, maar als dat niet grootschalig wordt afgesproken en er is schaarste aan die woningen, dan komt er dadelijk een punt dat de prijzen omhooggaan en wij weer achter de feiten aanlopen. Dus, neem nu de regie en ga met die partijen aan tafel, ook met de gemeenten en de regio's.

De **voorzitter**:

Is de Minister daartoe bereid?

Minister **Ollongren**:

Zeker en daar wordt natuurlijk al heel veel mee gesproken en aan gedaan. Ik wil hiermee het probleem niet bagatelliseren, want het is een heel reëel probleem. Ik ben daar ook samen met de collega van VWS echt mee bezig. Voor specifieke groepen geldt ook dat er soms een meer specifieke aanpak moet komen. Er zijn actieprogramma's voor ouderen en actieprogramma's voor beschermd wonen. Ook dat moeten wij proberen lokaal te borgen. Dan gaat het trouwens niet alleen over de beschikbaarheid of het aanbod van woningen, maar ook over het toewijzen van woningen. Op dat tweede punt probeer ik ook mijn collega's die voor die doelgroepen verantwoordelijk zijn, te helpen. Je moet lokaal heel goed de behoefte in kaart brengen en er vervolgens voor zorgen dat er goede partnerschappen worden aangegaan.

Dat is een beetje lang antwoord op de vraag of ik die gesprekken voer en of ik daarmee bezig ben. Het antwoord is: ja, en daar ga ik natuurlijk mee door.

De **voorzitter**:

Dank. Ik stel voor dat wij dit kopje afronden. Wij hebben nog 24 minuten en nog twee kopjes en een tweede termijn van de Kamer en een tweede termijn van de zijde van de Minister te gaan. Misschien mag de reactie op de vragen met betrekking tot de volgende kopjes zo compact mogelijk zijn? Verder kunnen wij ons misschien een beetje inhouden, of in de tweede termijn straks of nu in de vorm van interrupties. Ik geef graag het woord weer aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Over het onderdeel corporaties zijn veel vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. De miljarden laat ik maar even zitten. Ik beschouw dit toch meer als een interruptiedebat van zonet, maar ik ga nu in op de verhuurderheffing als zodanig. Die is in 2013 ingevoerd en we weten allemaal nog wel onder welke omstandigheden dat is gebeurd, namelijk in de tijd dat wij grote zorgen hadden over de overheidsfinanciën. De verhuurderheffing is toen ingevoerd en heeft daarmee ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de overheidsfinanciën. Dit is geen belasting waarvan ik denk: fantastisch dat die er is. Helemaal niet. Het is een belasting die wordt geheven en is ingeboekt. Die afweging is toen gemaakt, maar ik denk ook dat je kunt zeggen dat je de invoering van die heffing moet zien in het totale pakket dat toen is gemaakt. Er waren ook mogelijkheden om de bedrijfsvoering te verbeteren en om bepaalde besparingen daarin te realiseren. Er was ook een relatie met subsidies van de overheid. Daarom werd de verhuurderheffing al met al aanvaardbaar gevonden. In dat standpunt is geen verandering gekomen.

Dan de vraag of dit tot problemen leidt. Nou het echte probleem is, denk ik, dat er een ongelijke verdeling is. Er zijn veel woningbouwcorporaties in Nederland. Er zijn woningbouwcorporaties waar dit geen enkel probleem oplevert en die relatief veel geld te besteden hebben, de rijke woningbouwcorporaties, en er zijn woningbouwcorporaties die het veel moeilijker hebben, of doordat zij lasten uit het verleden met zich dragen of om andere redenen. Over die kwestie, die ook niet zo gemakkelijk op te lossen is, zeg ik er meteen bij, ga ik het gesprek aan met Aedes en de woningbouwcorporaties. De verhuurderheffing is nou niet iets waarvan ik iedere dag denk: goh, wat fijn. Maar ik ben wel heel blij dat wij via de 100 miljoen uit het regeerakkoord voor de verduurzaming en via de 100 miljoen in de begroting vorig jaar, hebben gezegd dat wij een zekere verlichting geven. Die verlichting in de lastendruk van de woningbouwcorporaties garandeert dat zij voldoende investeringsruimte hebben, want zij hebben een driedelige taak. Zij moeten zorgen voor betaalbare huren, aanbod en verduurzaming. Als ik zie wat in de termen van de woningbouwcorporaties de kortere termijn is, dat is een beetje net over deze kabinetsperiode heen, dan is er voldoende investeringsruimte.

