

## 4

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

Aan de orde is het **debat** over de **beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen**.

De **voorzitter**:

Aan de orde is het debat over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen. Ik heet wederom de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom. Wij hebben een vierminutendebat. Ik stel voor om tijdens het debat in de eerste termijn vier vragen te stellen. Het mag één keer, het mag twee keer achter elkaar, maar wij houden het goed bij. Ik geef de heer Krol als eerste spreker en aanvrager van dit debat het woord.

□

De heer **Krol** (50PLUS):

Voorzitter. Er is woningnood. Professor Priemus schat dat er 85.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden. De minister streeft naar 75.000 woningen per jaar. De grote bouwers berekenen dat er in de komende jaren in totaal 1 miljoen woningen nodig zijn. We staan aan de vooravond van een grote bouw golf, vergelijkbaar met de wederopbouw.

Woningbouwcorporaties zijn de belangrijkste partners als het gaat om sociale huurwoningen. Zij moeten woningen bouwen en betaalbaar houden. Helaas worstelen zij met een stapeling van belastingen. Aedes berekende dat zij door maatregelen van het kabinet jaarlijks 1 miljard extra moeten betalen aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. Die heffing zou oplopen tot 2 miljard euro per jaar, miljarden die niet geïnvesteerd worden in woningen. 50PLUS wil dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft of tenminste opgeschort tot de wachtlijsten genormaliseerd zijn. Koppel het aan een streng convenant voor woningbouw. De dekking kan gevonden worden in het behouden van de dividendbelasting. Wij verwachten dat er geen macro-economen zijn die kunnen onderbouwen dat het afschaffen van de dividendbelasting beter is voor Nederland dan het afschaffen van de verhuurderheffing.

Het woonbeleid is gedecentraliseerd. In gemeenten met grote woningnood wordt er ingebreed en uitgebreid waar mogelijk, wellicht ten koste van het stedelijk leefmilieu, verkeersinfarcten tijdens de ochtendspits en het stadspark dat op vrije dagen te druk is om tot rust te komen. Behalve overvolle steden zijn er krimpgebieden. Wordt Den Haag een New York aan zee terwijl 100 kilometer verderop zelfs het bakkertje op de hoek niet kan overleven?

In de brief van de minister kondigt zij aan om in de Nationale Omgevingsvisie het langetermijnbelang van voldoende woningbouw in grote stedelijke gebieden te benadrukken, omdat daar de woningbehoefte het grootst is. Maar is dat wat we echt willen? Thuiswerken neemt een grote vlucht, winkelen vanuit je stoel ook. De autonome auto komt eraan. Het zijn onomkeerbare ontwikkelingen die de woonwensen op afzienbare termijn drastisch veranderen. Kan de minister inzicht geven in die nieuwe woonwensen en de gevolgen voor de woningbouw? Nu ben je blij als je na jaren een

betaalbare flat hebt, ook al woon je liever ergens anders, op fietsafstand van je werk of in een recreatiewoning. Is de minister bereid de kwalitatieve woonwensen uitgangspunt te maken?

Voorzitter. De nieuwe woonvormen zijn de toekomst, van uiterst innovatief tot en met traditioneel in een modern jasje. Een voorbeeld daarvan is erfdelen. Een leeg gekomen boerderij wordt verbouwd tot meerdere wooneenheden. In Nederland verdwijnen er 1.000 boerderijen per jaar, ruimte voor duizenden huishoudens die alternatief willen wonen, met je eigen kippen, een moestuin en een eigen windmolen. Bestem die krimpgebieden tot ecologisch woongebied. Graag een reactie.

Voorzitter. En dan nu het wonen voor senioren. Er ligt een gigantische opgave. Het aantal ouderen groeit en zij moeten langer zelfstandig wonen. Dat is prima zolang zij dit kunnen en zolang er woningen zijn, aangepast aan wat voor senioren nodig is. Wij danken de minister voor de toegezonde nota over wonen voor senioren, waarom 50PLUS al zes jaar vraagt. Het schrappen van verpleeghuizen door Rutte II was echt een stap te ver. Gelukkig dat een wethouder in Amsterdam nu ook tot dat inzicht komt; dat is nota bene een wethouder van de VVD. Opvallend is dat iedereen precies weet wat senioren willen, maar ik zou zeggen: zullen we het eens aan ze vragen? 50PLUS vraagt een woonwensenonderzoek onder ouderen, voorafgaand aan de toegezonde nota. Graag aandacht voor concepten als de Knarrehof, voor familiehuizen waar meerdere generaties samenwonen, het buurtverpleegtehuis en nog veel meer. Vooruitlopend wil 50PLUS nu al graag de toezegging dat een proportioneel deel van de bouwopgave bestemd wordt voor seniorenhuisvesting.

En dan tot slot nog heel kort iets over de studentenhuisvesting. Een student wil een betaalbare kamer, dichtbij de collegezaal, een kamer die beschikbaar is als de studie begint. Waarom biedt de universiteit per studieplek niet ook een kamer aan? Kan er een plan komen om de studentencampus als norm te stellen? Graag een reactie. Dank u, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Krol. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA.

□

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, dank u wel. Daar ligt-ie dan: de Nationale Woonagenda, die werd aangekondigd door de minister. Dit moet het antwoord geven op de grote woningnood in deze tijd. Studenten die amper een huis kunnen vinden en ouderen die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Gisteren bleek uit de stukken bij Verantwoordingsdag over de betaalbaarheid voor huurders dat zij vier keer zo vaak problemen hebben om hun huur te kunnen betalen als kopers. Dat is echt een groot maatschappelijk probleem. Dit is het antwoord van het kabinet op de grote problemen van deze tijd. 75.000 huizen bouwen, maar niet duidelijk is – dat vraag ik het kabinet dan ook – voor wie. Worden dat studentenwoningen, worden dat eengezinswoningen, worden dat woningen in krimpgebieden die passend zijn? En waar? Ondertekend door, staat in de eerste zin, de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Maar vanochtend kregen we als Kamerleden, en ik neem aan alle collega's ook, het

bericht dat de gemeenten dit niet steunen, terwijl de minister steeds zegt dat de gemeenten het moeten gaan doen. Als de belangrijkste partij die het moet gaan doen het niet steunt, wat is de agenda dan eigenlijk waard?

Voorzitter. Wat betekent het voor de mensen zelf als tegelijkertijd wordt bezuinigd op huurders? De woningcorporaties krijgen een miljard voor de kiezen, er wordt bezuinigd op de huurtoeslag, terwijl de betaalbaarheid onder grote druk staat. Dat is echt een groot probleem voor mensen. Wat betekent het als daaraan niets wordt gedaan? Dat zou toch wel moeten. Waarom heeft het kabinet niet aangekondigd om, nu het economisch zo goed gaat — gisteren hebben we vastgesteld dat dit een wind-meekabinet is — die ruimte te gebruiken? Er is geld over op de huurtoeslag, namelijk precies zoveel als de ingeboekte bezuiniging. Waarom niet in deze brief daarvan afgezien? Waarom die bezuiniging boven de hoofden van huurders laten hangen, terwijl betaalbaarheid zo'n groot probleem is?

Tweede punt is de verduurzaming. Ik denk: daar komt het antwoord in de Nationale Woonagenda, nu gaan we weten hoe die huizen allemaal verduurzaamd worden, hoe die warmtepompen worden aangelegd en vooral — ik kijk ook naar de rechterzijde — wie dat gaat betalen. Waar komt de rekening terecht? Er bereiken ons berichten dat het gemiddeld €25.000 per huishouden moet kosten. Wie gaat dat ophoesten? Speelt de overheid daarbij een rol? Of moeten huurders en kopers dat allemaal zelf gaan doen? Hoe gaat dat dan gerealiseerd worden? In de woonagenda van het kabinet niets van een antwoord op dat alles. En dat zijn toch de grote vragen van deze tijd.

Voorzitter. Ik kom op mijn derde en laatste punt, een punt wat ik hier eerder naar voren heb gebracht. Maar ik vind het heel erg en daarom breng ik het nog een keer naar voren, want ik vond dat het kabinet de vorige keer, toen ik aandacht vroeg voor discriminatie op de woningmarkt, daar te weinig aan deed. Gisteren is bekend geworden dat een woningcorporatie discrimineerde op alles wat je maar kunt verzinnen: op afkomst, op gedrag, tot en met geur en tatoeages aan toe. Het is echt een grof schandaal. Dat gebeurt door de sociale volkshuisvesting in Nederland. Eerder is al uit onderzoek van de NOS en de Groene Amsterdammer naar voren gekomen dat er structureel door makelaars wordt gediscrimineerd. Daar moet tegen opgetreden worden. Dat moet! Het kabinet heeft deze week aangekondigd om dat bij de uitzendbranche te doen, om daar zélf actief achteraan te gaan, om mysteryguests in te zetten. D66 heeft toen nog wat andere zaken te berde gebracht en gezegd: er moet nog meer door het kabinet worden gedaan. Waarom doet het kabinet dat wel op de arbeidsmarkt maar doet het dat niet op de woningmarkt? Dat moet toch? Mijn motie, ingediend samen met mevrouw Beckerman en mevrouw Voortman, is de vorige keer verworpen, maar ik wil echt dat het kabinet hiertegen optreedt. Het is een grondrecht om niet gediscrimineerd te worden, maar het gebeurt op grote schaal. Ik vraag de minister om haar mening op dit punt echt te herzien.

Dank u wel, voorzitter.

De heer **Kops** (PVV):

Ik kom terug op de betaalbaarheid. De heer Nijboer had het er meerdere keren over dat de huren, de lasten, de energierekening voor huurders, noem het allemaal maar op,

omhooggaan. Gedurende het kabinet-Rutte II zijn de huren in de sociale huursector met zo'n 15% omhooggegaan. Bij mijn weten was de partij van de heer Nijboer, de PvdA, daar onderdeel van. Hij is dus zelf medeschuldig aan die enorme huurstijgingen van de afgelopen jaren. Dus hoe moeten we dan zijn oproep voor meer betaalbaarheid plaatsen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

De betaalbaarheid van huren is een enorm probleem. Dat breng ik hier naar voren. Het is natuurlijk zo dat de huren in de afgelopen kabinetsperiode zijn gestegen. Dat erken ik; dat is waar. Wij hebben ervoor gezorgd dat ook de huurtoeslag, waar vooral de laagste inkomens het meest van krijgen, enorm is gegroeid. Er is zelfs jaar op jaar bijgeplust in tijden van bezuinigingen. Ik heb overigens enorm veel steun gehad van de ChristenUnie toen in de overleggen daarover. Via die weg is dat dus zo veel mogelijk gecompenseerd. En de laatste jaren is de stijging ook gematigd. Dat neemt niet weg dat het een groot probleem is. Nu we de financiële wind weer in de rug hebben — er zijn moeilijke maatregelen genomen — vraag ik het kabinet om niet te bezuinigen op de huurders maar hen zo veel mogelijk te ontzien.

De heer **Kops** (PVV):

Erkent de heer Nijboer dan dat we het hier helemaal niet over huurverlagingen en dergelijke zouden hoeven hebben, als hij gedurende het kabinet-Rutte II niet achter de VVD was aangelopen en de huren helemaal niet waren verhoogd? Het is opvallend hoe gemakkelijk de PvdA de rol van coalitiepartner verruilt voor die van oppositie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, het zijn heel andere tijden. We bevonden ons toen in een enorme crisis; er moest toen bijna overal op bezuinigd worden. Dat was niet anders. De PVV liep in die tijd weg voor haar verantwoordelijkheid en heeft in de afgelopen jaren niks voor mensen bereikt. Er zijn pijnlijke maatregelen genomen. Nu staat de begroting er fantastisch voor en maken we politieke keuzes die kunnen. De keuze van de PvdA zou zijn, en daar is de afgelopen jaren ook voor gekozen, om de laagste inkomens zo veel mogelijk te ontzien. Het kabinet doet precies het omgekeerde. Huurders gaan er de komende jaren de helft op vooruit van wat kopers erop vooruitgaan. Dat vind ik een verkeerde keuze. Het kabinet bezuinigt op de huurtoeslag. Dat vind ik een verkeerde keuze. Het kabinet investeert niet extra en er komt geen investeringsfonds voor extra woningbouw. Dat vind ik een verkeerde keuze. Die keuze zou ik nu niet maken.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

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



**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Voorzitter. Het is goed dat we vandaag hier dit debat voeren. Wij hebben natuurlijk al eerder vele algemeen overleggen gehad over dit onderwerp en over allerlei aspecten die hieraan raken, en er komen nog andere algemeen overleggen aan, onder andere over de Staat van de Volkshuisvesting. En ik denk dat iedereen inmiddels de inleiding van mijn collega Koerhuis wel kan dromen: bouwen, bouwen, bouwen, en een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen.

Maar zonder gekheid, voorzitter: er zijn grote problemen op het gebied van wonen. Mensen betalen torenhoge huren en de prijzen van koopwoningen stijgen hard. In veel gebieden is het nauwelijks nog mogelijk voor starters om een woning te krijgen. Eigenlijk is er over de hele linie een tekort aan woningen. In de steden gaat het hierbij vooral om middenhuur. Het is heel belangrijk dat er genoeg middenhuur is, want anders verdwijnen de mensen met middeninkomens uit onze steden: de verplegers, de agentes en de leraren. Zij verdienen niet genoeg om een dure woning te kunnen kopen en ze verdienen te veel om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Door het tekort aan middenhuur rijzen de prijzen van vrijehuurwoningen de pan uit. Voor kleine krotten kun je als huisjesmelker in de grote stad hoge huren vragen. Iedereen kent wel schrijnende voorbeelden waarbij €1.400 voor 40 m<sup>2</sup> geen uitzondering is.

Dé oplossing hiervoor is meer aanbod van middenhuur. De Samenwerkingstafel middenhuur onder leiding van de heer Van Gijzel heeft onderzocht wat we kunnen doen om meer middenhuur te bouwen. Daaruit kwam een aantal concrete aanbevelingen voort. We zijn blij dat de minister heeft aangegeven met veel van deze aanbevelingen aan de slag te gaan, denk bijvoorbeeld aan het fonds voor binnenstedelijk bouwen. We zien gelukkig ook dat nieuwe colleges in het land veel middenhuur willen bouwen. Het duurt echter een paar jaar voordat we met nieuwbouw het aanbod meer in balans hebben gebracht met de vraag. In de tussentijd moeten we iets doen om de belachelijk hoge huren en de huurstijgingen te stoppen. Daarom wil ik dat de noodstop die Van Gijzel heeft voorgesteld, verder wordt uitgewerkt. Dit houdt in dat gemeenten tijdelijk de mogelijkheid krijgen om te hoge huren een halt toe te roepen. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Ook sociale huren zouden te snel kunnen stijgen. Daarom zijn we blij dat in de Woonagenda die de minister ons gisteren toestuurde, is opgenomen dat het de intentie is om maar weer een huurakkoord af te sluiten. Op die manier kunnen huurders hun huur gemakkelijker blijven betalen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

U heeft het over de noodknop van Van Gijzel waarover de minister in de vorm van Van Gijzel gelukkig in eerste instantie heeft gezegd dat dat niet zo'n goed idee is. Ik ben het met u eens dat het tijd kost om middenhuur te bouwen. Dat is niet de enige manier om middenhuur te realiseren, zeker niet in een linkse stad zoals Amsterdam, waar 60% sociale huur is. Daar kun je ook middenhuur realiseren door sociale huurwoningen te verkopen. Bent u het met mij eens dat dit ook een manier is om middenhuur te realiseren en dat dit ook tijd kost?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is een heel terecht punt dat de heer Koerhuis maakt. Als je woningen wilt gaan verkopen waar nog mensen in zitten die bijvoorbeeld voor middenhuur geschikt zouden zijn, zul je moeten wachten tot die mensen eruit zijn. Ik denk dat dat ook tijd kost, maar het is zeker ook een richting waarin gedacht kan worden.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Is het dan een idee om te gaan vragen om in een uitgewerkt voorstel de afweging te maken tussen dat het tijd kost om middenhuur te bouwen en dat het ook tijd kost om sociale huur te bouwen en te verkopen?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ja, dat ben ik met u eens. Het kost allemaal tijd. Daarom geven we aan dat we het willen hebben over wat we nu kunnen doen om de extreme huurstijging of de extreme huren die in hogedrukgebieden worden gevraagd, aan te pakken.

**De voorzitter:**

Een derde vraag.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De voorwaarde voor een uitgewerkt voorstel is dan wel dat de bouw van middenhuur om middenhuur te realiseren gewoon doorgaat, naast natuurlijk de verkoop en de terugbouw van sociale huurwoningen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Als je kijkt naar de enorme vraag naar middenhuur moeten we allerlei verschillende manieren inzetten, zeker als het inderdaad gaat om nieuwbouw. Waar het kan moeten er bijvoorbeeld gemengde wijken worden gerealiseerd door sociale huurwoningen naar het middenhuursegment te brengen.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Ik denk dat je gemengde wijken ook kunt realiseren door sociale huurwoningen te bouwen in wijken waar al veel duurdere woningen zijn, maar dat even terzijde.

Mevrouw Van Eijs had het over een tijdelijke oplossing om wat te doen aan de huurstijgingen. Waarom zoekt zij het niet in permanente oplossingen of in ieder geval in oplossingen voor de langere termijn? We zijn denk ik niet met een paar jaar af van die huurstijgingen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

D66 is van mening dat vrije huur vrije huur is. Het is dus geen extra duur segment sociale huur, het is iets van de vrije markt. Je kunt er gouden kranen in zetten of denken aan andere creatieve oplossingen, maar het is niet de woningbouw zoals we die kennen van de sociale woningbouw. Daarom zou ik ook voor de langere termijn gewoon echt een vrij huursegment willen hebben, waarin die middenhuurwoningen gewoon een normale prijs hebben, maar niet gereguleerd zijn zoals de sociale huur.

**Mevrouw Voortman** (GroenLinks):

Dus mevrouw Van Eijs wil voor de termijn dat er echt een tekort is en de prijzen dus de pan uitrijzen een oplossing vinden. Dan hebben we het dus ook echt over de middel-lange termijn, niet de korte termijn. Dan hebben we het volgens mij toch wel over een jaar of tien, misschien wel twintig. Zijn dat de termijnen waaraan mevrouw Van Eijs denkt? Als dat niet het geval is, aan welke termijnen denkt zij dan wel?

**Mevrouw Van Eijs** (D66):

Dat zou deels bekeken moeten worden, maar ik denk dan aan vijf of tien jaar. Je ziet dat nu al de mogelijkheid bestaat om middenhuur in het bestemmingsplan vast te leggen. Dat wordt ook gedaan voor een periode van tien jaar. Dat lijkt mij een termijn waaraan wij in eerste instantie zouden moeten denken om daar meer lijn in vast te houden.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Mevrouw Van Eijs** (D66):

Ik was gebleven bij de sociale huurders. Ik wil graag een huurakkoord. Ik ben blij dat die intentie er is. Het belangrijkste is dat de komende jaren veel meer nieuwe woningen gebouwd worden. De Woonagenda is wat mij betreft een mooie aanzet daartoe. Het is mooi dat alle betrokken partijen eensgezind zijn en uitstralen: wij gaan dit probleem aanpakken. De VNG heeft weliswaar gezegd dat ze niet haar handtekening onder het akkoord kan zetten, maar heeft wel aangegeven dat dat voor een deel komt doordat de colleges gewoonweg nog niet gevormd zijn. Ik ben dus vol vertrouwen dat die uiteindelijk ook helemaal gaan aanhaken. Met dit plan gaan we 75.000 woningen per jaar bouwen. Wat ons betreft is dat een mooie ambitie. Dat de minister meer regie naar zich toe gaat trekken, juichen wij ook toe. De afgelopen maanden heeft de Kamer al geprobeerd om daarbij te helpen. Binnen de koopmarkt vragen wij graag nog aandacht voor twee specifieke problemen.

Ten eerste is het voor starters moeilijk om genoeg te sparen om een woning te kopen. We hebben, in mijn ogen terecht, de loan-to-value verlaagd. Dit doen we om mensen te beschermen en de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. Maar hierdoor komt het gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie juist onder druk te staan. Kopers moeten daarvoor immers 1% premie betalen. We hebben daarom eerder gevraagd om een onderzoek om die 1% specifiek voor de NHG te kunnen blijven financieren. Kan de minister aangeven of dit al voldoende is onderzocht?

**De voorzitter:**

U mag uw verhaal afmaken. Of was u al klaar?

**Mevrouw Van Eijs** (D66):

Als laatste wil ik graag inhaken op de vakantiewoningen. De minister schrijft dat er een actieagenda komt rondom verouderde vakantieparken. Ik vraag graag aandacht voor een meer diepgaande analyse van vakantieparken. Aan de ene kant heb je namelijk vakantieparken waar permanent wordt gewoond, die daar absoluut niet geschikt voor zijn.

Aan de andere kant heb je vakantieparken waar niet permanent mag worden gewoond, met woningen die niet onderdoen voor reguliere woningen. Zeker in deze tijden van krapte verbaast me dat. Kan de minister onderzoeken of de huidige regelgeving rondom vakantieparken nog voldoet, specifiek voor deze twee extremen?

**Mevrouw Beckerman** (SP):

Mevrouw Van Eijs zei: de gemeentes hebben de Woonagenda nog niet getekend, maar dat komt wel goed; dat gaan ze vast nog wel doen als alle colleges zijn gevormd. Maar dat is helemaal niet de enige kritiek die de gemeentes hebben geleverd. De Woonagenda is een groot stuk voor dit kabinet, dat alles aan de gemeente wil overlaten. Het is dus een enorm probleem dat gemeentes die nu weigeren te ondertekenen. Zij schrijven vanochtend bijvoorbeeld dat de woningbouwcorporaties te weinig kunnen bouwen omdat dit kabinet ze te veel belasting oplegt, bijvoorbeeld die extra belasting die helemaal niet bedoeld is voor woningbouwcorporaties, maar voor multinationals. Bent u bereid om naar de kritiek van gemeentes te luisteren en te zorgen dat woningcorporaties kunnen bouwen door deze extra belasting te stoppen?

**Mevrouw Van Eijs** (D66):

D66 heeft die oproep ook vele malen gehoord, ook van de woningcorporaties zelf. Die is zeker niet aan dovemansoren gericht, maar de minister heeft ook aangegeven dat zij heel goed gaat kijken of de investeringsruimte er is om de woningen te vergroenen, nieuwe woningen te bouwen en de woningen betaalbaar te houden. We zullen de minister er ook zeker aan houden om dat goed in de gaten te houden.

**Mevrouw Beckerman** (SP):

Dit is toch wel jammer. U maakte zo'n mooie draai, waar ik heel blij mee ben, door te zeggen dat we vanuit dit parlement eindelijk eens iets moeten gaan doen aan de huren in de vrije sector, die echt de pan uit rijzen. Maar waarom wilt u die draai nou niet maken voor sociale huurders? Die worden echt opgezaagd met extra belastingen. Daar kunt u nu iets aan doen. Er wordt al berekend dat er een stad ter grootte van Amersfoort minder gebouwd kan worden als u doorgaat met deze belasting. Waarom niet nu?

