

---

15

## Staat van de woningmarkt

Aan de orde is het **VAO Staat van de woningmarkt (AO d.d. 06/03)**.

De **voorzitter**:

Het volgende VAO gaat over de staat van de woningmarkt. Ik geef de heer Smeulders namens GroenLinks het woord.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook in dit VAO heb ik drie moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet met meerdere regio's woondeals sluit;

overwegende dat er met de regio Amersfoort als enige regio uit de lijst van zeven geïdentificeerde "spanningsregio's" op de Nederlandse woningmarkt geen woondeal wordt gesloten;

roept het kabinet op om in ieder geval een woondeal te sluiten met de regio Amersfoort en verzoeken voor woondeals uit andere regio's positief te benaderen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Beckerman en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 476 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er onderzoek wordt gedaan naar het investeringsvermogen van corporaties en de te leveren prestaties;

overwegende dat per 1 januari 2019 de maximum WOZ-waarde waarover verhuurderheffing moet worden voldaan, is verhoogd van €250.000 naar €270.000;

overwegende dat deze maatregel de investeringsruimte van diverse corporaties in bepaalde woningmarktregio's verder beperkt en met name neerslaat in die regio's waar het verschil tussen middelen en opgave groot is en die door de grondslag van de heffing zwaar worden belast;

verzoekt de regering om met een voorstel te komen om de indexering van de WOZ-waarde uit de wet te schrappen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 477 (32847).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Voorzitter. Dan mijn laatste motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de bouw behoorlijk conjunctuurgevoelig is;

overwegende dat voorkomen moet worden dat de bouw grotendeels stilvalt tijdens een volgende economische neergang;

overwegende dat het CPB door het kabinet gevraagd is om dit najaar met een rapport te komen over mogelijke anticyclische maatregelen op de woningmarkt;

roept het kabinet op om tegelijkertijd met het rapport van het CPB een integrale visie naar de Kamer te sturen over welke anticyclische maatregelen op de woningmarkt het wil nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 478 (32847).

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.



De heer **Ronnes** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met twee moties. Allereerst heb ik een motie over het noodprogramma woningbouw. We hebben daar op diverse momenten met de minister over gedebatteerd. Dat is nu vervat in een motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de realisatie van tijdelijke of flexwoningen via een nationaal noodprogramma een snelle oplossing

kan zijn om op lokaal niveau de tekorten op de woningmarkt te verminderen;

verzoekt de regering een concreet noodplan woningbouw op te stellen om gemeenten, ontwikkelaars, investeerders en corporaties aan te zetten tot het realiseren van grote aantallen (ten minste 15.000 woningen per jaar) extra tijdelijke of flexwoningen, en de Kamer daarover halfjaarlijks te informeren;

verzoekt de regering hierbij de regelgeving specifiek voor tijdelijke woningbouw dusdanig aan te passen dat deze woningen maximaal vijftien jaar in plaats van tien jaar kunnen blijven staan;

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Koerhuis, Van Eijs en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 479 (32847).

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Dan kom ik bij de motie over vereenvoudiging van de regelgeving voor seniorenhuisvesting.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groeiende behoefte is aan innovatieve vormen die zorg, ondersteuning en een vorm van gemeenschappelijk wonen combineren, waaronder geclusterde woningbouw met opschaalbare zorg;

constaterende dat daarvoor recentelijk ook middelen beschikbaar zijn gesteld via een stimuleringsregeling;

overwegende dat wordt vergeten dat regelgeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (corporaties) deze ontwikkeling juist tegenwerkt of bemoeilijkt;

verzoekt de regering om op korte termijn de betreffende regelgeving in overleg met de woningcorporaties te screenen en waar nodig snel met aanpassingen te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 480 (32847).

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Dan nog heel even afsluitend: we hebben op de dag van het AO een brief ontvangen van de minister waarin zij heeft aangegeven dat het onderzoek met betrekking tot de motie over de maatschappelijke opgave van corporaties

in relatie tot financiën pas aan het eind van het jaar naar de Kamer komt. Dat is rijkelijk laat. Ik zou de minister via deze weg eigenlijk willen vragen om toch eens te kijken of daar geen versnelling in mogelijk is. Zorgvuldigheid gaat voor alles; dat weet ik. Maar er zitten een aantal elementen in die motie die het volgens mij wel noodzakelijk maken dat daar enige spoed bij betracht wordt. Anders kom ik daar op een ander moment nog op terug.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Ronnes. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.