Kort samengevat, tegen diegenen die zeiden dat we haar eigenlijk moeten afschaffen, zeg ik dat ik daar niet voor kan zorgen, want dat zou een enorm gat slaan in de rijksbegroting. Belangrijker nog is dat het ook niet hoeft. Er is voldoende geld beschikbaar om te investeren. Ik ben wel bereid om dat onderzoek te doen naar die maatschappelijke opgaven. Dat heb ik ook net tegen de heer Ronnes gezegd. Wij kijken natuurlijk naar de financiële draagkracht van de verhuurders. Ik wil kijken naar de verdeling en de eventuele mogelijkheden daarbinnen om corporaties die meer mogelijkheden hebben, te betrekken in regio's waar het lastiger is voor de woningbouwcorporaties die daar actief zijn. Dat is de aanpak waarover ik al meermalen met uw Kamer heb gesproken.

De heer Smeulders vroeg hoe het zit met de stijging van de maximum WOZ van € 250.000 naar € 270.000. Het staat in de wet. Dat is het korte antwoord. Ik kan daar een veel langer antwoord op geven, maar dat is de reden. Dus het staat in de wet en dat voer ik nu uit.

De motie-Ronnes heb ik al gehad.

De heer Bisschop vroeg aandacht voor het probleem van het anticyclisch investeren van de woningbouwcorporaties. De heer Smeulders heeft daar trouwens ook een vraag over gesteld. Het antwoord daarop is eigenlijk hetzelfde als wat ik net gaf. Die woningbouwcorporaties zijn grote partijen in Nederland, ook als het gaat om investeringen en bouw. In de aanpak Anticyclisch werken zouden zij inderdaad een belangrijke rol moeten spelen. Dat is in de vorige crisisperiode natuurlijk niet gebeurd, maar de woningbouwcorporaties droegen toen ook nogal wat problemen met zich mee die natuurlijk ook opgelost moesten worden. We hebben inmiddels veel betere afspraken, veel betere grip en veel betere wetgeving als het daarover gaat. Wat er toen is misgegaan, kan door de huidige wetgeving niet meer op dezelfde manier misgaan. De investeringsruimte is beschikbaar, maar wij moeten die ontwikkelingen natuurlijk heel goed volgen. Door de afspraken die ik zonet heb opgesomd, doen wij dat ook. Dan de vraag over de inkomensgrenzen. Ik meen dat het de heer Smeulders was die zei dat Nederland zelf de grenzen bepaalt en dat dit geen EU-norm is. Ik heb net al verwezen naar die brief over maatregelen voor de huurmarkt en de evaluatie van de Woningwet. Die brief gaat daarover. Misschien mag ik omwille van de tijd verwijzen naar die brief en het aparte debat dat wij daarover dus nog gaan voeren? Hetzelfde geldt eigenlijk ook voor het klimaatakkoord. Ik wil daar nog wel iets over zeggen, want het is inderdaad niet zo dat wij allemaal wachten op 13 maart of op wat wij daarna met elkaar bespreken. Er gebeurt natuurlijk ook al ontzettend veel. We hebben bijvoorbeeld middelen beschikbaar gesteld voor gasvrije wijken. Daar zijn ook woningbouwcorporaties bij betrokken. De woningbouwcorporaties intensiveren nu al hun investeringen in de verduurzaming ten opzichte van wat zij hiervoor deden. Ze zijn trouwens ook bezig met de uitvoering van het energieakkoord. Dus, inderdaad, niemand zit op zijn handen tot er een klimaatakkoord ligt. Feit is wel dat ik hoop dat als wij straks de doorrekening hebben en wij werken aan de definitieve vaststelling van het klimaatakkoord, dit woningbouwcorporaties nog veel meer handvatten gaat bieden om daar een versnelling in aan te brengen.

Voorzitter. Ik wil nu overgaan naar het volgende blokje.