**Mevrouw Van Eijs** (D66):

Ik denk dat wij al meerdere keren aandacht hebben gevraagd voor die hoge huren. We hebben ook aangegeven wat daar volgens D66 de fundamentele, structurele oplossing voor is. Ik denk dat wij dat altijd hebben betoogd. Daarnaast moeten we inderdaad goed kijken naar die druk op woningcorporaties. Dat heeft de minister ook aangegeven. Daar kijken we best naar. Maar ik ben niet bereid om vooraf te zeggen dat we zomaar iets gaan afschaffen zonder dat echt aangetoond is en duidelijk is dat er helemaal geen investeringsruimte meer is. Dat verschilt ook per woningcorporatie. Zo simplistisch zou ik het dus niet willen maken.

**De heer Nijboer** (PvdA):

Ik was het helemaal met mevrouw Beckerman eens, maar ik wil graag een ander punt maken. Discriminatie komt in

Nederland volop voor, bij stageplekken, als je een baan wilt vinden, maar ook op de woningmarkt. Nou heeft het kabinet voor de uitzendmarkt, voor de arbeidsmarkt, deze week echt een heel programma aangekondigd om daar wat aan te doen. Er werd gezegd: "We gaan het aanpakken. We treden actief op als overheid. We zetten allemaal zaken in. We gaan het beboeten." Is D66 het met mij eens dat dat ook op de woningmarkt zou moeten, zeker na het nieuws van deze week dat een sociale woningcorporatie echt keihard discrimineerde — misschien gebeurt dat wel veel meer in Nederland — en dat dat moet worden aangepakt door deze minister?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het voorbeeld dat net door de heer Nijboer werd aangehaald, is zo extreem dat je bijna denkt dat dat gewoon niet kan, vooral niet in Nederland. Ik ben heel blij dat dat nu wordt aangepakt, dat het OM zich daarover buigt. Ik denk dat we inderdaad met z'n allen goed moeten kijken hoe we discriminatie op de woningmarkt zo veel mogelijk kunnen terugdringen of voorkomen. Maar ik wil ook graag van de minister horen welke stappen ze al heeft gezet. Ze heeft aangegeven dat ze in gesprek is met de makelaars, die daarin een belangrijke factor waren. Misschien is er, parallel aan de stappen die in de uitzendbranche worden gezet, ook op de woningmarkt meer mogelijk.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Vorige keer waren het de makelaars. 46 van de 50 onderzochte makelaarskantoren discrimineerden. Het gebeurt dus op grote schaal. Nu was het een sociale woningcorporatie. Ik vind dat, als het op zo'n grote schaal voorkomt, het kabinet zelf moet ingrijpen en het niet aan branches en verenigingen kan overlaten. Het moet er zelf actief achterheen. Het moet zelf beboeten, vervolgen en het uitroeien, want het is de bijl aan de wortel van de gelijkheid in de samenleving van artikel 1 van de Grondwet. Deelt D66 dat met de PvdA?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ja, discriminatie is een uitermate ernstige zaak. Een van onze grootste opgaven is om die terug te dringen. Ik denk dus graag met u mee over hoe we dat kunnen aanpakken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.

□

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. "Ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen." Dat zei minister Blok trots over zijn ingrepen in de woningmarkt. Is deze minister van wonen er ook trots op? De kernvraag vandaag is namelijk: wiens probleem is het tekort aan betaalbare woningen voor iedereen? Kiezen we voor de Blokoctie, waarmee de schuld vooral wordt neergelegd bij gemeenten en provincies en een heel ministerie wordt opgeheven, of kiezen we er de komende jaren voor om als rijksoverheid veel meer te doen? Dit is ook een nationaal probleem. Erkent de minister dat?

Er is woningnood. Steeds meer groepen zitten klem: twintigers, dertigers, ouderen, mensen met een laag of gemiddeld inkomen en ook mensen met een migratieachtergrond. De minister sprak eerder uit discriminatie op de woningmarkt niet zelf te willen aanpakken. Staat ze daar met de nieuwe discriminatiezaak nog steeds achter? Of wil ze nu wel aanpakken?

**Voorzitter.** De minister zegt keer op keer dat ze wil bouwen, maar ze maakt bouwen door corporaties juist veel moeilijker. Zij moeten namelijk extra belasting betalen: naast de verhuurderheffing van 2 miljard en de vennootschapsbelasting van ongeveer 400 miljoen nu ook 300 miljoen per jaar vanwege ATAD, een Europese richtlijn die belastingontwijking door internationale bedrijven moet stoppen. Deze ATAD is bedoeld voor multinationals die belasting ontwijken, maar de minister wil de huurders hiervoor laten opdraaien. Dat is toch absurd? Door deze maatregel kunnen 67.000 minder nieuwe huurwoningen worden gebouwd. Dat is — ik zei het net al — een stad als Amersfoort minder. Is de minister bereid om woningcorporaties uit te zonderen van deze richtlijn?

Om te bouwen hebben corporaties ook betaalbare grond nodig, maar veel gemeenten vragen te hoge prijzen voor bouwgrond. Is de minister bereid om de gemeenten daarop te wijzen en hen te stimuleren om hun grond betaalbaar te verkopen? Wonen is een grondrecht. Wonen is een mensenrecht. Dat mag niet worden uitgemolken door vastgoedbazen, huisjesmelkers of gemeenten met eurotekens in de ogen.

Huurders betalen bij dit kabinet keer op keer de rekening, via extra belasting en via het bezuinigen op de huurtoeslag. Dat kon het kabinet verkopen door prachtige koopkrachtplaatjes voor te cijferen: iedereen zou erop vooruitgaan. Maar wat bleek vorige week? In het economische jubeljaar 2017 gingen mensen erop achteruit. Heel veel huurders hebben problemen om hun huur te betalen. Is de minister bereid om, gezien deze nieuwe cijfers, alsnog niet te bezuinigen op de huurtoeslag?

**Voorzitter.** Mensen met een gemiddeld inkomen komen door politieke keuzes van vorige kabinetten vaak niet meer in aanmerking voor een woning van een woningbouwcorporatie. Zij moesten de markt op en kopen of huren in de vrije sector. De markt zou het regelen, maar de gevolgen zijn desastreus. Veel mensen kunnen nu niet kopen en de huren in de vrije sector zijn in veel plaatsen nog nooit zo hoog geweest als nu. Het gaat hier om heel grote groepen in onze maatschappij: agenten, leraren, verplegers; mensen die we echt keihard nodig hebben, ook in de steden. We hebben de minister al heel vaak gevraagd of ze wil ingrijpen en ervoor wil zorgen dat deze huren beperkt worden. Tot nu toe weigerde de minister. Inmiddels hebben we gezien dat D66 — en vanochtend in de media ook het CDA — een draai wil maken en wel wil ingrijpen. Ik denk dat dat goed nieuws is, want uit nieuwe cijfers blijkt inmiddels dat de huren nog verder stijgen, niet alleen in de Randstad, maar ook in middelgrote steden: Apeldoorn 20,2% erbij, Amersfoort 15,4%, Almere 18,8%. Gaat de minister nu eindelijk op de noodknop drukken en ervoor zorgen dat die woningen betaalbaar zijn? Daarmee ben ik alweer aan het einde van de tijd en rond ik af. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Voortman namens GroenLinks.



**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter, dank u wel. Vandaag bespreken wij de toegang tot de woningmarkt. Dit debat gaat over de twee belangrijkste problemen die op de woningmarkt spelen, namelijk de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Uiteraard hangen beide onderwerpen nauw met elkaar samen. Zonder voldoende woningen worden de woningen die er wel zijn immers steeds minder betaalbaar. Met name in de vrije sector kunnen verhuurders vragen wat ze willen en heeft de woningzoekende nauwelijks een positie om een andere keuze te maken.

Als we kijken naar de beschikbaarheid van woningen, dan zien we in alle geledingen binnen de woningmarkt grote tekorten in de Randstad en de grote steden. In andere debatten hebben wij met deze minister al regelmatig gesproken over het vergroten van de woningvoorraad. Onlangs spraken wij over de problemen in de middenhuur. In dit debat wil ik mij vooral focussen op het tekort aan sociale huurwoningen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven maar groeien. Wie in bijvoorbeeld Amsterdam, Utrecht of Haarlem een sociale huurwoning zoekt, kan zomaar tien tot vijftien jaar moeten wachten. Daarnaast zien wij dat vooral in de steden sociale huurwoningen worden verkocht. Dat is natuurlijk vreemd. Waarom worden er sociale huurwoningen verkocht terwijl er een tekort is? Een treffend voorbeeld daarvan zagen we onlangs nog in de Utrechtse wijk Kanaleneiland, waar sociale huurwoningen aan beleggers werden verkocht en vervolgens de vrije huren enorm omhoogschoten, terwijl de verhuurder nauwelijks iets aan onderhoud deed. Deze minister zegt dat zij er voor iedereen op de woningmarkt is, maar hoe denkt zij dat tekort aan sociale huurwoningen op te lossen? De minister wijst vaak op de verantwoordelijkheid van gemeenten. Dat is voor een deel ook terecht, maar gemeenten lopen vaak ook tegen het probleem aan dat zij onvoldoende instrumenten hebben om de verkoop aan beleggers en grote huurstijgingen tegen te houden. Hoe gaat de minister gemeenten helpen om wel voldoende instrumenten in handen te krijgen om dit soort ongewenste praktijken tegen te gaan?

**De heer Ronnes (CDA):**

In het CDA-woonmanifest hebben wij voorgesteld om gemeenten er nadrukkelijk op te wijzen dat ze in de prestatieafspraken met corporaties bij de verkoop van woningen zouden kunnen afspreken dat er kettingbedingen worden vastgelegd in de verkoopcontracten, zodat die enorme huurstijgingen, op het moment dat woningen in het middensegment terechtkomen, niet plaatsvinden. Dat is toch een mogelijkheid? Gemeenten hebben toch de mogelijkheid om dat te doen?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Dat is inderdaad een mogelijkheid. Dan gooi je het inderdaad over de boeg van prestatieafspraken. Maar ik denk dat er daarnaast ook andere mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld wettelijke mogelijkheden. Op het moment dat je het

WWS-systeem bijvoorbeeld zou uitbreiden naar een deel van de vrije sector, dan zou dat ook helpen om huurstijgingen tegen te gaan. Ik zie de heer Koerhuis heftig met zijn hoofd schudden. Dat sterkt mij in het idee dat dit een goede suggestie zou zijn.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik hoop dat mevrouw Voortman mij kan uitleggen wat voor nut het heeft om, als er gereedschappen zijn om het doel dat je hebt te bewerkstelligen, daarbovenop extra regelgeving te maken. Wat is daar de toegevoegde waarde van?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

De toegevoegde waarde daarvan is dat de middelen die er zijn, niet voldoende zijn. Dat is ook de reden waarom gemeenten ons vragen om meer middelen in te zetten. Onze redenatie is: voeg daar nou middelen aan toe!

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Hoe gaat de minister gemeenten helpen om wel voldoende instrumenten in handen te krijgen om dit soort ongewenste praktijken tegen te gaan? Samen met de Partij van de Arbeid en de SP heeft GroenLinks een initiatiefvoorstel ingediend om te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen in de steden afneemt. Dit wetsvoorstel geeft volgens mijn fractie een duidelijke richting voor waar we als rijksoverheid voor zouden moeten staan: geen afname van het aantal sociale huurwoningen zolang er nog wachtlijsten zijn. Graag hoor ik van de minister of dat ook haar uitgangspunt is. Zo nee, wat dan wel?

Voorzitter, dan de betaalbaarheid. We zien in algemene zin dat woningen steeds duurder worden en dat de loonontwikkeling op veel plekken achterblijft. Per saldo betekent dit dat mensen een groter deel van hun inkomen aan hun woning kwijt zijn. Kan de minister aangeven hoe de huurquote zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld? Hoe wil deze minister huurwoningen betaalbaar houden? Als we kijken naar de voorstellen die dit kabinet doet over de huurtoeslag, dan zien we dat er bezuinigd wordt op de mensen met de laagste inkomens. We komen op korte termijn uiteraard nog uitgebreid over dit wetsvoorstel te spreken, maar dit voorstel kan bij dit debat niet onbesproken blijven. Kan de minister uitleggen waarom juist de mensen met de laagste inkomens de dupe moeten worden van bezuinigingen op de huurtoeslag? Wat is concreet het doel van dat voorstel?

De minister schrijft in haar brief dat per saldo het totale koopkrachtbeeld een plus laat zien, maar de minister zal toch ook weten dat juist mensen met bijvoorbeeld een bijstandsuitkering weinig profiteren van de lagere inkomstenbelasting. In december zei deze minister op de radio dat haar collega van Sociale Zaken eventuele negatieve gevolgen van deze maatregel zou moeten kunnen compenseren. Maar welke afspraken heeft de minister met haar collega van Sociale Zaken gemaakt om te garanderen dat negatieve gevolgen worden gecompenseerd?

Voorzitter. Tot slot nog een ander belangrijk punt, namelijk de vraag hoe de ontwikkeling van de huurprijzen de komende jaren zal zijn. Kan de minister ons meenemen in haar visie op de huurprijsontwikkeling? Hoe gaat zij ervoor zorgen dat huurwoningen ook over een aantal jaar nog betaalbaar zijn? Hoe gaat zij voorkomen dat mensen met een laag inkomen alleen nog maar in bepaalde wijken een betaalbare woning kunnen vinden?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Voortman. Op de gang wordt gebeld en ik kan het hele gesprek hier horen; maar goed. Het woord is aan de heer Koerhuis namens de VVD.



**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen. Het biedt zekerheid. Of je nu koopt of huurt, je eigen huis is de plek waar je thuis komt na een dag hard werken. We spreken vaker over de woningmarkt. We hebben als Kamer het afgelopen halfjaar goede piketpalen geslagen. Ik wil het woondebat van vandaag gebruiken om te kijken hoe het met die palen staat.

Nu de economie aantrekt, is de vraag naar huizen flink toegenomen en moeten we flink bouwen. We hebben het er afgelopen dinsdag tijdens het AO Bouwopgave nog over gehad. Naar aanleiding van de motie-Ronnes/Koerhuis publiceert de minister nu elk halfjaar een rapport over de bouwopgave. Het eerste rapport is een goede stap. Er staan nu 700.000 huizen zacht gepland. Voor de VVD is het belangrijk om het tekort aan huizen helemaal op te lossen. Daarom moeten er uiteindelijk 1 miljoen huizen hard en 1,3 miljoen huizen zacht gepland gaan worden.

Gisteren is de Woonagenda gepresenteerd. Daar staan goede ambities in, maar de ambitie voor de woningbouw is wat de VVD betreft wat aan de magere kant. De Woonagenda spreekt over het verhogen van de woningbouw van 66.000 vorig jaar naar 75.000 aan het eind van de kabinetsperiode. Om die 1 miljoen huizen te bouwen, lijkt dat aan de magere kant. Graag een reactie van de minister.

In het regeerakkoord staat ook dat belemmerend overheidsbeleid voor de woningbouw zo veel mogelijk moet worden weggehaald. Er ligt ook een CDA/VVD-motie van mijn collega's Ronnes en Laan om dat te doen. Hoe staat het met de uitvoering van die motie? Heeft de minister al in kaart gebracht welke belemmeringen er nog meer weggehaald kunnen worden?

Een ander punt dat veel mensen zal helpen is een evenwichtige huizenmarkt. Ook daar blijft de VVD zich voor inzetten. Of je nu koopt of huurt, als je op zoek bent naar een goed en betaalbaar huis, moet je dat gewoon kunnen vinden. Maar van een evenwichtige huurmarkt is nu geen sprake. Het percentage sociale huur is met zo'n 30% te hoog. Het percentage middenhuur is met zo'n 10% te laag. Omdat het percentage sociale huur zo hoog is, gaat er heel veel subsidie naartoe, volgens Deloitte zo'n 10 miljard euro per jaar. Dat is zo'n €4.000 tot €5.000 per sociale huurwoning. Dat is heel veel geld. Er staat ook in het regeerakkoord dat we

sociale huurwoningen gaan verkopen. Hoe staat het met de liberalisatieagenda van de minister?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De heer Koerhuis sprak trots over de Woonagenda. We kennen hem als een man die wil bouwen, bouwen, bouwen. Dat willen wij ook. Maar vindt u het niet een beetje gênant – dat is mild uitgedrukt, dus eigenlijk: heel pijnlijk – dat de gemeenten, die de belangrijkste partners bij het bouwen, bouwen, bouwen zijn, weigeren om de Woonagenda te ondertekenen, juist omdat ze het zo niet eens zijn met het kabinetsbeleid?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor graag in de beantwoording van de minister waarom gemeentes niet hebben getekend. Ik zou niet graag willen dat het door partijpolitiek van bijvoorbeeld de SP is gekomen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Sorry, maar ik heb geen antwoord gehoord.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb gezegd dat ik met u de beantwoording van de minister afwacht over waarom de VNG niet getekend heeft en dat ik hoop dat er geen partijpolitiek van bijvoorbeeld de SP achter zit.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Sorry, maar dat is toch treurig. U gaat nu een beetje jibakken over partijpolitiek. Ik zou heel graag willen dat de SP een grote stem had in de VNG, maar dat is helaas niet het geval. Er zijn ook heel veel colleges van uw kleur ongelofelijk boos over. U wilt bouwen, bouwen, bouwen. U ziet de gemeenten als belangrijkste partner. Die gemeenten zien u niet zitten. Wat gaat u doen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik wil zeker bouwen, bouwen, bouwen. De Woonagenda spreekt over 75.000 huizen. Ik heb de minister gevraagd of dat niet iets meer kan zijn. Ik wil heel graag in de komende jaren 1 miljoen huizen bouwen. Dat is uiteindelijk de bouwopgave die voor ons ligt.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Volgens mij heeft de VNG vandaag een brief aan ons geschreven over de reden waarom hun handtekening niet onder de Woonagenda staat. Dat is onder andere door een wisseling van de wacht, maar ze geven ook aan dat een aantal thema's voor hen zeer van belang zijn, zoals de financiële positie van corporaties in relatie tot de heffingen en bouwen aan de randen van de stad. Dat zijn voor de gemeentes belangrijke thema's. Ik neem aan dat ook de VVD nog steeds vindt dat gemeentes een heel belangrijke partner zijn bij het realiseren van de Woonagenda. Vindt de heer Koerhuis dus ook dat deze punten een prominente plek moeten krijgen in de Woonagenda?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De woonopgave is dat de bouw van 1 miljoen huizen moet worden gerealiseerd — opgeteld moeten het er 1 miljoen zijn. Ik ben het met u eens dat uiteindelijk de gemeenten, of eigenlijk de bouwers, moeten bouwen, maar wij zijn daar hier wel verantwoordelijk voor. De minister zegt het altijd zo mooi: wij zijn hier systeemverantwoordelijk. Voor de VVD houdt dat in dat die 1 miljoen huizen er uiteindelijk gaan komen. Ik ben de eerste die zal toegeven dat wij als Rijk niet gaan bouwen. Ik hoor weleens wat anders op de linkerflank, maar de gemeentes moeten bouwen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Die gemeentes geven aan dat bijvoorbeeld de financiële positie van woningcorporaties een belangrijke factor is om te kunnen bouwen. Op het moment dat dit kabinet maatregel op maatregel neemt die de financiële positie van woningcorporaties inperkt, betekent dit dat het kunnen bouwen van woningen moeilijker wordt. Gaat de VVD dan ook eindelijk eens een keer oog krijgen voor dat thema?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb hier al heel vaak op geantwoord en daar blijf ik bij, zoals u ook weet: corporaties hebben meer dan genoeg geld. Ze hebben 18 miljard euro winst gemaakt. Ik vind het dan niet helemaal gepast om te klagen over een ATAD-richtlijn. Belasting moeten we allemaal betalen in dit land. Gewone bedrijven vallen ook onder de ATAD-richtlijn. Ik vind het dan ongepast om een sector, die 18 miljard euro winst maakt, te gaan uitzonderen. De rekening zal uiteindelijk betaald moeten worden. Ik begrijp van u dat u die bijgewone bedrijven wil neerleggen.

De heer **Azarkan** (DENK):

Even toch in aanvulling op dat laatste. Ik zag het de vorige keer ook in de motie: is 18 miljard nou de operationele winst van de woningbouwcorporaties?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De operationele winst van de woningcorporaties is 4 miljard en de waardeinstijging is 14 miljard. Die 14 miljard is zeker wel voor een groot deel te activeren door sociale huurwoningen te verkopen.

De heer **Azarkan** (DENK):

En daar heben we de VVD! Want dat was eigenlijk mijn vraag. Waarom wilt u de allerarmsten in Nederland pakken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is niet de allerarmsten pakken. We hebben in Nederland zo'n 30% sociale huur en maar 10% middenhuur. Ik heb niet gezegd dat we alle sociale huur moeten verkopen. Als ik mijn betoog zo meteen mag vervolgen, zal ik het hebben over het verkopen van dure sociale huur. Wat is nou het mooie van het verkopen van dure sociale huur? Dan kunnen we er vaak twee keer en, zoals gisteren in de krant stond, soms drie keer zo veel sociale huur voor terugbouwen. Dat is waarvoor ik het doe.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik heb heel goed geluisterd, ook naar de interruptie van de heer Koerhuis aan het begin, toen hij het erover had of er niet wat meer sociale huurwoningen zouden kunnen worden verkocht. Ik hoor hem net ook zeggen dat er naar die sociale huurwoningen 10 miljard euro overheidssubsidie gaat. De realiteit is dat er 14, 15 miljard euro gaat naar de hogere inkomens, de mensen met een eigen woning. Dat subsidiëren we ook. Dat zijn mensen die gebruikmaken van de hypotheekrenteaftrek. Die subsidie is €280 tot €300 per woning. Nu is het toch frappant dat de VVD zegt: die sociale huurwoning waar mensen wel tien tot twaalf jaar op moeten wachten, gaan we verkopen en dan pakken we die mensen omdat het 10 miljard kost maar we laten die hogere inkomens met die 14 miljard lekker zitten. Ik hoor u over die laatste groep totaal niet, meneer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

U heeft oude cijfers. De hypotheekrenteaftrek is allang geen 13 tot 14 miljard meer. Die is hard naar beneden aan het gaan en zit nu op 10 miljard. Het geld dat er per jaar naar de sociale huur gaat, gaat omhoog en staat inmiddels ook op 10 miljard. Dat wil ik toch wel even gezegd hebben hier. Vervolgens heeft u het over mensen met een laag inkomen. Inderdaad, die moeten ook gewoon een huis kunnen vinden. Dat is ook precies waarom ik die dure sociale huur wil verkopen, namelijk om vaak twee keer, soms drie keer zo veel terug te bouwen. Dat is waarom ik dit doe.

De **voorzitter**:

De heer Azarkan, tot slot.

De heer **Azarkan** (DENK):

Massa is traag, dus het bouwen van een woning kost echt tijd. Waar we op dit moment mee zitten, is dat er mensen geen woning in die sociale huursector kunnen vinden. Dat zijn mensen die bij hun ouders moeten blijven wonen en die hun wooncarrière niet verder kunnen ontwikkelen. En dan komt u met de maatregel: laten we er nog meer verkopen want dan kan ik over een paar jaar nieuwe woningen realiseren in de middenhuursector. Maar ik hoor u totaal niet over de hypotheekrenteaftrek, want dat is ook iets wat we met elkaar kunnen aanpakken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoorde geen vraag.

