

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

29 453

Woningcorporaties

Nr. 421

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 11 juli 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 21 juni 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 9 mei 2018 inzake jaarverslag Autoriteit woningcorporaties 2017 (Kamerstuk 29 453, nr. 475);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 30 april 2018 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 363);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 20 april 2018 inzake afschrift brief aan Vereniging Eigen Huis inzake flexibele NHG-grens;**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 9 april 2018 inzake informatie over de verkoop van woningen van corporaties Mitros en Portaal in de wijk Kanaleneiland te Utrecht (Kamerstuk 29 453, nr. 474);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 6 februari 2018 inzake Sectorbeeld 2017 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (Kamerstuk 29 453, nr. 467);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 5 februari 2018 inzake kettingsbeding corporatieverkoop (Kamerstuk 32 847, nr. 317);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 1 februari 2018 inzake Jaarwerkplan 2018 Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 466);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 26 januari 2018 inzake verduidelijking beleidsregels sanering en beleidsregels borgingsvoorziening (Kamerstuk 29 453, nr. 465);**

- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 12 december 2017 inzake reactie op de Corporatiemonitor Personen met Verward Gedrag van Aedes (Kamerstukken 29 453 en 25 424, nr. 464);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 7 december 2017 inzake reactie op het verzoek van het lid Koerhuis, gedaan tijdens de Regeling van Werkzaamheden van 28 november 2017, over de 125 miljoen euro voor woningcorporatie Humanitas (Kamerstuk 29 453, nr. 462);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 5 december 2017 inzake stand van zaken van een aantal trajecten op het gebied van toezicht en verantwoording in de corporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 461);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 24 november 2017 inzake oplossing financiële problemen bij woningcorporatie Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) (Kamerstuk 29 453, nr. 460);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 juli 2017 inzake uitkomsten governance audit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (Kamerstuk 29 453, nr. 448);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 juli 2017 inzake uitvoering motie van het lid Ronnes over rapporteren van de langetermijneffecten voor de liquiditeitsbuffer van de gezamenlijke corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 435) en jaarverslag 2016 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (Kamerstuk 29 453, nr. 449);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 6 juni 2018 inzake reactie op het verzoek van het lid Voortman, gedaan tijdens de Regeling van werkzaamheden van 29 mei 2018, over het bericht «Huurder slechter af dan koper» (Kamerstuk 32 847, nr. 404).

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

De voorzitter van de vaste commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Roovers

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

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

Aanvang 17.02 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag. Hartelijk welkom bij de bijeenkomst van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken met als onderwerp Staat van de Volkshuisvesting/Woningcorporaties. Inmiddels zijn ter linkerzijde van mij de leden van de commissie aangeschoven, die ik in volgorde even noem: de heer Koerhuis namens de VVD, mevrouw Beckerman namens de SP, de heer Smeulders, nieuw aan deze tafel, voor mij althans, namens Groen-Links, de heer Kops namens de PVV, mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Ronnes namens het CDA. Ik zie dat de heer Nijboer namens de PvdA inmiddels ook aangeschoven is. Ter rechterzijde heet ik de Minister en haar gevolg van harte welkom. Ik heet ook de mensen op de publieke tribune en degenen die online deze vergadering volgen welkom. Ik stel een spreektijd van vijf minuten voor. Laten we beginnen met één interruptie, in twee delen. Dat moet toch wel lukken, denk ik. Ik geef het woord aan de heer Koerhuis namens de VVD.

De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen maar geen huis kan vinden. Daar maakt de VVD zich zorgen om. Of je nu koopt of huurt, je eigen huis is een plek waar je thuiskomt na een dag hard werken. Zo'n plek zou je gewoon moeten kunnen vinden. We moeten hiervoor bouwen, bouwen, bouwen. Het is volgens de Staat van de Volkshuisvesting voor sociale huurders het moeilijkst om een huis te vinden, door de lange wachtlijsten. Het kan wel snel, als je in een voorrangscategorie valt. Nu de economie weer aantrekt zou het goed zijn als je voorrang krijgt als je voor een nieuwe baan moet verhuizen. Welke mogelijkheden ziet de Minister om deze categorie landelijk verplicht in te stellen als voorrangscategorie? Ook corporaties moeten aan de slag, maar dan wel binnen hun kerntaak.

De voorzitter:

Ik zie twee interrupties op dit moment. Ik weet eigenlijk niet wie als eerste de hand opstak, maar mevrouw Beckerman zit vooraan in de rij.

Mevrouw Beckerman (SP):

Voorrang voor mensen met een baan. Ja. U weet misschien dat het vorige kabinet, Rutte II, 365.000 banen verloren heeft laten gaan. Dat is becijferd door de ING. En nu zegt u: we hebben die mensen al hun baan afgepakt en we gunnen ze nu ook minder kans op een huis. Dat kan toch niet waar zijn?

De heer Koerhuis (VVD):

Ik zeg dat de economie nu aantrekt. U heeft het over de crisis, waar we gelukkig uit zijn. Ik heb het over de economie, die nu weer aantrekt. Er zijn veel banen en mensen moeten verhuizen voor een baan. Dan zou het goed zijn als zij daar een woning bij kunnen vinden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is goed dat iedereen een woning vindt, ook die thuiszorgers die, ondanks de aantrekkende economie, door het vorige kabinet nog steeds zonder baan zitten. Maar u zegt dat het belachelijk is dat mensen zo lang moeten wachten. Gaat u dan ook de initiatiefwet-Nijboer/Smeulders/Beckerman steunen, om ervoor te zorgen dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft? Want u kunt niet én afbreken én vervolgens mensen geen huis gunnen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Uw initiatiefwet is al een keer in een motie aan de Kamer voorgelegd en toen weggestemd. Wij hebben toen ook aangegeven, met al die andere partijen die tegen waren, dat coûte que coûte overal sociale huur in stand houden iets te veel van het goede is. Om een voorbeeld te noemen dat ik hier vaker noem: Amsterdam zit tegen de 60% sociale huur aan. Dat is veel te veel, dus dat moeten we zeker daar niet in stand houden.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb toch even een vraag aan de heer Koerhuis over de autonomie van gemeentes en de instrumenten die we hun gegeven hebben om de woningmarkt te verzorgen per gemeente. Wat is nu de meerwaarde van het nationaal regelen hiervan, terwijl de verschillen in de regio's zo groot zijn? Waarom kan een democratisch gekozen lokale overheid die dicht bij de burgers staat, daar niet zelf over gaan? Kunt u mij dat eens toelichten?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het is belangrijk om het nu te doen. De economie trekt aan. Tegelijkertijd staan we nog voor een grote bouwopgave en zien we lange wachtlijsten. Daar maken wij ons zorgen over, dus vinden wij dat we deze voorrangscategorie landelijk moeten verplichten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is eigenlijk geen antwoord op mijn vraag. De vraag is: welk voordeel biedt het om dit landelijk te doen? De autonomie van gemeentes is belangrijk; volgens mij kijkt de VVD daar ook zo naar. Waarom is een lokale overheid niet in staat om dit soort dingen zelf te regelen als dat noodzakelijk is? De instrumenten zijn er namelijk.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Een goed functionerende arbeidsmarkt is van landelijk belang.

De heer **Kops** (PVV):

Geef werkenden voorrang, hoor ik de heer Koerhuis vertellen. Hij heeft dat hier even kort toegelicht. Volgens mij is het artikel in De Telegraaf langer dan wat hij hier vertelt, maar goed. Het klinkt natuurlijk allemaal heel leuk en sympathiek, werkenden voorrang geven, maar het is ook hypocriet. Want zorgde de VVD eerst maar eens überhaupt voor voorrang op de woningmarkt voor Nederlanders. Jarenlang heeft de VVD sociale huurwoningen gratis en met voorrang weggegeven aan statushouders. Jarenlang. U hebt de Nederlanders gigantisch in de steek gelaten. En nu komt u met een voorstel om werkenden voorrang te geven. Dan is mijn vraag: hoe geloofwaardig is dat?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Om duidelijk te zijn: het is de VVD die de landelijke verplichting tot een voorrangscategorie voor statushouders heeft afgeschaft. Zou het niet mooier zijn, ook voor de PVV, om te zeggen: nou, die hebben we afgeschaft en laten we nu een landelijke verplichting voor werkenden invoeren?

De heer **Kops** (PVV):

De realiteit is dat gemeenten nog altijd voorrang geven. Ze zijn daartoe niet verplicht maar ze doen het nog steeds, omdat ze te maken hebben met een taakstelling. De heer Koerhuis wil voorrang geven aan werkenden die een economische binding hebben met de stad. Dat zegt hij althans in De Telegraaf. Maar hebben niet vrijwel alle mensen die in een stad wonen die binding? Als hij werkenden die naar de stad verhuizen voorrang wil geven bij de toewijzing, ten koste van wie moet dat dan gaan? En over welke woningen hebben we het? Want we hebben een groot tekort aan woningen. Mensen staan met gemak tien jaar op de wachtlijst. Dus waar hebben we het dan over in de praktijk?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat zijn een heleboel vragen ineen. Eerst ga ik in op de stathouders. We hebben de landelijke verplichting afgeschaft. We hebben nu een landelijk potje voor sobere huisvesting voor stathouders. De heer Kops heeft het over gemeenten die zelf besloten hebben om de voorrangsregeling in stand houden. Voor de zomer komt er een brief van de Minister waarin dat in kaart wordt gebracht. Ik zou die brief even willen afwachten. Nu zit ik te denken ... Mis ik nog vragen?

De **voorzitter**:

Ik kijk nog even naar de heer Kops. Volgens mij zijn de vragen in algemene zin wel beantwoord. Het was een vrij uitgebreide vraag. Mij lijkt dat daar voldoende op ingegaan is.

De heer **Kops** (PVV):

Niet helemaal, voorzitter.

De **voorzitter**:

Niet helemaal? Nou, heel kort dan.

De heer **Kops** (PVV):

Er wonen natuurlijk heel veel mensen in de stad die automatisch een economische binding hebben met die stad. Ten koste van wie moet het dan gaan als de heer Koerhuis voorrang wil geven aan werkenden die naar de stad toe trekken? En welke woningen betreft het? Want we hebben een groot tekort.

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben ook een groot tekort aan banen en dat is van landelijk belang. Wij maken ons daar als VVD zorgen over. Wij zouden werkenden met een economische binding graag als landelijke voorrangscategorie invoeren.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verdergaat. O nee, ik zie nog een interruptie van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben op zich blij dat de VVD erkent dat er te weinig sociale huurwoningen zijn, maar nu wil de VVD voorrang geven aan werkenden. Ik verbaas me erover dat de VVD de klassenmaatschappij die de afgelopen jaren steeds meer is ontstaan – mensen met een hoog inkomen en mensen met een laag inkomen; mensen met een baan en mensen zonder baan – op deze manier nog verder wil vergroten. Heeft de VVD er zelf geen bezwaar tegen dat we de verschillen in de maatschappij op deze manier groter maken in plaats van verkleinen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is natuurlijk onzin. GroenLinks heeft het hier over mensen met een hoog inkomen en mensen met een laag inkomen, maar mensen met een hoog inkomen hebben helemaal geen recht op een sociale huurwoning. Ik weet dus niet waar hij het over heeft.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik vind dit iets te makkelijk. Iedereen weet dat mensen met een laag inkomen vaak afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Het moet wat ons betreft totaal niet uitmaken of je wel een baan hebt of geen baan hebt. Juist als je geen baan hebt, is het anders helemaal lastig om aan een huis te komen. Wij vinden dit dus gewoon een asociale maatregel. Ik hoop echt dat de VVD dit voorstel intrekt.

De **voorzitter**:

Misschien wil de heer Koerhuis daar nog iets op zeggen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat ik pas echt asociaal vind, is iemand in een uitkering laten zitten omdat hij niet kan verhuizen. Ik begrijp dat dat is wat GroenLinks wil.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u uw betoog vervolgt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ook corporaties moeten aan de slag, maar dan wel binnen hun kerntaak: huizen voor mensen met een laag inkomen. Die kerntaak is vastgelegd in de Woningwet en daarmee is ook het toezicht verscherpt. Dat was nodig omdat er in het verleden misstanden bij corporaties zijn geweest. In plaats van het bouwen van echte sociale huurwoningen zijn er scooterplekken in het centrum van Amsterdam aangekocht, zo blijkt nu. Die plekken worden nu verkocht voor maar liefst € 11.500. Dat kon allemaal gebeuren door twee dingen. Het toezicht was niet goed genoeg en de garantie van de overheid steeg van 50 miljard naar bijna 90 miljard. Kortom, misstanden bij woningcorporaties werden door ons allemaal betaald. Gelukkig zijn er inmiddels stappen in de goede richting gezet. Kan de Minister bevestigen dat dit nu niet meer mogelijk is?

Wat nog wel steeds mogelijk blijkt, is het bouwen van sociale huurwoningen als penthouses op de Zuidas die € 400.000 kosten en 80 m³ groot zijn. Het is echt zonde als er op zo'n manier geld over de balk wordt gesmeten. Ik wil dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen. Daarom moeten corporaties binnen hun kerntaak blijven en de juiste woning op de juiste plek bouwen. Laatst schreef Het Parool al dat je voor dat geld wel drie echte sociale huurwoningen kan bouwen, of drie woningen kan verduurzamen of een andere woning met een lagere huurprijs kan bouwen.

Ondertussen dreigen corporaties dat ze niet aan de bouwopgave kunnen voldoen en dat ze extra geld nodig hebben: een gotspe. Ik roep de Minister op om corporaties eerst eens naar de eigen sector te laten kijken voordat ze bij ons komen aankloppen voor nog meer geld.

De **voorzitter**:

Er is nog een interruptie van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Koerhuis lokt bijna uit, maar ik laat die domme kwalificaties van penthouses en zo maar even voor zijn rekening. Hij zegt: drie huurhuizen kun je er wel voor bouwen. Ik ben benieuwd in wat voor kippenhok in Amsterdam hij huurders wil stoppen. Hij zegt dat je daar voor een ton een fatsoenlijke huurwoning kan bouwen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zeg zelf altijd: voor de prijs waarvoor in Amsterdam sociale huurwoningen worden gebouwd, kun je er twee ergens anders bouwen. In Het Parool lees ik tot mijn verbazing zelfs: drie. Daar heb ik het vandaan. Maar voor € 400.000 kun je toch twee hele nette sociale huurwoningen bouwen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Hij zei drie, dus we zijn al een heel eind opgeschoven. Ik denk inderdaad dat je voor twee ton in Amsterdam ... Nou ja, nieuwbouw zal nog niet meevallen, maar je komt een heel eind. Ik probeer een beetje door de superlatieven te prikken, alsof er in Amsterdam allemaal huurders zitten in woningen van vier ton, in groten getale. Natuurlijk, incidenteel zitten er mensen in een woning die in het centrum ligt. Het is ook mooi dat je een gemixte stad hebt die niet alleen voor de yuppen en de rijke Russen is maar voor iedereen. Ik probeer er een beetje door te prikken. Maar ik zie dat als je een beetje tegenwicht geeft, de heer Koerhuis een beetje terugkomt op zijn eigen grote woorden.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoorde geen vraag, ik ga verder.