**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. In de Grondwet staat het zo mooi: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid." Maar het kabinet doet te weinig om ervoor te zorgen dat mensen betaalbaar kunnen wonen. Ik heb daarom drie moties. Met de eerste willen we zorgen voor meer woningbouw in plaats van speculatie met bouwgrond.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel gemeenten kampen met uitgegeven gronden waarop niet wordt gebouwd;

overwegende dat gezien de woningnood de bouw van nieuwe huizen geen vertraging mag hebben en gemeenten hierin een rol kunnen spelen;

verzoekt de regering een bouwplicht in te stellen, zodat gemeenten zich kunnen beroepen op een landelijk juridisch kader wanneer niet tijdig op uitgegeven gronden met bouwwerkzaamheden wordt gestart, en de Kamer zo snel mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 481 (32847).

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Mijn tweede motie is er om ervoor te zorgen dat mensen met een gemiddeld inkomen niet langer tussen wal en schip vallen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat inwoners en gemeenten gebaat zijn bij een gemengde buurt;

overwegende dat 51% van de mensen met een middeninkomen de markthuur van hun huidige woning niet kunnen opbrengen volgens het Planbureau voor de Leefomgeving;

verzoekt de regering de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 482 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn derde en laatste is om sociale huur te beschermen tegen beleggers.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij verkoop van sociale huurwoningen een aanbiedingsvolgorde is vastgelegd in landelijke regeling;

overwegende dat het wenselijk is dat ook potentieel te liberaliseren huurwoningen bij verkoop eerst moeten worden aangeboden aan zittende huurders en aan (andere) toegelaten instellingen;

verzoekt de regering in het Besluit en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting op te nemen dat voor potentieel te liberaliseren huurwoningen dezelfde aanbiedingsregels bij verkoop gelden als voor sociale huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 483 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat was het. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.



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

Dank u wel, voorzitter. Ik heb twee moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Vereniging Eigen Huis stelt dat veel starters het gevoel hebben onvoldoende kennis paraat te hebben om eerste stappen op de woningmarkt te zetten en tevens twijfels hebben over de betrouwbaarheid en volledigheid van reeds online beschikbare informatie;

van mening dat een overzichtelijk, onafhankelijk en volledig informatiepakket kan bijdragen aan het verstevigen van de kennispositie van starters op zowel de huurmarkt als de koopwoningmarkt;

verzoekt de regering in samenwerking met voor starters relevante belangenorganisaties te komen tot een "starterstoolkit" voor starters, met daarin aandacht voor hun rechten, kansen en risico's op de woningmarkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 484 (32847).

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

Dan mijn tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij de totstandkoming van de huidige WWS-systematiek is gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem (WWS);

overwegende dat sinds het van kracht worden van deze herziene systematiek de WOZ-waarden van woningen fors zijn gestegen, met name in stedelijke gebieden, en dat daardoor veel woningen uit het gereguleerde segment meer dan 142 punten waard zijn geworden, waardoor ze geliberaliseerd kunnen worden;

constaterende dat het deel van de sociale huurmarkt dat in handen is van particuliere verhuurders door de krapte op de woningmarkt en de gestegen huizenprijzen snel kleiner wordt, doordat veel particuliere verhuurders hun prijzen dankzij de gestegen WOZ-waarden kunnen verhogen tot boven de liberalisatiegrens;

van mening dat het noodzakelijk is het aandeel van de WOZ in de huurprijs te beteugelen;

verzoekt de regering nog dit jaar een cap op het aandeel WOZ in de WWS van 25% uit te werken en te implementeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 485 (32847).

**De voorzitter:**

Een korte vraag, meneer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dit is nogal een punt dat wordt ingebracht in de tweede motie. Het kwam ook niet zo in het algemeen overleg aan bod. Als het mag, stel ik twee korte vragen. Mevrouw Dik-Faber stelt een cap op de WOZ voor. Dat klinkt heel technisch en komt erop neer dat ongeveer 40.000 middenhuurwoningen weer het sociale segment in gaan. Is mevrouw Dik-Faber het niet met de VVD eens dat behoud van middenhuurwoningen ook belangrijk is en dat we daarom bijvoorbeeld naar een noodknop aan het kijken zijn?