De **voorzitter**:

U mag erop reageren. Dat staat u vrij.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat wordt dan enigszins een herhaling van zetten. Ik gaf de heer Azarkan antwoord op zijn vraag over de hypotheekrenteaftrek, in de zin dat hij beschikt over oude cijfers omdat die geen 13 tot 14 miljard is maar dalende is en op dit moment op 10 miljard staat, terwijl de uitgaven voor sociale huur stijgende zijn en op dit moment 10 miljard bedragen.



De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Koerhuis heeft al zo veel dingen gezegd waarop ik zou willen reageren dat het bijna onmogelijk is om dat in een interruptie te doen, zodat ik mij maar aansluit bij de goede inbrengen van de SP, GroenLinks en DENK. Ik zou er nog wel een punt uit willen lichten en dat is de belasting op woningcorporaties in relatie tot de ATAD-richtlijn. De heer Koerhuis denkt daar van af te komen met de dooddoener: alle bedrijven betalen belasting, dus woningcorporaties moeten dat ook. Dit is echter een maatregel tegen internationale belastingontwijking door brievenbusmaatschappijen in het bijzonder. Nu raakt deze maatregel, omdat die fiscaal-technisch zo uitwerkt, de enige huizen waar mensen echt achter de brievenbus zitten, te weten huurwoningen, wat niet de bedoeling is. Dan kan de heer Koerhuis toch niet zeggen: dat is de bedoeling van het kabinetsbeleid en zo hebben we het altijd gewild? Het slaat toch helemaal nergens op om met zo'n maatregel de rekening neer te leggen bij woningcorporaties die echt de mensen huisvest en waar echt de mensen achter de brievenbus zitten?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Maar dat zeg ik ook niet. Ik zeg ook niet dat die rekening bij huurders wordt neergelegd. Ik zeg dat corporaties 18 miljard euro winst hebben gemaakt. Dus tussen huurders en corporaties ligt nog 18 miljard euro winst. Als reactie daarop zeg ik: een beetje vreemd om dan te beginnen over een ATAD-richtlijn waar heel veel bedrijven onder vallen, corporaties voor 300 miljoen ten opzichte van 18 miljard winst. Een beetje vreemd om daar dan over te beginnen, om die dan uit te zonderen. Ik heb het niet over de huurders, nee, ik heb het over de corporaties, en tussen corporaties en huurders zit nog die 18 miljard winst. Daar heb ik het over.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dus uiteindelijk betaal je het zelf uit je portemonnee. Bij de VVD is dat altijd zo als je een belasting, bijvoorbeeld de btw, verhoogt. Hoe kan het nou dat in het denkbeeld van de VVD meer dan 2 miljoen mensen in een huurhuis van een woningcorporatie zitten, als die extra moeten betalen, dat uiteindelijk wordt doorberekend aan de huurders? Hoe kan het anders, dat dat overal voor geldt behalve voor huurders? En dat de huurders de VVD dus als bondgenoot in hun strijd voor betaalbare huurwoningen moeten zien? Dat is toch ongeloofwaardig?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee. Die corporaties hebben 18 miljard winst gemaakt. Als huurders al ergens voor opdraaien, is het voor die 18 miljard winst. Dat heb ik al heel vaak gezegd. Dat is waarvoor zij opdraaien. Als wij het echt over het grote geld willen hebben, is het niet die ATAD-maatregel maar is het die 18 miljard winst die corporaties hebben. Daar vindt u mij aan uw zijde, om daar wat mee te doen.

Ik vervolg. De helft van alle sociale huurwoningen zijn eigenlijk middenhuurwoningen. Als wij die zouden verkopen of liberaliseren, zou het percentage sociale huur zakken tot 10%, 20% en zou het percentage middenhuur stijgen tot 20%, 30%. Door die dure sociale huurwoningen te verkopen kunnen corporaties vaak twee keer, soms drie keer zo veel goedkope sociale huurwoningen terugbouwen.

Er zijn ook twee VVD-moties om dat te gaan prikkelen. Ten eerste gaan we een prikkel in de verhuurdersheffing voor corporaties aanbrengen en ten tweede gaan we de perverse prikkels in de salarissen voor corporatiebestuurders weghalen. Hoe staat het nu met de uitvoering van deze twee moties?

Voorzitter. Tot slot blijft de VVD zich natuurlijk ook inzetten voor de koopmarkt. Nu de economie aantrekt, gaan de risico's op de koopmarkt omlaag en zou de NHG-premie omlaag kunnen en meegefinancierd kunnen blijven worden. Op die twee punten ligt er een coalitiemotie. Hoe staat het met de uitvoering daarvan?

Om starters nog een duwtje in de rug te geven, kunnen zij straks hun hypotheek aflossen in 40 jaar in plaats van in 30 jaar. Hoe staat het daarmee? Om senioren een duwtje in de rug te geven, kunnen zij straks ook een NHG-hypotheek afsluiten.

Tot slot ligt er een CDA/VVD-motie over verzilverhypotheeken. Senioren hebben veel geld in stenen zitten. Het is nu nog een maatwerkproduct, maar zou het niet juist een bulkproduct moeten worden? Zitten daar nog juridische haken en ogen aan? Het zou mensen heel erg helpen om langer thuis te kunnen blijven wonen, zorgaanpassingen aan hun huis te kunnen doen en als een aanvullend pensioen te kunnen gebruiken.

Bedankt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Kops namens de PVV.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter. Een debat over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen. Om een lang verhaal kort te maken: er zijn veel te weinig woningen beschikbaar en wat er wel beschikbaar is, is vaak onbetaalbaar. Terwijl er met het allergrootste gemak miljarden worden weggegeven aan Afrika, aan Brussel, is dit kabinet dus niet eens in staat om in eigen land voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. Het is maar waar je prioriteiten liggen.

Allereerst over de betaalbaarheid. Neem de huurprijzen, de sociale huursector. Sinds Rutte II zijn daar de huurprijzen met zo'n 17% omhoog gegaan. Het is te bizar voor woorden. Mensen kunnen het gewoon niet meer opbrengen. Maar u moet dan niet denken dat dit kabinet-Rutte III de huren daarom verlaagt. Nee, de huurstijgingen gaan gewoon door. En dan is de vraag, haalt de minister er wellicht een soort van voldoening uit om de mensen zo uit te knippen? En als ik dan meteen zo vrij mag zijn, voorzitter, ik weet al wat de minister dadelijk gaat zeggen: "ja, maar de huren stijgen tot een bepaald plafond en niet verder." Ja, dat is natuurlijk lekker makkelijk, want ú, beste minister, ú stelt dat plafond van de jaarlijkse maximale huurverhoging vast! En u bent in staat om ervoor te zorgen dat de huren helemaal niet omhooggaan maar juist omlaag. De huurders snakken ernaar, maar u doet het niet. Waarom niet?

**De voorzitter:**

Als u "u" zegt, denkt iedereen dat u het tegen mij heeft.

**De heer Kops (PVV):**

Excuus, voorzitter. Ik bedoelde uiteraard de minister.

Ook de energierekening gaat omhoog en omhoog. Er zijn huishoudens die het gewoon echt niet meer kunnen betalen en daardoor letterlijk in de kou komen te zitten. Nogmaals de vraag: haalt de minister hier dan soms voldoening uit? Wat doet het eigenlijk met de minister als er ouderen zijn die uit angst voor de kosten en de rekening de kachel of het licht letterlijk niet meer aan durven te zetten? Want dat is in Nederland de realiteit anno 2018 en dat is te schandalig voor woorden. De PVV blijft het zeggen: huren omlaag, energierekening ook omlaag.

Ik kom op het punt van de beschikbaarheid. Er is landelijk een groot tekort aan woningen van zo'n 200.000. Gisteren ontvingen we de Nationale woonagenda. Voorgaande sprekers hebben het er al over gehad. Daarin staat dat er tot 2025 per jaar 75.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Het zijn natuurlijk mooie woorden en mooie plannen, maar hoe zorgt de minister ervoor dat de gemeenten uiteindelijk gaan meewerken en hoe zorgt zij ervoor dat de bouw dit wel aankan? Er is een groot tekort aan bouw personeel en volgens het Economisch Instituut voor de Bouw zal het nog zeker twee jaar duren voordat er weer genoeg capaciteit is. In het AO over middenhuur heeft de minister ook zelf aangegeven dat we het eerste jaar nog geen verandering hoeven te verwachten. Wat gaat de minister in de tussentijd doen? Wat gaat zij doen voor de mensen die niet nog jarenlang kunnen wachten tot de bouwproductie weer op peil is?

Voorzitter, ook de bevolkingstoename is problematisch. Ik citeer hoogleraar woningmarkt de heer Boelhouwer van de TU Delft: "De bevolking groeit harder dan eerder aangenomen. We groeien met 100.000 mensen per jaar, vooral omdat er veel meer migranten komen dan eerder gedacht." Corporaties hebben aangegeven de komende jaren veel meer te willen bijbouwen. Heel goed, maar ja, als die woningen vervolgens worden weggegeven aan statushouders heeft het allemaal niet veel nut. Woningen bijbouwen terwijl de grenzen wagenwijd openstaan, dat is water naar de zee dragen. De PVV zegt dan ook: stop daarmee, stop met het weggeven van woningen aan statushouders.

Tot slot een vraag, voorzitter. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat bijbouwen van sociale huurwoningen werkelijk leidt tot kortere wachtlijsten en ten goede komt aan Henk en Ingrid, die al jarenlang op die wachtlijst staan?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

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

□

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Elke week komt er wel een doelgroep aan de beurt in de media: senioren, starters, mensen met

een middeninkomen, studenten. En terecht, de politieagent en de onderwijzer komen bijna niet meer aan een betaalbare woning in de grote steden. Alles is terug te leiden naar een tekort aan beschikbare woningen voor de diverse doelgroepen.

In de afgelopen maanden heeft het CDA samen met andere partijen veel concrete bouwstenen aangeleverd om de woningmarkt in beweging te krijgen en te versnellen. Ik noem ons woonmanifest met voorstellen voor versnelling van processen door aanpassing van regelgeving, een kettingbeding bij de verkoop van sociale huurwoningen en het zo snel mogelijk aanpassen van de markttoets voor corporaties, zodat ze daar waar nodig ook woningen in het middensegment kunnen bouwen. Op dat middensegment kom ik later terug.

Ik kom op de plancapaciteit. Op verzoek van het CDA heeft de minister via een onderzoek inzichtelijk gemaakt hoe het is gesteld met de harde plancapaciteit van gemeenten en regio's om op korte termijn te kunnen bouwen. Met name in Noord-Holland, Utrecht en delen van de provincie Noord-Brabant blijken er acute tekorten te zijn als het gaat om harde plancapaciteit. Tijdens het AO Bouwopgave heeft het CDA ervoor gepleit om in de komende drie jaar de provincies te verzoeken om de rem op realisatie van harde plancapaciteit los te laten en te overprogrammeren. In de jaren daarna, nadat de markt enigszins is genormaliseerd, kunnen de teugels weer aangetrokken worden. Wellicht is hier een spoedreparatie van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nodig om te voorkomen dat overprogrammering bij de rechter onderuitgaat. Het is wel duidelijk dat gemeentes stevig aan de bak moeten en dat provincies dan moeten helpen en niet blokkeren. Ik vond de minister daar toch niet erg duidelijk over tijdens het AO. Vandaar nogmaals de vraag: wil de minister dit oppakken en indien nodig regelgeving aanpassen, en het gesprek met de provincies hierover aangaan?

Dan de middenhuur. Nu is het zo dat de gewone gezinnen en hardwerkende Nederlanders de steden worden uitgejaagd. Zij komen niet meer aan een woning, simpelweg omdat er geen beschikbare woningen meer te vinden zijn. Die situatie moet echt veranderen. Een volledig geregleerde huur in het middensegment is wat het CDA betreft een brug te ver, maar een noodknop lijkt op dit moment echt noodzakelijk. Daarnaast heeft de heer Van Gijzel in zijn rapport een tweede knop voorgesteld, te weten het maken van afspraken over tijdelijke inzet van sociale corporatievoorraad voor middenhuur. Het woningaanbod van corporaties kan bij uitstek meebewegen met de veranderende lokale woningbehoefte. Naargelang de vraag naar een woning, kan dan de ene keer sociaal en dan weer een middenhuurwoning worden verhuurd. In de prestatieafspraken zou dit geregeld kunnen worden, mits de landelijke regelgeving dit toelaat. Via een motie samen met D66 willen we de mogelijkheden voor een noodknop in beeld brengen. Deze motie is ook al aangekondigd door mevrouw Van Eijs. We zijn benieuwd naar de reactie van de minister.

Dan kom ik op het punt van personeel en materiaal. Voorzitter, ik zie een interruptie.

**De voorzitter:**

Ja, ik zie de heer Koerhuis ook. Uw laatste interruptie, meneer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zonet heb ik het er met collega Van Eijs ook over gehad. Gelukkig ziet de minister de noodknop zoals de heer Van Gijzel die voorstelt, niet echt zitten. Ik hoor u er nu ook over, net als collega Van Eijs. Eens dat het belangrijk is om middenhuur te realiseren. Bent u het met de VVD eens dat dat kan door te bouwen, maar ook door sociale huur te verkopen, en natuurlijk ook terug te bouwen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat kan allemaal, maar het gaat er nu ook om dat we snelheid maken. Een noodknop is bedoeld om in een tijdelijke situatie de acute problemen op te pakken. We moeten zorgen dat die langetermijntwikkelingen niet uit het oog worden verloren. Maar we moeten ook niet hebben dat als een onderwijzer in Amsterdam wil wonen, hij nu 30 kilometer buiten de stad moet gaan wonen. Die moet gewoon ook een plek kunnen vinden in de stad.

De **voorzitter**:

Gaat u verder. Dat was het, meneer Koerhuis.

De heer **Ronnes** (CDA):

Een zorg blijft wel de beschikbaarheid van personeel in de bouwbranche en de betaalbaarheid en beschikbaarheid van bouwmaterialen. Er komt in elk geval een aanvalsplan, zoals de minister heeft toegezegd op ons eerdere verzoek in het AO. Maar ook onze ambities op het gebied van verduurzaming hebben effect op de woningmarkt. Installatiebedrijven zullen personeel moeten omscholen. Ook zullen nieuwe technieken zich echt moeten bewijzen. Uit het veld hoor ik hier gemengde geluiden over. De vraag aan de minister is of zij een impactanalyse wil uitvoeren om te zien hoe de effecten van de ambities voor verduurzaming zich verhouden tot de noodzakelijke inhaalslag op de woningmarkt. Versterken zij elkaar of treedt er toch een extra spanningsveld op? Als dat laatste het geval is, wat gaan we er dan aan doen om te voorkomen dat die nodige extra bouwproductie terugvalt of vertraagt omdat we die verduurzamingsambities op een verkeerde manier daar neerleggen? Wil de minister daarop reageren?

Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de corporaties hun huurstijgingen verder hebben gematigd en de huurniveaus hebben aangepast om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Een aspect dat meer aandacht nodig heeft, is het scheefwonen. Het CDA pleit voor een systematiek waarbij bij zittende huurders de huur jaarlijks wordt herijkt op basis van een gezinsinkomen, zowel omhoog als omlaag. Hoe kijkt de minister tegen deze denkrichting aan? Is zij bereid om de mogelijkheden nader te onderzoeken en eventueel met voorstellen te komen op dit punt?

Dan heb ik een aantal vragen over moties die eerder zijn ingediend. Wat is daarvan de stand van zaken? Hoe staat het met de uitvoering van de motie-Van Eijs/Ronnes over reële mogelijkheden in de positie van de starter op de woningmarkt?

Met betrekking tot de kwalitatieve vraag naar woningen: eerder is een motie ingediend teneinde met het Actieprogramma Weer Thuis! een gezamenlijk plan op te stellen

om het tekort aan geschikte huurwoningen voor verwarde personen of mensen met een zorgvraag te bespoedigen. Hoe is de stand van zaken met betrekking tot deze groep?

Voorzitter, als laatste de Woonagenda. Ik heb er een aantal discussies over gehoord.

De **voorzitter**:

Kort en afrondend.

De heer **Ronnes** (CDA):

Met name is erover gesproken dat de VNG, als heel belangrijke schakel in de uitvoering van de Woonagenda, die niet ondertekend heeft. Ik zou de minister willen vragen ...

De **voorzitter**:

Meneer Ronnes, dank u wel.

De heer **Ronnes** (CDA):

... of zij wil aangeven wat precies de achterliggende gedachte is waarom de VNG niet ondertekend heeft.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat had u ook kunnen vragen zonder inleiding, maar goed. Ik ga nu naar de heer Bisschop die spreekt namens de SGP. Sorry, de heer Azarkan wil een interruptie.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dank, voorzitter. Ik was even benieuwd naar het standpunt van het CDA ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen. De collega-coalitiepartij pleit bij monde van de heer Koerhuis voor verkoop: het kost te veel. Wat is het standpunt van het CDA daarover?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is heel simpel. Dat is het punt dat gewoon ook in het coalitieakkoord is genoemd. Ik heb hier al eerder verteld dat de verkoop van sociale huurwoningen niet als doel heeft om de beschikbare huurwoningenvoorraad kleiner te maken. Het doel is om woningen te krijgen die passen bij de vraag die er is. Dat kan als een corporatie een woning verkoopt en met de opbrengst iets doet wat ten goede komt aan de behoefte in de lokale situatie. Die kan voor elke gemeente verschillend zijn. Als een corporatie bijvoorbeeld een woning verkoopt en daar twee nieuwe sociale huurwoningen voor terugbouwt die passen, nou, dan is dat toch geweldig? Dan is het resultaat uiteindelijk dat we én het middensegment voeden én de sociale sector in balans brengen met de vraag.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Nou, meneer Azarkan ...

De heer **Azarkan** (DENK):  
Belangrijk. Echt afrondend, voorzitter.

De **voorzitter**:  
Heel kort.

De heer **Azarkan** (DENK):  
Ik heb namelijk een motie ingediend exact over wat de collega van het CDA aangeeft. Die motie zegt namelijk dat bij de verkoop van een sociale huurwoning er ééntje moet worden teruggebouwd. Daarmee blijft die voorraad op peil. Dat heeft u niet gesteund.

De heer **Ronnes** (CDA):  
Nee, natuurlijk niet, want dat is niet slim. Er zijn gemeentes waarin een overschot is aan sociale huurwoningen, en het heeft weinig zin om sociale huurwoningen te bouwen om die vervolgens leeg te laten staan. U moet wel nadenken over wat het effect lokaal is. Nederland is niet één woningmarkt, Nederland kent heel veel woningmarkten. Wij moeten regelgeving maken die toegespitst is, als een soort gereedschapskist, om de lokale besturen in de gelegenheid te stellen om voor de inwoners in die gemeenten te doen wat nodig is.

De **voorzitter**:  
Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Bisschop namens de SGP.

□

De heer **Bisschop** (SGP):  
Voorzitter. Het is een beetje raar, dat zal ik eerlijk bekennen, maar bij de voorbereiding van dit debat doemde bij mij de herinnering op aan een beeld dat ik onlangs zag: een fietser die stevig doortrapte en gevolgd werd door een hond. Die liep erachteraan; tong uit de bek, hard lopen. Dan denk je misschien in eerste instantie: tjonge jonge, dierenmishandeling. Maar nee, zo zeg ik in de richting van de collega van de PVV met in gedachten collega Graus, dit was geen dierenmishandeling maar de vrije keus van die hond. Die volgde zijn baasje, vol enthousiasme. Ik dacht: hoe komt het nou dat ik deze associatie heb? Denk ik aan de overheid die op die wijze achter de markt aanholt of zo? Maar nee, dat beeld klopt niet, want de overheid probeert wel degelijk los van de markt een eigen beleid te voeren. Ik wil de minister ook van harte stimuleren om daar vooral mee door te gaan. Het kan zomaar gebeuren dat als er woningnood is, er klakkeloos gebouwd wordt waar de vraag het grootst is.

De vraag die de overheid echter moet stellen, is: stimuleren we op het juiste punt en op het juiste moment de gebieden waar het werkelijk ook nodig is? Eigenlijk moet je als overheid een beetje verbreden. Het gaat niet alleen maar om woningbouw, maar ook om bereikbaarheid en ontsluiting. Dat betekent bijvoorbeeld, heel simpel, dat je Amsterdam wel verder kunt uitbreiden, maar dat je dan het risico loopt dat de ring van Amsterdam nog sneller vol met auto's staat en dus nog minder bereikbaar is. Vandaar ook dat de Rijksbouwmeester terecht aangeeft dat de pijlen niet eenzijdig en specifiek op dat soort gemeenten en steden gericht

moeten worden. Nederland is, en dat is voor sommigen een beetje wennen, groter dan Amsterdam. Daarnaast zijn er nog steden als Eindhoven, Dordrecht, Zwolle, Nijmegen en noem maar op, die evenzeer de aandacht moeten krijgen. Wij moedigen het kabinet graag aan om nog actiever naar mogelijkheden in de regio te kijken. In dat verband vragen we aandacht voor de regioplannen. In de provincie Gelderland bijvoorbeeld — ik wil dat toch met eer noemen — is een woonagenda opgezet, waardoor de provincie regie voert en ondersteunt in de gemeenten waar gebouwd moet worden. Mijn vraag is de volgende. Als we de samenwerking van de verschillende bestuurslagen zouden bekijken, met dit als goede voorbeeld, welke kansen ziet de minister dan om deze te bevorderen?

Dan over wat instrumenten. De Crisis- en herstelwet biedt ons de mogelijkheid om bouwprojecten te versnellen. Dat ging vooral om infraprojecten. Maar kan dit instrument vaker worden ingezet voor woningbouwprojecten? De invoering van de Omgevingswet laat namelijk nog wel even op zich wachten. Als je de nieuwe woning tijdig wilt kunnen opleveren, moet je niet met nieuwe hobbels te maken krijgen. Bouwprojecten dreigen nu te vertragen door de snelle afschaffing van de gasaansluitplicht. Dat de aansluitplicht verdwijnt, is een goede zaak, maar wij hebben de indruk dat er tot dit moment onvoldoende is nagedacht over een goede invoeringstermijn. Het overrompelen van bedrijven is hoe dan ook niet de bedoeling en moet zeker vermeden worden. Hoe gaat het kabinet hier een mouw aan passen? Komt er nog een fatsoenlijke overgangstermijn, waardoor bestaande plannen niet opengebroken hoeven te worden?

Voorzitter. Tot slot over de betaalbaarheid. Voor veel starters is het er per 1 januari weer niet gemakkelijker op geworden. De leennormen voor een hypotheek zijn verder aangescherpt. Tegelijkertijd hebben we te maken met de eerste generatie studenten die onder het leenstelsel valt. Het is niet gunstig dat zulke aanscherpingen gelijktijdig optreden. Hoe houdt het kabinet in de gaten hoe dit allemaal uitpakt en welke reacties daarop nodig zijn?