Voorzitter. Vanwege die problemen is er 675 miljoen publiek geld naar Vestia gegaan. Maar Vestia maakt nu honderden miljoenen winst. Daarom ben ik blij dat de motie die we samen met de SP en de PVV hebben ingediend, is aangenomen. Daarin wordt Vestia verzocht om dat geld terug te betalen zodat het terug kan naar de sector, die dat geld tenslotte ook heeft opgehoest, om te bouwen, te verduurzamen en de huren te verlagen.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Koerhuis spreekt structureel van winst. Daar wil ik iets tegenover stellen. We hebben het vandaag over de Staat van de Volkshuisvesting. We hebben allemaal kunnen lezen dat er nog een hele grote opgave ligt; u hebt het zelf ook net genoemd: bouwen, bouwen, bouwen. Ik stel daar tegenover: verduurzamen, verduurzamen, verduurzamen. Er liggen heel grote opgaves. Het lijkt me heel erg logisch dat woningcorporaties daarvoor sparen, dat zij zorgen dat zij geld in kas hebben om die investeringen, waar wij allemaal, ook in de Tweede Kamer, om vragen, gewoon te kunnen doen straks. Wat wil de heer Koerhuis nou? Wil hij dat die corporaties uiteindelijk gaan investeren, of moeten ze stil gaan staan?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wil dat die woningcorporaties gaan investeren, en volgens mij kan dat heel goed. Ze hebben 18 miljard euro winst gemaakt, waarvan 4 miljard euro operationele winst. We hebben in dezelfde technische briefing gezeten. Van die 14 miljard in stenen kan echt wel een deel geactiveerd worden. Daarvan kunnen we heel mooi die opgave doen van niet alleen bouwen maar ook verduurzamen en huren verlagen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

U noemt het voorbeeld van Vestia. Daarvan zegt u: ze hebben zoveel winst gemaakt en dat is heel erg belachelijk. U blijft nog steeds structureel van winst spreken, terwijl ik het heb over investeringsgeld, hoewel er nu wordt gespaard, dus spaargeld. U zegt: dat moeten ze terugbetalen. Maar u weet ook dat Vestia het straks best wel lastig krijgt om de opgaves die er zijn te realiseren. U kunt niet én willen afromen én die investering vragen, dat kan gewoon niet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Er is 675 miljoen publiek geld naar Vestia gegaan, geld dat is opgehoest door de rest van de sector. Daar mogen we ook niet aan voorbijgaan: 675 miljoen, terwijl Vestia een miljard euro winst heeft gemaakt. Die opgave voor de rest van de sector is ook gewoon groot. We hebben niet voor niks de motie samen met de SP en de PVV ingediend. Als u het ons vraagt, wordt het nu tijd om te kijken hoe en op welke termijn dat geld wordt terugbetaald.

De **voorzitter**:

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

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het al vaker gezegd, er komen nog steeds lijken uit de kast. Zo blijkt er binnenkort weer publiek geld voor sanering gebruikt te worden. Dat is bekend terrein voor mij, want tijdens mijn vorige baan heb ik aan saneringen van banken gewerkt. Als ik publiek geld naar een bank toe moest sturen, moest er altijd gelijk een terugbetalingsplan worden opgesteld. Dat heb ik gedaan tijdens mijn werk op het Ministerie van Financiën onder Wouter Bos en tijdens mijn werk voor de eurogroep onder leiding van Jeroen Dijsselbloem. Het zou goed zijn als we dat ook standaard bij corporaties zouden doen. Hoe kijkt de Minister daartegen aan?

Tot slot, voorzitter. Corporaties klagen dat zij te veel toezichtinformatie moeten leveren aan de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties. Ik krijg echter signalen dat dat niet het echte probleem is, maar dat de IT-systemen van corporaties allemaal anders zijn, ook anders dan die van de Autoriteit woningcorporaties. Daarom moet toezichtinformatie vaak met de hand worden ingevoerd, wat veel tijd en veel geld kost. Ook kunnen er veel fouten worden gemaakt. Kunnen de IT-systemen niet beter aangesloten worden op het systeem van de Autoriteit woningcorporaties? Graag een reactie van de Minister. Graag een reactie van de Minister.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Een dak boven je hoofd is een fundamentele voorwaarde voor een menswaardig bestaan. Geen huisvesting betekent problemen met je gezondheid, werk en onderwijs. En de vraag naar betaalbaar wonen is groot. Voor sociale huurwoningen en betaalbare vrije sector zijn er lange wachtlijsten, in sommige steden soms tot ruim boven de tien jaar. De bevolking groeit, er zijn meer alleenstaanden, mensen trouwen later en door de vergrijzing zijn er ook steeds meer kleine oudere huishoudens. Maar door het kabinetsbeleid neemt het aantal sociale huurwoningen nog steeds af. Iedere woning die verdwijnt, zorgt ervoor dat iemand langer bij zijn ouders moeten blijven wonen of dat bijvoorbeeld een gescheiden ouder niet in de buurt kan wonen van zijn of haar kinderen. Door een halsstarrige Minister zijn er ook nog geen effectieve instrumenten om de middenhuur te beschermen tegen de idiote marktprijzen. De markt regeert.

De opdracht aan woningbouwcorporaties is groot. Zij moeten hun huizen voor 2050 gasloos en CO₂-neutraal maken. Dat betekent de aanpak van 2 miljoen woningen en een investering van 3,4 miljard per jaar over een langere periode.

De heer Koerhuis heeft mijn koffie gestolen!

(Hilariteit)

De voorzitter:

U ziet dat een debat als dit alle kanten op kan gaan. Ik stel voor dat u uw betoog vervolgt. Er staat weer nieuwe koffie.

Mevrouw Beckerman (SP):

Altijd uitkijken met die liberalen! Gelukkig hebben we hier heel goed ondersteunend personeel.

Ik zei dat dit betekent dat we 2 miljoen woningen moeten verduurzamen en dat dit een investering vergt van 3,4 miljard per jaar over een langere periode. De regering levert een schijntje van 100 miljoen als bijdrage, maar we willen wel de huurprijzen verlagen, nieuwe huizen bouwen en dat corporaties passend woningen toewijzen. Veel woningen en schimmelwoningen in het bijzonder moeten worden gerenoveerd. Kortom, de uitdagingen voor de corporatiesector zijn groot.

Ik zie op dit moment hele prachtige nieuwe architectuur ontstaan. Ik word daar echt heel gelukkig van. Ik zag bijvoorbeeld een prachtig project in Rotterdam, de woontoren Maasbode. Die bestaat uit 44 gezinswoningen, verdeeld over drie verdiepingen, en is bedoeld om gezinnen in de stad te houden. Die woontoren is niet gebouwd als een flat met losse woningen, maar echt als een samenleving met straten erin en met uit Jip en Janneke gehaalde gaten in de heg. Het was echt een prachtig soort nieuwe architectuur: duurzaam en goed voor gezinnen. Ik vond dat zo mooi dat ik dacht: dat hebben we nodig voor iedereen en niet alleen voor de rijken.

Dit zijn hele dure flats maar we moeten dit juist voor iedereen doen: gemengde wijken waarin het voor iedereen heel goed wonen is. Het is tijd voor nieuwe trotse volkswijken voor iedereen!

Maar dan de realiteit. Er is een rits aan belemmerende maatregelen genomen de afgelopen jaren. De verhuurderheffing houdt corporaties in een steeds strakkere wurggreep door de stijgende marktwaarde, de WOZ. Corporaties verwachten dat zij honderden miljoenen vennootschapsbelasting extra moeten gaan betalen. Daarbovenop komt het voorstel om de ATAD, een belasting bedoeld voor multinationals die belasting ontwijken, ook van toepassing te laten zijn op corporaties. Vier maanden huur, las ik zojuist in het Algemeen Dagblad, gaan straks direct naar de schatkist. Van die ATAD nemen de corporaties bijna een kwart voor hun rekening, zo berekende hoogleraar Colijn. Dat is echt onbestaanbaar!

De regering zegt dat ze niks kan doen aan de ATAD voor corporaties maar dat is toch echt duiken. Als het al waar is, kan de regering ten minste compenseren door de last van de verhuurderheffing te verminderen of door deze om te zetten in een investeringsverplichting. De toch al beperkte investeringscapaciteit van corporaties neemt af, want één ATAD-euro betekent grofweg € 30 minder investeringsruimte. En dat leidt tot een sommetje van 9 tot misschien wel 10,8 miljard minder investeringsruimte. Wie naar de bestedingsruimte van de corporatiesector kijkt, ziet bij een flink aantal corporaties al een hatelijke nul bij de DAEB-investeringen, de investeringen in sociale huurwoningen. Zie Habion, Woonzorg Nederland, Havensteder, Stadgenoot, Ymere in Amsterdam en ga zo maar door.

Bij de meest kwetsbare corporaties, de corporaties die veel geleend hebben, hakt ATAD er zwaar in. Het Waarborgfonds ziet zeker 59 corporaties worstelen. En steeds meer corporaties en gemeenten komen er dan ook tegen in verweer. Terecht is er protest van corporaties uit Kerkrade, Den Bosch, Uden en Amsterdam. 19 gemeenten, 9 corporaties en 8 huurdersverenigingen in Friesland protesteren, maar ook in Breda, Tilburg en Apeldoorn wordt ertegen geprotesteerd. En die lijst is groeiend. Aedes rekende uit dat er door de extra belastingen in een stad als Amersfoort minder kan worden gebouwd.

De voorzitter:
wilt u afronden?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja. Wij blijven dit ongelooflijk schraal vinden. We willen zo veel. We willen bouwen, we willen verduurzamen en dan zoveel extra belasting heffen! Dat kan dus niet allemaal tegelijkertijd. Wij zouden heel graag aan de Minister willen vragen of zij de autoriteit per corporatie onderzoek wil laten doen naar wat deze belasting nou eigenlijk gaat betekenen voor hun mogelijkheden om al die zaken te doen die het kabinet wil dat ze doen, namelijk bouwen én verduurzamen én verbeteren. En dat sluit dus aan bij mijn weggestemde motie om de ATAD niet van toepassing te laten verklaren.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

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

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij dat een van mijn eerste debatten hier in de Kamer over wonen gaat. Het is een prachtig en zeer urgent onderwerp, waarin de twee kernwaarden van GroenLinks, namelijk sociaal en duurzaam, samenkomen. Ik richt me op links: betaalbaarheid, beschikbaarheid, zorg voor kwetsbare mensen en groene verduurzaming. We beginnen bij betaalbaarheid. Vanmorgen kwam het CBS met cijfers waaruit bleek dat woningen nog nooit zo duur waren. Veel mensen die een huis willen kopen, merken dit aan den lijve en we zien dat er nog steeds lange wachtlijsten zijn en dat de koopkracht van huurders achterblijft. Erkent de Minister dat dit een groot probleem is en kan de Minister aangeven hoe zij denkt dat dit snel opgelost kan worden? Ik ben benieuwd naar het antwoord, want op dit moment zien we vanuit het kabinet weinig oplossingen komen. Door het kabinet verergert het huurprobleem nu eigenlijk alleen maar. De Minister stelt namelijk voor om te bezuinigen op de huurtoeslag. Als GroenLinks maken we ons daar grote zorgen over en graag hoor ik dan ook van de Minister hoe zij denkt te voorkomen dat huurders er de komende jaren alleen nog maar verder op achteruitgaan.

Beschikbaarheid. Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat het aantal sociale huurwoningen de afgelopen vijf jaar is afgenomen en dat het aantal woningen in handen van particuliere beleggers toeneemt. Hoe denkt de Minister dit tij te kunnen keren? In haar woonagenda, waar we later nog over gaan praten, lees ik nauwelijks concrete maatregelen om de wachtlijsten op te lossen en om de macht van beleggers op de woningmarkt te doorbreken. Het mag duidelijk zijn dat GroenLinks dit een slechte onwenselijke ontwikkeling vindt. Daarom hebben we vandaag samen met de PvdA en de SP een initiatiefwet naar de Raad van State gestuurd met als doel te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen verder afneemt.

Voorzitter. Als we naar de beschikbaarheid kijken, moeten we constateren dat er veel wijken zijn waar goedkope huizen staan en veel wijken waar vooral dure huizen staan. Voor een deel is dit natuurlijk een gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar een paar weken geleden konden we bij Nieuwsuur een rapportage zien waaruit naar voren kwam dat er steeds meer wijken zijn die mede door de Woningwet van het vorige kabinet een soort nieuwe getto's dreigen te worden omdat er bijna alleen maar mensen met een laag inkomen, en vaak ook met problemen, in die wijken wonen. Corporaties en gemeenten maken zich hier grote zorgen om. Is de Minister het eens met GroenLinks dat dit een zorgelijke ontwikkeling is? En we horen graag welke concrete stappen er worden genomen om dit tij te keren.

Voorzitter. Het is ook belangrijk dat er snel voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen die passend zijn voor kwetsbare mensen, mensen die extra zorg nodig hebben. Zij moeten deze zorg ook daadwer-

kelijk krijgen want zij mogen niet drie hoog achter aan hun lot worden overgelaten. Het College voor de Rechten van de Mens heeft onlangs in haar jaarrapportage uitgebreid stilgestaan bij het recht op huisvesting. Het college maakt zich bijvoorbeeld terecht grote zorgen om dakloze jongeren die te oud zijn voor de jeugdzorg, geen eigen woning kunnen vinden en nergens anders terecht kunnen. Graag hoor ik van de Minister hoe zij aankijkt tegen het grondwettelijk recht op huisvesting en wat zij gaat doen om dit ook voor kwetsbare mensen te garanderen. Mijn voorganger, Linda Voortman, heeft onlangs specifiek aandacht gevraagd voor autismevriendelijk wonen. We horen graag van de Minister welke rol zij hierbij voor zichzelf ziet weggelegd.

De voorzitter:

Een interruptie van ... Nee, u bent erdoorheen, meneer Ronnes. We hebben allemaal één interruptie en dat heb ik van tevoren gemeld. We gaan niet heronderhandelen. Ik zou zeggen: nieuwe ronde, nieuwe kansen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter.

Duurzaamheid. Om de klimaatverandering tegen te gaan en te voldoen aan het klimaatakkoord van Parijs is het van groot belang om de woningvoorraad snel te verduurzamen. Zo ongeveer iedereen in de Kamer is het daar gelukkige over eens. Toch is het de vraag of dat allemaal wel gaat lukken, want de corporaties zeggen elk jaar ruim 3 miljard euro nodig te hebben om te investeren in verduurzaming. Dat geld hebben ze echter niet. Zeker als zij tegenover de kleine korting op de verhuurderheffing straks vanwege de ATAD-richtlijn ieder jaar juist veel meer moeten gaan betalen. Mijn collega van de SP zei er net al wat over. Graag een reactie van de Minister op de verwachting van Aedes dat de corporaties de komende jaren echt geld tekort komen om te kunnen investeren in duurzaamheid.

Groen betekent ook dat we aandacht hebben voor het open landschap. Daarom zijn we blij dat de motie-Voortman in februari is aangenomen, waarin het kabinet wordt opgeroepen om binnenstedelijk bouwen zo veel mogelijk te stimuleren en de groene open ruimte zo veel mogelijk te beschermen. We horen graag van de Minister hoe ze uitvoering wil gaan geven aan deze motie.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Kops namens de PVV.