**De voorzitter:**

Ja, maar er zijn twee signalen van een verzoek tot interruptie. Mevrouw Beckerman is als eerste aan het woord, want zij gaf als eerste het signaal.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Ik schrok een beetje van het antwoord van de Minister over de verhuurderheffing. De Minister zegt: die hebben we nu eenmaal ingevoerd in een tijd dat er economische crisis was en wij geld nodig hadden. Wij hebben dus de huurders gevraagd om een crisis mee te helpen oplossen. Maar op dit moment is er een juist een wooncrisis en nu mogen de huurders alsnog blijven betalen. Ik stel nogmaals de vraag of het niet veel logischer is om die verhuurderheffing om te zetten in een investeringsverplichting zodat er meer gebouwd kan worden.

**Minister Ollongren:**

Ik weet dat mevrouw Beckerman hier wat anders tegen aankijkt dan ik. Ik heb net betoogd dat er ook met verhuurderheffing bij de woningbouwcorporaties wel voldoende investeringsruimte is in zijn totaliteit. Dat is heel belangrijk en dat is ook waar ik op toets. Ik heb ook gezegd dat wij voor verduurzaming, 100 miljoen, en ook vanwege ATAD, ook weer 100 miljoen, verlichting hebben gegeven voor de woningbouwcorporaties in de verhuurderheffing. Ik heb ook gezegd dat wij op termijn wel moet bekijken of het inderdaad ook voor de langere termijn houdbaar is. Je moet altijd blijven nadenken en je moet altijd blijven kijken. Vandaar dat ik dat ook doe naar aanleiding van de motie-Ronnes en naar aanleiding van

de afspraken die ik met Aedes en de woningbouwcorporaties heb gemaakt over de verdeling. Het is dus niet een beetje zonder nadenken gewoon die verhuurderheffing innen. Nee, het is steeds de vinger aan de pols houden, steeds kijken naar de investeringsruimte en steeds kijken naar wat dit ook voor de toekomst doet.

**De voorzitter:**

Ik heb niet de indruk dat jullie het eens worden, maar toch een reactie of een vervolgvraag?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Eigenlijk is dit weinig inhoudelijk. Wij hebben een belasting ingevoerd in een crisis. Toen is er iets extra's gevraagd van huurders. Het is inmiddels geen crisis meer, in ieder geval niet economisch maar wel op de woningmarkt. Het wordt niet duidelijk waarom wij nog steeds een crisisbelasting heffen terwijl die economische crisis voorbij is. Is het geld van de huurders voor het kabinet zo veel belangrijker dan de extra woningen die daarvoor gebouwd kunnen worden?

**Minister Ollongren:**

Ik heb wel geschetst dat toen, in een tijd van een behoorlijke financiële crisis, is gekozen voor een verhuurderheffing. Dat is iets wat voor mijn tijd en voor de tijd van mevrouw Beckerman is gebeurd. Er is toen niet gekozen voor een tijdelijke verhuurderheffing. Dat kunt u betreuren, voorzitter, en mevrouw Beckerman misschien ook, maar dat is niet zo. Intussen is er heel veel gebeurd, is er heel veel veranderd en is er ook veel verbeterd, ook in de posities van de woningbouwcorporaties. Ik heb ook geschetst dat er ook nog een probleem was in de woningbouwcorporatiesector. We kijken nu niet anders tegen het belang van hun rol aan, want die is nog heel groot, maar wel tegen de rol die zij zouden moeten spelen. De situatie op de woningmarkt betreft zeker ook de sociale woningvoorraad, maar die is wel breder dan dat. Het gaat ook over het gebrek aan middenhuur. Ik verheug me op het debat dat wij daarover gaan hebben. Het gaat ook over koopwoningen. Het gaat dus eigenlijk over de gehele woningmarkt en, nogmaals, ook met grote regionale verschillen. Mevrouw Beckerman suggereert dat het eigenlijk alleen maar gaat over het oplossen van de krapte in het aanbod van sociale huurwoningen, maar het gaat over de krapte over de hele linie.

**De voorzitter:**

Dat is helder. Een vraag van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Volgens mij is destijds wel gecommuniceerd dat het een tijdelijke maatregel was vanwege de crisis, maar laten wij hier geen woordspel van maken. Wij zullen dit nog eens rustig uitzoeken. Ik snap dat de Minister niet zomaar de verhuurderheffing kan afschaffen, omdat je dan een probleem krijgt met de staatsfinanciën en vooral ook met de Minister van Financiën. Is de Minister het met mij eens dat het eigenlijk wel een beetje gek is dat wij de meest kwetsbare mensen via de verhuurderheffing van woningbouwcorporaties extra belasting laten betalen terwijl de beleggers, speculanten die op dit moment goudgeld verdienen en de grote winnaars zijn van de ontplofte woningmarkt, amper belasting betalen? Zou het niet logisch zijn, budgettair neutraal, om hen ook belasting te laten betalen en die als korting te geven op de verhuurderheffing?