Voorzitter. De vragen over de Woonagenda laat ik graag aan mijn collega's. Ik sluit me daar graag bij aan. Ik zie uit naar het geruststellende verhaal dat de overheid niet als een hond achter zijn baasje aanholt, want de woningmarkt mag niet het baasje zijn. Het moet een samspel zijn.

Ik zie de voorzitter ongeduldig worden en zij heeft gelijk. Ik stop ermee. Dank u wel.

De **voorzitter**:  
Dank u wel. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
De heer Bisschop vroeg aandacht voor de gasaansluitplicht die vervalt. De facto is het niet meer de bedoeling dat nieuwbouwwoningen op gas worden aangesloten. Is de heer Bisschop bekend met de uitzonderingsmogelijkheid die gemeenten kunnen geven als het echt problematisch is?

De heer **Bisschop** (SGP):  
Zeker zijn we daarmee bekend. Toen het besluit tot stand gekomen is, is dat nadrukkelijk aan de orde geweest. De

vraag is wel: hoe strikt interpreteer je dat? Als daarin ruimte gevonden kan worden, en dan denk ik dat die ruimte gepaard moet gaan met een nuchtere overgangstermijn, dan kan zo'n besluit van de afschaffing van de aansluitplicht heel goed werken. Daar moeten we naartoe, maar het is wat anders om een rigoureuus aansluitverbod door te voeren. Dat is op dit moment een stap te ver. Je moet daar beleidsmatig een evenwichtige lijn in zien te vinden.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik snap dat de heer Bisschop de kant belicht dat het misschien wat moeilijker wordt als je gaat bouwen. Aan de andere kant is de heer Bisschop het misschien met mij eens dat het ook wel een ding is om de bewoners van deze nieuwe woningen een gasketel en een ouderwetse aansluiting te laten betalen. Daar moeten zij dan nog vijftig jaar mee doen — want zo lang gaat een gasnet mee — terwijl Nederland als het goed is veel sneller overgaat op andere, niet-fossiele energiebronnen.

**De heer Bisschop (SGP):**

Het is zeker het streven om daar veel sneller op over te gaan. Dat ondersteunen wij van ganser harte. Maar we moeten ons wel realiseren dat er allerlei plannen op de plank liggen, waarin nog geen rekening kon worden gehouden met het aansluitverbod. Vandaar dat ik vraag om dat erbij te betrekken en als overheid ervoor te zorgen dat niet door dit verbod, met uitzonderingen weliswaar, de uitvoering van deze plannen gefrustreerd wordt.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik vroeg eigenlijk naar het feit dat degene die daarin moet wonen, de bewoner, nog 50 jaar betaalt voor zo'n gasaansluiting die nog 50 jaar mee moet. Ik snap dat het lastig is voor bouwbedrijven, maar het is ook heel lastig voor bewoners als zij nu nog met een achterhaalde gasaansluiting en -ketel worden opgescheept.

**De heer Bisschop (SGP):**

De ambitie is om het gasloos zijn binnen veel kortere tijd te realiseren. Ik moet nog zien dat dat gaat lukken, maar de ambitie moet blijven bestaan wat mij betreft. Dat betekent inderdaad dat je ook hierbij financieel met een overgangperiode te maken krijgt. Helder.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Bisschop. Tot slot de heer Azarkan namens DENK.

**De heer Azarkan (DENK):**

Dank, voorzitter. Eervol om na de debatkoning, de heer Bisschop, te mogen optreden.

Voorzitter. De minister is hard aan het werk op de woningmarkt. Bij mij doemt het beeld op van een soort rijdende massagesalon. Ze masseert de VNG een beetje. Ze masseert de projectontwikkelaars een beetje. De woningbouwcorporaties worden gemasseerd. De aannemers worden een beetje gemasseerd. En in de ene hand ...

**De voorzitter:**

De Kamerleden ook?

**De heer Azarkan (DENK):**

Kamerleden? Ja, maar die kunnen alleen meepraten. Die kunnen zelf niet bouwen, althans de meesten.

In de ene hand heeft ze een potje met regelgeving. Daar kan ze wat mee. En in de andere hand heeft ze een pot met geld. Af en toe masseert ze wat hard. Dan drukt ze wat hard op in dit geval een van die partijen. Die worden dan wat pissig, zoals de VNG. Die haakt dan tijdelijk af. Maar let op met die commerciële clubs, want die doen af en toe net alsof ze heel veel pijn in de rug hebben, omdat ze met name die pot met geld in de gaten houden.

Voorzitter. De grote vraag is: waar leidt al dat gemasseer toe? Gaat dat nou leiden tot een happy end voor de huurders en kopers? Er is een aantal hardnekkige onrechtvaardigheden op de woningmarkt waar DENK graag op wil wijzen. Ik zou graag een reactie van de minister willen op die vier hardnekkigheden.

De eerste zijn de lange wachttijden voor sociale huurwoningen. In de grote steden loopt het op tot acht, negen jaar en in de kleinere steden tot een aantal jaar. Wat kan de minister doen om de woningbouwcorporaties meer te laten bouwen? Kan de verhuurderheffing daarbij als instrument worden gebruikt? Wat doet de minister met de kritiek van de woningbouwcorporaties, die extra moeten betalen voor onbedoelde neveneffecten van de belastingontwijkingsrichtlijn, de ATAD? We hebben er net ook al over gesproken.

Onrechtvaardigheid twee zijn de huren in de vrije sector. Mensen met een gezinsinkomen boven de pak 'm beet €41.000 worden gedwongen om in de vrije sector te huren, maar daar rijzen de huren de pan uit. Het werd net al voorgesteld; het was een een-tweetje tussen D66 en het CDA. We lazen het vanmorgen in de krant. Soms krijgt de krant de informatie eerder dan de collega-Kamerleden. Het voorstel is dan ook om te kijken of je het puntensysteem zou moeten invoeren in dat segment, weliswaar tijdelijk, maar het zou kunnen. Iets waarmee partijen gedwongen worden om in de grote schaarste mensen niet onnodig te veel te laten betalen.

Onrechtvaardigheid drie gaat over de lastige positie van starters in de woningmarkt. Er is jaren te weinig gebouwd en er is een groot woningtekort. Dat drijft de prijzen op tot grote hoogte. Hoe moeten mensen ooit nog instappen in die woningmarkt? We zien dat jonge mensen veelal de eerste stap al overslaan, omdat betaalbare woningen tot 100 m<sup>2</sup> door anderen worden opgekocht. Wat kan de minister doen voor deze nieuwkomers op de woningmarkt?

Het laatste punt is discriminatie op de woningmarkt; collega Nijboer sprak er al over. In dit debat praten we met elkaar over de mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren voor onze inwoners. Daarbij kijken we naar de regels, naar stimulerende maatregelen en naar samenwerking met partners. Maar de praktijk is dat sommige Nederlanders geen toegang hebben tot die woningen, omdat ze de verkeerde naam hebben, omdat ze een verkeerde afkomst hebben, omdat ze het verkeerde geloof hebben en ja, zo lazen we gisteren, omdat ze een verkeerde lichaamsgeur

hebben. Je gelooft het niet. De harde realiteit is dat 90% van de makelaars meewerkten aan discriminatie, aan het overtreden van de wet. We zagen gisteren zelfs een woningbouwcorporatie die jarenlang ongestoord en vrijuit kon discrimineren met het toewijzen van woningen. Voorzitter. Realiseert u zich eens hoeveel pijn dat doet als een deel van wie je bent, als je identiteit wordt misbruikt om je uit te sluiten. Wat gaat de minister doen om discriminatie op die woningmarkt echt aan te pakken? Want discriminatie en uitsluiting mogen wij nooit, maar dan ook nooit accepteren. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Azarkan. Ik wist niet dat u zoveel wist van massages! Ik kijk naar de minister of ze behoefte heeft aan een korte schorsing. Tien minuten? Dan schors ik de vergadering tot vijf over twaalf.

De vergadering wordt van 11.54 uur tot 12.05 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef de minister het woord.



**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Veel dank, ook voor het houden van dit debat. We hebben op verschillende momenten AO's gehad, er waren dertigledendebatten gepland, we hebben de invalshoek van de middenhuur gehad, we hebben de invalshoek van de bouw gehad, maar nu hebben we de gelegenheid om in één, integraal debat de hele problematiek van de woningmarkt te bespreken. Ik vind dat goed. Het is een ontzettend belangrijk onderwerp: huisvesting, een passende woning voor iedereen. Het is een basisbehoefte van iedere Nederlander. Het bepaalt een belangrijk deel van je leven; dat hoorde ik veel woordvoerders zonet ook zeggen. Het huis waar je naartoe gaat, waar je veel tijd doorbrengt en waar je met je gezin en je vrienden bent, bepaalt ook je identiteit. Het is dus een ontzettend belangrijk onderdeel in ieders leven.

Verschillende invalshoeken komen nu bij elkaar, omdat het knelt op de woningmarkt. De betaalbaarheid speelt over de hele linie en gaat niet alleen over de sociale kant. Betaalbaarheid gaat ook over middenhuur, betaalbaarheid gaat ook over koop. Het gaat dus over de — ik vind het een beetje een vervelende term — onderkant van de woningmarkt, de kwetsbare huishoudens die we natuurlijk moeten helpen omdat ze moeite hebben om rond te komen. Het kan bijvoorbeeld gaan over eenoudergezinnen, het kan gaan over mensen met een bijstandsuitkering. We moeten dus oog hebben voor die kwetsbare huishoudens, die blijvend moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. Maar we moeten ook oog hebben voor een segment dat op dit moment heel schaars is in Nederland, namelijk het middensegment. In de hele ketting van het wonen in Nederland is dit de schakel die op dit moment het minst ontwikkeld is, terwijl dit juist het segment is waar bijvoorbeeld de verpleger, bepaalde net startende ondernemers en bepaalde groepen die we nodig hebben in Nederland, keuze zouden moeten hebben. Daar knelt het.

Tegelijkertijd is Nederland enorm divers qua regio's. Ik vond dat heel goed; ik hoorde de heer Bisschop en anderen dat ook zeggen. Er zijn ook krimpregio's; dat werd trouwens ook door de heer Krol gezegd. Dus terwijl we zien dat er in sommige regio's een enorme druk op staat, hebben andere regio's te kampen met een heel ander probleem, namelijk met leegloop, met een krimp van de bevolking en met leegstand van woningen. Daar is dus een andere dynamiek, maar daar moeten we wel oog voor houden. Het heeft de aandacht van het kabinet. Ik heb al eerder met de Kamer gewisseld dat ik om die reden ervoor heb gekozen om regiogesprekken te voeren, zodat we maatwerk kunnen toepassen, precies gericht op de omstandigheden die zich in bepaalde regio's voordoen.

Gisteren ben ik bijeen geweest met alle partijen die hierin een rol moeten spelen, en dat zijn er nogal wat in Nederland. Met elkaar hebben we gezegd dat we een agenda hebben en de ambitie van 75.000 woningen per jaar onderstrepen. Eigenlijk hebben zo'n beetje alle partners die nodig zijn, hieraan hun volle medewerking toegezegd. Ik kom zo nog even terug op de vraag over de precieze ondertekening, maar in mijn inleiding wil ik vooral benadrukken dat we iedereen nodig hebben, van investeerders tot bouwers, van de woningbouwcorporaties tot de vertegenwoordigers van huurders, alle medeoverheden; iedereen is hierbij nodig. Wat ik heel positief vind, is dat iedereen er ook aan meewerkt, dat daar nu de goede beweging, de goede energie in zit. Nu is het zaak om dat ook om te zetten in daadwerkelijk meer nieuwe woningen en meer woningbouw.

Er moeten drie grote dingen gebeuren. Het eerste is het versnellen van de plannen die er zijn. Als er belemmeringen zijn waardoor het te langzaam gaat, moeten we die wegmenen. Het tweede is het betaalbaar houden; ik had het net over dat hele segment, dus ook over die middenhuur. Het derde is het beter benutten van de bestaande voorraad. Het zal dus op alle drie die pijlers moeten gebeuren, willen we beweging zien. Het gaat natuurlijk niet snel. Het zal niet morgen zijn opgelost. Het zal ook nog niet volgend jaar zijn opgelost. We moeten nu deze stappen wel zetten om op termijn te kunnen zeggen: ja, het is opgelost.

Voorzitter. Er zijn veel vragen gesteld. Het leek mij het beste om die wat te clusteren en niet de woordvoerders langs te lopen. Allereerst beantwoord ik wat vragen over de Woonagenda. Daarna wil ik graag spreken over zaken die te maken hebben met de bouwopgave. Er is toch weer veel gezegd over middenhuur, ook al hebben we daar net een AO over gehad. Daar heb ik ook nog een apart deel voor, net zoals voor alles wat gaat over corporaties, inclusief het belangrijke onderwerp van discriminatie op de woningmarkt, aangestipt door de heer Nijboer en anderen, en een aantal overige vragen.

Voorzitter. Om te beginnen dan toch weer de Nationale woonagenda. Zoals ik al zei, zijn daar veel spelers op de markt voor nodig. Ik ben heel blij dat we gisteren bij elkaar waren om die Nationale woonagenda te onderschrijven en te onderstrepen. Die gezamenlijkheid is de kracht van de Woonagenda. Ik kan vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de regie daarover nemen. Verder kan er op regionaal niveau heel specifiek worden gekeken wat er in de regio's aan de hand is. Iedere partij zal en wil daar een bijdrage aan leveren.

Sommigen hebben gezegd te hebben geconstateerd dat de Woonagenda door veel partijen is onderschreven, maar nog niet door de VNG. Dat klopt. U kunt precies zien wie er een handtekening onder de Woonagenda heeft gezet die ik u heb gestuurd. Daarbij hoort de intentieverklaring die namens de medeoverheden is uitgegeven en die ik u ook heb gestuurd. Ik vind het zeer te respecteren dat de VNG heeft gezegd: wij zijn erg positief over het formuleren van een Woonagenda en we zijn ook overal bij betrokken geweest, maar op dit moment worden er in veel gemeenten in Nederland nog colleges gevormd en coalitieakkoorden geschreven. We hebben niet zo heel lang geleden gemeenteraadsverkiezingen gehad, dus de ambities rondom wonen worden eigenlijk op dit moment omgezet in plannen waarmee nieuwe wethouders en gemeentebesturen straks aan de slag gaan. De VNG zegt: wij vinden het wel zo netjes om daarop te wachten. Dat vind ik ook. Ik heb eerder gezegd dat ik natuurlijk hoop dat wonen net zo hoog op de agenda zal staan als in de verkiezingscampagnes, dat ik dat straks ook zal terugzien in de coalitieakkoorden en dat de nieuwe gemeentebesturen weer met nieuwe energie en nieuwe ambitie daarmee aan de slag gaan. Ik vind het zeer te respecteren. Ik ben wel blij met de intentieverklaring en de uitleg die de VNG en de andere koepels daar zelf aan hebben gegeven.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel voor de beantwoording van de vraag waarom gemeenten niet getekend hebben. Dat is natuurlijk wel een beetje pijnlijk. U legt het probleem voornamelijk neer bij de gemeenten en die tekenen vervolgens niet. Daar wil ik toch nog even op doorgaan. U zegt dat dat alleen maar ligt aan de wisseling van de wacht, maar dat blijkt niet uit de brief die de VNG ons vanochtend heeft gestuurd. Zij wijst op andere problemen, bijvoorbeeld de financiering van onrendabele binnenstedelijke herstructurering, de financiële positie van de corporaties in relatie tot de heffingen die de corporaties raken en het dossier middenhuur. Daar blijkt wel wat meer kritiek uit dan simpelweg dat er verkiezingen zijn geweest en we nog even moeten wachten. Zou u daarop in willen gaan? Wilt u die Woonagenda nog aanscherpen?

**Minister Ollongren:**

Ik denk niet dat het nodig is om de Woonagenda op dat punt aan te scherpen. Ik denk dat de onderwerpen die mevrouw Beckerman nu noemt, de VNG inderdaad ook heeft genoemd en in de gesprekken worden genoemd, eigenlijk worden onderschreven. We hebben met elkaar de ambitie om bijvoorbeeld rond die binnenstedelijke ontwikkeling te kijken naar de vraag of er een fonds moet komen om dat soort binnenstedelijke transitie mogelijk te maken waar kansen blijven liggen doordat ergens een initiële investering aan vastzit die niet kan worden opgebracht. Hetzelfde geldt natuurlijk bijvoorbeeld voor de discussie rondom de woningbouwcorporaties, de verhuurdersheffing en de ATAD. Daar kom ik zo vanzelfsprekend nog over te spreken, want daar zijn vragen over gesteld. Aedes heeft de Woonagenda gewoon onderschreven, zoals u weet. Desalniettemin brengen ze natuurlijk dat soort punten naar voren. Al die partijen die daar aan tafel zitten en zeggen: wij moeten samen de schouders eronder zetten, agenderen natuurlijk ook vraagstukken die we dan ook in gezamenlijkheid moeten zien op te lossen. Daar geeft die Woonagenda ook uitdrukking aan. Het feit dat de VNG-handtekening er niet onder staat, maar er wel een intentieverklaring bij de

Woonagenda ligt, geeft wat mij betreft dus juist weer dat de ambitie om hiermee aan de slag te gaan er is. Dat wil niet zeggen dat alle problemen in één keer zijn opgelost, maar dat geeft in ieder geval wel aan dat iedereen bereid is om in gezamenlijkheid die problemen op te lossen en die knelpunten aan te pakken om te zorgen dat we gewoon aan de slag kunnen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dus eigenlijk zegt u: sorry, ik heb gewoon het verkeerde momentum gekozen. Want u wist natuurlijk dat er gemeenteraadsverkiezingen zijn geweest en dat er nieuwe colleges werden gevormd. Eigenlijk is dus het verkeerde momentum gekozen. Wat is nu het volgende tijdspad? De gemeentes formuleren wel degelijk grote aandachtspunten. Kan het zo zijn dat deze Woonagenda toch nog een update krijgt, een Woonagenda 2.0? Kunt u een tijdspad schetsen van wat u de komende tijd gaat doen in onderhandeling met die gemeentes?

**Minister Ollongren:**

Misschien mag ik dan nog even terugkomen op wat mevrouw Beckerman in haar eerste interventie zei, namelijk: u legt dat zo'n beetje bij die gemeenten neer. Dat is natuurlijk niet iets waar we vanuit hier voor kiezen. Er is al eerder gezegd dat de gemeenten een belangrijke taak hebben. Ik denk dat dat ook goed is als het gaat over woningbouw, omdat ik ervan overtuigd ben dat de gemeente, de regio en dus ook de provincie als het gaat over de plancapaciteit, het beste kunnen overzien wat er in hun regio nodig is. Er zijn hier en daar natuurlijk al colleges gevormd. Daar zie je ook dat wonen boven aan hun agenda staat. Ik vind dat de gemeenten die ruimte ook moeten krijgen. De Woonagenda is ook een agenda. We hebben hem niet voor niets zo genoemd. Hij is uitvoerig; ik denk dat alle probleempunten er wel in beschreven staan. Ik denk dus dat de Woonagenda een ontzettend goed vertrekpunt is voor ons allemaal, ook voor de VNG. Nogmaals, ik respecteer het, maar ik vind het niet nodig — dat vond geen van de partijen — om te wachten tot de laatste collegeonderhandelingen achter de rug zijn. Nee, we willen gewoon verder. Dat kan op basis van deze Woonagenda. Ik verwacht van de gemeenten en van de nieuwe colleges, als die gevormd zijn, vooral dat we via die regiogesprekken samen vorm gaan geven aan meer bouwen en beter omgaan met de plancapaciteit en de plannen die er liggen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben het met de minister eens dat de Woonagenda erg open geformuleerd is en heel erg ruimte biedt aan alle partijen om hun zienswijze in te brengen en uiteindelijk naar oplossingen te gaan. Toch bevreemdt het mij wel dat die signalen hier vanmorgen binnenkwamen over wat de reden zou zijn dat de VNG niet "ondertekend" zou hebben. Ik betreuf dat ten eerste. De VNG is een bijzonder belangrijke partij in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Kan de minister niet zeggen of de VNG in de gesprekken signalen heeft afgegeven dat men deze houding zou aannemen op het moment dat het rapport naar buiten zou gaan? Ik vind puur en alleen de verklaring dat de collegeonderhandelingen nog niet zijn afgerond wel een beetje te weinig duiden wat men nu eigenlijk zegt in de brief die wij vanmorgen kregen.

**Minister Ollongren:**

Ik zou tegen de heer Ronnes willen zeggen: kijk ook naar de intentieverklaring die ook integraal naar de Kamer is gestuurd. Maar dat heeft hij ongetwijfeld gedaan. Daarin geeft de VNG zelf uitleg. Het is eigenlijk geen inhoudelijk vraagstuk. De VNG vertegenwoordigt de gemeenten in Nederland. Ik vind het nogmaals zeer te respecteren dat ze zeggen: geef de gemeenten eerst de gelegenheid om aan de slag te gaan; geef de nieuwe wethouders wonen de gelegenheid om de voeten onder het bureau te krijgen. Maar ze zijn onderdeel geweest van de totstandkoming van de Woonagenda. Ze zijn gisteren ook aanwezig geweest. Ze zijn dus inderdaad een onmisbare partner, maar ik wil hun die ruimte graag geven.

**De heer Ronnes (CDA):**

Maar betekent dit nu ook dat u na dit debat en nadat de Bouwagenda naar buiten is gegaan, opnieuw het gesprek aangaat met de VNG om duidelijke afspraken te maken over hoe men er nu echt in zit? En bent u ook bereid om ons over de uitkomsten daarvan te informeren?

**Minister Ollongren:**

Ik informeer u nu over hoe wij gisteren met elkaar aan tafel hebben gezeten, inclusief de VNG. Ik heb u ook geïnformeerd over de totstandkoming hiervan. De VNG is voluit betrokken bij de uitwerking; dat blijkt ook uit de intentieverklaring. Daar gaan we ook mee door. Ik zei al: het gebeurt eigenlijk op een aantal niveaus. Je hebt het niveau waarop we gisteren zaten, met vertegenwoordigers van koepels en organisaties. Ook de ontwikkelaars en de woningbouwcorporaties hebben hun handtekening eronder gezet. Het andere niveau, één stapje omlaag, zijn de regiogesprekken. Daar heb je weer specifiek te maken met provincies, gemeenten en de partijen die in een bepaalde regio actief zijn. Dat gaat allemaal volop door. Ik zal de Kamer natuurlijk op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het wordt toch wel een beetje een beschamende vertoning zo. De PvdA is er voorstander van dat de minister meer doet. Maar de minister heeft debat op debat gezegd: nee, het zijn de gemeenten en de provincies die het moeten doen. Dan krijgen we de Nationale woonagenda. Terwijl de minister in haar eerste zin zegt dat de gemeenten daarachter staan en eigenlijk ook vandaag in het debat zegt dat er inhoudelijk geen problemen zijn, zeggen de gemeenten vanmorgen tegen alle Kamerleden — we hebben het allemaal gekregen — dat ze nog geen colleges hebben en dat ze het er inhoudelijk ook niet mee eens zijn, want het kabinet bezuinigt op woningcorporaties en maakt het bouwen onmogelijk. Er zijn nog grote inhoudelijke problemen, terwijl die partijen het volgens deze minister, die wil aanjagen en die niet wil ingrijpen, zoals de PvdA wil, moeten doen.