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Daar zitten we dan weer met alle woordvoerders Wonen in een AO. Ditmaal gaat het over de Staat van de Volkshuisvesting. Binnenkort is er nog een AO over huuraangelegenheden. Een tijdje terug hadden we een AO over middenhuur. Dit is dan het zoveelste AO over de problemen op de woningmarkt en ik kan bijna voorspellen wat alle overige woordvoerder hier gaan zeggen. De heer Koerhuis komt natuurlijk met «bouwen, bouwen, bouwen». Dat moet uiteraard gebeuren en daar gaat het dan ook niet om.

Dat is, voorzitter, niet zozeer een verwijt aan de woordvoerders als wel aan de Minister, want laten we eerlijk zijn: de uitkomst van vrijwel elk AO is gewoon nul. De conclusie is telkens: de Minister wil niet. Alle aangedragen oplossingen voor de woningmarkt legt ze naast zich neer. Er gaat helemaal niets veranderen! Gaan de huren omlaag? Nee! Gaan de huren dan op z'n minst niet verder omhoog? Ook niet! Gaat de Minister ervoor zorgen dat middenhuurprijzen ook echt middenhuurprijzen blijven? Ook niet! Ze gaat gewoon op dezelfde voet verder en de huurders zoeken het maar uit.

De stijgende energierekening. Voor veel huishoudens wordt energie een onbetaalbaar luxeproduct en de kosten van de energietransitie komen linksom of rechtsom gewoon bij de huishoudens terecht. Gaat de Minister daar dan wat aan doen? Nee, ook niet. Sterker nog, de komende tijd, de komende jaren, zal de energierekening steeds verder gaan stijgen als gevolg van het nog te sluiten klimaatakkoord. Vanmorgen werd nog bekend dat de energiebelasting op gas naar verwachting met maar liefst 75% zal gaan stijgen. Met andere woorden, de mensen willen helemaal niet van het gas af. En dus moeten zij met gigantische lastenverzwaringen daartoe alsnog worden gedwongen. De verwachting is dat huishoudens in 2030 zo'n € 380 meer kwijt zullen zijn aan energiebelasting. Het is te schandalig voor woorden!

Voorzitter. Vanmorgen hebben we in de krant kunnen lezen – GroenLinks zei het ook al – dat de huizenprijzen nog nooit zo hoog waren. In mei van dit jaar waren koopwoningen duurder dan ooit, nog duurder dan tijdens de piek van augustus 2008. En dat is zorgwekkend. Tegelijkertijd blijft het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt verder dalen. Volgens Vereniging Eigen Huis is het vertrouwen nu al een halfjaar aan het afnemen. Dat gezegd hebbende: en dan? Wat gaat de Minister hier concreet aan doen? Ik hoor het haar nog zeggen in het AO Middenhuur van een maand geleden: we moeten gaan versnellen. De woningbouw moet sneller. Daar zijn we het allemaal mee eens, maar hoe dan? En wat heeft dat in de tussentijd opgeleverd? En wat gaat het de komende tijd nog meer opleveren? Kan de Minister dat nog eens toelichten?

Hoge huizenprijzen en een tekort aan woningen: de woningmarkt is gigantisch overspannen. Als gevolg daarvan zien makelaars huizen steeds vaker blind gekocht worden, dus zonder dat er een voorbehoud wordt gemaakt voor de financiering of een bouwkundige keuring. Hoe vaak komt dit voor? Weet de Minister dit en hoe vaak leidt dit tot problemen? Hoe vaak komt het voor dat de koop gesloten is en dat de huizenkoper vervolgens met alle gevolgen van dien geen financiering kan krijgen?

Voorzitter. Zoals de PVV al vaker heeft gezegd, hangt het beleid van deze Minister en van dit kabinet van tegenstrijdigheden aan elkaar. Er moet meer gebouwd worden. Daar zijn we het allemaal over eens, maar de Minister maakt dit zelf onmogelijk. Woningcorporaties willen wel: 34.000 woningen per jaar staat in de Aedes-woonagenda. Maar ze worden gewoon tegengewerkt. Bizar is het dat zij worden geconfronteerd met een gigantische lastenverzwaring van maar liefst een miljard. En wat we er ook van vinden en welke moties er ook over worden ingediend, die lastenverzwaring gaat er gewoon komen. Dat is een feit. Feit is ook dat die lastenverzwaring ten koste gaat van de nieuwbouw. Een miljard staat gelijk aan zo'n 67.000 nieuwbouwwoningen. Het is onbegrijpelijk. Aedes schrijft in de brief: «Dit, de lastenverzwaring, is kabinetsbeleid. Hoe beter je je kerntaken uitvoert, hoe harder de straf.» En zo lijkt het inderdaad te zijn. Kan de Minister hierop reageren? En daarbij: hoe gaat de Minister voorkomen dat deze lastenverzwaring wordt doorberekend aan de huurders? Graag een reactie.

Dan tot slot, voorzitter, nog een vraag. Kan de Minister aangeven hoe het eigenlijk staat met de aangenomen PVV-motie over het verbod op dubbele bemiddelingskosten?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag staat er veel op de agenda. Het is een brede agenda, maar ik denk bij volkshuisvesting toch allereerst aan de woningcorporaties. De volkshuisvestelijke taak van woningcorporaties is er een voor specifieke doelgroepen: mensen met een laag inkomen en

bijvoorbeeld bepaalde groepen mensen met een beperking. Die mensen moeten kunnen wonen in een huis dat goed betaalbaar is, comfortabel is, bij hen past en duurzaam is. In december namen wij en de Kamer een motie aan van collega Dik-Faber om via een actieprogramma een impuls te geven aan nieuwe woonvormen voor kwetsbare doelgroepen. Ik wil graag van de Minister weten of daarbij ook wordt gekeken naar mensen die geen fysieke beperking hebben maar bijvoorbeeld autisme. Onlangs sprak ik een groep mensen met autisme die graag zelfstandig willen wonen maar die op de huidige woningmarkt niet terecht kunnen. Voor hen is het essentieel om zelf te kunnen bepalen dat ze zichzelf van prikkels kunnen afsluiten om te herbronnen of bij te komen van die drukke omgeving. Ze willen heel graag meedoen aan de maatschappij en hun bijdrage leveren, maar dat lukt hun niet zolang ze niet fijn kunnen wonen. Ik weet dat bepaalde corporaties hiermee goed aan de slag zijn gegaan en samen met mensen met autisme werken aan geschikte woningen. Maar hoe kunnen we ervoor zorgen dat meer corporaties dit doen en dan ook door het hele land heen?

Net werd ook al genoemd dat we signalen krijgen over andere doelgroepen, bijvoorbeeld thuisloze jongeren. Daar zijn ook onvoldoende woningen voor en ik vind hierover geen of heel weinig cijfers in de Staat van de Volkshuisvesting. Is de Minister het met mij eens dat we die speciale doelgroepen misschien beter moeten monitoren, zodat we gemeentes kunnen aanspreken als zij hun verantwoordelijkheid op dit gebied niet nemen?

Voorzitter. Dan wil ik het graag hebben over de verduurzaming. Ik zal me beperken tot de agenda en voorlopig niet ingaan op wat ik in de media lees over de kosten van verduurzaming, want dat ligt immers op de klimaattafels. We weten allemaal dat de capaciteit voor bepaalde woningcorporaties te krap is en de opgave in verhouding te groot. Het omgekeerde kan ook: er zijn woningcorporaties die het wel rond krijgen maar misschien een minder grote opgave hebben. Corporaties en Aedes zijn bezig met pilots voor collegiale bijstand, zoals dat heet. Daarbij helpen corporaties elkaar. Wat zijn de verwachtingen van de Minister voor die collegiale bijstand en is het nodig om hiervoor regelgeving aan te passen, mochten corporaties dit breder willen uitrollen? We sprake net al over Vestia en specifiek voor Vestia geldt natuurlijk dat de investeringscapaciteit heel beperkt is. Dat kan in gemeentes als Den Haag en Rotterdam en de verdere regio waarin Vestia actief is voor problemen zorgen. Wordt Vestia ook onderdeel van die pogingen tot collegiale bijstand?

Voorzitter. De investeringscapaciteit op macroniveau kwam net ook al langs. Wellicht is die ook niet toereikend voor de opgave die wij als Kamer, politiek en maatschappij in ieder geval op de langere termijn voor hen in petto hebben. Er zijn ook zorgen of er wel voldoende borgingsruimte is voor die opgave. Sommige corporaties zijn wellicht te groot. Hoe ziet de Minister dit? Ziet zij dat als iets wat we nu moeten aanpakken of als iets waar we misschien over lagere termijn naar moeten kijken?

Voorzitter. Ik zou ook graag het chique woord «governance» willen gebruiken om het te hebben over corporaties die meer dan 2.500 woningeenheden hebben. Een corporatie heet dan officieel een organisatie van openbaar belang. Ik denk dat deze corporaties toch wat last hebben van veel toezicht. We hebben ook nog de Autoriteit Woningmarkt, de WSW en gemeentes. Die spelen allemaal een rol en dat zorgt allemaal voor administratieve druk. Kan die grens van 2.500 verhuureenheden misschien opgehoogd worden? Ik vraag dat omdat al die kleinere woningcorporaties nu ook moeten aankloppen bij de grote drie accountantsbureaus om bijvoorbeeld hun jaarrekening goedgekeurd te krijgen. Dat legt in totaal veel druk op die corporaties.

Mijn laatste punt gaat over het experimenteren met nieuwe woonvormen. We zien in de Staat van de Woningmarkt dat wordt verwacht dat er in de toekomst minder gezinnen zijn. Minder tweeoudergezinnen, maar ook

minder eenoudergezinnen en meer mensen die alleen wonen of koppels zonder kinderen. De woningmarkt moet daarin natuurlijk mee veranderen. Hoe ziet de Minister dit?

We hebben de laatste tijd ook veel gehoord over woongroepen en wooncoöperaties. Laatst ben ik op de dag van wooncoöperaties geweest die was georganiseerd door Platform 31. Ik hoorde heel mooie voorbeelden uit Amsterdam waar hele grote druk op de ruimte is. Daar wordt samengewoond in een soort samenleving en wordt de ruimte gedeeld, zodat er heel efficiënt gebruik van wordt gemaakt. Zou dit wellicht ook een oplossing zijn om eenzaamheid van ouderen te bestrijden? We hebben het eerder al over Knarrenhof en dergelijke gehad. Hoeveel ruimte is er voor woningcorporaties om hiermee te experimenteren en hoeveel regelgeving zit er nog in de weg?

De voorzitter:

Ik dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes namens het CDA.

De heer Ronnes (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Het nieuws van hedenmorgen: de prijs van koopwoningen is op het hoogste niveau ooit. Het geeft aan hoe groot en breed het probleem in de woningmarkt op dit moment is. De kern is dat er gewoonweg te weinig woningen zijn. Het allergrootste speerpunt is voor ons dan ook het bouwen van voldoende woningen. In de debatten over de bouwopgave – we hebben er al vele achter ons en er zullen er nog vele volgen – zullen we de Minister scherp blijven volgen op haar daden, maar ook, waar mogelijk, met suggesties en ideeën komen.

Vandaag wil ik vijf onderwerpen aan de orde stellen. Dat zijn de startersproblematiek, het Sectorbeeld en de ambities van de woningcorporaties, het flexwonen, organisaties voor openbaar belang en het scheefwonen. De starters. In 2015 werd nog 39% van de totale hypotheekmarkt toegeschreven aan starters. In het voorjaar van 2018 is dat verder teruggelopen tot slechts 23%. Al eerder riepen wij bij motie de Minister op om de reële mogelijkheden in beeld te brengen die de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. We zijn benieuwd hoe het staat met de uitvoering van deze motie en vragen de Minister om de volgende, in onze ogen reële, mogelijkheid mee te nemen in het onderzoek. Dat behelst de «Ik bouw betaalbaar-Starterslening 2.0», ontwikkeld in Almere. Ik ben er recent op werkbezoek geweest. De startersregeling 2.0 wordt in de praktijk al toegepast in Almere, onder begeleiding van het expertteam Eigenbouw van BZK, dus de ervaring is op het ministerie aanwezig. Het is tot nu toe ook succesvol toegepast in Nijmegen, Oud-Beijerland en Den Haag. De voordelen zijn dat de starters een kans krijgen en zelf hun problemen oplossen. Het heeft geen prijsopdrijvend effect, de waardedaling c.q. het waardeverlies is gedekt door de Nederlandse Hypotheekgarantie, de NHG. Het versterkt energieneutraal bouwen, het versterkt de gemeenschapszin door de collectieve aanpak – ook iets wat we toejuichen – en de kennis is aan boord door een bouwprocesbegeleider.

De helft van de gemeenten doet niet mee aan de oude starterslening. Gezien de stokkende markt bij gebrek aan woningen, lopen starters achter de feiten aan. Om een extra impuls te geven, zou ik het idee willen opperen om nog eens te kijken naar de starterslening 2.0 voor nieuwbouw en te kijken of stimulering vanuit het Rijk mogelijk is, waarbij cofinanciering door de gemeente gebeurt op basis van 50%-50%. In het verleden is bewezen dat de gemeenten zo een prikkel hadden om ermee aan de slag te gaan. Dit is in de crisisperiode ook gebeurd. We zagen toen substantieel meer gemeenten deelnemen aan de regeling.

Dan kom ik bij het Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit heeft begin dit jaar weer een Sectorbeeld uitgebracht. Daarin geeft zij een beeld van de financiële positie van de Nederlandse woningcorporatiesector per eind 2016. De belangrijkste conclusie is dat de

corporatiesector als geheel de ambitie om in de periode 2017–2021 120.000 woningen te bouwen, financieel kan waarmaken. De corporatiesector stond er eind 2016 financieel dus goed voor. Nu zou de Kamer voor de zomer een regionale verdeling van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties krijgen. De Minister schrijft dat deze pas na de zomer komt. Daarover het volgende. Het beeld van de Autoriteit is gebaseerd op de situatie van eind 2016. Met de effecten van de vennootschapsbelasting, de ATAD-belasting en de autonome groei van de verhuurderheffing door stijgende WOZ-waardes is dus nog geen rekening gehouden. Kan de Minister een update geven van de actuele situatie waarin ook met de bovengenoemde elementen rekening is gehouden in de IBW van de corporaties, het liefst zo snel mogelijk? Daarnaast is het kabinet, deze Minister samen met de Minister en de Staatssecretaris van Financiën, de gevolgen voor de corporaties aan het analyseren en aan het kijken hoe ongewenste effecten kunnen worden tegengegaan. Wat kunnen we daarin verwachten en wanneer?

Als laatste de heffingskorting voor krimpgebieden. We zien dat krimpgebieden in de problemen komen. Ze hebben trajecten in gang gezet, maar doordat het potje nu leeg is, vallen die processen stil. Kan de Minister aangeven of de verwachting al uitgesproken kan worden dat er een doorstart komt, zodat we de krimpgebieden in elk geval de benodigde ontwikkelingen kunnen laten doormaken?