**Minister Ollongren:**

Om te beginnen is het belangrijk op te merken dat de huurontwikkeling is gematigd. Daar hebben wij ook afspraken over. Natuurlijk heb ik aandacht voor de mensen met de lagere inkomens. De huurprijzen voor deze

groepen zijn niet onevenredig geweest. Het was een gematigde huurontwikkeling en daar zijn goede afspraken over gemaakt. Ik ben blij dat er ook weer een nieuw sociaalhuurakkoord is. Daar zullen wij het volgende keer ook over hebben.

Ten tweede: er wordt heel veel gebouwd. Ik denk dat wij zo'n beetje aan het maximum zitten van wat wij aankunnen met elkaar in Nederland. Het is dus niet zo dat er niet wordt gebouwd. Integendeel, er wordt heel veel gebouwd. Er worden ook veel sociale woningen toegevoegd aan de voorraad.

Ik weet dat de heer Smeulders vindt dat de beleggers op de een of andere manier hieraan zouden moeten meebetalen. Zij betalen natuurlijk ook belasting. Je hebt beleggers ook in allerlei soorten en maten. De heer Ronnes noemde zonet ook de institutionele beleggers die soms ook niet meer kunnen meedoen op bepaalde plekken vanwege de voorwaarden die worden gesteld. Je hebt die beleggers nodig. Je hebt heel veel verschillende soorten beleggers. Ik denk inderdaad dat wij daar met verstand mee om moeten gaan. Ik geloof overigens dat wij hier binnenkort ook een debat over hebben. Dan zullen wij hier nog uitvoeriger over komen te spreken.

**De voorzitter:**

Toch nog een vervolgvraag?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Zeker, voorzitter. Ik weet inmiddels hoe de VVD en de heer Koerhuis in elkaar zitten en dat zij het doodnormaal vinden om belasting...

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u zich beperkt tot de vraag in verband met de tijd.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

... dat zij het doodnormaal vinden om wel belasting te heffen bij kwetsbare mensen – daardoor kunnen woningbouwcorporaties minder woningen bouwen voor kwetsbare mensen – maar niet bij huisjesmelkers. Dat de Minister dit ook verdedigt, vind ik heel erg jammer.

Mijn vraag gaat over de WOZ-waarde; daar heeft de Minister ook iets over gezegd. Zij zegt dat die verhoging in de wet staat, maar zij heeft net een brief aan de Kamer gestuurd waarin zij schrijft dat zij heel veel punten van die wet wil aanpassen. Is zij bereid om ook dit punt aan te passen?

**Minister Ollongren:**

Dat is dezelfde brief waarvan ik net heb begrepen dat u daarover een apart overleg wilt. Niet? De heer Smeulders heeft helemaal gelijk; dat is een andere brief. Destijds is in de wet opgenomen dat het maximum wordt geïndexeerd. Dat is wat er dus ook is gebeurd, omdat dit in de wet is opgenomen. Het gaat over een stijging met de gemiddelde waarde-stijging in Nederland. Natuurlijk tikt het in de schaarstegebieden behoorlijk aan, maar het gaat dus ook over niet-schaarstegebieden. Het is ook normaal om te indexeren; dat doen we eigenlijk met alle fiscale instrumenten. Dat is mijn antwoord, voorzitter.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik wil de Minister twee feitelijke vragen voorleggen. Eén. Klopt het dat de voorziene bouw van sociale huurwoningen tot 2013 op ongeveer 30.000 per jaar lag en dat die is voorzien op 15.000 tot 16.000 per jaar en dus veel minder is?

Twee. De verhuurderheffing is gecompenseerd met 100 miljoen terwijl de belasting door het kabinet met 300 miljoen is verhoogd. Dus per saldo is er een lastenverzwaring voor de corporaties geweest door dit kabinetsbeleid.