**De voorzitter:**

En de vraag is?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Vindt de minister dit ook niet een beschamende vertoning?

**Minister Ollongren:**

Nou, totaal niet. Totaal niet. Ik vind het ongelofelijk belangrijk dat wij er nu in geslaagd zijn om samen met al die partijen deze Woonagenda te formuleren en dat we ook tegen elkaar zeggen dat we eigenlijk niet kunnen wachten en gisteren al wilden beginnen. Gelukkig zijn we ook allang begonnen, want er wordt gewoon gebouwd. Er wordt veel meer gebouwd dan eerder was voorzien, maar er moet nóg meer bij. Vandaar dat ik uw Kamer een brief heb gestuurd waarin staat dat deze markering mijn start markeert om met al deze partijen — Aedes, Bouwend Nederland, de Vereniging Eigen Huis et cetera, et cetera — de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. Niemand heeft gesuggereerd dat door deze Woonagenda alle knelpunten in één keer als sneeuw voor de zon zijn opgelost. Dat kan ook helemaal niet. We moeten ook realistisch zijn, maar we willen wel aan de slag. Daar biedt deze Woonagenda een heel goed uitgangspunt voor. Degenen die deze Woonagenda door middel van hun handtekening dan wel door middel van een intentieverklaring hebben onderschreven, hebben allemaal aandachtspunten. Dat mag ook en dat vind ik ook goed. We zullen bijvoorbeeld over de woningbouwcorporaties nog wel langer en meer met elkaar blijven spreken, ook in de toekomst. Hetzelfde geldt voor de bouw, die bijvoorbeeld aandacht vraagt voor tekorten, zowel aan de kant van de arbeidsmarkt als aan de kant van het materieel. Ook dat soort dingen zijn door de Woonagenda als zodanig niet opgelost, maar het feit dat de neuzen nu dezelfde kant op staan en dat we dezelfde ambities uitspreken, markeert voor mij de start met de intensivering van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande bouw en het aanpakken van knelpunten en misstanden in de huidige woningmarkt.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat is misschien wel het kernprobleem: dat dit als start wordt gezien. Ik had zo gehoopt dat er, nu de woningnood zo groot is, starters geen woning kunnen krijgen en huurders eindelijk zouden moeten wachten, nu gewoon aan het bouwen gegaan wordt in plaats van dat er wordt onderzocht en aangejaagd en met gemeenten aan tafel wordt gezeten die het er nog niet mee eens zijn. Straks zijn we over twee of drie jaar nog met elkaar aan het praten en is er niks gebeurd. Dat is de teleurstelling die ik hierbij heb.

**Minister Ollongren:**

Maar ik denk dat we het er uiteindelijk allemaal over eens kunnen zijn dat er nog meer moet gebeuren dan er al gebeurt en dat het beste in gezamenlijkheid kan en niet vanuit een situatie waarin je niet met elkaar praat. Praten hoort daar dus ook bij, maar uiteindelijk gaat het inderdaad om het realiseren van de plannen en zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor al die Nederlanders die daar behoefte aan hebben.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik ga nog even verder in op de rol van de gemeenten. Niet zo lang geleden, op 10 april, hadden we hier in het vragen-uurtje een kort debat tussen de heer Ronnes en minister Ollongren. Toen zei de minister: "Maar uiteindelijk komt het toch neer op die cruciale rol die gemeenten zelf hebben".



Mijn vraag is hoe die gemeenten zich nu dan gaan opstellen bij de vertegenwoordiging van de VNG.

**Minister Ollongren:**

Ik wil het niet nog een keer herhalen, maar de VNG is dus voluit betrokken. In de regiogesprekken zijn het de gemeenten zelf die aan tafel zitten. Daar krijg je ook de concrete vertaling naar de plannen, omgezet naar daadwerkelijke woningen, zoals de gemeenten die kunnen doen. Bij de drie pijlers uit de Woonagenda, waarvan het bouwen van woningen er eentje is maar waartoe ook doorstroming behoort, spelen de gemeenten nu eenmaal een heel belangrijke rol. Nogmaals, in veel gemeenten staan we aan de vooravond van een nieuw gemeentebestuur. Dan zullen we ook zien of hun ambities hier een bijdrage aan leveren. Dat moet ook de VNG natuurlijk wel even afwachten.

**De heer Azarkan (DENK):**

Hoor ik de minister nou zeggen dat we nog moeten zien of de gemeenten en de VNG hun ambitie nog kunnen realiseren en of ze hieraan kunnen bijdragen?

**Minister Ollongren:**

In de Woonagenda hebben de partijen met elkaar gezegd: wij denken dat we 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar nodig hebben om toe te groeien naar een gezonde woningmarkt. Dat zal zich lokaal moeten materialiseren. Dan kunnen we kijken wat de woningbouwcorporaties doen. We gaan daar straks naast leggen welke ambities de gemeenten hebben, ook over de hele linie, dus niet alleen bij de woningbouwcorporaties maar ook in het middenhuursegment en het koopsegment. En dan zullen we moeten gaan kijken hoe dat zich verhoudt tot de noodzaak die er is. Iedereen zal daarin zijn rol moeten spelen aan de hand van de Woonagenda: de individuele gemeentes maar ook de koepels aan de tafel.

**De heer Bisschop (SGP):**

Mag ik, als ik de minister goed beluister, de conclusie trekken dat zij verwacht dat de VNG, namens de gemeenten, alsnog actief en met instemming de Woonagenda zal onderschrijven, en dat het volgens haar eventjes een procedurele kwestie is? Klopt dat?

**Minister Ollongren:**

U hebt de stukken gezien. We hebben er met z'n allen voor gekozen om gisteren bij elkaar te komen en te zeggen: dit is de Woonagenda, dit is het startpunt van onze samenwerking, van de intensivering, met de kwantificatie van de aantallen die daarbij horen. Ik net ook gezegd dat ik respecteer dat de VNG zegt: op dit moment vinden wij het ten aanzien van de gemeenten die wij vertegenwoordigen, wat ongelukkig om het zo te onderschrijven terwijl zij hun plannen nog aan het vormgeven zijn. Daarom zit er een intentieverklaring van de VNG bij. Ik ga er inderdaad van uit dat de VNG op een gegeven moment, wanneer de gemeentebesturen lekker op stoom zijn gekomen, constateert dat het goed gaat en dat dat eigenlijk conform is aan wat er in de Woonagenda staat, en dat ze haar intentieverklaring kan omzetten in een daadwerkelijke handtekening. Maar, nogmaals, het is in grote mate een symbolische

handeling. Het zegt vooral dat we willen samenwerken. Het zegt vooral dat we al die partijen nodig hebben om de ambities in de woningbouw en in de woningmarkt samen te realiseren. Voor mij is die intentieverklaring, vooral de betrokkenheid van de VNG — dat geldt ook voor het IPO en de Unie van Waterschappen — cruciaal.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Over de aantallen heb ik net ook al het een en ander gezegd.

De heer Koerhuis had het over die 1 miljoen woningen. Wij hebben nu gezamenlijk geconstateerd: 75.000 per jaar. Gelet op de productie van de afgelopen tijd — we hebben te maken met een inhaalslag die moet worden gerealiseerd vanwege de crisis — vind ik 75.000 ambitieus, maar ik denk wel dat dat haalbaar is. Als het op termijn mogelijk en nodig blijkt om nog meer te realiseren dan dat, dan zou ik dat op zichzelf toejuichen. Maar je moet wel proberen haalbare doelstellingen te hanteren. Die 1 miljoen die de heer Koerhuis noemt, is wat mij betreft nog net iets te veel een schatting, die nog niet echt heel hard kan worden gemaakt. We weten dat het heel lastig is om de woningbehoefte precies te becijferen. Dat geef ik onmiddellijk toe. Ik sprak net al even over krimp: er worden natuurlijk ook woningen gesloopt in Nederland. Je moet dus rekening houden met de plussen en met de minnen. Ik denk dus dat we met deze doelstelling — natuurlijk moeten we dan steeds een beetje bijhouden of die klopt en of bijsturing nodig is — kunnen voldoen aan de behoefte die er is. Over die 75.000 ging zonet overigens ook een vraag van de heer ..., van de vertegenwoordiger van DENK.

**De voorzitter:**

De heer Azarkan.

**Minister Ollongren:**

Precies. Dank u wel, voorzitter.

Ik ga door met een aantal andere vragen. Ik kom hier trouwens het persbericht van de VNG tegen. Daar had ik nog even naar willen verwijzen voor degenen die een vraag hadden over de VNG, omdat die in een persbericht heel duidelijk die intentie heeft uitgesproken.

Voorzitter. Ik kom op de bouwopgave. De heer Krol had het over de seniorenhuisvesting. Daarvoor heeft hij ook eerder al aandacht gevraagd. Inderdaad is voldoende seniorenhuisvesting een van de prioriteiten in de woningbouw, in de volkshuisvesting. Daar moeten woningbouwcorporaties en gemeenten natuurlijk ook afspraken over maken. Dat kan lokaal heel verschillend zijn. Er zijn krimpregio's, waar de heer Krol zelf naar verwees, en er zijn regio's waar juist een enorme druk op staat. Maar er moet inderdaad rekening mee worden gehouden. De minister van VWS heeft al eerder het ouderenpact vastgesteld. Daar hebben ook verschillende maatschappelijke partijen aan meegewerkt en hun visie op gegeven. Een van de uitwerkingen daarvan is specifiek gericht op ouderenhuisvesting. Daarin zal aandacht

zijn voor het vergroten van inzicht van gemeenten om de behoefte van ouderen scherp te krijgen en om daarop hun bouwplannen te kunnen aanpassen. Ook in de regiogesprekken waarover ik het zonet had, zal dit aspect natuurlijk worden meegenomen.

In de Nationale Omgevingsvisie, waarin we de lange termijn zullen schetsen, heeft de woningbouw natuurlijk ook een plek. Daarin zal het ook gaan over de stedelijke gebieden. Ook de kwalitatieve vraagstukken zouden daarin een plek moeten krijgen, dus woningen voor ouderen, maar hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor middenhuur waar anderen aandacht voor vroegen. Daar liggen de grote uitdagingen. Het zou goed zijn als je dat daarin terug kunt zien.

Wat ik een mooie beeldspraak vond, was Den Haag als New York aan zee. Maar de heer Krol bedoelde daarmee vooral te zeggen dat er grote verschillen zijn in ons relatief kleine land. Dat is natuurlijk gewoon waar, maar om nu het voorbeeld van Den Haag te noemen ... Den Haag is ook onderdeel van de verstedelijkingsalliantie. Het is een van de regio's — ik heb hier ook een regiobezoek gebracht om dat met eigen ogen te zien — waar we juist heel intensief met elkaar praten over de bouwopgave. Je ziet dat er in deze regio verschillen zijn, maar ook mogelijkheden, en dat er ook echt nog wel de mogelijkheid is om ruimte te maken voor dit soort nieuwe ontwikkelingen.

De heer Kops van de PVV vroeg aandacht voor de bouwsector zelf, de bouwproductie en de tekorten daarin. Die signalen krijg ik natuurlijk ook. De bouwsector zelf pakt dat gelukkig ook op. Bouwend Nederland is met het initiatief "De bouw maakt het" gekomen, wat de sector als interessante werknemer onder de aandacht brengt van jonge mensen die nog in opleiding zijn. Ze proberen de aantrekkelijkheid van de bouwsector te vergroten voor studerende jongeren. Ze hebben aandacht voor zijnstroom vanuit andere sectoren, waar misschien juist weer wat minder mensen nodig zijn. Ik vind het heel goed om te zien dat de bouwsector daar zelf mee aan de slag gaat. De signalen die binnenkomen, zijn soms ook verschillend van aard. Zo zegt bijvoorbeeld het Economisch Instituut voor de Bouw dat het tekort aan bouwvakkers op dit moment geen belemmering is voor de versnelling van de bouw. Daar staat tegenover dat de NVB, en trouwens ook Bouwend Nederland zelf, daar wel een risico in zien. We moeten daar dus heel veel aandacht voor hebben en ik zie dat ook gebeuren in de sector zelf. Dat geldt ook voor het tekort en de inhaalslag die gemaakt moet worden. Ook hier speelt de crisis mee. Het is toen zo ingestort, dat heel veel mensen die werkzaam waren in deze sector, noodgedwongen op zoek moesten naar ander werk en dus andere dingen zijn gaan doen. Dat moet nu weer worden aangevuld en opgelost.

Over krimp heb ik al het een en ander gezegd.

De heer Ronnes vroeg naar de uitvoering van zijn motie inzake belemmeringen in de woningbouw. Deze motie verzoekt te onderzoeken welke wettelijke belemmeringen er zijn en hoe die zouden kunnen worden weggenomen. We hebben naar aanleiding daarvan gezegd de Crisis- en herstelwet te moeten aanpassen, zodat gemeenten meer mogelijkheden krijgen en meer experimenteer ruimte hebben om woningbouw te versnellen. Uit gesprekken met regionale partijen is ook gebleken dat wet- en regelgeving soms belemmerend kan werken bij de ambities die zij

hebben. Ik ben daar natuurlijk heel snel mee aan de slag gegaan en ik hoop de Kamer nog voor de zomer het voorstel te kunnen sturen.

Dan kom ik bij de vraag van de heer Ronnes over de plancapaciteit. Dat is eigenlijk een vervolgvraag, want we hebben daar in het AO ook over gesproken. In de regiogesprekken is plancapaciteit een onderwerp van gesprek. Daarbij probeer ik natuurlijk vooral te achterhalen of ze bij hun plancapaciteit voldoende ruimte hebben, omdat we uit ervaring weten dat niet alle plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt omgezet in plannen en woningbouw. Maar het stellen van nog concretere regels aan die plancapaciteit verhoudt zich niet zo goed met de decentralisatie die in het verleden is afgesproken. Ik sta achter die decentralisatie. Ik heb al gezegd dat ik denk dat de gemeenten, de regio's en de provincies zelf het beste kunnen overzien wat nodig is. Ik zou daar niet van willen afwijken. De regionale woningbehoefte kunnen ze het beste regionaal beoordelen. Het voorzien in voldoende plancapaciteit onderstreep ik wel steeds. Dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincies en de gemeenten. Ik denk dat we met de Woonagenda in de hand de regio kunnen voeren, wat ertoe moet leiden dat decentrale overheden effectief invulling geven aan de rol die ze hebben. Ik hoop dat ik hiermee duidelijker ben geweest, want de heer Ronnes vond dat ik in het AO niet duidelijk genoeg was geweest.

**De heer Ronnes (CDA):**

Tot zover wel, alleen er kwam nog iets bij. Ik heb ook gezegd dat gemeentes in een aantal gevallen vastlopen met de Ladder voor duurzame verstedelijking in de hand als plannen getoetst worden. Dan zegt de rechter gewoon dat er sprake is van 100% en dat het stopt. Ik heb gevraagd of de minister als dat nodig is bereid is aanpassingen te doen in het wetstraject dat daarvoor staat of in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

**Minister Ollongren:**

De heer Ronnes loopt in zekere zin net een stap vooruit op wat ik zojuist heb gezegd. In principe wil ik in overleg bekijken of er voldoende plannen zijn en of het erop lijkt dat die plannen gerealiseerd zullen worden. De heer Ronnes vraagt: wat als ik constateer dat dit niet zo is? Eigenlijk is het mijn doelstelling dat we daar dus niet komen. De decentrale overheden zelf — in dit geval dus de gemeenten in overleg met de provincie — hebben voldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de regionale woningbehoefte. Het is heel moeilijk om op de hand te wegen wat voldoende is. Het moet iets meer zijn dan wat je op papier misschien nodig hebt, juist omdat niet alle plannen van papier zich in de realiteit zullen materialiseren. Tegelijkertijd moet het ook weer niet te ruim zijn, want dat geeft ook weer knelpunten. Je moet dat dus een beetje op de hand en vooral in de regio wegen.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes, tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dat klinkt mooi, maar als er ergens een plan is van 50 appartementen op een plek waar 25 woningen stonden of

waar in de oude situatie 25 appartementen waren, dan zegt de rechter: die 25 additionele appartementen zijn hier niet nodig, want we hebben 100% capaciteit. En dan gaat het plan niet door, terwijl die woningen wel hard nodig zijn. Ik kom hier in tweede termijn nog even inhoudelijk op terug.

**Minister Ollongren:**  
Dat wachten we dan af.

We hadden het net al over de Crisis- en herstelwet. De heer Bisschop stelde de vraag hoe die nog effectiever kan worden ingezet. Ik zei net eigenlijk al dat we aanpassingen aan de Crisis- en herstelwet gaan doen, ook op verzoek van de Kamer. Op korte termijn verwacht ik het meeste effect van het verbeteren van de toepasbaarheid van het projectuitvoeringsbesluit, waardoor er eigenlijk één integraal besluit is voor projecten en beroep in één instantie mogelijk wordt. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd om woningbouwprojecten substantieel sneller te realiseren.

Mevrouw Beckerman, en zij niet alleen, heeft gesignaleerd dat de woningnood — ik dacht dat zij dat woord ook gebruikte — echt een nationaal probleem is. Daarover heb ik net gezegd dat ik dit wil oppakken met de Woonagenda en de landelijke regie samen met alle partijen. Ik denk dat we gezamenlijk erkennen dat er een groot tekort is en dat dit moet worden opgelost. We hebben gezamenlijk een getal kunnen vinden waarvan we denken dat het zo'n beetje de graadmeter is waarop we moeten koersen. We gaan ermee aan de slag. Dat doen we allemaal om ervoor te zorgen dat er weer wat meer lucht komt in de woningmarkt.

Wat specifiek was de vraag van de heer Kops, namelijk hoe we kunnen zorgen voor wat kortere wachttijden. In de Staat van de Volkshuisvesting heeft ook de heer Kops kunnen lezen hoe de cijfers zo'n beetje liggen. Ik vond het jammer dat de heer Kops weer onderscheid maakte tussen verschillende bevolkingsgroepen. Dat doen wij natuurlijk niet. Ik kijk gewoon naar de vraag en naar de regio. Die kunnen verschillend zijn, met in de ene regio groei en in de andere regio krimp. We proberen zo veel mogelijk lokaal te bepalen wat er nodig is, rekening houdend met wachtlijsten. Die wachtlijsten hebben overigens ook weer allerlei verschillende redenen. Het hangt er erg van af of het gaat om mensen die al in een sociale woning wonen, maar die misschien naar een andere woning zouden willen, of dat het gaat om starters die überhaupt nog niet op de woningmarkt zitten. Er zit dus wel iets meer finesse achter dan de heer Kops zonet misschien deed vermoeden.

**De heer Kops (PVV):**  
Het is toch wel frappant dat de minister dit zegt. Juist dit kabinet maakt onderscheid. Het kabinet discrimineert door jarenlang statushouders voor te trekken, met voorrang gratis woningen te geven. Dat is de realiteit. Het is zo jammer dat we de minister daarover niet horen. Is de minister, heel concreet, bereid om dat niet meer te laten gebeuren, dus ervoor te zorgen dat er geen woningen meer worden weggegeven aan statushouders?

**Minister Ollongren:**  
De heer Kops heeft een beetje zijn eigen voorstelling van zaken. Ik ben tegen discriminatie op de woningmarkt in

iedere vorm. Daarover zullen we zo ook nog komen te spreken. We hebben in Nederland een heel bijzonder systeem, van sociale huur, van woningbouwcorporaties en van verantwoordelijkheden voor gemeenten. Daarbij zorgen we, als dat nodig is, voor huisvesting voor bijzondere groepen. Ik ben blij dat we dat systeem hier hebben.

**De heer Kops (PVV):**  
De minister zegt dat ze tegen discriminatie is, maar de Nederlanders worden al jarenlang gediscrimineerd, onder andere op de woningmarkt, doordat statushouders worden voorgetrokken. Waarom maakt de minister, als ze gezegd echt tegen discriminatie is, daar dan niet een einde aan?

**Minister Ollongren:**  
Ik heb echt een beetje moeite met datgene wat de heer Kops stelt. Het is natuurlijk onzin. In ons stelsel, dat functioneert, zorgen we dat mensen die dat nodig hebben een plek krijgen op de woningmarkt. Dat is al moeilijk genoeg. Het wordt alleen maar ingewikkelder als de heer Kops een voorstelling van zaken geeft die ik helemaal niet herken. Nogmaals, ik ben blij dat in Nederland wij en de gemeenten, waar dat om bijzondere redenen nodig is, groepen bijzondere aandacht geven op de woningmarkt.

**Voorzitter:** Ik denk dat de vragen over woningbouw en de Woonagenda hiermee zijn beantwoord. Ik wil graag overgaan tot de vragen die zijn gesteld over middenhuur, maar ik zie dat de heer Krol daar anders over denkt.

**De heer Krol (50PLUS):**  
Ik had het in mijn bijdrage ook over de vele boerenbedrijven die ophouden te bestaan. Ik zag de minister toen instemmend knikken. Komt ze daar nog op terug?

**Minister Ollongren:**  
Daar kom ik nog op terug, ja.

**De heer Krol (50PLUS):**  
Dan ga ik braaf weer zitten.

**Minister Ollongren:**  
Ik kan het ook nu doen, nu de heer Krol er toch over begint. Hij heeft in het AO voorbeelden genoemd van eigen initiatieven die mensen nemen, bijvoorbeeld door vanaf een bepaalde leeftijd te kiezen voor een leefvorm waarin mensen voor elkaar zorgen. Ik vind dat heel inspirerend. Dat geldt ook voor het voorbeeld dat hij noemde over erf delen. Ik ben ervan overtuigd dat daar kansen liggen, ook om de aantrekkelijkheid van regio's te vergroten. Wanneer ik met krimpregio's spreek, zal ik zeker niet nalaten om dit idee daarbij te betrekken.

**Voorzitter:** dan het middenhuursegment, waar we onlangs ook over hebben gesproken. Het staat hoog op de agenda, van uw Kamer, van het kabinet en ook van mij. Het is goed dat we zo vaak de urgentie daarvan onderstrepen. Ook aan de verschillende samenwerkingstafels in Nederland, met gemeenten, corporaties en markt, worden afspraken gemaakt over middenhuur. Het gaat dan voor een deel over

de bestaande voorraad. Het gaat over doorstroming. Het gaat over de nieuwe Wet op de huurcommissies, die we hier ook aan de orde hebben gehad. Het gaat er daar ook vaak over dat partijen goed met elkaar moeten samenwerken en samen naar oplossingen moeten zoeken. Vandaar dat ik lokale ontwikkelingen die tot meer middenhuur moeten leiden graag wil ondersteunen. Daarbij wil ik ook in dit geval opmerken dat de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de lokale partijen.