Mijn tweede vraag. De minister is dit nu juist aan het onderzoeken. Twee weken geleden heeft zij in een brief geschreven een cap op de WOZ te onderzoeken. Dat klinkt technisch, sorry. Zou mevrouw Dik-Faber niet willen overwegen dat onderzoek af te wachten?

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

Dit is in het debat door mij aan de orde gesteld. Ik heb daarbij gerefereerd aan uitspraken van een van de wethouders van de G4, namelijk van de stad Den Haag, een VVD-wethouder. Hij bepleit dit ook. Hij loopt er namelijk tegenaan dat veel woningen door de stijgende WOZ-waarden uit het sociale segment geduwd worden. Van tevoren hebben we dit niet met elkaar voorzien. We bedachten dit in 2015, bij de Woningwet. Nu vind ik het heel goed om de vinger aan de pols te houden. Daarom heb ik deze motie ingediend. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de minister hierop. 25% is realistisch, denk ik. Nogmaals, mijn fractie vindt middenhuur ook heel belangrijk. Laten we inderdaad kijken wat we daarvoor wel kunnen doen, bijvoorbeeld woningen bijbouwen.

Volgens mij heb ik de vraag uitvoerig beantwoord, voorzitter.

**De voorzitter:**

Precies, en dit is in het algemeen overleg dus wel aan de orde geweest. VAO's zijn echt bedoeld om moties in te dienen en om korte vragen over de ingediende moties te stellen. U bent bijna bij elke motie een discussie aangegaan, meneer Koerhuis. Een laatste vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mevrouw Dik-Faber noemt haar motie: een vinger aan de pols houden. Dat klinkt al heel anders dan hoe de motie werd voorgelezen, namelijk als: dit gaan we doen. Ik weet nou niet goed hoe ik de motie moet opvatten. Is het zoals mevrouw Dik-Faber haar heeft voorgelezen of zoals ze haar nu noemt, namelijk een vinger aan de pols?

**De voorzitter:**

U krijgt zo een kopie; dan kunt u de motie nog een keertje lezen.

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

Ik had wellicht beter kunnen zeggen: hier de vinger bij leggen. Dat was een betere duiding geweest.

**De voorzitter:**

Ja, dank u wel, mevrouw Dik-Faber. De heer Nijboer namens de PvdA.



**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. We zijn al aardig op weg om de commissie voor Landbouw de loef af te steken met het aantal moties dat we kunnen indienen. Ik doe er één bij.

Ik was afgelopen vrijdag bij de Lijnbaanflat in Rotterdam. Daar zijn ze bezig met een grootschalige renovatie. Hele huizen worden overhoop gehaald, maar mensen moeten daar gewoon in die flat blijven zitten want dat schijnt zogenaamd te kunnen. En ze moeten dan ook nog huur betalen, terwijl er weken in hun flat verbouwd wordt. Nou, ik ben er geweest en het was één grote, stoffige bende. Ik ben eerder dit jaar ook in Soest geweest en daar was het zo'n beetje hetzelfde. Dat is dus een groot probleem als er wordt verbouwd, gerenoveerd en verduurzaamd, en dat gaat op grote schaal gebeuren. Huurders moeten dan een beetje fatsoenlijk gecompenseerd worden. Daarop ziet de volgende motie, die ik indien met mijn linkse vriend en vriendin mevrouw Beckerman en de heer Smeulders.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bij grootscheepse renovaties en verduurzaming huurders vaak te maken hebben met forse overlast;

overwegende dat nog tal van huurwoningen verduurzaamd zullen worden;

overwegende dat de hulp, opvang en tegemoetkoming van huurders regelmatig tekortschiet;

verzoekt het kabinet voorstellen te doen om huurders beter te ondersteunen en compenseren voor ongemakken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 486 (32847).

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik zie de heer Koerhuis niet eens opstaan, voorzitter!

**De voorzitter:**

Nee, maar hij staat op het punt om ...

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dus misschien vindt hij wel dat huurders die met overlast te maken krijgen, gecompenseerd moeten worden. Ik hoop op brede steun daarvoor.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Voorzitter. Tijdens het AO Staat van de Woningmarkt spraken wij vooral heel veel over de enorme woningbouwopgave en de excessen die de krapte die daaraan ten grondslag ligt, met zich meebrengt. Het is heel belangrijk dat we die enorme druk op de woningmarkt verlichten. Dat kan sneller en daarom heb ik de motie van de heer Ronnes mede ingediend. Die geeft hopelijk innovatieve, tijdelijke woningen een kans. Ik heb namelijk een aantal mooie circulaire initiatieven bezocht, waar ik heel erg enthousiast van werd. Ik hoop dus dat we er daar nog veel meer van gaan zien.