Ik kom bij het punt flexwonen. De provincie Zuid-Holland heeft onlangs een conferentie over flexwonen georganiseerd. In Zuid-Holland zijn veel personen gebaat bij snelle, toegankelijke en betaalbare tijdelijke woonruimte. Denk aan arbeidsmigranten, internationale studenten, vergunninghouders, uitstromers uit ggz-instellingen, expats, mantelzorgers en net-gescheiden mensen. Het zijn heel veel groepen: een goede zaak dus dat er aandacht voor is. Zuid-Holland is niet uniek. In vele delen van ons land is een enorme toename van onder andere arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. De reguliere woningmarkt voorziet onvoldoende in deze spoedvraag. In steeds meer gemeenten wordt daarom gezocht naar een nieuw, flexibel segment, als aanvulling op het bestaande aanbod van huur- en koopwoningen. Vaak voldoen de huidige woonbehoefteramingen niet meer aan de woningbouwprogramma's en voorzien ze niet in de behoefte. We zijn blij dat Zuid-Holland dit onderwerp heeft geagendeerd. Ziet de Minister kansen om dit flexwonen aan te moedigen in andere provincies? Er moet in onze ogen meer oog komen voor deze problematiek, met name het onderdeel van arbeidsmigranten. Het CDA denkt erover om in de nabije toekomst een rondetafelgesprek te organiseren om dit onderwerp wat scherper op de agenda te krijgen, ook hier in de Tweede Kamer.

De voorzitter:

U zit aan de tijd. Ik heb de klok nog even laten doorlopen, omdat u zei dat u bij het laatste punt was, maar u zit al richting de zes minuten. Eén slotzin, lukt dat?

De heer Ronnes (CDA):

Een eerdere motie hebben wij ingediend over het actieprogramma Weer Thuis!, teneinde een gezamenlijk plan op te stellen dat het tekort aan geschikte huurwoningen voor verwarde personen binnen afzienbare tijd wegwerkt. Hoe staat het met die motie? Wat is de stand van zaken? Over de oob-status is zojuist al gesproken. Het scheefwonen zal ik bewaren voor de tweede termijn.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik wil ook beginnen met het nieuws van vandaag, te weten met de voorpagina van de Volkskrant. Er staat dat huurders een rekening van € 380 energiebelasting tegemoet kunnen zien. Dat is nog afgezien van alle investeringen die nodig zijn om te verduurzamen, wat natuurlijk moet gebeuren. Ik wil van de Minister graag horen dat zij de zekerheid biedt aan mensen dat deze rekening niet naar hen toekomt. Het is enorm veel geld en mensen maken zich enorme zorgen. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Ik vraag de Minister hoe zij aankijkt tegen de manier waarop de enorme verduurzaming gefinancierd gaat worden. Ik lees in de krant dat men via algemene belastingmaatregelen tegemoetgekomen kan worden, maar dat gaat straks niet werken. Je zult toch ook subsidieregelingen nodig hebben, zeker voor de lagere en middeninkomens. Die warmtepompen kosten immers duizenden euro's. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? Mensen wordt de stuipen op het lijf gejaagd en dat kan de bedoeling niet zijn.

Ik vraag nogmaals aandacht voor de inkomenspositie van huurders. Volgens de cijfers hebben huurders ongeveer de helft van het inkomen van kopers. De bedragen zijn € 22.700 en € 43.100. De cijfers zijn van drie jaar geleden, maar het waren de meest recente cijfers. Het is ongeveer de helft, dus dat is echt een groot verschil. Het kabinet kiest ervoor om kopers er bijna twee keer zo veel op vooruit te laten gaan als huurders. Als je de betaalproblemen onder huurders vergelijkt met die van kopers en hun hypotheek, dan zie je een enorm verschil. In het deel van het inkomen dat huurders aan wonen kwijt zijn en het deel dat kopers eraan besteden, zit een factor van 2 tot 3 verschil. Dat geldt zeker voor de mensen die er het meeste geld aan kwijt zijn: de lagere en middeninkomens. Terwijl er geld wordt overgehouden op de huurtoeslag, bezuinigt het kabinet erop. Ik roep de Minister voor de zoveelste keer op om dat niet te doen. Ik vraag de Minister ook om bij het huurakkoord dat aanstaande is, echt rekening te houden met de huurstijging in de komende jaren en die te beperken tot maximaal de inflatie. Misschien moet ook huurverlaging mogelijk gemaakt worden. Is de Minister bereid om dat te doen, nu deze cijfers nog een keer onder haar aandacht zijn gebracht?

Over de heffing op corporaties hebben we vaker gesproken. Het standpunt van de PvdA hierover is helder. We moeten niet 1 miljard erop bezuinigen, maar 1 miljard erbij als je extra wilt investeren. Neem ook het voorstel van GroenLinks, SP en PvdA over, zodat er in ieder geval geen sociale huurwoningen worden afgebroken, zoals sommige partijen in de Kamer voorstaan.

Ik maak mij ook zorgen over de heffingsvermindering van de verhuurderheffing. Die werkt eigenlijk te goed, want het budget is op 1 juli op. Juist in deze tijd zou ik zeggen dat je als Minister voor Wonen zoekt naar mogelijkheden om de regeling te verlengen en het mogelijk te blijven maken. Daar wordt namelijk mee gebouwd en verduurzaamd. Is de Minister bereid dat te doen? Ik begreep dat de toekenningen ook nog een probleem zijn. Woningcorporaties hebben allemaal verzoeken gedaan en tot 1 juli de tijd gekregen, maar de juridische mogelijkheden voor toekenning liggen op een ander moment, waardoor men misschien vastloopt. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Is de Minister bereid om dat op te lossen?

Ik kom op mijn laatste punt, de kwetsbare groepen in de samenleving. Voorgaande sprekers spraken er ook al over. De markt is zo overspannen. De heer Ronnes zei al dat de woningprijzen nog nooit zo hoog zijn geweest. In Groningen gaat men in dorpen eromheen wonen, omdat de stad te duur is geworden; iedereen biedt tegen elkaar op. In zo'n markt zijn de meest kwetsbaren het eerst de dupe. Mensen die niet zo gemakkelijk een woning kunnen vinden, mensen die jarenlang op een wachtlijst staan, mensen met psychische problemen of die uit de zorg komen, mensen die eigenlijk niet meer thuis willen wonen: die zijn het eerste de

dupe als je in zo'n situatie verkeert. GroenLinks sprak ook al over het Europees mensenrecht dat wonen is. Ik vind de juridische benadering goed, maar we moeten ook gewoon kijken naar die mensen. Is de Minister bereid om aparte acties voor deze groep te ondernemen, juist omdat het zo urgent is en omdat die mensen in de knel dreigen te komen? En wat is zij dan van plan om te gaan doen?

De voorzitter:

Ik dank u wel. Dan schors ik tot 18.05 uur om de Minister de gelegenheid te geven om haar beantwoording voor te bereiden. Dan zien wij elkaar aan deze tafel weer terug.

De vergadering wordt van 17.50 uur tot 18.07 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de Minister voor haar beantwoording.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Een van de leden merkte op dat wij met enige regelmaat hier in deze samenstelling zitten om te spreken over wonen. Volgens mij is dat alleen maar goed. Het is ontzettend belangrijk om hierover te spreken, want er is veel aan de hand op de woningmarkt en wij vinden ook allemaal dat er veel moet gebeuren. Vandaag gaat het over de Staat van de Volkshuisvesting, maar ik zal uiteraard ook vragen over bredere onderwerpen beantwoorden. Nogmaals, wat mij betreft kunnen we er niet vaak genoeg over praten en ik doe dat ook veel.

De heer Kops zei tegen mij «u zit hier wel, maar ik merk er nog niet zo veel van», maar het kenmerkende van de woningmarkt is misschien wel dat je dat niet van de ene op de andere dag gerealiseerd hebt. Ik praat ook niet alleen met u hier; ik praat ook met heel veel partijen in het land die daarvoor nodig zijn. Ik was vandaag in Ede-Wageningen zoals het station daar heet, onder andere om te spreken over de woningmarkt in de hele regio. Ik ben inmiddels op heel veel plekken geweest. Hoewel er nog heel veel moet gebeuren, zie ik gelukkig ook dat er ontzettend veel wordt gerealiseerd. Er worden al records gebroken, waaronder bouwrecords, zo zeg ik tegen de heer Koerhuis. Er worden heel veel plannen gemaakt, maar desalniettemin is het echt nodig om meer te doen. We komen inderdaad apart nog een keer over de Woonagenda te spreken. Voorzitter, dat was even een korte inleiding. Het lijkt me eerlijk gezegd het beste dat ik gewoon meteen de vragen ga beantwoorden. Ik heb ze wat geclusterd. Om het overzichtelijk te houden zal ik de clusters noemen die ik ga behandelen. Ik begin met corporatiebeleid. Vervolgens kom ik op de huurders en ga ik in op de vragen over de koopkracht en de positie van de huurders. Dan kom ik op de corporatiefinanciën en op zaken die over verduurzaming, gas en energie gaan. In het onvermijdelijke blokje overige zaken ga ik ten slotte in op de vragen over koop en flexwonen en op nog wat andere punten.

Als de leden het goed vinden en belangrijker nog, als de voorzitter het goed vindt, begin ik dus met het corporatiebeleid. De heer Koerhuis deed de suggestie dat werkzoekenden in het hele land automatisch voorrang krijgen bij de sociale voorraad. Het is aan gemeenten om te bepalen hoe ze daarmee omgaan. De voorkeursbepaling in de Huisvestingswet kan worden toegepast, maar dat is wel een lokale afweging. Het is natuurlijk de vraag of dat lokaal voldoende als een urgentiecategorie wordt gezien. Mijn belangrijkste punt is dat het idee van de heer Koerhuis goed is. De gedachte dat iemand die in een bepaalde plaats geen baan heeft en die in een andere plaats wel een baan kan krijgen, daar moet kunnen wonen, zodat hij of zij die baan ook kan aanvaarden is natuurlijk goed. Maar ik wil wel erg bepleiten dat gemeenten daarover gaan, zoals sinds het vorige kabinet het geval is. Gemeenten hebben de ruimte om een lokale

afweging te maken en hebben daarmee ook de verantwoordelijkheid voor die lokale afweging. Volgens mij is dat de beste garantie dat er ook rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Je kunt dan bijvoorbeeld denken aan een krimpende bevolking, veel ouderen in een gemeente, chronisch zieken. Dat zijn echt lokale afwegingen. Volgens mij was dat ook de gedachte achter de decentralisatie en daar zou ik nou niet per se op willen terugkomen. Economische binding kan natuurlijk ook een afweging zijn.

De heer Smeulders van GroenLinks refereerde aan een uitzending over de leefbaarheid in wijken – ik meen dat het een uitzending van Nieuwsuur was, maar ik kan me vergissen – waarin werd gesignaleerd dat er in bepaalde wijken een te eenzijdige populatie zou zijn. We hebben de zogenaamde Leefbaarometer, de leefbaarheidsbarometer. Het algemene beeld is dat er een positieve ontwikkeling is in buurten die eerder problematisch waren. In 2016 is dat gemeten en in meer dan 100 buurten was er een positieve ontwikkeling ten opzichte van de eerdere situatie. In wat dan «aandachtswijken» zijn is de ontwikkeling goed geweest. Desalniettemin kunnen we natuurlijk ook wel zien dat dit nog niet overal goed genoeg is. Het is ook een kwestie van de corporaties, die daar rekening mee moeten houden bij hun toewijzing. Corporaties hebben die ruimte. Die ruimte is beperkt, maar zij hebben wel de ruimte om mensen met een iets hoger inkomen een woning toe te wijzen met een lagere huur om te voorkomen dat er eenzijdigheid ontstaat. Corporaties hebben gezegd dat ze dat soms te knellend vinden, maar ze hebben die mogelijkheid wel. Ik denk dat het goed is om ook daar op lokaal niveau naar te kijken, maar ik zeg daar wel bij dat het belangrijk is dat de corporaties de ruimte die ze hebben, daar ook echt voor benutten. Ik heb dat toen ook gezegd.

Voorzitter, ik zag wat gebarentaal links van mij.

De voorzitter:

Dat klopt, Minister. Ik had vooraf niet aangegeven hoeveel interrupties er mogen worden gepleegd. Ik was wat streng in de eerste termijn, maar toen ik zo-even in de richting van de leden twee vingers opstak zo van «twee interrupties», zag ik dat het onmiddellijk uitonderhandeld werd naar drie. Laten we maar proberen om het bij drie interrupties te houden. Is er trouwens al iemand die een interruptie wil plegen? Ja. De heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik dank de Minister voor de beantwoording. In Nieuwsuur heeft zij volgens mij ook aangegeven dat zij met de corporaties in gesprek zou gaan om te kijken of de mogelijkheid die er al is maar die door veel corporaties als te knellend wordt ervaren, verruimd kan worden. Ik had haar dat ook graag hier horen zeggen omdat dit toch een belangrijk onderwerp is. Ik had dat ook een beetje verwacht.

Minister Ollongren:

Ik heb gezegd dat ik daar met de corporaties over in gesprek wil gaan. Ik wil dan ook bekijken of dit het meest prangende punt is. Ik wil weten of dit inderdaad zo knelt dat daardoor in hun beleving problematische situaties ontstaan. In dat gesprek zal ik natuurlijk ook wijzen op de Leefbaarometer die we uitvoeren en op de verbeteringen die ook gesignaleerd worden. Wat ik wel heb toegezegd – ik heb dat volgens mij ook in die uitzending gezegd – is dat we bij de evaluatie van de Woningwet ook gaan kijken naar het passend toewijzen. Die evaluatie zit eraan te komen; die is aanstaande. Dat lijkt mij ook een goed moment om het passend toewijzen te bezien.

De voorzitter:

Is uw vraag daarmee voldoende beantwoord? Ja, dan gaat de Minister verder met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Wacht even. Mijn administratie is helemaal niet meer op orde. Ja, ik ga weer even terug naar de heer Koerhuis in ditzelfde blokje. Hij vroeg of corporaties nog parkeerplaatsen kunnen kopen. Ja, corporaties mogen parkeerplaatsen aankopen, bouwen en verhuren. Er zijn natuurlijk parkeernormen in de gemeenten. Als er nieuwbouw in de sociale woningbouw is, dan moeten ook de woningbouwcorporaties rekening houden met die parkeernormen. Het gaat dan wel over parkeerplekken die met het wonen te maken hebben. Het gaat niet om commerciële parkeerplekken of iets dergelijks.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de grens voor de oob-status. De grens voor die oob-status was initieel op 1.500 woningen gesteld, maar naar aanleiding van een motie, ingediend door de leden De Vries, Koolmees en, hier aanwezig, Ronnes, is die opgehoogd naar 2.500 woningen. Dat is de achterliggende gedachte daarbij.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Als u er drie toewijst, gaan we die natuurlijk ook gebruiken!

Ik snap dat die woningcorporaties met minder dan 2.500 woningen soms in de problemen kunnen komen, maar het is natuurlijk ook een zware last als zij bij een van de grote accountantskantoren moeten aankloppen. Dat kost een hoop geld en ze hebben ook niet altijd heel veel keus. Afijn, dat brengt problemen met zich mee. Ze worden bovendien ook al op andere manieren gecontroleerd. Is er geen manier om de lastendruk voor die kleinere woningcorporaties te verlichten?

Minister Ollongren:

Ik heb op zichzelf wel oog voor de lastendruk. Daar heb ik u eerder ook over geïnformeerd, maar ik vind het belangrijk om de goede balans te vinden tussen goed toezicht en de onafhankelijke controlfunctie, want die moet er natuurlijk wel zijn. Het enige effect moet niet een administratieve last zijn, het moet een reëel effect zijn. Ik ben best bereid om naar aanleiding van de vraag van mevrouw Van Eijs met de autoriteit en de WSW te kijken naar dit punt, maar ik denk wel dat het belangrijk is dat we het toezicht goed organiseren.