Ik hoorde mevrouw Van Eijs en de heer Ronnes zeggen dat het ongewenst zou zijn als er wel middenhuur wordt bijgebouwd maar die door prijsstijgingen meteen onbetaalbaar wordt en dus geen middenhuur meer is. Dat ben ik natuurlijk met hen eens. In het rapport van Van Gijzel werd gesproken over de noodknop voor lokaal maatwerk. Dat advies ligt er. Wat mij betreft is het uitgangspunt daarbij dat het doel moet zijn het voorkomen van excessieve huurstijging en dat marktpartijen blijven investeren, wat ze zullen doen zolang ze een redelijk rendement ervoor krijgen. Daarnaast gaat het over lokaal maatwerk. Dat betreft dan niet een eenzijdig besluit van bijvoorbeeld gemeenten. Het is van belang dat de verschillende partijen samen zeggen: wij denken dat het tijdelijk nodig is om iets extra's te doen. Het gaat dus niet om een permanente regeling die alleen gewenst wordt door de gemeenten zelf maar om lokaal maatwerk dat nodig is om de huidige situatie van de gespannen woningmarkt te overbruggen naar straks een normalere, meer ontspannen woningmarkt waarin die enorme druk op de prijzen in de middenhuur er niet meer is.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik hoor de minister nu toch wat enthousiaster spreken over de noodknop van Van Gijzel dan in eerdere debatten. Ik hoor de minister ook zeggen dat de markt wel moet blijven investeren. Is zij het met de VVD eens dat ook corporaties sociale huurwoningen moeten blijven verkopen omdat dit ook middenhuurwoningen oplevert? De minister zegt verder dat die knop niet eenzijdig door gemeenten kan worden ingedrukt. Nou, dat juich ik natuurlijk heel erg toe. De minister heeft het ook over de sector. Hoe ziet zij dat voor zich en hebben we er als Kamer ook nog iets over te zeggen?

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis constateert nu meer enthousiasme dan voorheen. Ik denk dat dit ook een beetje afhangt van de vraag die aan mij wordt gesteld. Als de vraag is of ik er een voorstander van ben om het middenhuursegment te reguleren dan is mijn antwoord dat ik daar niet zo'n groot voorstander van ben. Als de vraag is of ik zie dat er op dit moment een groot knelpunt is, in de zin dat er een groot tekort aan middenhuurwoningen is en dat waar ze wel worden gerealiseerd de prijzen ervan de pan uitrijzen, en of ik daar wat aan wil doen, dan zeg ik dat ik daarover graag het gesprek wil aangaan omdat ik dat probleem ook wel zie. Maar dan zou het gaan over een noodknop die een tijdelijk karakter heeft, wat dus toch iets anders is. Dat is wat ik vandaag gezegd heb in relatie tot mijn vorige uitspraak.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Als dit het is, dan juich ik dat toe, want dat kan al in bestemmingsplannen. Met een algemene maatregel van bestuur kun je bij realisering van middenhuurwoningen, de huurstijgingen beperkt houden. Dus als dit het is, dan begrijp ik het verschil in reactie en juich ik dat toe.

**Minister Ollongren:**

Dat zou mooi zijn, want dan zijn we het daar in hoge mate over eens. De heer Koerhuis heeft verder gevraagd of ik het eens ben dat woningbouwcorporaties moeten kunnen doorgaan met verkopen. Ik vind dat woningbouwcorporaties een goed beleid moeten voeren. Zij zijn er om te zorgen voor een goede voorraad sociale woningen. Daarbij kan ook heel goed passen dat ze een deel van hun voorraad verkopen maar dat ze vooral ook investeren in nieuwe sociale woningen en in verduurzaming. Het andere punt was de gezamenlijkheid. Een goed voorstel vanuit een bepaalde regio is een voorstel waarover de gemeenten, de woningbouwcorporaties en de marktpartijen ook hebben meegedacht. Dat zou wat mij betreft de doelstelling zijn.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Hebben we er als Tweede Kamer dan ook nog iets over te zeggen?

**Minister Ollongren:**

Altijd. Meneer Koerhuis heeft natuurlijk gelijk. Ik denk dat we vandaag en misschien ook nog wel later in dit debat met elkaar daarvoor de contouren kunnen meegeven. Er is een rapport waarop u de reactie heeft gezien. De Kamer heeft daar ook op gereageerd. Nu gaat het over de uitwerking van de noodknop. Ik geef aan waar ik dat zo'n beetje aan zou willen toetsen. Als de Kamer daarover nog specifieke gedachten heeft, dan kunt u die natuurlijk aan mij meegeven. Ik hoop dat ik nu in ieder geval duidelijk heb gemaakt waar ik het aan zou willen toetsen.

Ik denk dat ik dit onderwerp hiermee in voldoende mate heb behandeld. De heer Ronnes vroeg nog naar de woningbouwcorporaties en de middenhuur. Als ik zijn vraag goed heb begrepen, anders moet hij mij even corrigeren, willen we inderdaad ook praten over het effectief inzetten van de bestaande voorraad. Dus het gaat over nieuw, maar ook over de bestaande voorraad. Er zijn afspraken gemaakt met corporaties over de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. In de gesprekken die ik heb met de corporaties heb ik niet begrepen dat het flexibel inzetten van hun woningvoorraad tot grote knelpunten leidt. Als die er wel zouden zijn, ben ik natuurlijk bereid daarnaar te kijken, want ik had de indruk dat de heer Ronnes wel dergelijke signalen had gekregen.

Dan mevrouw Beckerman, die eigenlijk ook op het punt van die middenhuren ...

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, geen interruptie, maar meneer Ronnes, u wilde ...

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Dit is geen interruptie, maar de minister vroeg zich af of ze mij goed begrepen had. Dan lijkt het me goed dat ik dat even toelicht.

**De voorzitter:**

Ja, daarom krijgt u ook de gelegenheid.

De heer **Ronnes** (CDA):

De heer Van Gijzel heeft twee noodknoppen voorgesteld. Ons was het met name te doen om die tweede noodknop, dat je flexibel omgaat met sociale huurwoningen die je tijdelijk eventjes in het geliberaliseerde segment plaatst en daarna weer laat terugvallen in het sociale segment. Mijn verzoek is nadrukkelijk om dat element ook mee te nemen in de opties die u bekijkt.

**De voorzitter:**

Dan heeft u dit toegelicht.

**Minister Ollongren:**

Dan heeft u dat inderdaad toegelicht en zal ik dat vanzelfsprekend betrekken bij die beoordeling.

Ik wilde naar mevrouw Beckerman toe, maar ik realiseer me eigenlijk dat ik door de wisseling van zonet haar vraag ook al heb meegenomen.

Vandaar dat ik doorga naar mevrouw Voortman. Zij sprak ook over dit vraagstuk: sociale huur, wachtlijsten, verkoop van sociale huurwoningen. Zij zegt: dat levert toch een probleem op. Ook hier kom ik terug op de lokale verantwoordelijkheden, de lokale beoordeling van hoeveel er nodig is. Hoeveel sociale woninghuur is er lokaal nodig? In een interruptiedebat, ik dacht ook met mevrouw Voortman, kwam even de suggestie aan de orde dat lokale partijen bij verkoop bijvoorbeeld een kettingbeding kunnen hanteren zodat na verkoop ook de huur nog betaalbaar blijft. Dat is inderdaad ook een vorm die kan worden toegepast. Dus er zijn verschillende manieren om lokaal ook te sturen op omvang, samenstelling, kwaliteit en huurprijs. Ik ben in ieder geval volop beschikbaar, ook met het zogenaamde expertteam bouw vanuit BZK, om met de gemeenten steeds te kijken welke mogelijkheden gemeenten zelf al hebben alvorens er dan eventueel zo'n verzoek zou komen om die noodknop te gaan toepassen.

Misschien is het goed om in dat kader ook nog iets op te merken — want dat was trouwens ook een vraag van mevrouw Voortman — over de huurprijsontwikkeling. In de Woonagenda is ook aangekondigd dat Aedes, de Woonbond, de IVBM en Vastgoed Belang werken aan een gezamenlijk voorstel voor een nieuw huurakkoord. Daar wordt natuurlijk nog over gesproken. De afgelopen jaren hebben we natuurlijk gezien dat de corporaties goed invulling hebben gegeven aan hun verantwoordelijkheid voor betaalbare huur door zich gewoon te houden aan de afspraken daarover. Dus de huurstijging was in 2017 1,1%, inclusief de huurharmonisatie, en als je die harmonisatie buiten beschouwing laat, was de huurstijging voor zittende huurders 0,5%. De inflatie is natuurlijk ook laag. Dus door die huursombeperving, door het passend toewijzen, wordt

er al veel gedaan aan het betaalbaar houden van dat sociale segment. Ik zou het zeer toejuichen als partijen erin zouden slagen om een nieuw huurakkoord, zoals in de Woonagenda aangekondigd, met elkaar af te spreken. Maar ik geef hun natuurlijk graag de gelegenheid om dat te doen. Ik verwacht voor 1 oktober daar meer over te weten.

In relatie tot huren, huurprijzen en huurtoeslag heeft de heer Nijboer het een en ander gezegd, overigens niet voor het eerst. Hij wijst daar consequent op. Consequent zeg ik dat er vanuit het kabinet geen sprake is van een bezuiniging op de huurtoeslag. Er is wel sprake van een andere systematiek, waardoor wij de huurtoeslag en de stijging daarvan laten bepalen door de prijsontwikkeling in de huren en deze niet meer koppelen aan de ontwikkeling van in dit geval de bijstand. Daar staat tegenover een uitbreiding van het inkomensbereik. Dat gebeurt met het oog op de armoedeval, die wij natuurlijk zo veel mogelijk willen voorkomen. De heer Nijboer deed de suggestie dat we, als er een overschot is op de huurtoeslag, dat zouden kunnen benutten voor de huurders. De heer Nijboer weet dat ook ik me moet houden aan de budgettaire spelregels. Die mogelijkheid heb ik dus niet. Ik hoop dat ik daarmee de vragen over de huren en de huurtoeslag in voldoende mate heb beantwoord.

De heer Koerhuis vroeg naar de liberalisatieagenda. De corporaties — ook hier weer lokaal in overleg met de gemeenten — kunnen zelf het beste beoordelen aan welke woningen er behoefte is. Dat kan heel verschillend zijn. Het kan best zijn dat we, doordat we gemeenten de ruimte geven voor het bouwen van nieuwe sociale woningen die aansluiten op de behoefte die er is — het kunnen goedkopere sociale woningen zijn, het kunnen wat kleinere sociale woningen zijn — daarmee de ruimte creëren om andere woningen in te zetten voor de middenhuur. Het gaat dus eigenlijk over een effectief voorraadbeheer op lokaal niveau.

Tot slot in dit blokje de huurstijgingen waar de heer Kops het over had. Ook hij is consequent. Laat ik in zijn richting even consequent zijn. De afgelopen jaren was de huurstijging het laagst sinds tijden. Vanaf 2013 is er een geleidelijke afname geweest in de algemene huurstijging van 4,1% in 2013 naar 1,1% in 2017. Uit de monitoring van het huurbeleid in 2017 blijkt dat de gemiddelde huurverhoging in het gereguleerde segment over een periode van één jaar, 1 juli 2016 tot 1 juli 2017, exclusief harmonisatie op 1,1% is gekomen. Ik zei daar zonet al iets over. Dit is allemaal het gevolg van de beperking van de huursomstijging. De heer Kops vraagt om een algemene huurverlaging. Hij kan dat vragen, maar ik denk dat het veel beter is om door te gaan waarmee we nu werken, namelijk met zorgen dat de stijging beperkt blijft. Dat is verstandig en realistisch beleid. Ik vrees dat de suggestie die de heer Kops wekt, niet realistisch is. We vragen nogal wat, ook van de woningbouwcorporaties, als het gaat over het investeren in nieuwe sociale woningen en verduurzaming.

Voorzitter, ik kom op het volgende onderwerp: de corporaties en de lastendruk daarop. Verschillende woordvoerders, onder anderen mevrouw Beckerman, hebben daarover gesproken. Wij hebben de verhuurderheffing. We hebben de ATAD-richtlijn die in principe tot doel heeft het tegengaan van belastingontwijking door te schuiven met rentelasten binnen een concern. Die ziet als zodanig niet op de Nederlandse woningbouwcorporaties. Ik ben het eigenlijk

wel eens met iedereen die dat zegt. Maar het kabinet vindt wel dat wij altijd moeten zorgen voor een gelijke fiscale behandeling van eigen en vreemd vermogen. Dat is onze doelstelling voor alle sectoren. Een uitzondering voor woningbouwcorporaties zou natuurlijk heel gek zijn. Binnen het kabinet hebben we hierover natuurlijk goed gesproken. Collega Snel, naar wie ik vaak verwijs als we het over dit onderwerp hebben, is daar ook heel zorgvuldig in. Wij denken dat een dergelijke uitzondering zou kunnen leiden tot een situatie waarin we staatssteun geven. Dat kan ook niet. Vandaar dat we denken dat het inderdaad ook van toepassing zou moeten zijn op de woningbouwcorporaties.

Voorzitter, als dat niet leidt tot aanvullende vragen, ga ik door.

**De voorzitter:**

Dit is een uitnodiging!

**Minister Ollongren:**

Ja, sorry.

**De voorzitter:**

Goed, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter, ik wil er wel een vraag over stellen, maar ik vroeg me af of de minister nog doorging op de lasten voor de corporaties. Dan wacht ik even tot dat blokje afgelopen is.

**Minister Ollongren:**

Nee, stelt u uw vraag nu maar, zou ik tegen mevrouw Beckerman willen zeggen, als dat mag van de voorzitter, uiteraard.

**De voorzitter:**

Ja. Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik begrijp de logica echt totaal niet. We hebben een belasting die is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals. Dan moet een vijfde van die belasting, 22%, betaald worden door huurders die geen belastingontwijkende multinational zijn, en daardoor kunnen we veel moeilijker bouwen. Dat is heel ingewikkeld, want we hebben woningnood. Dus de belasting is al niet voor ze bedoeld en ze veroorzaakt alleen nog maar meer problemen. Nu kan ik u voor de derde, vierde en vijfde keer vragen om de ATAD af te schaffen, maar ik weet dat u dat niet gaat doen. Ik ga het wel per motie proberen. Maar wat gaat u dan doen? De woningbouwcorporaties komen namelijk daadwerkelijk in de knel met hun bestedingsruimte. U wilt bouwen. Wat gaat u dan doen?

**Minister Ollongren:**

Ik heb net betoogd waarom wij inderdaad geen mogelijkheden zien om woningbouwcorporaties als zodanig uit te zonderen van deze maatregel. Zoals ik al eerder heb gezegd,

staan er tegenover bepaalde lastenverzwaringen, waarvan dit er een is — we moeten natuurlijk nog precies becijferen welke gevolgen dat heeft — ook andere maatregelen. Er staan ook lastenverlichtingen tegenover. Het kabinet maakt vanaf 2022, naar ik meen, 100 miljoen vrij voor verduurzaming. We gaan naar een lager Vpb-tarief toe. Ik vind het erg belangrijk om juist voor de woningbouwcorporaties het geheel te bezien van wat we van ze vragen. Als het gaat om het investeringsvermogen van woningbouwcorporaties komt daarbij dat er in zijn totaliteit niet echt een probleem is; zo bezien is er investeringsruimte. Alleen als je inzoomt op individuele woningbouwcorporaties of bepaalde regio's, kan blijken dat het niet gelijk verdeeld is. Dat is ook iets wat ik wil betrekken bij mijn afweging, want we hebben de woningbouwcorporaties natuurlijk heel hard nodig. Daarover ben ik ook met ze in overleg.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, tot slot.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nu zegt de minister: ze kunnen wel een extra belasting betalen want de investeringsruimte is lang niet overal beperkt. Maar het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zegt toch: de corporaties hebben 13,6 miljard extra ruimte, maar ze hebben ook 9,4 miljard nodig voor verduurzaming? Er is dus maar 4,2 miljard over die zou kunnen worden ingezet om te bouwen en eventueel huurverlaging door te voeren. Maar hierbij is nog geen rekening gehouden met de ATAD, de stijging verhuurderheffing of de stijging vennootschapsbelasting. Dan komen we echt op een heel laag bedrag. U zei dat daarvoor in 2022 100 miljoen in de plaats komt. Maar dat is dan echt te weinig geld om te zorgen dat ze kunnen gaan bouwen. Wanneer wilt u de corporaties nu echt verlichting geven? Wanneer komen deze plannen?

**Minister Ollongren:**

Mijn doel is dat de woningbouwcorporaties kunnen doen waar ze voor zijn, namelijk het bouwen van sociale woningen, het zorgen voor voldoende voorraad in de sociale sector en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daar zijn ze voor en die ruimte moeten ze hebben. Tegelijkertijd staan we natuurlijk ook voor een eerlijke fiscale behandeling. Daarom is het het beste is dat u hierover met het kabinet spreekt wanneer wij rond de hele fiscale agenda, dus het Belastingplan, alles in beeld hebben kunnen brengen, en dat we nu niet uitgaan van berekeningen van de een dan wel de ander. U mag het kabinet vragen: geef mij een totaalbeeld. In augustus, naar ik meen, wanneer we dit soort dingen met elkaar overwegen, zullen we dit allemaal bij elkaar brengen. Dan kunnen we in het najaar daarover spreken.

Voorzitter. Dan een andere vraag van mevrouw Beckerman. Gemeenten hebben meerdere instrumenten. We hebben net al besproken wat ze kunnen doen met bestemmingsplannen. Hetzelfde geldt voor de grondprijs. Dat is ook een onderdeel van het palet dat gemeenten hebben om woonbeleid te voeren. Ik verwacht dat gemeenten zullen gaan werken vanuit een integrale visie op wonen in hun gemeente en dat ze lokale partijen daarbij betrekken. Natuurlijk hoort de grondprijs daar een onderdeel van te

zijn. Ik heb meerdere wethouders en gemeenten daarover horen spreken.

Voorzitter. Ik ga even verder, want ik dacht dat ik nog een paar punten had. Discriminatie op de woningmarkt. Ik vind dat een ontzettend belangrijk onderwerp. Het voorbeeld dat we nu in de media hebben kunnen lezen ging over een woningbouwcorporatie in Hoensbroek. Discriminatie — ik heb het de vorige keer ook gezegd — in welke vorm dan ook, dus ook op de woningmarkt, is echt ontoelaatbaar. Als ik de berichten goed heb begrepen, heeft het huidige bestuur van deze woningbouwcorporatie heel nadrukkelijk uitgesproken dat dit natuurlijk niet kan. Ik ga af op de berichten uit de media en als ik het goed heb begrepen, hebben ze stappen ondernomen om te zorgen dat dit niet meer kan voorkomen. Het is natuurlijk te idioot voor woorden wat we hierover hebben gelezen. Ik begrijp dat het OM onderzoekt of er tot vervolging zou kunnen worden overgegaan, zodat vastgesteld kan worden of het hier gaat om een strafbaar feit. Kortom, ik keur het zeer af. Toen wij de vorige keer hierover spraken, heb ik gezegd dat ik graag met de sector wil spreken. Dat gesprek is aanstaande; het staat voor volgende week op de rol. Het wordt een gesprek met een brede vertegenwoordiging uit de sector. Ik zou graag met de Kamer willen afspreken dat ik na afloop van dat gesprek de Kamer informeer, omdat ik dan beter zicht heb op de stappen die men zelf heeft ondernomen. Dan kunnen we beoordelen of we daar vertrouwen in hebben.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Hier hebben we de vorige keer ook over gesproken. Mijn punt is dat ik dit zo ernstig vind, dat ik vind dat de minister van Binnenlandse Zaken niet alleen moet spreken met sectoren en haar afkeuring moet uitspreken over dit ontoelaatbare gedrag, maar dat ze ook zelf in actie moet komen. Een collega-bewindspersoon, minister Van Ark van de VVD, doet dat bij de uitzendbureaus. Ze gaat er achterheen, ze verhoogt de boetes, zet mysteryguests in: ze zegt dat het onacceptabel is en dat ze het gaat uitroeien omdat we dit niet willen in dit land. Ik vraag de minister om ook voor woningzoekenden bij makelaars en woningcorporaties, misschien ook wel bij particuliere verhuurders, zelf actie te ondernemen. Dat was ze vorige keer niet van plan en ik vraag naar aanleiding van weer zo'n schandalig incident — hopelijk is het een incident, maar ik vrees dat het wijder verbreid is — om dat toch te doen.

**Minister Ollongren:**

Ik ben het heel erg eens met de heer Nijboer dat dit ontoelaatbaar is en dat dit niet mag gebeuren. Ik sta vol achter de manier waarop de arbeidsmarkt wordt aangepakt en die de heer Nijboer schetste. We hebben hier de vorige keer over gesproken. We waren het helemaal eens over het feit dat we niet willen dat dit voorkomt in Nederland. Daarom ga ik het gesprek voeren met die partijen. Ik heb volgens mij gezegd dat het belangrijk is om te constateren of betrokkenen zelf al voldoende doen om te voorkomen dat dit gebeurt. De casus die in de media kwam, ging over iets wat in het verleden had gespeeld en waarvan de woningcorporatie zelf zegt dat ze stappen ertegen heeft ondernomen. Ik zal nagaan of dat zo is. Als ik het gevoel heb dat partijen zelf in staat zijn om met elkaar te voorkomen dat dit gebeurt, dan zou dat mooi zijn. Het zou mooi zijn als ik mijn vertrouwen erover kan uitspreken. Maar dat gesprek

voer ik natuurlijk niet voor niets. Als het nodig is om er meer aan te doen, zal ik dat niet nalaten. De heer Nijboer zegt dat ik dat nu al moet gaan doen. Hij zoekt een beetje naar de parallel met de mysteryguest die in andere sectoren wordt ingezet. U weet dat de overheid zelf niet aan uitlokking mag doen. Dat is zo'n beetje de grens waar de overheid in dat geval aan gebonden is. Ik wil voor de toekomst helemaal niets uitsluiten binnen die grens, maar ik vind wel dat ik het zorgvuldig moet doen, ook in de richting van de sector. Ik constateer dat ze in ieder geval zelf hebben uitgesproken dat wat gebeurd is natuurlijk ontoelaatbaar is.

**De voorzitter:**

Tot slot de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

We zijn het er wel over eens dat het ontoelaatbaar is. Maar 46 van de 50 makelaars discrimineren. Dan kun je niet zeggen: laat de sector het zelf maar oplossen. Daar verschillen wij echt van mening over. Ik vind dat de minister wat moet doen. Ze moet niet alleen praten, maar wat doen en optreden zodat men bang is en het niet meer voorkomt. We moeten het uitroeien. Helaas moet ik constateren dat zij daartoe niet bereid is. Ik heb de vorige keer een motie ingediend. D66 was een aanjager bij het uitzenddebat. Daar doet het kabinet wel wat en dat heeft de PvdA ook volop gesteund. Ik hoop echt dat bij woningzoekenden dezelfde methode wordt toegepast, want dit gaat door de hele samenleving heen. Of het nu gaat om stageplekken, om banen vinden of om woningen vinden, die discriminatie moeten we uitroeien. Dat moeten we niet op z'n beloop laten.