Daarnaast kwam ook Amersfoort ter sprake en daarover heb ik de volgende motie.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er voor de zes regio's met de grootste spanning op de woningmarkt een woondeal is gesloten of in de maak is;

overwegende dat Amersfoort ook wordt benoemd als spanningsregio met een toename van de woningbehoefte van 22.000 woningen, een procentuele toename van 13,5%, in de periode 2017-2030;

verzoekt de regering met de gemeente Amersfoort in gesprek te gaan om afspraken te maken over de aanpak van de krapte in de gemeente Amersfoort, eventueel in de

vorm van een woondeal, en de Kamer over de uitkomsten te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Eijs en Dik-Faber. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 487 (32847).

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Tot slot de heer Koerhuis namens de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Er zijn berichten verschenen in de krant dat het knetterlinkse college van Amsterdam langetermijninvesteerd-ers zoals pensioenfondsen afschrikt om te bouwen. Dat gebeurt enerzijds doordat het college te hoge eisen stelt aan percentages binnenstedelijk bouwen en sociale huurwoningen, en anderzijds doordat het college voorbarige informatie verspreidt over de noodknop. Gezien onze bouwopgave ben ik bezorgd over dit soort berichten. Hoe kijkt de minister aan tegen deze berichten? Deelt de minister onze zorgen? De noodknop om bestaande middenhuurwoningen te behouden als middenhuurwoning is niet bedoeld om langetermijninvesteerd-ers af te schrikken. Dat zal alleen maar leiden tot minder middenhuurwoningen en daarmee hogere middenhuurprijzen. Is de minister het hier nog steeds mee eens? Is de minister bereid om langetermijninvesteerd-ers gerust te stellen?

Tot slot. In het eindrapport van de samenwerkingstafel middenhuur van de heer Van Gijzel staat over de noodknop: "Alleen als sprake is van een combinatie van een hoge acute vraag, een advies van de lokale samenwerkingstafel en een overtuigend plan voor realisatie van meer nieuwbouw" — van middenhuurwoningen — "op de langere termijn heeft inzet van een dergelijke maatregel meerwaarde". Is de minister het hier ook nog steeds mee eens? Is de minister het ermee eens om het opzetten van een lokale samenwerkingstafel en het opstellen van een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw te betrekken bij het onderzoek naar de noodknop?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik schors de vergadering voor tien minuten.

De vergadering wordt van 19.50 uur tot 20.00 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef de minister het woord.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, dank. Ik zal de moties langslopen en ook de vragen behandelen in de volgorde van de sprekers van zonet.

De eerste motie op stuk nr. 476 is ingediend door de heer Smeulders cum suis en verzoekt om ook een woondeal te sluiten met de regio Amersfoort. Hier hebben we het tijdens het AO al even over gehad. Ik heb toen gezegd dat ik ben begonnen met de vijf regio's waar de krapte op de woningmarkt het meest urgent is. Terecht wijst de Kamer erop dat ook in Amersfoort deze problematiek speelt. Ik heb begrip gevraagd voor het feit dat ik eerst wil afronden met Utrecht. Daarna wil ik kijken of ik met Amersfoort in het verlengde van wat ik met Utrecht afspreek, afspraken kan maken of dat Amersfoort daar een onderdeel van kan zijn. Ik wil het wel in die volgorde doen, maar met die toelichting laat ik het oordeel graag aan de Kamer.

De tweede motie van de heer Smeulders op stuk nr. 477 ziet op de indexering van de WOZ-waarde. De motie stelt voor om die uit de wet te schrappen. Volgens mij hebben we om te beginnen de goede gewoonte dat er bij moties die geld kosten, een dekking zit. Maar daarnaast zou ik tegen de heer Smeulders willen zeggen dat hij weet dat ik naar aanleiding van de motie-Ronnes bezig ben met een onderzoek. Ik kom zo nog op die motie terug. Verder ben ik bezig met de evaluatie van de verhuurderheffing. Nog even los van de inhoudelijke vraag of dit wel of niet wenselijk is, wil ik eigenlijk niet vooruitlopen op die uitkomsten. Al met al ontraad ik de motie.