De heer Koerhuis had nog een vraag over IT-systemen, de IT-systemen van de corporaties versus die van de autoriteit. Ik begrijp dat er inderdaad nog een slag te maken is in de aansluiting van de systemen, maar daar hebben we ook al wat aan gedaan. Er is een convenant gesloten onder leiding van BZK met Aw, WSW en Aedes. Dat convenant gaat over de vereenvoudiging en eigenlijk de stabilisatie van de informatieopvraag en de uitwisseling daarvan. Ik hintte er net ook al op in mijn antwoord aan mevrouw Van Eijs. Het hanteren van nationale standaarden wordt met dat convenant makkelijker en Aedes zal, gesteund door de convenantspartijen, zorgen dat de corporaties hun IT-systemen daar steeds meer op laten aansluiten. Het is een terecht punt, maar het is onder ogen gezien en er wordt aan gewerkt.

Over de experimenteerruimte voor woningbouwcorporaties bij woonvormen is een vraag gesteld door mevrouw Van Eijs. Het is woningbouwcorporaties toegestaan om alle ruimte te benutten die de regelgeving op het gebied van volkshuisvesting biedt om te experimenteren met nieuwe woonvormen. Ik wil de Kamer ook op hele korte termijn informeren over hoe het gaat met de wooncoöperatie, een aandachtspunt

van mijn kant. In de actielijn wonen en zorg, die ik samen met de Minister van VWS doe, zijn middelen beschikbaar gesteld om nieuwe en innovatieve woonzorginitiatieven mogelijk te maken.

Dan de koopkracht en de positie van huurders. Allereerst de vraag van de heer Smeulders op dat punt. Hij wees, volgens mij net als mevrouw Beckerman, op het grondwettelijk recht op huisvesting. Het is natuurlijk waar – we hebben dat vaker tegen elkaar gezegd – dat in artikel 22 van de Grondwet de verplichting staat om te zorgen voor voldoende woongelegenheden. Dat is echt iets waar de overheid voor staat. Het is een zorgplicht die eigenlijk niet alleen staat voor de aantallen woningen maar ook voor de kwaliteit, de leefbaarheid, de betaalbaarheid, de toegankelijkheid en de passendheid. Dat is eigenlijk het hele complex waar die volkshuisvesting over gaat.

Het is geen individueel recht. Je kunt er niet het recht op een woning naar keuze aan ontlenen. Dat zou natuurlijk niet mogelijk zijn, maar ik denk dat het wel de basis is voor het bestaan van de woningbouwcorporaties. Dat is natuurlijk weer verder uitgewerkt in de Woningwet, want die ziet op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep, dus inkomensafhankelijk. Vervolgens komen we weer op het punt van die decentralisatie waarmee ik begon, want de gemeenten kunnen in hun prestatieafspraken – de nieuwe wethouders en de colleges zullen hier nu volop mee bezig zijn – vastleggen hoe het beste kan worden voorzien in de lokale behoefte. Dan gaat het zowel over de kwantiteit als over de kwaliteit.

Tot slot. Bij schaarste kan de gemeente op grond van de Huisvestingswet 2014 in de huisvestingsverordening regels stellen betreffende de verdeling van de woonruimte en het voorraadbeheer. Met andere woorden, in dat hele stelsel – ik weet niet of de heer Smeulders dat ook zo ziet – is geborgd dat er voor kwetsbare groepen en sowieso voor groepen met een lager inkomen huisvesting wordt gerealiseerd.

Toch kan het, zegt de heer Smeulders, zo zijn dat huurders het moeilijk hebben. Hij wijst er ook op, volgens mij net als de heer Nijboer, dat huurders er in zijn ogen op achteruit kunnen gaan. Ik heb wel vaker gezegd: als we naar huurders kijken gaat het niet alleen maar om de huur, de huurstijging en de huurtoeslag. Dat is belangrijk en daarom is ook geregeld dat huren niet al te zeer en te snel kunnen stijgen en daarom is ook voorzien in huurtoeslag. Maar we kijken bij huurders natuurlijk ook gewoon naar de koopkracht in het algemeen. Dat wil zeggen dat we naar het hele koopkrachtplaatje kijken en niet alleen naar de huur en de huurontwikkeling.

Het is overigens zo dat uit de doorrekening van deze regeerperiode – de heer Nijboer weet dat ik dat altijd zeg – gebleken is dat er een positieve koopkrachtontwikkeling is voor huurders van 0,8%. Die gematigde huurontwikkeling – dat zeg ik weer in de richting van de heer Smeulders – zorgt er natuurlijk ook voor dat de betaalbaarheid juist in het geval van lagere inkomens niet uit het oog wordt verloren.

Dan had ik nog twee vragen over mensen met een autisme. In het vorige AO hebben we daar inderdaad ook over gesproken. Ik heb naar aanleiding van die signalen gevraagd om te spreken met vertegenwoordigers van deze doelgroep. Ik ben voornemens om daar in het najaar uw Kamer over te informeren. Het is eigenlijk allemaal onderdeel van die actielijn woon en zorg die ik net al noemde en die ik samen met Minister De Jonge doe. Die actielijn gaat natuurlijk voor een heel groot deel over ouderen, maar niet alleen over hen want het gaat ook over mensen met een beperking, bijvoorbeeld verminderde mobiliteit. Het gaat dus ook over deze mensen met autisme, een groep waar speciaal aandacht voor is gevraagd door, naar ik meen, Kamerleden van GroenLinks, de ChristenUnie en D66. Voorzitter, dan de financiën van de corporaties.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij dat de Minister met hen gaat praten. Voor mij was het heel verhelderend om te snappen wat ze precies nodig hebben. Ik vroeg de Minister ook nog naar het feit dat in de Staat van de Volkshuisvesting nog maar beperkt terug te vinden is hoe het eigenlijk gaat met die speciale doelgroepen, die toch ook onder de verantwoordelijkheid van wooncorporaties vallen. Zitten zij ruim in de woningen of juist heel krap? Is het moeilijk voor hen om de juiste woning te vinden et cetera? Mijn vraag is eigenlijk of we dat beter kunnen monitoren zodat we het meer over cijfers en feiten kunnen hebben. Dat lijkt me beter dan dat we denken dat er misschien, wellicht, te weinig woningen zijn.

Minister **Ollongren**:

Ik begrijp de vraag wel. Aan de ene kant worden de uiteindelijke keuzes vaak lokaal gemaakt. In de Staat van de Volkshuisvesting proberen we een soort overallbeeld te schetsen. Tegelijkertijd denk ik dat het wel goed is te kijken hoe die Staat van de Volkshuisvesting eruit ziet en daarbij dat actieplan wonen en zorg te betrekken. Misschien dat we dan een verfijning kunnen aanbrengen in de toekomst. Ik zal er in ieder geval naar kijken.

De **voorzitter**:

Helder beantwoord. Een interruptie van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik had de Minister ook gevraagd om in het nationaal huurakkoord aandacht te vragen voor de huurstijgingen en die te maximaliseren. Het liefst zouden we ze verlagen maar we willen ieder geval dat ze gemaximeerd worden op de inflatie. Zou de Minister zich daarvoor willen inzetten, gezien de brede opvatting in de samenleving en de Kamer dat die huren toch wel erg hoog zijn?

Minister **Ollongren**:

Het nationaal huurakkoord is een akkoord waarvan ik zeer hoop dat het binnenkort kan worden gesloten en dan vooral voor de partijen die aan tafel zitten. Er zitten natuurlijk ook partijen aan tafel als de Woonbond en die komen op voor de belangen van de huurders. Ik hoor uw oproep en ik ben ook zelf erg voor een gematigde ontwikkeling van de huren. Dat is ook bekend daar aan tafel, maar ik wacht even af waar de tafel zelf mee komt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik weet dat de Woonbond 10% huurverlaging wil. We kennen de posities wel en op zichzelf vind ik het ook wel een sympathieke richting. Wij spreken natuurlijk ook met die partijen, maar we debatteren nu met de Minister. En mijn vraag aan de Minister is: wat is nou uw inzet? Vindt u dat een beetje belangrijk? Aan welke range moeten we denken? Ik begrijp dat de kaarten niet helemaal open op tafel kunnen worden gelegd, maar ik zou er wel aan hechten dat de Minister zegt: «Als je kijkt naar wat de huurders van hun inkomen kwijt zijn aan hun huis en gezien de positie en het economisch tij, zou ik het goed vinden als die huurstijging gemaximeerd wordt. Dat zou een goede richting of afspraak zijn en ik zou het toejuichen als ze daarmee komen.» Dat zou wellicht helpen.

Minister **Ollongren**:

In Nederland hebben we nu een gematigde huurontwikkeling in de sociale sector. De heer Nijboer haalt er de hele woningmarkt bij, ook de koop, maar dat is natuurlijk lastig te vergelijken. Ik beperk me dan even tot de sociale sector. Ik denk dat betaalbaarheid voor mij en het kabinet een doel is. Dat is ook een van de drie dingen waar we ons in het woonakkoord

over hebben uitgesproken. Daar zal ik natuurlijk op sturen. Ik wil hier nu niet een uitspraak doen. Nogmaals, aan de tafel wordt onderhandeld. Ik heb goede hoop dat daar een akkoord uit komt dat ook de heer Nijboer mooi vindt omdat de huurstijging gematigd blijft.

De bijzondere doelgroepen hebben we behandeld. Daarom ga ik verder met de corporaties en de financiën van de corporaties. Daar is natuurlijk veel over gezegd en gesproken, overigens ook al eerder. Ik heb ook al eerder gezegd dat het kabinet straks met een totaalbeeld hoopt te komen. Ik loop even specifiek de vragen langs met als eerste mevrouw Beckerman.

Net als mevrouw Beckerman vroegen andere leden of de Aw misschien onderzoek kan doen naar het effect van de ATAD per corporatie. Ik hang daar even iets boven: de investeringscapaciteit van de sector als geheel kennen we en we hebben de ambities uit het regeerakkoord. We hebben een knellende woningmarkt, ook in de huur en de sociale huur. Wat we nog niet hebben zijn de aanbevelingen van de tafel gebouwde omgeving uit het klimaatakkoord. Als we het totaal hebben, kunnen we ook het effect bezien. Dan kan ik ook beter beoordelen wat voor ruimte of gebrek aan ruimte er is. Het gaat dus over meer, want het gaat over de ATAD, het Vpb-tarief, de korting die voorzien is in de verhuurderheffing en straks over de nieuwe ambities uit het klimaatakkoord.

De voorzitter:

Een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, een interruptie... Hoor ik nou een voorzichtige toezegging? Wij hebben inderdaad, zoals u dat noemt, heel veel ambities. We willen bouwen. We moeten verduurzamen. We moeten van het gas los, in ieder geval van het Groningse gas. Dat betekent gewoon dat de corporaties veel moeten gaan doen. We weten ook dat ze heel veel extra belasting gaan betalen en dat heel veel corporaties zich daar zorgen over maken. Uit de cijfers die nu bekend zijn, weten we ook dat de corporaties er niet heel goed voor staan, in ieder geval niet allemaal. Ik wil heel graag een beeld per corporatie van wat ze straks kunnen gaan investeren in verduurzaming en bouw. Heb ik nou de toezegging van de Minister gehoord dat ze daarmee zal komen?

Minister Ollongren:

Mijn toezegging heb ik eigenlijk al eerder gedaan. Die toezegging is dat ik de financiële mogelijkheden van de sector in relatie tot de investeringsopgave wil bezien. Daar kom ik sowieso op terug. De specificatie van mevrouw Beckerman ziet op individuele corporaties, als ik haar goed begrijp. Die kennen we nu achterliggend, de totale investeringsruimte versus de individuele corporaties. Maar ik weet niet of datgene wat zij vraagt, echt kan. Ik kan daar wel met de Aw over doorpraten, maar wat ik eigenlijk vooral zeg, is dat ik nog niet alle ingrediënten heb om dat totaalbeeld nu met u te kunnen delen. Ik ga dat natuurlijk wel doen, maar dat zal echt pas in het najaar zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik kan mij voorstellen dat dat in het najaar is, maar ik wil wel graag een heel specifiek beeld. Ik denk ook dat dat nodig is, want we weten dat er regio's zijn waar veel corporaties het moeilijk hebben. En het zou echt wat betekenen voor die steden en regio's als we geen goed gespecificeerd beeld hebben per corporatie van wat dit gaat betekenen. Dus nogmaals. Dat verzoek zou eventueel ook per motie kunnen worden gedaan.

Minister Ollongren:

Moties wil ik altijd graag voorkomen. Maar aan de andere kant staat het mevrouw Beckerman natuurlijk helemaal vrij om een motie in te dienen. Maar toch, ik ben een beetje voorzichtig. Nogmaals, ik heb al een toezegging gedaan. Die kom ik na en die krijgt u in het najaar. Als mevrouw Beckerman echt nog veel meer wil dan dat, dan zie ik haar motie tegemoet.

De voorzitter:

Er is nog een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk net als de Minister dat het een goede zaak is dat het integraal wordt bekeken. Alleen was de eerdere toezegging wel dat er ingezoomd zou worden op de consequenties van de ATAD en de vennootschapsbelasting op de corporaties. De eerste toezegging was dus eigenlijk een los element. Ik heb dat beeld nog steeds niet. Dus ik denk wel dat het goed is, ook omdat de Kamer straks naar de begroting gaat kijken, dat wij ook een beeld hebben van de knoppen waaraan wij kunnen draaien om iets structureels neer te zetten. Als we nu een losse flodder de lucht in sturen om het over de ATAD te kunnen hebben, dan hebben we het weer alleen maar over een puzzelstukje uit het totaal. Ik zou dus ook graag de effecten van de drie onderdelen die ik daarstraks noemde, te zien krijgen. Wanneer kunnen we dat verwachten?

De voorzitter:

Maar we interrumpen op de Minister, hè.

Minister Ollongren:

Volgens mij zijn de heer Ronnes en ik het in ieder geval eens. We willen graag een totaalbeeld hebben. Dat totaalbeeld komt in het najaar. Ik doe dat natuurlijk niet alleen, maar samen met collega Snel. Het hangt namelijk erg samen met het Belastingplan. Dan komt het dus.

De voorzitter:

De Minister gaat door met de beantwoording van de vragen.

Minister Ollongren:

Dan ben ik weer terug bij de heer Koerhuis. Hij vroeg naar een mogelijke terugbetaalverplichting voor saneringssteun. Hij vergeleek het eigenlijk met de banken en de bankencrisis. In één opzicht is het wel vergelijkbaar, namelijk dat er een boel ellende kan ontstaan die vervolgens opgeruimd moet worden. En dat dat je dat soms een tijdje met je mee sleept, hebben we in de financiële sector gezien en dat zien we ook wel in de corporatiesector. Desalniettemin denk ik dat de vergelijking met de sanering van een bank niet helemaal opgaat. Om te beginnen wordt een corporatiesanering echt helemaal door de sector opgebracht, want dat is de afspraak. We hebben verder niet te maken met aandeelhouders maar met huurders en huurders van een saneringscorporatie komen best in een moeilijke situatie terecht. Zo kunnen de huren worden verhoogd en dan is er vaak geen investeringsruimte meer. Die periode van onzekerheid en gebrek aan investeringen wil je natuurlijk zo kort mogelijk houden. Het uitgangspunt in de nieuwe Woningwet is dat eventuele saneringssteun moet worden ingezet om werkzaamheden te kunnen continueren. Het gaat dus niet om het continueren van de instelling, maar om het continueren van de volkshuisvesting. Die terugbetaalverplichting van de heer Koerhuis vind ik daarom lastig verenigbaar met hoe we het hebben georganiseerd.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De Minister maakt de vergelijking met banken. De oude manier is inderdaad banken redden met staatssteun, maar dat is niet meer zo. Dat wordt tegenwoordig ook via de sector opgebracht. Die vergelijking gaat dus wel degelijk op. En bij banken zit standaard een terugbetalingsplan en ik begrijp niet ... U heeft het over de investeringsruimte van de corporatie die gered moet worden, maar anders gaat het ten koste van de investeringsruimte van de rest van de sector. En sorry, maar die corporatie die gered moet worden, heeft zelf gefaald en die mag het dus gewoon zelf terugbetalen. Zou u daar echt niet naar kunnen kijken?