**Minister Ollongren:**

Nee hoor, daar zijn we het echt volledig over eens. Discriminatie is ontoelaatbaar. Dat moeten we niet toestaan. Het is in Nederland onacceptabel. Ik ga dat gesprek voeren. Ik heb op dit moment geen signalen dat het stelselmatig aan de orde is. Ik sluit helemaal niks uit voor de toekomst. Als het nodig is, moeten we aanvullende maatregelen, een beetje in de richting zoals de heer Nijboer net noemde, zeker niet uitsluiten. Maar geef mij de gelegenheid om dat gesprek in alle intensiteit met de sector te voeren. Dan zal ik de Kamer daarover terug rapporteren.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik ben een beetje in de war. Ik hoor de minister namelijk in woorden zeggen dat ze het vreselijk vindt, dat ze het gaat aanpakken, dat ze er iets aan gaat doen en dat ze gaat praten. Maar we praten hier over 28 maart, waarop het onderzoek werd gepresenteerd. 90% van de makelaars zei "daar werk ik graag aan mee" en overtreedt de wet. Dan zegt de minister: nou ja, ik moet ze nog spreken. We gaan inmiddels richting eind mei. Heeft de minister de indruk dat de woorden die zij gebruikt ook tot uitdrukking komen in de daden?

**Minister Ollongren:**

Zeker. Ik vind het een heel urgente kwestie. Ik ben ook blij dat de Kamer er aandacht voor heeft gevraagd. Het is goed dat hierover berichten in de media zijn verschenen en nu

weer, natuurlijk niet vanwege de inhoud van de berichten. Het feit dat er aandacht voor is, is natuurlijk het allerbelangrijkste, omdat dat een signaal is in de richting van diegenen die of te gemakkelijk hierover hebben gedacht dan wel daadwerkelijk de wet hebben overtreden. Dan zijn er mogelijkheden, want de gang naar de rechter staat altijd open. Ik hoop ook dat dat gebeurt. Wij hebben hier een maand geleden over gesproken. Ik zal volgende week dat gesprek met de sector voeren. Ik doe dat met de grootste mogelijke urgentie. Ik wil ook heel graag direct daarna de Kamer vertellen wat mijn indruk is van de maatregelen die in de sector zelf worden genomen. Ik zal buitengewoon stellig zijn in dat gesprek dat als dat in mijn ogen onvolgende is, we dan moeten gaan kijken naar andere maatregelen. Dat zal ik dan doen met de steun die hier in de Kamer wordt uitgesproken. Maar daarvoor wil ik wel dat gesprek voeren.

**De voorzitter:**

Tot slot de heer Azarkan.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ik constateer dat de minister het belangrijk vindt, maar gewoon niet belangrijk genoeg. Ik vind het echt onbestaanbaar dat er al twee maanden overheen zijn gegaan, zonder dat de minister heeft gezegd: ik nodig de VNG uit, ik nodig de makelaars uit en ik laat ze hier even vertellen wat ze eraan gaan doen en hoe ze dat gaan aanpakken. Dat begrijp ik nog, maar vervolgens is de vraag wat je daar als overheid zelf aan kan doen. De minister komt elke keer met het strafrechtelijke traject. We weten hoe ingewikkeld dat is. Ik vind het echt heel makkelijk. Er spreekt voor mij gewoon niet uit dat de minister echt bereid is om het als een urgent probleem aan te pakken.

**Minister Ollongren:**

Ik hoop toch dat de heer Azarkan uit mijn woorden en ook daden opmaakt dat ik het een buitengewoon ernstig probleem vind, dat ik er prioriteit aan geef en dat ik dat volgende week buitengewoon indringend onder de aandacht zal brengen. Dat is overigens al meteen gebeurd nadat we hier de vorige keer met elkaar over hebben gesproken.

Voorzitter. Dat was naar aanleiding van de verschillende opmerkingen die zijn gemaakt naar aanleiding van de actuele berichten over discriminatie op de woningmarkt.

Dan heb ik nog een aantal vragen onder het kopje overig, om te beginnen een vraag van de heer Ronnes naar de uitvoering van een motie van hemzelf en mevrouw Van Eijs over de positie van starters op de woningmarkt. In deze motie wordt verzocht om het gesprek aan te gaan over reële mogelijkheden voor starters in het Platform Hypotheken. Ik zou de heer Ronnes als tussenstand willen geven dat ik ervan uitga dat ik de Kamer voor de zomer kan informeren over de uitkomsten hiervan.

Een andere vraag van de heer Ronnes ging over een impactanalyse, namelijk van de impact van verduurzaming op de woningmarkt c.q. de woningbouw. Ten eerste zou ik willen vaststellen dat we met elkaar vinden dat die verduurzaming er moet komen en dat we daarbij geen kansen moeten laten liggen. In het kader van het klimaatakkoord

en dan specifiek de tafel gebouwde omgeving, maar ook in de gesprekken die ik voer met de regio's in het kader van de Woonagenda, zal die samenhang aan bod komen. Want wat de heer Ronnes schetst, namelijk een samenhang tussen aan de ene kant duurzaamheidsambitie en aan de andere kant versnelling, zie ik natuurlijk wel. Tegelijkertijd denk ik dat er soms ook gewoon kansen liggen om deze juist hand in hand te laten gaan en betaalbaarheid, verduurzaming en versnelling dus niet tegengesteld hoeven te zijn. Ze hangen met elkaar samen. Er zullen keuzes worden gemaakt over welke stap eerst of dat het integraal kan, dus alle drie de ambities in een keer. Dus het is een aandachtspunt dat ik in de regiogesprekken en in de Woonagenda heb meegenomen.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de NHG-premie. Dat is een vraag die zij, en ook de Kamer, eerder heeft gesteld. Het onderzoek daarnaar loopt nog. Mijn voornemen was om u bij de begroting, dus in het najaar, te informeren over dat onderzoek en over de eventuele meefinanciering van de NHG-premie. Dus dat komt nog.

De aardgasloze nieuwbouw. Dat betreft de zogenaamde wet VET die per 1 juli ingaat. De heer Bisschop maar ook anderen hadden het er even over. Het inwerkingtredingsbesluit is onlangs gepubliceerd. Het leek misschien heel korte termijn, maar tegelijkertijd was dit onderdeel van eerdere afspraken die gemaakt zijn, ook in het interbestuurlijk programma. Laten we ook met elkaar gewoon vaststellen dat het natuurlijk doodzonde is om nu woningen op te leveren met een aardgasaansluiting, wetende dat we straks toch allemaal van dat aardgas af gaan. Daar waar er heel vergaande plannen zijn, waar echt problemen ontstaan, bestaat inderdaad de mogelijkheid om daar toch een uitzondering op te geven.

De heer Azarkan vroeg naar starters. Een terecht punt. We hebben er net al eventjes over gesproken. Voor starters op de woningmarkt is het op dit moment heel lastig om een betaalbare woning te vinden. Dat geldt niet alleen voor starters, maar zeker ook voor starters, zowel in de koop- als in de huursector. Daarom moet de bouwproductie worden versneld. Daarom moet de doorstroming verbeteren. Dat is eigenlijk de hele schakel van de woningmarkt waar dit speelt. Ik juich zeer toe dat er voor de meest gespannen regio's, Amsterdam, Utrecht, ambitieuze bouwplannen liggen, want dat is toch de enige manier om ook dit vraagstuk, juist voor die starters op te lossen. Ik wil na de zomer een brief naar uw Kamer sturen in reactie op diverse moties die hierover gaan. Ik noemde net al de NHG-premie, maar er liggen ook moties over de mogelijkheden van starters. Er komt dus een uitvoerige brief naar uw Kamer toe.

Dan nog een vraag van de heer Nijboer, die eigenlijk aansluit bij wat ik net tegen de heer Ronnes zei over de verduurzaming. Ik geloof dat het punt was dat die wat minder pregnant naar voren kwam in de Woonagenda, maar voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is in het kader van het klimaatakkoord de tafel voor de gebouwde omgeving onder leiding van Diederik Samsom aan het werk. Aan die tafel wordt door alle partijen gesproken over verduurzaming, over het aardgasvrij maken van woningen en wijken, en over de betaalbaarheid van de verduurzaming. Dat zijn voor een groot deel natuurlijk ook de partijen die hebben meegewerkt aan de Woonagenda en die hebben



onderschreven. Zodra er een uitkomst is, zullen wij de Kamer daar natuurlijk over informeren.

De heer Bisschop van de SGP vroeg naar de samenwerking met de verschillende bestuurslagen. Uit het hele debat blijkt eigenlijk al hoe belangrijk ik het vind om aan die regiotafels met die verschillende bestuurslagen dergelijke afspraken te maken, hoe ingewikkeld dat soms ook is omdat iedere bestuurslaag weer een eigen verantwoordelijkheid heeft. Ik heb net met de heer Ronnes al gesproken over de verantwoordelijkheid van de provincies als het gaat over de plancapaciteit. Verder hebben de waterschappen goede ideeën en trouwens ook een verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk belang. Als ik bijvoorbeeld praat over klimaatadaptatie en woningbouw, heeft de Unie van Waterschappen daar een heel belangrijke stem in. Door samen te werken en samen aan die tafels te zitten, komen al die belangen bijeen en wel zo dat niet iedereen alleen bezig is met zijn eigen belang, maar juist met de integraliteit van die belangen. Er werd net trouwens ook iets gezegd over bereikbaarheid. Die hoort daar natuurlijk heel nadrukkelijk bij.

De heer Koerhuis vroeg naar de verhuurdersheffing, de duurdere huurwoningen en de motie over de WNT. Die motie heeft hij tijdens een eerder debat ingediend. We zijn nu bezig met de verkenning rondom die prikkel in de verhuurdersheffing. Daarvoor loopt contact met de Belastingdienst en de RVO. Ook worden de juridische aspecten bekeken. Ik denk dat ik na de zomer, als ik ook een bredere brief aan de Kamer wil sturen over de verhuurdersheffing, hierop terug kan komen en dan trouwens ook op de motie van de heer Ronnes over de oploop in de verhuurdersheffing.

De heer Bisschop vroeg hoe wijzigingen in het leenstelsel gevolgen kunnen hebben voor starters. Ik sprak net al even over het Platform Hypotheken. Daar worden in het kader hiervan jaarlijks gesprekken gevoerd, ook in verband met de mogelijke knelpunten op de hypotheekmarkt. De heer Bisschop maakt zich, denk ik, vooral zorgen over het studie-stelsel en de verlaging van de maximale loan to value, de LTV. Op deze punten loopt een aantal concrete acties. Het Nibud en het Platform Hypotheken, zonet genoemd, onderzoeken of de weging van studieleningen de toegankelijkheid voor starters onnodig belemmert. Daarover en over de NHG-premie waar we zonet over spraken, zal ik de Kamer denk ik in het najaar nader kunnen informeren.

De heer Kops van de PVV heeft naast de huurstijging ook gesproken over de stijging van de energielasten. Dat is een onderwerp waar we al vaker over hebben gedebatteerd. Over het geheel genomen, heb ik net gezegd, is er een gematigde huurstijging voor de sociale sector. We kijken als kabinet natuurlijk naar de hele koopkrachtontwikkeling. Energieprijzen zijn natuurlijk een relevante factor voor mensen in hun portemonnee. Daarmee ben ik het helemaal eens. We hebben daar ook aandacht voor. Zo zijn we bezig met de Nationale Energieverkenning. De minister van Economische Zaken en Klimaat heeft dat toegezegd aan de Kamer. Mensen kijken natuurlijk naar de woonlasten in hun totaliteit, inclusief energiekosten. Het is natuurlijk belangrijk dat we die energiekosten een beetje in de hand proberen te houden met elkaar. Ook daarover spreken we in dat interbestuurlijk programma met de medeoverheden. Onderdeel van het klimaatakkoord zal het kostenaspect zijn.

**De voorzitter:**  
Bent u aan een afronding toegekomen?

**Minister Ollongren:**  
Ja. Ik heb nog een tweetal vragen en antwoorden, voorzitter.

De heer Koerhuis vroeg naar de hypotheek. Hij constateerde dat er inmiddels hypotheekleningen zijn met een lange looptijd van 40 jaar voor starters. Hij noemde de verzilverhypotheek. Kredietverstrekkers hebben dus mogelijkheden om dit soort nieuwe producten op de markt te brengen. Die startershypotheek voor 40 jaar is er één van, al is er maar een hypotheekrenteafrekmogelijkheid van 30 jaar. In het kader van de motie-Snels/Dijkgraaf wordt verkend wat de mogelijkheden en gevolgen zijn van het beperken van de aflossingsverplichting tot een restschuld van 30%. Daarover zal de Kamer na de zomer worden geïnformeerd. Nee, sorry, dat kan zelfs al voor de zomer, kan ik de heer Koerhuis toezeggen. Hetzelfde geldt dus voor het Platform Hypotheken waar we net over spraken.

Dan de laatste vraag. Dat was een vraag van mevrouw Van Eijs over de regelgeving rondom vakantieparken. We hebben daar natuurlijk schrijnende voorbeelden van gezien. Het kabinet is nu bezig met een plan van aanpak, waarin de hele problematiek rond de vakantiewoningen aan de orde komt. Daarover is overleg met diverse partijen, waaronder het RIEC — het moet eigenlijk meervoud zijn: regionale centra — om te kijken hoe we zouden kunnen komen tot een landelijke aanpak en wat we van elkaar kunnen leren. Ik ben het helemaal met mevrouw Van Eijs eens dat er grote verschillen zijn tussen vakantieparken en de mogelijkheden daarvan. Er loopt nu dus een onderzoek. Zodra dat gereed is, wil ik dat graag beschikbaar stellen aan de Kamer.

Voorzitter. Daarmee ben ik in ieder geval door de beantwoording heen die ik had voorbereid.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Er is een interruptie van mevrouw Voortman.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**  
Ik had nog een vraag gesteld over steden waarin het aantal sociale huurwoningen afneemt, terwijl er ondertussen wel een wachtlijst is voor mensen. Ik heb zelf gezegd: het uitgangspunt van GroenLinks is geen afname van het aantal sociale huurwoningen in steden zolang daar een wachtlijst is. Ik vroeg mij af of de minister dat uitgangspunt onderschrijft.

**Minister Ollongren:**  
Ik heb zonet wel betoogd dat ik het in hoge mate een lokale verantwoordelijkheid vind om te beoordelen wat voor woningbehoefte er is en hoe je daar het beste invulling aan kunt geven. Hier zeg ik dus een beetje met de VNG: laten we kijken waar de nieuwe gemeentebesturen van uitgaan. Ik ben nu nog niet zover dat ik constateer dat wat mevrouw Voortman schetst in algemene zin aan de hand is en dat ik daar iets aan wil doen. Maar ik wil het wel graag betrekken bij de gesprekken die ik voer met de regio's.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

In wijken waar veel sociale huurwoningen zijn, zou je kunnen zeggen: oké, misschien moet je daar toch een aantal woningen verkopen. Dat zou ik me nog kunnen voorstellen. Maar als je weet dat er een tekort is, dan is het toch logisch dat je over de stad gezien in elk geval moet zorgen dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft? Het is toch niet uit te leggen aan iemand die een sociale huurwoning zoekt dat in de stad waar hij een sociale huurwoning nodig heeft en op de wachtlijst staat, het aantal sociale huurwoningen ondertussen afneemt? Dat moet ook de minister toch beamen?

Minister **Ollongren**:

Ik bekijk het heel graag per regio. Soms is dat net iets breder dan de stad. Ik vind dat de regio's, en daarbinnen dus ook de gemeenten, zelf het beste in kaart kunnen brengen wat hun woningbehoefte is en wat op termijn de beste oplossing daarvoor is. In het algemeen denk ik dat het knelpunt niet alleen zit in de sociale huur of alleen in de middenhuur. Het knelpunt zit nou net over de hele linie. Dat heb ik zonet ook geschetst. Het zal niet makkelijk zijn om dat op te lossen, en het zal per regio ook verschillen wat daarvoor de beste oplossing is. In de ene regio is dat zo snel mogelijk meer middenhuur toevoegen, maar in een andere regio kan het een andere oplossing zijn. Daar kan het bijvoorbeeld gaan over de kwaliteit van de woningen. Het gaat dus echt over de hele linie. Maar ik zal er in de regiogesprekken natuurlijk ook op doorvragen waarom gemeentes de keuzes maken die ze maken, en of dat in het totaal, voor heel Nederland, uiteindelijk een veel betere situatie gaat opleveren, ook met betrekking tot de wachtlijsten waar mevrouw Voortman aan refereert.

De **voorzitter**:

Meneer Ronnes, u heeft geen interrupties meer, maar u krijgt de gelegenheid om alleen die vragen die niet zijn beantwoord even te benoemen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb nog twee antwoorden gemist op de volgende vragen. Ten eerste het scheefwonen. Is de minister bereid om te onderzoeken of er maatregelen te nemen zijn om scheefwonen echt tegen te gaan? Dan een tweede ...

Minister **Ollongren**:

Mag ik ...?

De **voorzitter**:

Wat is de tweede vraag? Misschien kan het in één keer.

De heer **Ronnes** (CDA):

De tweede is een kwalitatieve vraag. We hebben een tijdje geleden een motie ingediend over het actieprogramma Weer Thuis, teneinde gezamenlijk een plan op te stellen om het aanbod van geschikte huurwoningen voor daklozen en zorgwoningen op peil te krijgen. Hoe staat het met die motie?

De **voorzitter**:

Een korte reactie van de minister.

Minister **Ollongren**:

Op de laatste vraag moet ik de heer Ronnes het antwoord even schuldig blijven, maar daar kan ik in de tweede termijn op terugkomen. Het punt van het scheefwonen heb ik inderdaad niet genoemd, maar ik heb wel gezegd dat er in de Woonagenda staat dat we streven naar een sociaal huurakkoord. De partijen zijn daarmee bezig. Ik vind de gedachte die de heer Ronnes zonet heeft geformuleerd over het scheefwonen eigenlijk thuishoren in de uitwerking van dat sociale huurakkoord. Ik zal daar van mijn kant dus wel aandacht voor vragen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank. Dat scheelt mij weer tijd in de tweede termijn. Ik wil de minister danken voor de beantwoording van de vragen. Ik zou haar graag willen vragen nog even in te gaan op de afschaffing van de gasaansluitingsverplichting. Ik snap wat de bedoeling is en die steunen wij ook, maar ten aanzien van plannen die al op de plank liggen, kan dit ingrijpende gevolgen hebben, ook in de zin van vertraging. Welke ruimte is er voor ondernemers, bouwers en gemeenten om in de sfeer van een overgangstermijn enige soepelheid te betrachten?

Minister **Ollongren**:

Er bestaat ruimte voor gemeenten om een uitzondering te maken voor plannen die al in een vergevorderd stadium zijn en waarvan bijvoorbeeld de realisatie of de betaalbaarheid in gevaar zou komen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we nu naar de tweede termijn. Ik geef de heer Krol het woord.

De heer **Krol** (50PLUS):

Dank, mevrouw de voorzitter. Dank ook aan de minister. Ik ga proberen mijn eigen record te verbreken door zes moties in te dienen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een grote bouwopgave ligt;

overwegende dat het aantal senioren verder stijgt;

overwegende dat zij specifieke woonbehoeften kunnen hebben;

verzoekt de regering een proportioneel deel van de nieuw te bouwen woningen te bestemmen voor seniorenhuisvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Krol, Nijboer, Beckerman, Voortman en Azarkan.

Zij krijgt nr. 366 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het aantal senioren verder stijgt;

overwegende dat zij specifieke woonwensen kunnen hebben;

verzoekt de regering met de woningbouwcorporaties afspraken te maken om een proportioneel deel van de bestaande sociale huurwoningen leeftijdsbestendig te renoveren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Krol, Beckerman, Nijboer, Voortman en Azarkan.

Zij krijgt nr. 367 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om inzicht te geven in de woonwensen van senioren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Krol, Nijboer, Beckerman, Voortman en Azarkan.

Zij krijgt nr. 368 (32847).

Ik ga ook snel praten. Gaat u verder.

De heer **Krol** (50PLUS):

Ja.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat wachtlijsten voor een sociale huurwoning verder oplopen, in de grote steden tot een onaanvaardbaar niveau;

overwegende dat woningbouwcorporaties te maken hebben met een stapeling aan belastingen;

overwegende dat woningbouwcorporaties dat geld beter kunnen gebruiken om de sociale woningvoorraad uit te breiden;

verzoekt de regering de verhuurderheffing op te schorten totdat de wachtlijsten in de sociale huursector genormaliseerd zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 369 (32847).

Niemand heeft verstaan wat u heeft gezegd, maar het wordt wel voldoende ondersteund.

De heer **Krol** (50PLUS):

Het komt straks op papier.

**De voorzitter:**

Hoeveel moties heeft u nog?

De heer **Krol** (50PLUS):

Nog twee. Ik ga proberen om dat heel snel te doen, mevrouw de voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat technologische ontwikkelingen kunnen leiden tot drastisch verschuivende woonwensen;

overwegende dat die nieuwe wensen de druk op de grote steden kunnen verminderen;

verzoekt de regering te komen met een visie op de kwalitatieve woonwensen in relatie tot technologische ontwikkelingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Krol, Voortman en Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 370 (32847).

Ik denk dat mevrouw Voortman expres interrumpert, zodat u een slokje water neemt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat zou best kunnen. Nou, ik dacht: misschien kan ik de heer Krol te hulp schieten door het overnemen van de motie, maar dan moet het wel een motie zijn waar mijn naam onder staat.

De heer **Krol** (50PLUS):

Die kan er alsnog onder, maar de laatste is heel kort. Dat is maar één zin.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er kamernood is onder studenten;

verzoekt de regering de haalbaarheid te onderzoeken van de studentencampus bij universiteiten en hogescholen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Krol en Azarkan. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 371 (32847).

U zei steeds "de heer Akarzan", maar het is de heer Azarkan.

De heer **Krol** (50PLUS):

Azarkan. Sorry, neem me niet kwalijk.

**De voorzitter:**

De volgende keer ga ik u overhoren.

De heer Nijboer heeft het woord namens de PvdA.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik dien de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet slechts wil onderzoeken of de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor de corporatiesector van €41.056 zal worden verlengd;

overwegende dat juist middeninkomens problemen hebben met de betaalbaarheid van huren;

overwegende dat er een tekort aan betaalbare woningen is voor middengroepen en woningcorporaties bij de oplossing daarvan een grotere rol kunnen spelen;

verzoekt het kabinet de verhoging van de inkomensgrens niet alleen te verlengen, maar ook te verhogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 372 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik kom terug op discriminatie. Het is best stuitend dat daar zo weinig tegen wordt opgetreden. De heer Azarkan zei terecht dat de minister al twee maanden de tijd heeft gehad om hiertegen op te treden, maar dat er eigenlijk nog niks is gebeurd. We krijgen weer later een rapportage. De minister zegt dat de mensen naar de rechter kunnen. Maar hoe kun je nou in vredesnaam bewijzen dat je werd gediscrimineerd bij het toewijzen van een huis? Dat is toch geen antwoord op zo'n serieus probleem? Daarom dien ik nogmaals de motie in die eerder ook al is ingediend. Ik hoop dat deze motie nu Kamerbrede steun krijgt, want we moeten daartegen optreden.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er niet alleen bij het vinden van werk maar ook bij het vinden van een woning discriminatie plaatsvindt;

overwegende dat artikel 1 van de Grondwet discriminatie verbiedt en de overheid hier dus tegen moet optreden;

verzoekt de regering in samenwerking met gemeentes discriminatie actiever te bestrijden door actief overtredingen op te sporen en overtredingen te sanctioneren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Beckerman, Voortman, Azarkan en Krol.

Zij krijgt nr. 373 (32847).