**De voorzitter:**

Een korte reactie, meneer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik ben best wel bereid om de motie in afwachting van de evaluatie aan te houden. De reden dat er geen dekking is opgenomen, is dat de verhuurderheffing een groter bedrag oplevert dan wij structureel in de boeken hebben staan. Dit kunnen we volgens mij dus prima doen, zonder dat dit structureel extra geld gaat kosten waar geen dekking voor is. Maar ik houd de motie aan en dan hebben we deze discussie later.

**De voorzitter:**

Op verzoek van de heer Smeulders stel ik voor zijn motie (32847, nr. 477) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Ollongren:**

Daar ben ik de heer Smeulders dankbaar voor, maar dan moeten we toch nog eens een keer op een ander moment ook het debat voeren over de opbrengst van de verhuurderheffing en de structurele boeking daarvan.

De motie op stuk nr. 478, ook van de heer Smeulders, is een oproep om bij dat rapport van het CPB een integrale visie naar de Kamer te sturen over de anticyclische maatregelen die je kunt nemen op de woningmarkt. Die onderzoeken moeten goed zijn en nog beschikbaar komen, maar ik heb steeds gezegd dat ik graag op basis daarvan wil bezien wat we zouden kunnen doen. In dat licht zou ik de motie van de heer Smeulders ook kunnen overnemen als hij daar tenminste geen bezwaar tegen heeft.

**De voorzitter:**

Heeft iemand bezwaar tegen het overnemen van de motie op stuk nr. 478 van de heer Smeulders? Dat is niet het geval.

De motie-Smeulders (32847, nr. 478) is overgenomen.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij de heer Ronnes. De heer Ronnes begon met een vraag. Hij wees erop dat hij het jammer vindt — ik heb dat inderdaad bij brief aan de Kamer gemeld — dat het onderzoek, dat ziet op de maatschappelijke opgave, de financiële slagkracht et cetera, pas eind dit jaar kan worden afgerond. Ik begrijp dat en ik had me ook al gerealiseerd dat de heer Ronnes dat teleurstellend zou vinden, maar het is echt een omvangrijk onderzoek en een deel van de benodigde informatie komt ook pas rond de zomer beschikbaar. Maar ik zal al het mogelijke doen om in overleg met de Aw en het WSW te kijken of de benodigde financiële informatie toch op de een of andere manier sneller beschikbaar kan komen. Ik zal mijn best doen. Ik begrijp dat hij het zo snel mogelijk wil hebben, maar nogmaals: eind dit jaar lukt in ieder geval. Laat ik de heer Ronnes toezeggen om mijn best te doen te versnellen waar dat kan.

**De voorzitter:**

En het oordeel?

**Minister Ollongren:**

Dit was geen motie, dit was een vraag. Maar ik kom nu wel op een motie, de vierde motie op stuk nr. 479 van de heer Ronnes cum suis. Die motie vraagt de regering om 15.000 tijdelijke woningen te realiseren, de zogenoemde noodplanwoningen. De motie ziet ook nog op iets anders, namelijk om dat mogelijk te maken door in plaats van naar tien naar vijftien jaar te kijken. Ik ben een heel groot voorstander van zo veel mogelijke flexibele woningen, tijdelijke woningen. Juist in tijden van krapte kunnen die het verschil maken. Ik heb dus het voornemen om dat ook bij die woondeals zo veel mogelijk te betrekken. Dat heb ik trouwens ook al in de praktijk gebracht in de woondeal met Eindhoven. Ik wil ook heel graag die juridische knelpunten, zo die er zijn, wegnemen. Het enige waar ik de Kamer wel op wil wijzen is dat ik niet helemaal kan inschatten hoe reëel dat aantal van 15.000 is. We hebben met Eindhoven afgesproken dat we er daar 1.000 willen realiseren op basis van de behoefte en de mogelijkheden die de regio Eindhoven zelf ziet. 15.000 lijkt me dan buitengewoon ambitieus. Dat is wel een waarschuwing die ik meegeef. Voor het overige ziet de motie op de ambitie die ook het kabinet heeft. Ik heb in het kader van de woondeal Eindhoven gezegd dat ik dan ook wil kijken naar die twee keer vijf jaar en wat daarvoor nodig is.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik zie de reactie die de minister geeft als een soort winstwaarschuwing. Ik wil het volgende meegeven. U haalt het voorbeeld Eindhoven aan. Daar gaat het om 1.000 woningen. Waar ik vooral naartoe wil, is dat vanuit de regering, vanuit het kabinet, afspraken worden gemaakt met bijvoorbeeld leveranciers over hoe productiecapaciteit kan worden opgeschaald, want juist op dat punt voorzie ik dat het spaak gaat lopen. Als daar niets gebeurt, lopen die leveranciers