Minister **Ollongren**:

Waar ik vooral op wees, is dat het ook gaat om de huurders. De instelling hoeft niet gered te worden, maar er moet wel worden gezorgd voor de volkshuisvesting en de huurders.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat geldt voor banken ook, want daar moet er gezorgd worden voor de depositohouders. Ik zou u toch echt willen vragen die vergelijking te maken. Als een corporatie er een puinhoop van maakt, dan moet die uiteindelijk terugbetalen als die winst maakt.

Minister **Ollongren**:

Dat vindt u, althans dat vindt de heer Koerhuis. Maar dat is niet hoe we het nu wettelijk geregeld hebben. Even terug naar de vergelijking met de banken. Nu is het zo geregeld als de heer Koerhuis zegt, maar tijdens de bankencrisis nog niet. En dat was een van de problemen.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter.

De heer Koerhuis vroeg naar Vestia. Ook mevrouw Van Eijs sprak daarover. Mevrouw Van Eijs zei dat er een beperkte investeringscapaciteit is. Dat klopt. Dat kan in de regio waar Vestia actief is mogelijkwijs tot problemen leiden. Vestia is natuurlijk in gesprek met gemeenten, provincies en andere corporaties om te kijken hoe die volkshuisvestelijke opgaven in voldoende mate kunnen worden opgepakt. Collegiale bijstand kan daarbij een behulpzaam instrument zijn. Mevrouw Van Eijs noemde dat als voorbeeld, dacht ik. Er zouden bijvoorbeeld leningen kunnen worden overgenomen. Bezit zou kunnen worden overgenomen. Het overleg daarover is ook gaande. In de tweede helft van dit jaar vindt een herijking van het verbeterplan van Vestia plaats in het kader van het saneringstraject. Dan zal bezien worden hoe de positie van Vestia zich verhoudt tot de volkshuisvestelijke opgave. Ik heb de Kamer volgens mij al eerder toegezegd om u daarover te informeren. Dat zal ik in de zomer doen.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de collegiale bijstand in het algemeen. Aedes is daarover al met verschillende corporaties in gesprek. Er lopen pilots. Ik begrijp van Aedes dat die zich al in een afrondende fase bevinden. Het is dus heel goed dat de sector daar zelf mee bezig is. Ik heb van Aedes nog niet gehoord of ze daaruit conclusies hebben getrokken. Dat moeten we dus even afwachten. Op basis van de ervaringen kunnen we bezien of er wet- of regelgeving is die dit onnodig belemmert.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De Minister zei dat ze in een afrondende fase zijn. Wanneer verwacht ze dat ze de Kamer kan informeren? Dat zal geen harde deadline zijn, want het is natuurlijk aan Aedes om met resultaten te komen.

Minister Ollongren:

Als het, nu het bijna zomerreces is, in de afrondende fase zit, denk ik dat we ergens na het zomerreces met een uitkomst kunnen komen.

De heer Ronnes vroeg naar de ATAD, het totale sectorbeeld en de belastingstijging. Eigenlijk heb ik die vraag al beantwoord. Ik denk dat de interruptie van de heer Ronnes net zag op de vraag die hij ook net stelde. Daarmee hebben we dat in voldoende mate behandeld, denk ik.

De heer Ronnes vroeg ook nog aandacht voor de heffingsvermindering in krimpgebieden. Ik heb de Kamer geïnformeerd over het feit dat die heffingskortingen worden stopgezet per 1 juli. Ik ben natuurlijk graag bereid om met de Kamer te bekijken of, en zo ja welke, heffingskortingen mogelijk zijn en gewenst zijn door u. De middelen moeten wel worden opgebracht. Zo ver zijn we nog niet, maar dat gesprek wil ik graag aangaan. Vooralsnog hebben we gezegd dat we ermee stoppen. Dan kom ik op de duurzaamheid.

De voorzitter:

Ik zie nog een interruptie van de heer Ronnes naar aanleiding van het kopje financiën.

De heer Ronnes (CDA):

Er doet zich nu een dilemma voor met het stoppen van de regeling. Er zijn heel veel aanvragen gedaan voor nieuwbouw. Die hebben eigenlijk de pot leeggetrokken. Je ziet dat er heel veel in de pijplijn zit dat nog wel een of twee jaar kan duren voor er echt iets gebeurt. Dat geld ligt dus op de plank. Daar staat tegenover dat er krimpgebieden zijn die al maanden, misschien zelfs langer, gewerkt hebben aan een plan van aanpak om een bepaalde beweging tot stand te brengen. Die kunnen niet over dat geld beschikken. We hebben dus enerzijds een plank waar geld op ligt. Daar kunnen we niet aan, omdat er nog plannen uitgewerkt moeten worden. Aan de andere kant hebben we partijen die plannen stil hebben liggen. Ik vind het toch wel zuur voor die partijen. De Minister zegt dat ze het daar graag met de Kamer over wil hebben. Ik hoop dat we de aandacht voor die gebieden wel hebben, want het ligt nu stil en er gebeurt niets. Ik zou, ook aan de collega's, wel mee willen geven dat ik in het vervolg wel wil kijken of dit soort dingen niet afgedekt moeten worden, dat er schotten komen tussen die verschillende budgetten, zodat het geld niet meer, zoals hier, door andere projecten kan worden weggehaald.

De voorzitter:

Ik zit te kijken wat de vraag is, maar de Minister kan er misschien een reactie op geven.

Minister Ollongren:

Op zich zou ik willen zeggen dat ik de frustratie van de heer Ronnes wel begrijp. Voorstellen die voor 1 juli worden ingediend, worden gewoon allemaal behandeld. Zijn oproep ziet vooral op de toekomst, denk ik. Hij roept op om hier rekening mee te houden als we nieuwe voorstellen zouden doen voor heffingskortingen. Dat begrijp ik op zich wel.

De heer Nijboer (PvdA):

Op zichzelf snap ik ook wel dat de Minister zegt dat ze er niet zo gelukkig mee is, maar dat het wel gedekt moet worden en ergens vandaan moet komen en dat ze wel wil dat de Kamer haar daarbij helpt. Ik ben daar graag toe bereid en ik proef ook wel bereidheid bij collega's. Heeft de Minister nog nadere gedachten over waarmee wij zouden kunnen helpen? Ik ben financieel woordvoerder, dus dekkingsmogelijkheden zijn geen probleem, maar van de slagingskans hangt ook nogal wat af. De dividendbelasting zet ik graag direct in. Daar hebben we 74 zetels voor, maar dan heb ik nog geen meerderheid en niks geregeld.

Minister Ollongren:

Het gaat over de heffingskorting. Ik ga graag met u het gesprek daarover aan. Ik heb ook het gesprek met Aedes daarover. Aedes was niet erg enthousiast op dit moment. Ik denk dat het goed is om hier te constateren dat we nu gezegd hebben dat we per 1 juli stoppen. Maar dat is ook een beetje onder het motto: laten we met elkaar verkennen waar de behoefte het meest knellend is en kijken of we, in overleg met de sector en uw Kamer, tot een ander voorstel zouden kunnen komen.

De heer Nijboer (PvdA):

Aedes kreeg een miljard lastenverzwaring voor de kiezen, dus die gaat dit probleem niet voor de Minister oplossen. Dat snap ik wel. Als de ATAD en nog wat andere zaken worden geregeld zijn ze wellicht wat meer behulpzaam. We komen hier nog wel op terug. Ik had nog een technische vraag gesteld over de toekenningen, de termijn van 1 juli en de problemen die dat bij sommige woningcorporaties oplevert. Is de Minister bereid om daar, laat ik het maar praktisch zeggen, soepel mee om te gaan, zodat er geen projecten van tafel vallen?

Minister Ollongren:

Ik zei net al dat aanvragen die tot 1 juli ingediend zijn gewoon in behandeling worden genomen. Die moeten wel voor 1 juli zijn ingediend. Ik weet niet precies op welke soepelheid de heer Nijboer dan doelt.

De voorzitter:

Misschien kan hij de soepelheid heel kort toelichten.

De heer Nijboer (PvdA):

U moet mij niet helemaal op de juristerij bevragen. Ik heb begrepen dat de aanvragen wel voor 1 juli zijn gedaan, dat ze wel in plannen stonden, maar dat ze ook definitief moeten worden toegekend en dat er een discussie is over de datum van definitieve toekenning en of die wel voor 1 juli is. Dat is in grote lijnen het beeld. Daar hebben sommige corporaties moeite mee, terwijl ze alles wel netjes en op tijd hadden ingediend.

Minister Ollongren:

De oproep is helder. Die neem ik mee. Ik ken de juristerij ook niet. Ik ga wel even kijken hoe dat precies zit. In ieder geval moet het gewoon zorgvuldig en netjes gebeuren.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording van de gestelde vragen.

Minister Ollongren:

Ja. Dan blijf ik graag even bij de heer Nijboer. De heer Nijboer heeft net als ik een abonnement op de Volkskrant. De Volkskrant opende inderdaad met een voorstel en zelfs dat is het niet, geloof ik. Het zou een gedachte zijn die leeft aan de klimaattafel gebouwde omgeving onder leiding van Diederik Samsom. Ik heb nog geen advies gekregen van de tafel gebouwde omgeving. Hoewel dat misschien tot de schrikreacties leidde die de heer Nijboer net beschreef, en dat geloof ik graag, is er nog geen sprake van een advies van de tafel. Ik kan daar nu eigenlijk niet meer over zeggen. Ik ben trouwens heel hoopvol over die tafel gebouwde omgeving. Ik denk dat het heel belangrijk is dat ze zich daar met al die partijen buigen over instrumenten om die verduurzaming vorm te geven. Het is een enorme opgave. Daar hebben veel van de leden net ook over gesproken. Er zijn natuurlijk meerdere tafels. Als deze tafel straks een advies heeft neergelegd, is het in ieder geval de bedoeling dat daar gewoon heel zorgvuldig naar wordt gekeken en dat er ook nog wordt doorgerekend als

het nodig is. Pas daarna zijn we in de fase dat er misschien politieke keuzes in kunnen worden gemaakt. Dit ene idee maakt geen onderdeel uit van een advies of iets dergelijks dat aan mij of aan het kabinet is aangeboden.

De voorzitter:

Ik zag een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat is mijn laatste, voorzitter. Dat advies ligt er niet. Dat was mij wel duidelijk. Het gaat mij erom dat de Minister helderheid geeft dat een voorstel – dat is niet dit voorstel, want de heer Samsom heeft het ook alweer ontkend – dat € 400 per jaar bij huurders door de mik duwt die ook nog eens voor weet ik niet hoeveel geld moeten verduurzamen, niet de contouren vormt van waar het kabinet aan denkt. Het gaat mij erom dat dat niet gaat gebeuren, dat het kabinet niet die richting op wil. Dat geeft wat meer zekerheid dan het procedurele antwoord dat er geen formeel advies ligt, want dat wist ik wel.

Minister Ollongren:

Het kabinet heeft steeds gezegd dat we wat betreft de woningmarkt op drie dingen sturen, namelijk op betaalbaarheid, op het aanbod – dus meer woningaanbod, bouwen – en op verduurzaming. Dat zijn de drie hoekstenen waar we op zullen sturen, dus niet op een van de drie, want dan raakt het uit balans.

De heer Nijboer (PvdA):

Kortom: dit voldoet niet aan de betaalbaarheid, dus zo gaat het niet gebeuren.

Minister Ollongren:

Met «dit» doelt hij op iets wat in de krant stond, waarvan ik zeg: dat is er niet. Ik zei dat wij toetsen op die drie punten: betaalbaarheid, verduurzaming en bouwen en aanbod. De betaalbaarheid van de huren wordt ook beschermd door het systeem dat wij hebben rondom de huren en de huurprijzen. Maar dan beland ik weer in de discussie die ik daarnet al met de heer Nijboer had.

De voorzitter:

De Minister gaat verder met de beantwoording.

Minister Ollongren:

In het verlengde hiervan noem ik verduurzaming in het algemeen. De heer Smeulders sprak er ook over. Dat gaat over geld, dat wil zeggen de investeringsruimte waar wij het net over hebben gehad. Het gaat ook over de voorstellen die er straks zullen komen. Of het gaat lukken hangt van een combinatie van beide af, maar het hangt zeker ook af van de voorstellen van de tafel, waar ik hoopvol naar uitkijk.

Ik ben inmiddels bij het restant, namelijk de vragen die nog niet beantwoord zijn. De heer Ronnes vroeg aandacht voor de starterslening. Er zijn mooie voorbeelden van startersleningen, bijvoorbeeld in Almere. Ook in andere steden zijn er al experimenten geweest en instrumenten in de markt gezet. Het zijn wel lokale instrumenten. Ik denk dat dit ook past bij het woningmarktbeleid, dat lokaal is, en dat het ook goed is dat de startersleningen vanuit de lokale praktijk worden ontwikkeld en toegepast. Het is natuurlijk wel heel interessant om te kijken in welke gemeenten dat goed gaat, want dat is nog lang niet in alle gemeenten het geval.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daar knelt nou net de schoen. Je wilt de gemeente eigenlijk stimuleren om over te gaan tot die starterslening. Voor verduurzaming hebben wij landelijke regelingen, waaraan bewoners van gemeentes mee kunnen doen en die stimulerend werken voor gemeentes. Als je er met die opstart weer een push aan geeft – dat kan een tijdelijke situatie zijn – kan het zijn dat weer meer mensen mee gaan doen. Het verleden heeft dat bewezen. De helft doet mee. Vindt de Minister het de moeite waard om te onderzoeken of dit een reële optie is?

Minister **Ollongren**:

Ik vind de gedachte van de heer Ronnes sympathiek. Als het een plan is dat geld kost, moet er ook een dekking voor zijn. Die heb ik nog niet. Vandaar dat ik wijs op de mogelijkheden die gemeenten zelf hebben, waar het ook gebeurt.

De heer **Ronnes** (CDA):

Als ik nu een kant-en-klaar voorstel zou indienen of een motie in de trant van «dit moeten we gaan doen», dan hoor ik daar financiën bij te geven. Maar ik vraag aan u het volgende. Er is een Kamermotie aangenomen om reële opties inzichtelijk te maken als het gaat om stimulering voor starters. Dit zou een optie kunnen zijn. Ik zeg niet dat die reëel is, maar bent u tenminste bereid om het in dat kader te beschouwen? Als dit echt gaat helpen voor starters, moet er volgens mij een meerderheid te vinden zijn om daar financieel iets mee te doen, zou ik zeggen.