**Minister Ollongren:**

Dat laatste is onjuist. De heer Nijboer weet ook heel goed dat de ATAD, waar dit over gaat, langzaam opbouwt. De compensatie is voor deze kabinetsperiode ongeveer gelijk aan de oploop van die lastenverzwaren die ook drukt op woningbouwcorporaties. Hier geldt een beetje hetzelfde als voor de verhuurderheffing. Het is niet iets om vreselijk enthousiast over te worden, maar het is nu eenmaal zo dat de ATAD ook van toepassing is op woningbouwcorporaties. Wij hebben daar geen keus in. Ik heb niet paraat of de aantallen die de heer Nijboer noemt, precies kloppen. Ik kom daar in tweede termijn nog op terug.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Aedes heeft gewoon een staatje geleverd. Die hebben natuurlijk een belang. De heer Koerhuis zit zo te juichen over zijn favoriete belasting dat ik er bijna niet omheen kan praten. Het is, denk ik, feitelijk wel juist dat er in die tijd ongeveer 30.000 woningen werden gebouwd en dat zo'n verhuurderheffing daar toch een enorme rem op zet. De Minister heeft wel gelijk dat die 100 miljoen tijdelijk is en dat het oploopt, maar structureel heeft het wel impact op de financiering van de woningbouw en is het niet volledig gecompenseerd. Dat is de Minister toch wel met mij eens?

**Minister Ollongren:**

Ik heb ook nooit gezegd dat het volledig wordt gecompenseerd tot het einde der dagen. Ik heb gezegd dat wij daarmee voor deze kabinetsperiode in staat zijn geweest om dit te compenseren. Dit betekent dat het voor ons allemaal ook een opgave is om na te denken over de vraag hoe wij dat dan in de toekomst zouden willen opvangen.

Ik kom graag in tweede termijn terug op precieze aantallen, maar ook daarvoor geldt dat het lokaal echt heel erg verschillend is. De vraag is waar het aan ligt als er te weinig sociale woningbouw wordt gebouwd. Het ligt niet altijd aan een gebrek aan investeringscapaciteit van de woningbouwcorporaties. Neem bijvoorbeeld Utrecht. Daar is investeringscapaciteit maar zijn er geen plekken om te bouwen. Je moet het probleem aangrijpen waar het zich voordoet en niet generaliseren. Dat doet geen recht aan de problematiek.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik kom toch nog even terug op het woonakkoord uit 2013 waarin de huidige verhuurderheffing zijn oorsprong vond. Het is terecht dat de Minister daarnaar verwijst. Dit huurakkoord werd gesteund in een akkoord van D66, SGP, ChristenUnie, Partij van de Arbeid en VVD. Ik mag dit voor sommige mensen hier aan tafel misschien toch nog even in herinnering roepen. In de maatregel wordt gesteld dat er een verhuurderheffing komt voor woningbouwcorporaties van zo'n 1,7 miljard en dat de heffing wordt verlaagd als bij een evaluatie blijkt dat de heffing te veel schadelijke effecten heeft. Ik lees dat en dan denk ik aan de motie die heel breed gesteund met een meerderheid is aangenomen in de Kamer en waarvan nu wordt gezegd dat er pas eind 2019 helderheid komt over die maatschappelijke opgaven. Ik heb al gezegd dat ik overweeg om hier op een later moment op terug te komen, maar ik hecht er toch aan om de Minister te vragen hoe ik dit moet plaatsen in de totale context, zo'n voorwaarde die in 2013 bij de maatregelen is opgenomen?

**Minister Ollongren:**

Ik stel voor dat ik daar in tweede termijn op terugkom.

**De voorzitter:**

Wij komen in tijdnood. Beste mensen, wij maken deze vergadering af. Spreken wij af dat wij mikken op 19.15 uur? Dan hebt u eigenlijk geen



tweede termijn meer, maar misschien kunt u dit combineren met een VAO. Is dat een oplossing?

Dan gaat de Minister nu in op het laatste puntje: huur en de specifieke doelgroepen. Mogelijk zijn al heel wat vragen beantwoord.

De heer Koerhuis nog?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik liet mijn vraag gaan, omdat ik u hoorde over een tweede termijn. Ik heb het gevoel dat er niet echt een tweede termijn komt en daarom wil ik mijn vraag nu stellen.