vast op wat zij kunnen produceren. Dat volume moet omhoog. Er moeten meer woningen bij.

**Minister Ollongren:**

Ik weet niet of de heer Ronnes het mij veel makkelijker maakt. Met bijvoorbeeld de regio Eindhoven hebben we die afspraak gemaakt, maar daar gaat natuurlijk wel ieder z'n rol spelen. Het is niet zo dat ik vanuit mijn portefeuille of vanuit het ministerie rechtstreeks met die leveranciers afspraken maak. De heer Koerhuis wees er net terecht op dat het kabinet wel kan helpen om bepaalde dingen te realiseren zonder zelf per se de tender uit te schrijven. Dat geldt hier ook voor. Nogmaals: dat aanjagen, stimuleren en betrekken bij de afspraken die ik regionaal maak, doe ik heel graag. Om dan ook te kijken naar knelpunten in wet- en regelgeving, dat zeg ik allemaal toe. Maar ik kan niet beloven dat het er 15.000 per jaar worden en ik kan ook geen ijzer met handen breken. Ik vrees dat de heer Ronnes me nu overvraagt.

**De voorzitter:**

Tot slot, de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Waar het om gaat is dat het in Nederland spaak loopt met de woningbouw. Wij moeten inhaalslagen maken. We moeten noodverband aanleggen en dit is een deel van het noodverband. Als elke gemeente dit voor zichzelf gaat doen, voorzie ik dat die leveranciers niet tot de opschaling komen die nodig is. Ik denk toch dat het goed zou zijn dat u als minister gewoon de moeite zou nemen om misschien eens een keer met de branche van dat type woningen om de tafel te gaan zitten en te bekijken of je niet in een soort convenantvorm dat aantal woningen kunt halen. Dat elke gemeente of elke corporatie voor zichzelf die bestelling doet, snap ik, maar er moet wel een grote afspraak komen, zodat het volume gehaald wordt.

**Minister Ollongren:**

Ik voeg toe aan wat ik al heb gezegd dat ik mijn rol daarin wil spelen. Dat doe ik door te werken met regio's. Dat doe ik door aandacht te vragen voor innovatieve, snelle en flexibele oplossingen. De oplossing die de heer Ronnes hier met zijn collega's aandraagt is er daar een van. Ik zie daar echt veel in. Ik wil ook met de branche in gesprek gaan. Dat spreekt vanzelf zou ik bijna zeggen. Nogmaals: ik heb vooral die kantekening willen meegeven over de aantallen, maar ik ben wel bereid om het oordeel over de motie aan de Kamer te laten.

**De voorzitter:**

Oké. De motie op stuk nr. 480.

**Minister Ollongren:**

In de motie-Ronnes/Dik-Faber op stuk nr. 480 wordt de regering verzocht om op korte termijn de regelgeving in overleg met de woningcorporaties te screenen en met aanpassingen te komen. Even kijken, gaat dit over de ouderenhuisvesting of niet? Ja, wel. Ik miste het woord, maar het staat gewoon in de titel van de motie. Inderdaad,