Minister **Ollongren**:

Ik begrijp de oproep van de heer Ronnes. Ik heb dezelfde zorgen als hij over starters. Ik deel het ook dat het voor hen op dit moment erg lastig is op de woningmarkt. Ik denk dat wat er lokaal al gebeurt en kan de beste manier is om hen te benaderen. Maar de oproep van de heer Ronnes is indringend, dus ik wil daar graag naar kijken. Voor mij geldt natuurlijk ook dat ik, op het moment dat er iets zou zijn wat ik zou willen doen, daar ook dekking bij moet leveren. Net zoals de heer Ronnes zegt, ben ook ik nog niet concreet, dus dan hoeft dat nog niet. Ik wil er wel naar kijken, maar ik heb natuurlijk geen financiële middelen om dit nu al om te zetten in een concreet voorstel.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording. Nee, de heer Ronnes nog, heel kort.

De heer **Ronnes** (CDA):

Bij de reële opties kunnen nog wel meer opties zitten die geld kosten. Ik denk dat wij dan met elkaar de afweging moeten maken of wij er geld voor over hebben. Maar ik zou het graag eerst de inhoudelijk beoordeling willen geven en vervolgens kijken of de financiële middelen ervoor zijn. Dat is een tweetrapsraket.

Minister **Ollongren**:

Op deze manier komen de heer Ronnes en ik helemaal tot elkaar. Ik wil de heer Ronnes nog een keer precies informeren hoe het zit met de starters. Daar kan ik trouwens de lokale instrumenten bij betrekken. Op basis van die analyse kunnen wij dan samen nog eens verder kijken. Ik zeg hem toe om terug te komen op de positie van de starters.

De **voorzitter**:

Dat heeft u bij dezen toegezegd.

Minister Ollongren:

Een ander punt van de heer Ronnes ging over flexwonen. Hij noemde dat het nieuwe flexibele segment, met name gericht op arbeidsmigranten. Ik geloof dat de corporaties en ook de gemeenten het inmiddels echt wel op het netvlies hebben, want in 2017 werden 1.200 kleine flexibele woningen gebouwd. Corporaties hebben ook de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Ik zie dat gemeenten in hun prestatieafspraken daarvoor ruimte aan het creëren zijn. Die huisvesting van doelgroepen is dus iets wat meer op het netvlies is komen te staan.

De heer Smeulders vroeg nog hoe de Minister de groene open ruimtes gaat beschermen. Soms denk ik weleens, zeker voor de gemeenten waar het op dit moment heel erg knellend is op de woningmarkt: het is wel van tweeën één. Je wilt graag binnenstedelijk bouwen. Ik denk dat de heer Smeulders en ik dat helemaal met elkaar eens zijn. Waar dat kan moeten wij het echt doen. Ik heb gezegd dat ik geld beschikbaar maak voor de binnenstedelijke transformatie. Ik nodig ook anderen uit om daar geld aan bij te dragen, omdat het soms even een aanloopprobleem kent, omdat het gewoon duurder en ingewikkelder is. Tegelijkertijd willen we dat die binnensteden wel leefbaar blijven. Je kunt ook niet alles volbouwen in die steden. Ik ken het voorbeeld van Rotterdam niet dat mevrouw Beckerman schetste. Het klinkt heel aantrekkelijk en wij zouden dat graag overal willen. Dus ja, binnenstedelijk bouwen. Maar ook: het moet wel leefbaar blijven. Dat betekent dat er ook wel wat groen moet blijven in de binnensteden. Daarom heb ik gezegd dat het nodig is om ook te kijken naar andere gebieden: de randen van de stad, de havens, de bedrijventerreinen, naar allerlei gebieden, naar het water, zoals in Amsterdam gebeurt. Het is gewoon nodig, want er moet echt meer gebouwd worden. Dat lukt gewoon niet als je je beperkt tot binnenstedelijk bouwen, zeker in die steden waar het zo ontzettend knelt. Ik weet niet of dit het antwoord is dat de heer Smeulders wilde hebben, maar het is in ieder geval hoe ik erin zit.

De voorzitter:

Er is toch een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

De Minister had dit misschien wel verwacht. Natuurlijk snappen wij dat je uiteindelijk mogelijk ook naar de randen moet kijken, maar de motie was heel helder en zei: laten wij alsjeblieft eerst kijken naar wat we in de stad nog kunnen doen. Het hoeft dan nog niet eens ten koste van groen te gaan, want daarover zijn wij het ook helemaal met elkaar eens. Die andere locaties zijn vaak juist ingewikkeld. U hebt daar recentelijk al een initiatief op genomen. Dat vinden wij positief, maar ik ben een beetje bang dat dit een druppel op een gloeiende plaat is. Wij zijn heel benieuwd hoe dat verder wordt ontwikkeld. Als u daar nog meer stappen in kan zetten, zie de motie dan als een aanmoediging om dat vooral te doen.

De voorzitter:

Via de voorzitter.

De heer Smeulders (GroenLinks):

... Voorzitter.

Minister Ollongren:

Dat vind ik op mijn beurt dan weer heel positief. Als ik merk hoe het idee van dat fonds en de eerste financiering daarvan is ontvangen, ben ik wel positief, want ook de provincies en andere partijen hebben gezegd: dit is wat er nodig is. Je moet gewoon ergens beginnen met elkaar. Je hebt het ook niet overal nodig. Er zijn gebieden waar ze zeggen «het lukt ons echt wel om de financiën uit de markt te halen», of gebieden waar woning-

bouwcorporaties gewoon aan de slag kunnen. Het gaat juist over die gebieden waar dat niet lukt. Het is dus niet bedoeld om alles te financieren, maar om de knelpunten weg te nemen en over die hobbel heen te komen. Maar goed, we gaan ermee aan de slag en dank voor de aanmoediging van GroenLinks

De voorzitter:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

De heer Kops van de PVV vroeg naar zijn motie, de aangenomen motie over dubbele bemiddelingskosten. Er wordt aan gewerkt en ik zal de Kamer na de zomer per brief informeren. Dat zeg ik graag toe. De starterslening heb eigenlijk al gehad. Dan heb ik hopelijk de vragen beantwoord. Ik ben ik ieder geval door mijn beantwoording heen.

De voorzitter:

Ik kijk nog even rond naar de leden of dat inderdaad het geval is. De heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik hoor graag nog de stand van zaken van het actieprogramma Weer Thuis!

De voorzitter:

Zullen we dit er dan voor de tweede termijn bij pakken? Ja, dan doen we dat. De heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb gevraagd om een actieplan voor kwetsbare groepen.

De voorzitter:

De kwetsbare groepen. De heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Ik heb gevraagd naar woningen die blind gekocht worden, zonder voorbehoud van financiering.

De voorzitter:

De woningen die blind gekocht worden, dat is drie. Verder zijn er geen openstaande vragen? Ik stel voor dat we die in de tweede termijn meenemen in de beantwoording. Voor de tweede termijn nemen we twee minuten spreektijd. Ik zie mevrouw Beckerman knikken. Daar kan ze mee toe en de rest van de leden ook, denk ik. Dan geef ik het woord aan de heer Koerhuis, twee minuten. We doen ook nog een interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik kom nog even terug op de beantwoording van de Minister in eerste termijn. Nu de economie weer aantrekt, zou het goed zijn als je voorrang krijgt als je voor een nieuwe baan moet verhuizen. Ik zou graag zien dat dit landelijk verplicht wordt. Ik heb daar veel interrupties op gekregen en de Minister heeft erop geantwoord. De Minister heeft gezegd dat woonbeleid decentraal is. Ik onderschrijf dat, maar wil er tegenover zetten dat dit niet de enige landelijk verplichte voorrangscategorie is. Dat geldt voor meer voorrangscategorieën, bijvoorbeeld mantelzorgers en mantelzorgontvangers. Als deze er niet bij hadden gestaan, hadden we die ook voorgesteld. Het argument dat we geen landelijke verplichting mogen opleggen, omdat we dat niet doen, zie ik niet, want we doen het ook voor andere belangrijke groepen. Zou de Minister er in het licht van die informatie nog een keer een blik op willen

werpen of het mogelijk is om gemeentes te verplichten mensen die vanwege een nieuwe baan verhuizen, voorrang te verlenen?
Het tweede punt waarop ik terugkom, is het tot standaard maken dat als publiek geld naar een corporatie gaat, er een terugbetalingsplan moet worden opgesteld. We hebben even wat discussie gehad over banken. Bij banken moet de sector ook de saneringssteun betalen. Dat is hetzelfde als bij corporaties. Banken moeten zorgen voor depositohouders, corporaties moeten zorgen voor huurders. De Minister eindigde met de zin: het is nu zo geregeld bij banken. Mijn vraag terug is dan: waarom gaan we het dan nu niet ook zo regelen bij corporaties? Voordat ik over een VAO begin, zou ik graag de beantwoording van de Minister op deze twee punten afwachten.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik kom nog even terug op de ATAD en de overige belastingen die huurders moeten gaan opbrengen. Ik blijf me daar ernstig zorgen over maken, zeker als de berekeningen uitwijzen dat het om vier maanden huur per huurder gaat. Een derde van de huur die mensen betalen gaat dan naar belastingen, die voor een deel niet voor huurders bedoeld zijn. De Minister heeft toegezegd om daar in het najaar goed naar te kijken. Voor mij is dat nog niet genoeg. Ik wil zien wat dat per corporatie betekent, zeker nu er zo veel corporaties aan de bel trekken. Ik wil kunnen beoordelen of ze hier een punt hebben. Wat komt er in de knel? Welke woningen kunnen niet gebouwd worden? Welke kunnen niet verduurzaamd worden? Waar kunnen schimmelproblemen toe leiden? Dit laatste is een punt waarvoor ik veel aandacht heb gevraagd. We zien dit probleem echt toenemen. Kinderen moeten nu al puffertjes gebruiken omdat ze ziek worden van hun huis. Als corporaties dat niet meer kunnen aanpakken, omdat ze zo zwaar belast worden, zou dat dramatisch zijn. Mensen moeten dan in een ongezond huis blijven wonen. Ik wil daar meer zicht en meer grip op krijgen. Het VAO is nu half aangevraagd. Ik zou graag een motie willen indienen bij een VAO. Ik ben denk ik al door mijn tijd heen, maar de voorzitter let niet op, dus dat scheelt.

De voorzitter:

U heeft nog 30 seconden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

30 seconden. Dat is heel kort om nog een heel punt te maken. We hebben hier weleens een architect op bezoek gehad en er is zo veel mogelijk nu, het 3D-printen bijvoorbeeld. Dat vind ik ongelofelijk gaaf. Je kunt nu goed modulair, toekomstbestendig, duurzaam en groen bouwen, ook in steden en ook op lastige plekken. Ik zou zo graag willen dat er ruimte is om dat voor iedereen te doen, ook voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen. Zeker nu er 700.000 mensen zijn die in een buurt wonen die onvoldoende scoort op het gebied van leefbaarheid, zou ik echt meer aandacht willen voor trotse wijken.

De voorzitter:

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

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. De problemen op de woningmarkt zijn groot, zowel voor kopers als voor huurders. Volgens mij zijn we het daar allemaal over eens. Het was niet mijn verwachting dat we dat in dit AO allemaal gaan oplossen. Dat is ook niet gelukt. Ik heb het idee dat wij daar nog vaak met elkaar over gaan praten. Dat de urgentie groot is, is voor iedereen wel helder.

Ik wil in tweede termijn op één punt nog wat specifiek ingaan. Dit sluit heel mooi aan bij wat mevrouw Beckerman net namens de SP zei. Er worden steeds meer initiatieven ontplooid voor slimme wijken op allerlei fronten, echt het wonen van de toekomst, of het nou om duurzaamheid gaat of om economische ontwikkeling, innovatie, zorg of veiligheid. Brainport Smart District in Helmond, dat ik persoonlijk goed ken, is daarvan een mooi voorbeeld. Er zijn natuurlijk ook heel veel andere goede initiatieven. Het lijkt mij heel goed en leuk om in de nabije toekomst met de Minister en de andere woordvoerders daar verder over door te praten. Wat betekent dat nou precies? Alleen op het gebied van data spelen daar al allerlei dingen waar we het hier een keer over moeten hebben. Of nog beter, we zouden een keer het land moeten ingaan om ons goed te laten informeren. Het is een heel belangrijk onderwerp dat ons allemaal aangaat en dat in de komende jaren alleen maar belangrijker gaat worden.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Kops. Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter, dank u wel. Ik ben blij met de toezeggingen van de Minister in eerste termijn, de aandacht die ze heeft voor mensen met autisme en dat we gaan kijken hoe we zeker kunnen weten dat die bijzondere doelgroepen een passende woning kunnen vinden en daar hopelijk in gerustgesteld gaan worden. Ik ben ook blij dat de Minister bezig is met het scheppen van ruimte voor mooie initiatieven zoals wooncoöperaties. Ik kijk uit naar de brief die daarover gaat komen. Ik ben ook benieuwd naar de uitkomsten van Aedes over de collegiale bijstand, want er liggen grote opgaves en ik hoop dat de woningcorporaties elkaar daarbij kunnen steunen.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Allereerst het punt van scheefwonen. Uit de cijfers blijkt dat een groot percentage zowel dure als goedkope scheefwoners in de sociale huurwoningen zit. Is de Minister aan het kijken naar opties voor maatregelen om scheefwoners te laten doorstromen naar woningen die beter passen bij hun inkomenssituatie?

Het tweede punt is het passend toewijzen. Er is al even over gesproken, ook naar aanleiding van de uitzending van Nieuwsuur van enige weken geleden. Eerder al heb ik met moties getracht de vorige Minister in beweging te krijgen, dat is niet gelukt. Deze Minister heeft twee, drie maanden geleden toegezegd dat ze zou gaan kijken naar het percentage van 5% dat afgeweken mag worden bij passend toewijzen. Ik heb daar nog steeds geen reactie op gehad en nu hoor ik dat de evaluatie eraan komt. Is het echt niet mogelijk om erop vooruit te lopen en te zien of er richting de corporaties iets gedaan kan worden? Het knelt gewoon. Maatwerk zou heel welkom zijn om de problemen in de wijk aan te kunnen pakken. Evenals bij de problematiek in dorpjes waar lokale burgers niet aan bod komen omdat woningen met toewijzingen net niet passend te maken zijn.

De voorzitter:

Wilt u afronden?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het laatste punt is de oob-status. Daar is al over gesproken. Er zijn negen aanbieders qua accountancy in Nederland. Dat is erg weinig. Ik wil

ondersteunen dat de Minister er werk van maakt om te onderzoeken of het echt effect heeft bij corporaties dat zij het werk niet gedaan krijgen dat gedaan moet worden.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb een vraag voor de heer Ronnes. Hij heeft het over het kijken hoe je kunt omgaan met goedkope scheefwoners. Ik zie die problemen ook wel. Onlangs zijn enkele woningcorporaties met een initiatief gekomen. Ze hebben voorstellen gedaan voor oplossingsrichtingen. Hoe heeft de heer Ronnes die gelezen?

De heer Ronnes (CDA):

Er zitten goede oplossingen tussen, maar we kennen al een inkomens- toets waarbij bijvoorbeeld gestuurd kan worden op het omhoog brengen van de huur. Op dit moment is de huurverhoging maximaal 4%. Maar uit de documenten blijkt dat daar heel weinig gebruik van gemaakt wordt. Als we die beweging wel in gang willen zetten, zullen we dus naar andere mogelijkheden moeten zoeken. Ik ben benieuwd of de Minister daar zelf al naar aan het kijken is. Als dat niet het geval is, moeten wij misschien toch het initiatief nemen om te kijken of we er iets aan kunnen doen.