De **voorzitter**:

Nee, we zitten gewoon in tijdnood. Stelt u uw vraag.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De vraag gaat over de woondeal oost. Ik ben blij met toezegging van de Minister dat zij graag het gesprek met de provincies en gemeenten daar aangaat. Ik vroeg het net iets scherper, want die gesprekken tussen provincies en gemeenten aan de ene kant en ontwikkelaars, corporaties, investeerders en bouwers aan de andere kant zijn al gaande. Als er nu een goede woondeal komt te liggen, is de Minister dan bereid om daarbij aan te sluiten? Ik begrijp dat de eerste contouren daar al worden geschetst.

Minister **Ollongren**:

Ik heb net al gezegd dat ik het gesprek natuurlijk graag aanga. In het kader van andere zaken wordt er al uitvoerig met de regio gesproken. Ik noemde de Omgevingswet en de Omgevingsvisie. Als ik dat gesprek voer, dan zal ik wel horen of dit de wens is van de regio. Ik ga het gesprek voeren.

De **voorzitter**:

Dank. Dan gaat de Minister nu over tot de beantwoording van de vragen over huur en specifieke doelgroepen

Minister **Ollongren**:

Die specifieke doelgroepen heb ik eigenlijk zonet al gehad. Er blijven dus een paar vragen over de huur over. Ik zal het zo snel mogelijk doen.

Mevrouw Beckerman vroeg om huurverlaging. Ik verwijs haar naar het sociaal huurakkoord van Aedes en de Woonbond.

Mevrouw Van Eijs verwees naar de noodknop. Ik denk dat het logisch is die noodknop te betrekken bij het debat over de brief van 22 februari.

Zo gaat het wel heel snel, voorzitter.

Hetzelfde geldt eigenlijk voor de vragen van mevrouw Beckerman over het woningwaarderingstelsel. Ik wil wel iets zeggen over de woonlastenontwikkeling waar zij vragen over stelde. De ontwikkeling van de huren is in het afgelopen jaar lager geweest dan in eerdere jaren. In de sociale huursector zijn de huren vorig jaar met gemiddeld 1,4% toegenomen. De inflatie was ook 1,4% en dus eigenlijk gelijk daaraan. Dus reëel zijn de huren niet toegenomen. Dat is lager dan de jaren daarvoor en dat is op zichzelf voor mensen met een laag inkomen natuurlijk een goede ontwikkeling. Maar ik erken dat een deel van de mensen moeite heeft om rond te komen. Dat blijkt ook uit Nibud-onderzoek. Dat slaat ook zeker neer bij huurders, want dat zijn ook de mensen die juist die lagere inkomens hebben. Daarom is het een groot goed dat wij die corporatiewoningen hebben. Bij mensen die moeilijk kunnen rondkomen, is vaak sprake van een meervoudige problematiek waarin huur een rol speelt maar ook een heleboel andere zaken. Dat weet mevrouw Beckerman ook. Tot slot een vraag van de heer Bisschop. Hij vroeg of ik mogelijkheden zie om te differentiëren in maatregelen zoals de NHG-grens en de hypotheekgarantie. De NHG-grens is inderdaad overal hetzelfde. Ik heb net zelf betoogd dat er regionaal grote verschillen zijn, maar het is heel lastig om

dit regionaal te differentiëren, ook in de uitvoering. Ik denk dat de heer Bisschop dit ook vraagt juist met het oog op starters, maar het kan voor starters ook weer onduidelijkheid en nieuwe problemen genereren. Wij hebben in overleg met NHG ervoor gekozen om dit niet regionaal te differentiëren.

Voorzitter. Hiermee kom ik aan het einde van mijn eerste termijn.

**De voorzitter:**

Dan is er nog gelegenheid om vragen te stellen. Een vraag van mevrouw Dik-Faber.

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

Er is van mij een vraag blijven liggen. Wij hebben nationaal een ouderenwoonakkoord, zo noem ik het maar. Gisteren was een mooi moment: het manifest Waardig ouder worden, waar huisvesting voor ouderen onderdeel van is, is door het kabinet omarmd. Tegelijkertijd blijft huisvesting voor ouderen best wel heel lastig. De Minister heeft gesproken over de Knarrenhof. Dat vind ik een heel mooi voorbeeld. Eigenlijk zou je willen dat gemeenten en regio's hier veel meer in beweging komen. Zou de Minister de gemeenten en regio's willen aanmoedigen om ook op hun terrein te komen tot ouderenwoonakkoorden?