het is belangrijk. We hebben naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet al gekeken naar een aantal van dit soort punten. Ook in het wetsvoorstel om de markttoets te vereenvoudigen voor corporaties kan kleinschalig geclusterd wonen van ouderen worden gestimuleerd. Dat is een wetsvoorstel dat in de Kamer ligt. Ik denk dat het heel goed is om met de blik van de ouderenhuisvesting nog een keer met de sector te kijken naar mogelijke belemmeringen. Ik wil die suggestie dus oppakken en de Kamer daarover rapporteren voor de zomer. Ik kan het oordeel over deze motie dus aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 481 is een motie van mevrouw Beckerman. Ik wil daar nog één ding over zeggen. Zoals ik ook in het AO heb gezegd, komt nog de behandeling van de Aanvullingswet grondeigendom bij de Omgevingswet. Die aanvullingswet is op 1 februari jongstleden bij de Tweede Kamer ingediend. Dit onderwerp hoort daar wat mij betreft eigenlijk bij thuis. Mevrouw Beckerman heeft nu wel een motie ingediend die ver gaat. De motie roept op om een bouwplicht in te stellen. Daar kleven nadelen aan. Ik heb dat in het AO ook gezegd, volgens mij: inbreuk op het eigendomsrecht. Daarnaast is er, zeg ik nogmaals, de link met de Aanvullingswet. De motie lijkt me daarbij meer thuishoren. Maar de motie ligt er nu, en in dat licht moet ik haar toch ontraden.

De motie op stuk nr. 482 is ook een motie van mevrouw Beckerman. Deze motie verzoekt om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen. Ik wijs mevrouw Beckerman op een brief die we nog moeten bespreken. Dat zal ik straks, bij een andere motie, ook doen. Het gaat om de brief van 22 februari, waarin ik een aantal voornemens heb aangekondigd die ook zien op wat meer differentiatie in het kader van de sociale huurwoningen en het type bewoner. Het lijkt mij logisch om dat AO, dat volgens mij nog ingepland moet worden, eerst met elkaar te hebben alvorens over te gaan tot dit soort moties. Dus misschien wil mevrouw Beckerman de motie aanhouden totdat we dat overleg hebben gehad.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nou, vooruit, voorzitter.

**De voorzitter:**

Op verzoek van mevrouw Beckerman stel ik voor haar motie (32847, nr. 482) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Ollongren:**

Kijk, het is echt een mooie dag vandaag! Dank u wel, voorzitter en mevrouw Beckerman.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 483, ook een motie van mevrouw Beckerman. Zij vraagt eigenlijk om landelijke wetgeving, terwijl ik denk dat hiervoor lokaal in de prestatieafspraken voldoende ruimte is. Ik vind aanpassing van de regelgeving dus niet nodig. Om die reden ontraad ik deze motie.

Voorzitter. De motie op stuk nr. 484 is een motie van mevrouw Dik-Faber die vraagt om een starterstoolkit. Er is

veel informatie, maar ik maak uit de motie van mevrouw Dik-Faber op dat zij vindt dat dat nog kan worden verduidelijkt. In de gesprekken die ik heb met de verschillende stakeholders kan ik ook hiernaar kijken. Ik zou het oordeel over de motie dus graag aan de Kamer willen overlaten.

Mevrouw Dik-Faber heeft ook een motie ingediend, de motie op stuk nr. 485, die vraagt om een cap op het aandeel WOZ in de WWS van 25%. Hierover zou ik dezelfde opmerking willen maken als die ik zonet ook maakte: mijn brief aan de Kamer van 22 februari beschrijft een voorstel. Die brief hebben we nog niet behandeld. De motie loopt daar in mijn optiek dus wat op vooruit. Ik begrijp heel goed waar het over gaat. U heeft gezien dat ik daar voorstellen voor doe en nog nadere uitwerking daarvan wil verzorgen. Ik zou de Kamer daarover eigenlijk voor de zomer willen informeren. Ik kan me best voorstellen dat de Kamer daarin een richting zou willen meegeven, maar het lijkt mij passend om dat te doen nadat we het met elkaar hebben kunnen bespreken in een AO. Ik zou mevrouw Dik-Faber willen vragen, in alle vriendelijkheid, of ze de motie misschien tot dan zou willen aanhouden.

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

Dat is een vriendelijk verzoek. Ik ga dat zeker in beraad nemen. Uiteraard geef ik daarover voor de stemmingen duidelijkheid. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dat is dinsdag.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan mevrouw Dik-Faber.

De motie op stuk nr. 486 is de motie van de heer Nijboer die vraagt om huurders beter te ondersteunen en compenseren voor ongemakken bij renovaties. Daar zijn natuurlijk regels voor. Het is niet zo dat we dat helemaal overlaten aan het toeval. Maar ik vind het wel belangrijk om te kijken of die regels goed worden toegepast; "niet te zuinig", zou ik bijna zeggen. Dat is namelijk heel belangrijk voor het draagvlak van deze grote transitie waar we natuurlijk nog jaren mee bezig zullen zijn. Ik wil het dus graag betrekken bij de uitwerking van het klimaatakkoord en aan de orde stellen in het overleg met huurders en verhuurders. Het oordeel over deze motie zou ik graag aan de Kamer willen laten.