De voorzitter:

Helder. De heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Voorzitter. Op drie terreinen heb ik het gevoel dat de Minister best wel wat wil bewegen, maar het is niet duidelijk wat voor beweging we eruit krijgen. Ik vraag de Minister om wat steviger stelling te nemen op die drie terreinen.

Allereerst noem ik die € 380. Gaat dat nou gebeuren of niet? Mensen zijn vanochtend de stuipen op het lijf gejaagd. Maak als Minister voor Wonen gewoon duidelijk: jongens, het gaat niet gebeuren; dat gaan we zo niet doen; die rekening krijgt u niet.

Over het tweede punt hebben we het veel gehad: ATAD en de brievenbus- belasting. Het wordt nu onderzocht. De enige mensen die echt achter de brievenbus zitten, dreigen daarvoor op te draaien. De woningcorporaties draaien ervoor op, terwijl het voor brievenbusmaatschappijen bedoeld is. Ik zou zeggen: doe de toezegging om er richting de begroting echt uit te komen met de Staatssecretaris en er echt wat aan te doen.

Het derde punt is de stimulans voor woningcorporaties in Rotterdam en in krimpgebieden. Die regeling eindigt. Ik ben verheugd dat de Minister daar serieus naar wil kijken. Zij zei niet direct «nee». Die richting vind ik heel goed, maar ik heb er niet helemaal vertrouwen in dat het straks allemaal geregeld is. Dus ik zou op dat punt ook om wat meer stelligheid en wat meer duidelijkheid willen vragen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Ik begrijp van de Minister dat zij gelijk over wil gaan tot de beant- woording. Ik geef het woord aan de Minister.

Minister Ollongren:

Voorzitter, dank. Excuus dat er toch een paar vragen waren blijven liggen. De heer Ronnes had een vraag gesteld over het actieprogramma Weer Thuis! Dat actieprogramma zal ook vanuit BZK worden ondersteund. Het is een initiatief van onder andere het Leger des Heils en Aedes. Het is een goed voorbeeld en het verdient steun. Maar in het verlengde daarvan wijs

ik ook weer op de ruimte die gemeenten hebben om in hun prestatieafspraken aandacht te geven aan dat soort zaken. Het is mogelijk om bijvoorbeeld zaken ten aanzien van personen met verward gedrag ook lokaal heel veel aandacht te geven en op te lossen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Wat is de stand van zaken? We hebben gevraagd om een plan op te stellen en om hier ook een echt actieplan voor te maken. Kunnen we dat verwachten? Gaat dat er komen? Of zegt u: nee, leg het bij de gemeentes neer? Maar dat is iets anders dan wat ik zou verwachten op basis van de motie die aangenomen is.

Minister **Ollongren**:

Dat begrijp ik. Ik dacht dat uw vraag vooral zag op het actieprogramma, dat ondersteund wordt. De motie wordt uitgevoerd en is dus ook onderdeel van de Woonagenda. Ik zal daar via de Woonagenda nog op terugkomen.

Voorzitter. De vraag van de heer Kops ging over de koopmarkt. Zijn veronderstelling is dat er nu te snel en zonder voorwaarden voor financiering zou worden verkocht. Volgens mij heb ik de Kamer al een keer toegezegd om daarnaar te kijken. Ik heb gezegd: ik zal nader laten onderzoeken of daar sprake van is. Ik wil de Kamer daar nog voor de zomer over informeren. Met Vereniging Eigen Huis en makelaarsorganisaties is al de afspraak gemaakt dat in de standaard- of modelovereenkomsten dat voorbehoud wordt gemaakt. Dus ik kom daarop terug. Voorzitter. De heer Nijboer had het ook nog over de kwetsbare groepen, maar ik dacht dat ik daar in eerste termijn wel het een en ander over had gezegd. Onder andere via de agenda wonen en zorg is het aan de orde. Zoals ik net tegen de heer Ronnes zei, is het ook een onderdeel van de Woonagenda. U zult daar dus ook regelmatig over op de hoogte worden gehouden.

Dan de vragen die in tweede termijn zijn gesteld. Allereerst kom ik op de wens van de heer Koerhuis voor de werkenden. Ik laat prevaleren dat ik vind dat het hierbij gaat om lokale autonomie en dat gemeenten dus de ruimte hebben om, als zij dat willen, die economische binding te gebruiken als argument. Ik zie ook echt wel het punt van werkzoekenden die moeten verhuizen. Maar ik ben er geen voorstander van om van de decentrale werking en de decentrale verantwoordelijkheid die we hebben afgesproken, toch naar een centrale aanwijzing te gaan.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis heeft een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mijn vraag aan de Minister is: waarom geldt het voor sommige categorieën wel en waarom wordt er voor de groep werkenden geen voorrangscategorie gemaakt? Waarom worden de werkenden dan in feite achtergesteld?

Minister **Ollongren**:

Ik vind het consequent en in lijn met wat het vorige kabinet heeft gedaan, om te zeggen: we willen het zo veel mogelijk op lokaal niveau laten. Bij lokale autonomie hoort dat je ook de ruimte geeft om een lokale afweging te maken. Hoe meer je vanuit Den Haag centraal gaat opleggen, hoe lastiger het wordt om lokaal nog een afweging te maken, want als je een bepaalde reservering moet doen voor bepaalde groepen omdat het nou eenmaal moet, heb je minder over voor je eigen lokale afweging. Het gaat mij dus echt om het principe. Op basis daarvan zeg ik: voeg deze er niet aan toe, maar laat het aan de gemeenten over. Als de heer Koerhuis het

belangrijk vindt, zijn er in de gemeenten ook manieren om dat te laten weten vanuit de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mijn vraag is: waarom de ene groep wel en de andere groep niet?

Minister **Ollongren**:

In dat opzicht sta ik op het standpunt dat de VVD-fractie volgens mij ook in de vorige periode had, namelijk dat het beter is om minder criteria en minder aanwijzingen te hebben vanuit Den Haag. Ik ben het niet oneens met de gedachte, maar ik blijf erbij dat ik het niet vanuit Den Haag zou willen bepalen.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dan de terugbetaling van de woningbouwcorporaties. We hebben nu überhaupt een veel beter systeem en we willen niet dat woningbouwcorporaties überhaupt in dat soort problemen komen. Ik denk dat de heer Koerhuis en ik het daarover eens zijn. Vervolgens is er een systeem afgesproken voor de sanering. Dat is natuurlijk goed en stevig opgetuigd. Dat systeem berust op de afspraak dat andere woningbouwcorporaties ervoor moeten opdraaien als er eentje in de problemen komt. Dat geld hoeft dus niet hiervandaan te komen, maar wordt door de corporaties zelf opgebracht. Dat is natuurlijk best een behoorlijke prikkel voor de corporaties om te zorgen dat ze niet in de problemen komen. Ik abstraheer het even van de problemen die we hebben gehad en tot op zekere hoogte nog steeds hebben, want die zijn allemaal ontstaan uit het verleden. Wat de heer Koerhuis zegt, is natuurlijk iets anders. Het zou een toevoeging zijn of een aanpassing zijn van het systeem zoals dat is afgesproken. Op zich zou het misschien best kunnen, maar daar is niet voor gekozen toen er voor dit systeem werd gekozen. Het huidige systeem ziet wel op een stok achter de deur, namelijk de onderlinge solidariteit, waardoor andere moeten opdraaien als eentje iets niet goed doet, maar het ziet niet op de terugbetaling. Ik heb net ook onderstreept dat het natuurlijk wel veel aandacht geeft – ik denk dat dit ook terecht is – aan de huurders en aan het kunnen voortzetten van de volkshuisvestingsplicht die woningbouwcorporaties op zich hebben genomen.

De **voorzitter**:

Een tweede interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De Minister zegt dat wij een beter systeem hebben en dat de corporatie een prikkel heeft om niet de sanering in te gaan. Waarom niet? De corporatie krijgt steun en hoeft er voor de rest niks mee te doen. Ze leunt achterover en hoeft het nooit meer terug te betalen, zelfs niet als ze winst maakt. De corporatie maakt er een puinhoop van, int, en dat is het dan.

Minister **Ollongren**:

De heer Koerhuis wordt altijd heel bevlogen als hij over dit onderwerp praat. Ik heb net ook gezegd dat het niet gaat om de instelling die gered moet worden. Het gaat over de huurders die ergens wonen, die er recht op hebben dat de woning wordt onderhouden en dat er wordt geïnvesteerd in verduurzaming, en over mensen die op een wachtlijst staan en die willen dat er woningen worden gebouwd. Dat is waar het mij om gaat. Het gaat mij niet om de instellingen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Maar die mensen heb je in het hele land. De hele sector moet ervoor opdraaien als een corporatie er een puinhoop van maakt. Die hele sector heeft te maken met huurders. Dus ik vind dat dit argument niet opgaat. Het VAO is al aangevraagd.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Zeker. Mevrouw Beckerman had het over de ATAD en vroeg wat de plussen en de minnen straks per saldo opleveren. Dat is precies wat ik ook graag wil weten. Daarom heb ik gezegd dat we de uitwerking van de ATAD in beeld gaan brengen. Dat geldt ook voor de Vpb en andere zaken die meespelen bij wat de uiteindelijke investeringsruimte is van woningbouwcorporaties. Daar zult u over geïnformeerd worden, maar we moeten inderdaad eerst zicht hebben op het geheel, zoals de heer Ronnes het ook net verwoordde.

Ik vind mevrouw Beckermans wenkend perspectief van wat er allemaal mogelijk is – een nieuwe architectuur, nieuwe mogelijkheden van modulair bouwen – heel mooi. Maar ook daarvoor geldt dat de gemeenten in overleg met de woningbouwcorporaties in hun prestatieafspraken aan zet zijn. Maar ik ben het met haar eens dat er veel mogelijk is. De heer Smeulders van GroenLinks gaf eigenlijk ook een wenkend perspectief. Daarbij ging het ook over de nieuwe mogelijkheden van data. Tussen de regels door werd er een werkbezoek aangekondigd. Heel mooi! Ik heb mevrouw Van Eijs goed gehoord over de doelgroep, mensen met autisme, waar zij aandacht voor heeft gevraagd. Zij had het ook over andere doelgroepen. Daarover hebben we in eerste termijn ook al gesproken. Het is genoteerd. Daar heb ik ook al een toezegging over gedaan.

De heer Ronnes vroeg in tweede termijn nog aandacht voor scheefwonen. Dat is een punt waar ook woningbouwcorporaties aandacht voor vragen. Zij zitten daar ook mee. Maar we weten allemaal dat doorstroming het meest probate middel daartegen is. En daar zit nou net het knelpunt op dit moment. De aandacht die we nu hebben en die gemeenten ook hebben voor middenhuur en meer aanbod, is echt wel voorwaardelijk om te bewerkstelligen dat corporaties kunnen zorgen voor wat meer doorstroming en dus ook voor minder scheefwonen, wat wel het doel zou moeten zijn.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Ronnes een interruptie heeft.

De heer **Ronnes** (CDA):

Op het moment dat er geen andere woning voorhanden is, kun je er toch ook voor kiezen om versneld de huur te verhogen? Stel dat iemand een sociale huurwoning toegewezen krijgt en hij of zij een partner vindt die € 100.000 verdient, die vervolgens bij hem of haar gaat wonen. Wat is er dan mis mee als in één slag de huur verhoogd wordt naar de liberalisatiegrens en als je die persoon gewoon € 714 laat betalen, in plaats van dat die daar heel goedkoop woont? Als je dit soort oplossingen bekijkt, is het niet aan de orde dat er geen andere woningen beschikbaar zijn. Het is dus geen randvoorwaarde.

Minister **Ollongren**:

Er mag natuurlijk wel wat qua huurstijgingen. De heer Ronnes vindt het jammer dat het passend toewijzen pas bij de evaluatie van de Woningwet in dit najaar echt goed kan worden bekeken en dat we er dan pas over kunnen komen te spreken. Ik heb zijn oproep gehoord. Ik zou ook dit punt

willen betrekken bij de evaluatie van de Woningwet. Ik vind het passend – daar heb je het woord «passend» weer – om dit soort vraagstukken dan af te wegen. Dus ik hoor wat de heer Ronnes heeft gezegd.

Voorzitter. Daarmee heb ik, denk ik, ook de vraag over het passend toewijzen beantwoord. De heer Ronnes zei: ik had het graag sneller gezien; ik vind dat het knelt. Ik heb dat gehoord. Ik neem het ook serieus. Maar dit najaar bekijken we de hele Woningwet. Dat vind ik een logisch moment om het dan ook echt zorgvuldig af te wegen, op basis van alle feiten die we dan hebben.

Ik heb zijn oproep gehoord over de oob-status – mevrouw Van Eijs had daar in eerste termijn al over gesproken – en het knellende feit van de negen aanbieders. Ik heb gezegd dat er natuurlijk al het een en ander is gebeurd. Ook in de richting van mevrouw Van Eijs had ik gezegd dat ik daar wel oog voor heb, dus dat ik ernaar zal kijken.

De heer Nijboer roept mij op om steviger stelling te nemen ten aanzien van een bericht in een krant, waarvan ik heb gezegd dat het niet meer is dan een bericht in een krant. Er is geen voorstel. Ik kan geen afstand nemen van een voorstel dat er niet is. Ik ben dus echt in afwachting van de adviezen van de tafel van Diederik Samsom. Als die adviezen er liggen, is het moment gekomen om daar iets van te vinden.

Hetzelfde geldt voor ATAD en de doorwerking daarvan. Ik zei net ook al dat we ergens het geheel moeten kunnen overzien. Het kabinet is daarmee bezig. Menno Snel en ik zullen daar bij het Belastingplan meer over kunnen zeggen.

De laatste vraag van de heer Nijboer zag op de sluiting van de regeling voor de heffingskorting per 1 juli. Hij vraagt aandacht voor de krimpgebieden en de bijzondere gebieden en de mogelijkheden in de toekomst. Ik herhaal wat ik zei: we zullen hier overeenstemming over moeten hebben, als we daar al komen. Ik wil er natuurlijk ook met de corporaties op een goede manier uit zien te komen. Maar als de heer Nijboer wil dat dat instrument wordt gebruikt om bepaalde doelstellingen te bereiken, dan zeg ik: dat zou ik ook graag willen. Ik hoop dat we daar inderdaad weer verder over kunnen spreken.

De voorzitter:

Hiermee zijn we gekomen aan de beantwoording van de vragen in tweede termijn. Gelet op het lijstje dat ik heb afgekruid, is alles voorbijgekomen. Ik stel vast dat er een VAO is aangevraagd, in eerste instantie door mevrouw Beckerman. Wellicht kunt u met elkaar even kijken wie de eerste spreker is. Het wordt in ieder geval geregeld, hoor ik ter linkerzijde. Er zijn ook meerdere toezeggingen gedaan. Die zult u terug kunnen vinden in het verslag, dat er zo spoedig mogelijk komt.

Hierbij sluit ik het algemeen overleg. Ik dank u allen hartelijk voor uw komst en wens u een fijne avond toe. Dank u wel!

Sluiting 19.22 uur.