**Minister Ollongren:**

Ik heb er een paar dingen over gezegd in mijn eerste termijn. Ik ben er een groot voorstander van dat deze aanpak wordt gekozen. Mevrouw Van Eijs gaf ook een paar voorbeelden waar is gezocht naar gecombineerde woonvormen voor studenten en ouderen. Ik ben er een groot voorstander van. Ook dit is maatwerk. Het lijkt mij goed om voordat zich thematische woondeals ontwikkelen, bij de gedachte aan maatwerk, regionaal maatwerk, ook voldoende aandacht te hebben voor doelgroepen zoals ouderen, maar ook de andere doelgroepen die de heer Ronnes net noemde of de studenten zoals in de woondeal Groningen naar voren komt. Ik ben het dus helemaal eens met het punt, maar ik zou nog wel naar de vorm willen kijken. Ik zou dit liever willen integreren in de aanpak dan daar een aparte aanpak voor te kiezen. Wij hebben natuurlijk wel voor die aanpak gekozen bij bijvoorbeeld wonen en zorg, dus waar het raakt aan de samenwerking met andere collega's.

**De voorzitter:**

Dank. Dit was de beantwoording van de zijde van de Minister. Ik maak een rondje van een halve minuut. Nee? Een minuut? Nee, dat gaat het niet worden. Dan moeten wij het koppelen aan een VAO. Is dat een oplossing? Ik denk dat het goed is om dat verzoek te doen. De heer Smeulders heeft een VAO aangevraagd; ik constateer dit maar even ten behoeve van het verslag. Dan sluiten wij deze vergadering. Ik zeg u allen dank voor uw inbreng.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik zou nog antwoord geven op twee feitelijke vragen. Als u mij dat toestaat, want dan heb ik toch een iets meer afgerond gevoel van de vergadering. Nu staan er nog twee vragen open en dat zou vervelend zijn. De heer Nijboer is net vertrokken, maar ik ben me ervan bewust dat de woningbouwcorporaties en Aedes hebben gezegd dat zij eigenlijk boven de 30.000 woningen per jaar zouden willen bouwen en dat dat niet lukt. De heer Nijboer heeft gelijk, maar hij linkt het meteen aan de financiële positie. Specifiek kan het een probleem zijn, maar Aedes geeft zelf aan dat het vooral gaat over een gebrek aan bouwlocaties en niet over een gebrek aan middelen. Dus op korte termijn wel een tekort aan bouwlocaties maar geen probleem met financiën.

Dan de evaluatie van de verhuurderheffing. De heer Ronnes verwees daarnaar en dat klopt ook. Dat is destijds afgesproken en hij is ook in 2016 geëvalueerd. Toen is geconstateerd dat er weliswaar minder is geïnvesteerd, maar dat de investeringsruimte bij corporaties wel voldoende was. Met de evaluatie van 2016 is strikt genomen voldaan aan de evaluatie-eis in de wet. Desalniettemin doen we dit jaar een nieuwe evaluatie en die zal volgend jaar worden afgerond.

**De voorzitter:**

Zeer bedankt. Voordat ik de vergadering sluit, zal ik de toezeggingen opsommen.

- Over de conclusies naar aanleiding van het CPB-onderzoek naar cycliciteit komt een brief voor het einde van dit jaar.
- De Minister zal de Kamer informeren over de aanpak van woondeals en zij zal specifiek naar aanleiding van het overleg met de regio Utrecht bekijken of een aparte deal met Amersfoort opportuun is.
- De Kamer ontvangt in het voorjaar een aparte brief over de aanpak tijdelijk wonen/flexwonen.
- Die toezeggingen zijn aan deze kant genoteerd. Hebben die uw aller herkenning?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mevrouw Van Eijs en ik hebben gevraagd naar de woonplicht. Heeft u die toezegging ook genoemd, want de Minister heeft toegezegd met een brief te komen? Omdat wij nadenken over een motie, zou ik willen vragen of die voor het VAO kan komen.

**De voorzitter:**

Voor de wetsbehandeling met betrekking tot de woonplicht. Oké? Dank voor de toevoeging.

Ik dank u allen voor uw inbreng, uw aanwezigheid en uw bezielende... nou ja. Ik sluit de vergadering.

Sluiting 19.05 uur.