Dan ben ik toe aan de motie op stuk nr. 487. Als ik mij niet vergis, is dat ook de laatste motie en heb ik daarna alleen nog de vragen van de heer Koerhuis. De motie-Van Eijs/Dik-Faber op stuk nr. 487 lijkt in mijn optiek op de allereerste motie die werd ingediend, want die ging ook over Amersfoort. Mijn reactie is dus ook dezelfde; ook deze motie wil ik aan het oordeel van de Kamer laten.

Voorzitter. Daarmee heb ik de moties behandeld. Maar ik heb nog wel de vragen van de heer Koerhuis.

**De voorzitter:**

Ja. Maar eerst de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Nu de motie van mevrouw Dik-Faber nog niet wordt aangehouden, is het wel gebruikelijk dat de minister er een oordeel over geeft.

**De voorzitter:**

Daar heeft u helemaal gelijk in. Mocht de motie op stuk nr. 485 in stemming worden gebracht, wat is dan het oordeel van de minister?

**Minister Ollongren:**

Aha. Nou, mevrouw Dik-Faber maakt het wel extra ingewikkeld voor me. Kijk, ik heb de indruk dat mevrouw Dik-Faber best bereid is om de motie aan te houden. Maar goed, zij moet natuurlijk helemaal zelf bepalen of en wanneer zij dat doet. Ik wil eigenlijk niet vooruitlopen op de inhoud. Dat is dan ook mijn motief, omdat ik nu een oordeel móét geven en ik, nog even los van de inhoud, de timing niet passend vind, om de motie te ontraden, mocht die in stemming worden gebracht. Maar nogmaals, ik vond dat we elkaar zojuist, in the spirit of compromise, goed begrepen. Ik verwacht dat het helemaal niet nodig is.

Voorzitter. Dan de vragen van de heer Koerhuis. Hij wijst op berichten in de media. Hij maakt zich wat zorgen over die berichtgeving, bijvoorbeeld dat in Amsterdam beleggers niet meer zouden willen investeren omdat dat heel onaantrekkelijk wordt gemaakt. Aan de andere kant zien we natuurlijk ook dat Amsterdam maar ook andere steden zich zorgen maken over de positie van middeninkomens in hun stad. Zoals ik al zei, wil ik het instrument van de noodknop voor excessieve huren verder gaan uitwerken. Ik vind het belangrijk dat investeerders die nodig zijn op die markt, ook in Amsterdam, de ruimte hebben om hun rol te spelen. Want ik ben bang dat we zonder die investeerders nog verder van huis zijn. Dat zou ik dus tegen de heer Koerhuis willen zeggen en ik denk dat dat hem geruststelt. Want als die noodknop wordt uitgewerkt, doe ik dat met in het achterhoofd dat we de fatsoenlijke investeerders — laat ik ze zo maar noemen — gewoon heel hard nodig hebben. Als we het zo zouden inregelen dat er geen investeerders meer zijn voor nieuwbouw, hebben we dat niet gedaan. Dat is niet wat de heer Koerhuis wil en dat is ook niet wat ik wil.

Wat ik wil, is meer aanbod. Meer middenhuur, dat is hard nodig voor de middeninkomens. Tegelijkertijd willen we ook geen woekerhuren. Dat is een beetje wat je nu, in tijden van schaarste, ziet ontstaan. Ik wil de noodknop dus verder uitwerken. Ik wil niet te veel reageren op berichten in de media, de ene dan wel de andere kant op. We kunnen het allemaal niet alleen; de gemeente kan niet in haar eentje die middenhuur realiseren. We moeten ervoor zorgen dat de samenwerking tussen de gemeente, die verantwoordelijk is, en de markt, die nodig is, op een goede manier vorm krijgt.

Ik hoop dat ik hiermee de heer Koerhuis weer wat meer in mijn kamp mee heb gekregen. Nogmaals, de uitwerking komt nog, dus er is nog alle tijd, ook voor de heer Koerhuis, om die te beoordelen.

Voorzitter. Dank u wel.



**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van dit VAO.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Dinsdag gaan we stemmen over de ingediende moties.