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb een vraag aan de heer Nijboer. Als ik het me goed herinner, staat in het dictum "actief opsporen". Nu weet de

heer Nijboer ongetwijfeld ook dat als de overheid dat zou doen, bijvoorbeeld door discriminatie uit te lokken, ze zelf niet goed bezig zou zijn. Of moet ik de motie anders uitlegen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind dat de minister er wat aan moet doen. Ik heb het juist breed gehouden, maar het kan op een aantal manieren. Bij de uitzendbranche gaan ze met mysteryguests werken. Dat gaat het kabinet zelf doen of de Arbeidsinspectie namens het kabinet. Je kunt hogere boetes instellen, je kunt controles uitvoeren. Ik vind het allemaal best en ik sta open voor de oplossingen die het kabinet ziet, maar de minister is nog niet bereid om iets te doen. Zij wil eerst praten met de sector en daar heb ik geen vertrouwen in.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik nu naar mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Vanwege de enorme huurprijsstijgingen in de middenhuur in bepaalde gebieden dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de vraag naar middenhuurwoningen in schaarstegebieden veel hoger is dan het aanbod;

constaterende dat voldoende toename van het aanbod door middel van nieuwbouw door verschillende factoren nog minimaal een aantal jaren duurt;

overwegende dat de commissie-Van Gijzel daarom voorstelt via een tijdelijke maatregel, de noodknop, gemeenten de mogelijkheid te geven in samenspraak met de lokale samenwerkingstafel de extreme huren in de middenhuur-sector een halt toe te roepen;

verzoekt de regering om ook voor bestaande huurwoningen exorbitante huurstijgingen tegen te gaan, te onderzoeken welke maatregelen als een tijdelijke noodstop kunnen dienen, waarbij niet de WWS-systematiek wordt doorgetrokken, en daarbij oog te hebben voor de kostenstructuur van de verhuurder inclusief grondprijs;

verzoekt de regering tevens daarbij te zorgen dat deze maatregelen niet ten koste gaan van de bouw van middenhuur op de langere termijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 374 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De motie klinkt heel goed, maar ik heb nog een vraagje. U zegt "mogelijkheden te onderzoeken", maar dat kan natuurlijk van alles zijn. U sluit al uit dat het woningwaarderingstelsel zoals we dat kennen bij de sociale huur wordt ingevoerd. Wat zijn dan de opties waar u aan denkt? Ik heb die informatie nodig om goed te weten hoe ik moet stemmen. Op zich zou ik de motie graag willen steunen, maar niet als het bijvoorbeeld betekent dat minder sociale huurwoningen een optie zijn. Zou u wat toelichting kunnen geven op uw denkrichting?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik zie niet meteen het verband met minder sociale huurwoningen. De bedoeling is dat je bij een woning die een normale prijs zou moeten hebben, dus een middenhuurprijs, gaat kijken wat de echte waarde is en dat het dus niet alleen maar zo is omdat er zo belachelijk weinig woningen beschikbaar zijn. Je zou kunnen kijken naar de waarde van de woning en naar wat de reële kosten zijn die een verhuurder maakt. Er is niks mis met geld verdienen aan een huurwoning, maar er is wel iets mis met huisjesmelkers en het gebruikmaken van extremen in de markt.

De **voorzitter**:

Is het helder, mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, het klinkt heel goed, maar het is op zich wel jammer dat de optie van het WWS er niet in zit. Volgens de commissie-Van Gijzel zou dat juist wel kunnen helpen. De opmerking over de sociale huur kwam door een opmerking van de heer Ronnes, dus misschien moet ik hem nog eens de vraag stellen wat hij daarmee bedoelde.

De **voorzitter**:

Nee, de heer Ronnes is al geweest. O nee, hij moet straks nog. Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan ga ik nu naar mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik dien de volgende moties in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het voor woningcorporaties moeilijk is om aan bouwdoelstellingen te voldoen omdat gemeenten hun bouwgrond erg duur verkopen;

overwegende dat er sprake is van woningnood en dat er snel meer betaalbare sociale huurwoningen nodig zijn;

verzoekt de regering om gemeenten te stimuleren om hun bouwgrond tegen betaalbare prijzen te verkopen aan woningbouwcorporaties en daarmee geen financiële drempels voor woningcorporaties op te werpen zodat er snel meer betaalbare huurhuizen kunnen worden gerealiseerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer, Voortman, Krol en Azarkan.

Zij krijgt nr. 375 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet voornemens is de Europese richtlijn om belastingontwijking door internationale ondernemingen in te dammen, de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), zo in te voeren dat woningcorporaties worden aangeslagen voor ongeveer 300 miljoen euro per jaar;

overwegende dat dit een maatregel is om belastingontwijking van internationale ondernemingen aan te pakken, maar juist een binnenlandse bedrijfstak zonder winsttoegmerk treft;

voorts overwegende dat corporaties, en daarmee huurders, al extra belast worden door een oplopende verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting;

verzoekt de regering om woningcorporaties volledig te ontzien in de uitwerking van de ATAD,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer, Voortman, Krol en Azarkan.

Zij krijgt nr. 376 (32847).

Dank u wel. Dan gaan we naar mevrouw Voortman namens GroenLinks.



Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter, dank u wel. Ik heb vooral moties meegetekend, want dat scheelt spreektijd. De collega's hebben moties ingediend die ik van harte kon onderschrijven.

Voorzitter. De minister is ingegaan op een aantal vragen die ik had gesteld. Mij viel op dat zij de verantwoordelijkheid vooral bij gemeentes legt. Nou hebben gemeentes natuurlijk ook een grote verantwoordelijkheid als het gaat om wonen, maar tegelijkertijd geven diezelfde gemeentes ook aan dat ze het niet alleen kunnen en dat het oproepen en het maken van vrijblijvende afspraken met allerlei partijen alleen niet helpen. Zij vragen soms om verdergaande maatregelen en juridische maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan meer regu-

lering of aan de mogelijkheid om het WWS-systeem op te trekken, zodat dat voor grotere groepen huizen gaat gelden. Dat soort maatregelen mis ik in de beantwoording van de minister.

Ik heb de minister ook gevraagd of ze kon aangeven wat haar uitgangspunten zijn. Over sociale huur heb ik gezegd dat het uitgangspunt zou moeten zijn dat er, zolang er wachtlijsten zijn in een gemeente, geen sprake mag zijn van afname van het aantal sociale huurwoningen. Ook hier wijst de minister naar gemeentes. Maar als minister heb je toch wel een visie op hoe het moet met het aantal sociale huurwoningen? Ik zou haar toch willen vragen of zij daar een helderder antwoord op zou kunnen geven. Vooral nog zie ik alle redenen om de initiatiefwet van de heer Nijboer, mevrouw Beckerman en GroenLinks voort te zetten. Ik denk dat het belangrijk is dat we het aantal sociale huurwoningen op peil houden.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Voortman. Dan ga ik nu naar de heer Koerhuis namens de VVD.



De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Geen motie van mijn kant, maar ik wil wel graag doorvragen naar de bouwopgave in de Nationale woonagenda. We zitten nu op een bouwproductie van 66.000 per jaar. De minister heeft de ambitie om naar 75.000 te gaan. Dat lijkt mij nog steeds aan de magere kant. Ik ben er nog niet echt van overtuigd dat dit het huidige tekort van 200.000 gaat oplossen en dat we daarmee die 1 miljoen huizen gaan bouwen. Graag krijg ik nog een iets uitgebreidere reactie van de minister. Dat mag in een brief of als onderdeel van het volgende rapport over de bouwopgave, dat op 1 oktober komt.

Ik wil nog iets zeggen — ik kijk naar de heer Krol — om senioren een duwtje in de rug te kunnen geven. Er ligt een motie van VVD en CDA over verzilverhypotheken. Ik zou graag een iets uitgebreidere reactie willen van de minister. Ik hoor van de sector dat het heel goed loopt, maar dat het nu onder de maatwerktafel valt. Moet het nog wel een maatwerkproduct zijn? Moet het geen bulkproduct worden? Of zitten daar juridische haken en ogen aan? Ik denk namelijk dat het belangrijk is om mensen te helpen langer thuis te kunnen blijven wonen.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan ga ik nu naar de heer Kops van de PVV.



De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel. De PVV blijft het herhalen: huur omlaag, energierekening omlaag. Toegegeven, ik val in herhaling, maar ik moet wel: zolang er bij de minister simpelweg de politieke wil niet is om de lasten werkelijk te verlagen, zal het ook niet gebeuren. Wat dat betreft is dit wederom een debat zonder resultaat, want de politieke wil

is er gewoon niet, zo is uit de beantwoording wel gebleken. En dat is jammer.

Voorzitter. De minister is het er niet mee eens, maar feit is dat de Nederlanders worden gediscrimineerd doordat statushouders met voorrang woningen toegewezen krijgen. Deze wegbijminister wil het gewoon niet zien en vindt het allemaal wel prima. Dat is schandelijk. Daarom de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat er géén sociale huurwoningen meer worden weggegeven aan statushouders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 377 (32847).

**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik nu naar de heer Ronnes namens het CDA.



**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. We hebben samen met D66 een motie ingediend omtrent de middenhuur. Ik dien aanvullend twee moties in, de eerste over corporaties, betaalbaarheid en scheefwonen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat duur en goedkoop scheefwonen verstoringe factoren zijn voor een goed functionerende huurwoningmarkt;

verzoekt de regering om:

- te onderzoeken hoe een systematiek ontwikkeld kan worden waarbij voor de zittende huurders de jaarlijkse huur wordt herijkt (zowel omhoog als omlaag) op basis van gezinsinkomen, zodat de huur daarop afgestemd kan worden;
- de corporatiesector en de huurdersorganisaties daarbij te betrekken;

- de Kamer over de resultaten te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 378 (32847).

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik wil ingaan op de motie die door mevrouw Van Eijs is ingediend en die u heeft gesteund. In de eerste termijn zei u: voor mij is het een optie om sociale huurwoningen op te offeren. Is dat wat er achter die motie zit? Ik vind de motie nog erg vaag. Om voor of tegen te kunnen stemmen, wil ik dus graag wat meer weten. Welke opties ziet u?

**De heer Ronnes (CDA):**

Eigenlijk de opties die de heer Van Gijssel in zijn rapport geeft. Er is een optie van de noodknop. De tweede optie is een flexibele inzet van sociale huurwoningen. Zeker op plaatsen met een overschot aan sociale huur, kun je die woningen gebruiken voor middenhuur, maar dat moet niet ten koste gaan van de balans in het aanbod in de sociale huursector. Die kanttekening wil ik daarbij maken.

**De voorzitter:**

Tot slot, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Maar dat is toch raar. De heer Van Gijssel heeft meerdere noodknoppen genoemd. Een van die noodknoppen is bijvoorbeeld het WWS-stelsel doortrekken. U vraagt in uw motie om een onderzoek, maar u haalt die optie van Van Gijssel er al uit. Waarom staan niet beide opties in de motie, zodat we later een goede afweging kunnen maken?

**De heer Ronnes (CDA):**

Dat staat uitdrukkelijk in de motie genoemd. We willen in het middenhuursegment geen permanent gereguleerd systeem invoeren.

**De voorzitter:**

Gaat u verder. U heeft nog een motie?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, die heb ik zeker, voorzitter, over de plancapaciteit. Ik heb gezegd dat ik er in de tweede termijn op terug zou komen. Dat doe ik via deze motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat verschillende provincies een acuut tekort hebben aan harde plancapaciteit voor de bouw van woningen en dat de praktijk uitwijst dat de volledige plancapaciteit nimmer gerealiseerd wordt;

verzoekt de regering om te stimuleren dat de provincies de rem op realisatie van harde plancapaciteit loslaten en over te gaan tot overprogrammeren;

verzoekt de regering voorts om te onderzoeken of een "spoedreparatie" van de Ladder van Duurzame Verstedelijking wenselijk is om te voorkomen dat overprogrammering bij de rechter geen stand houdt,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 379 (32847).

Dan ga ik nu naar de heer Azarkan. De heer Bisschop doet namelijk niet mee. Tenminste, hij heeft zijn punten al gemaakt. Dat kan ook.



**De heer Azarkan (DENK):**

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor de beantwoording. Naast al die blaren op haar handen van het masseren, zal zij nu ook wel wat blaren op haar tong hebben van het beantwoorden van alle vragen.

Voorzitter. Ik was wat verdrietig over de beantwoording over de aanpak van de discriminatie door makelaars, waardoor mensen geen toegang hebben tot woningen. Het is al ingewikkeld en als het dan ook nog zo gaat dat sommigen helemaal geen toegang hebben, dan vind ik dat buitengewoon verdrietig. Ik heb daarover een motie opgesteld.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit onderzoek van De Groene Amsterdammer blijkt dat ruim 90% van de verhuurmakelaars bereid is om mee te werken aan discriminerende verzoeken bij het verhuren van woningen;

verzoekt de regering te bezien of naming-and-shaming een instrument kan zijn tegen verhuurmakelaars die meewerken aan discriminerende verzoeken en de Kamer daarover uiterlijk eind dit jaar te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 380 (32847).

**De heer Azarkan (DENK):**

Voorzitter. Dan nog een andere onrechtvaardigheid en die gaat over de ATAD-richtlijn die tot doel heeft belastingontwijking tegen te gaan. Ik dien daarover een motie in die is meeondertekend door de heer Korrel, sorry, Krol.

**De voorzitter:**

Ik dacht al: die is niet gekozen, die ken ik niet in de zaal. Dan staan jullie nu 1-1. Dank u wel.

**De heer Azarkan (DENK):**

Dan de motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in Amsterdam en Utrecht ongeveer acht jaar en in Den Haag en Rotterdam ongeveer drie jaar zijn;

van mening dat het van groot belang is dat woningcorporaties kunnen investeren om deze lange wachttijden terug te dringen;

overwegende dat Aedes aangeeft dat woningcorporaties onbedoeld getroffen zullen worden door de implementatie van de EU-richtlijn ATAD in 2019;

verzoekt de regering te bezien welke mogelijkheden er zijn om de gevolgen van de ATAD voor de woningcorporaties zo veel mogelijk te beperken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Azarkan en Krol. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 381 (32847).

Ik wil de minister verzoeken om toch direct te reageren op de moties.

**Minister Ollongren:**

Ik heb enkele minuten schorsing nodig.

**De voorzitter:**

Heel kort, want we lopen echt heel erg uit en dat is wel vervelend voor de volgende debatten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering en geef de minister het woord.





**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Het waren nogal wat moties. Ik moest even zorgen dat de administratie op orde was.

Er is zonet nog een enkele vraag gesteld. De heer Koerhuis vraagt zich nog steeds af of die 75.000 woningen per jaar wel voldoende zijn. Ik zal hier inderdaad op terugkomen, in ieder geval bij de Staat van de Woningmarkt die in het najaar komt. Ik geloof dat dat ook de vraag was die de heer Koerhuis mij stelde. Dus ja, ik kom erop terug.

De heer Ronnes was ik nog een antwoord schuldig over een motie die hij bij een eerdere gelegenheid heeft ingediend over de huisvesting van daklozen en maatschappelijke opvang. Er wordt op dit moment samen met VNG, Aedes en maatschappelijke opvangorganisaties gewerkt aan de uitwerking daarvan en aan een plan voor betere afspraken, zodat er de facto ook meer huisvesting beschikbaar komt. Ik verwacht eigenlijk op heel korte termijn een akkoord hierover te hebben en ik zal de Kamer dus ook zo snel mogelijk daarover informeren.

Voorzitter. Dan ga ik, ook omwille van de tijd, snel over tot de moties.

De motie op stuk nr. 366, ingediend door de heer Krol, vraagt de regering om een proportioneel deel van de nieuw te bouwen woningen te bestemmen voor seniorenhuisvesting. Ik ben het helemaal eens met de heer Krol dat dat er gewoon moet komen. Alleen omdat hij zegt dat de regering dat moet doen, moet ik de motie toch ontraden, want dit is nou precies dat lokale maatwerk dat er moet komen, waar de gemeenten, de woningbouwcorporaties, de verhuurdersverenigingen et cetera prestatieafspraken over maken. Dus ik vind het heel sympathiek en ik zal het ook zeker in de regiogesprekken onder de aandacht brengen, maar in deze vorm zou ik de motie moeten ontraden.

**De voorzitter:**

Ik wil eigenlijk voorstellen, meneer Krol, dat de minister eerst al uw moties behandelt. Dan krijgt u de gelegenheid voor één vraag. Anders gaat u zes vragen stellen, want u heeft zes moties ingediend.

**Minister Ollongren:**

Ook bij de motie op stuk nr. 367 van de heer Krol is mijn punt dat dit een oproep is aan de regering om met de woningbouwcorporaties afspraken te maken, in dit geval over het renoveren van sociale huurwoningen. Dit zal moeten gebeuren, het zal ook worden gemonitord, maar het moet wel lokaal gebeuren, dus om die reden, in deze vorm, moet ik de motie ontraden.

De motie op stuk nr. 368 van de heer Krol vraagt om meer inzicht te geven in de woonwensen van senioren. Dat wil ik graag meenemen in de Staat van de Woningmarkt die in het najaar, om precies te zijn in november, naar de Kamer gaat. De oproep herken ik en vind ik sympathiek. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 369 van de heer Krol verzoekt de regering de verhuurderheffing op te schorten. Dat is, met

alle respect, een ongedekte motie, die ik om die reden moet ontraden.

De motie op stuk nr. 370 van de heer Krol verzoekt de regering te komen met een visie op de kwalitatieve woonwensen in relatie tot de technologische ontwikkelingen. Het is natuurlijk altijd buitengewoon lastig om in de toekomst te kijken en om juist die innovatie en die technologische ontwikkelingen goed te voorspellen. Desalniettemin ben ik wel bereid om hierop terug te komen in de Staat van de Woningmarkt en zou ik het oordeel over de motie aan de Kamer willen laten.

De motie op stuk nr. 371 van de heer Krol verzoekt de haalbaarheid te onderzoeken van de studentencampus bij universiteiten en hogescholen. Er wordt gewerkt aan een actieplan studentenhuisvesting. Ik kan me voorstellen dat dit soort onderdelen daar ook bij horen. Dat gebeurt in overleg met andere belanghebbende partijen, ook met het ministerie van OCW maar ook met de gemeenten, de vertegenwoordigers van studenten en het Landelijk Platform Studentenhuisvesting. Ik laat het oordeel om die reden graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

De heer Krol, één korte vraag.

**De heer Krol (50PLUS):**

Ik maak het makkelijk voor de minister. Als ik bij de moties op stuk nr. 366 en 367 na het woordje "regering" eraan toevoeg "er bij de gemeenten op aan te dringen"?

**Minister Ollongren:**

Als de heer Krol zijn twee moties op dat punt wijzigt, betekent dat dat ik dat zo uitleg dat ik het meeneem in mijn regiogesprekken. Dan is het onderdeel van de gesprekken zoals ik voornemens ben die verder invulling te geven. Die zijn natuurlijk al gestart. Dan is het ondersteuning van beleid, maar dat kan niet. Dus dan laat ik het oordeel graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Ik begrijp dat de moties van de heer Krol op de stukken nrs. 366 en 367 worden gewijzigd.

Dan gaan we naar de moties van de heer Nijboer.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat klopt. In de motie op stuk nr. 372 verzoekt de heer Nijboer het kabinet om de verhoging van de inkomensgrens niet alleen te verlengen, maar ook te verhogen. De heer Nijboer weet dat ik dat plan op dit moment niet heb. Ik wil wel bij de evaluatie van de Woningwet ingaan op de toewijzingsgrens. Die evaluatie komt in het najaar naar de Kamer. De heer Nijboer zou zijn motie tot dat moment kunnen aanhouden. In deze vorm op dit moment ontraad ik de motie.

Dan de motie van de heer Nijboer op stuk nr. 373 over discriminatie. Ik heb de heer Nijboer en veel andere Kamerleden in grote woorden afstand horen nemen van discrimina-

tie op de woningmarkt, en dat heb ik ook gedaan. Ik blijf het ook doen. Daarom voer ik volgende week het gesprek met partijen. Ik zal mij in dat soort bewoordingen daar uitslaten en ik zal de Kamer daarover terugrapporteren.

We zijn met elkaar een beetje op zoek naar een manier om dit het meest effectief aan te pakken. Natuurlijk moet de sector zelf daar ook alles aan doen, maar we kunnen ook niet uitsluiten dat er meer nodig is. Ik vind de aanpak van discriminatie op de arbeidsmarkt daarin een inspirerend en goed voorbeeld. Ik ben daar echt toe bereid, ik voer het gesprek, ik wil daar zeer actief in optreden. We moeten er alles aan doen. Ik laat het oordeel over de motie graag aan de Kamer.

Daarmee ben ik bij de motie van mevrouw Van Eijs en de heer Ronnes op stuk nr. 374. Daarin wordt de regering verzocht om maatregelen in het kader van huurstijging in de middenhuur, niet ten koste te laten gaan van de bouw van middenhuur op langere termijn. Ik vat het nu heel kort samen; er staat nog veel meer in de motie. In de eerste termijn is duidelijk gebleken dat ik denk dat in de adviezen over de zogenaamde noodknop en hoe er in de gemeenten wordt gewerkt, een bepaalde toepassing kan worden gevonden die kan werken. Dat kan in de vorm van een tijdelijke maatregel op verzoek van partijen in de regio. Dat zou nodig kunnen zijn. Datgene waar in de motie toe wordt opgeroepen, vind ik in lijn met hetgeen ik zonet heb toegevoegd. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

In de motie van mevrouw Beckerman c.s. op stuk nr. 375 wordt de regering verzocht om gemeenten te stimuleren om hun bouwgrond tegen betaalbare prijzen te verkopen en geen financiële drempels op te werpen. Degenen wier naam onder de motie staan, zijn het volgens mij met mij eens dat gemeenten lokaal de ruimte moeten hebben om een goede invulling te geven aan hun lokale woonbeleid. Met deze motie grijpt u in in de lokale processen. De motie heeft financiële consequenties voor gemeenten. Ik wil het graag aan de gemeenten en aan de lokale tafels laten. Ik denk dat we dit allemaal in de prestatieafspraken gaan terugzien. De motie wil ik ontraden.

In de motie op stuk nr. 376 wordt de regering verzocht om woningcorporaties volledig te ontzien in de uitwerking van ATAD. Ik heb zonet in eerste termijn geschetst dat wij die mogelijkheid op die manier niet zien. Er is het risico van staatssteun. Vooralsnog voorziet de motie ook niet in een dekking van de financiële consequenties. Ik moet de motie ontraden.

Dan de motie van de heer Kops op stuk nr. 377. Ik vind het belangrijk om op merken dat datgene wat in de motie staat natuurlijk niet klopt. Er worden geen sociale huurwoningen weggegeven aan wie dan ook. Ons beleid in Nederland is dat mensen die dat nodig hebben, omdat ze bijvoorbeeld op de vlucht zijn voor oorlog, welkom zijn. Diverse mensen, maar zeker ook mensen met een status, hebben net als andere groepen in Nederland recht op een woning. Ik ontraad de motie.

De motie op stuk nr. 378 is een motie van de heer Ronnes met een drietal verzoeken inzake, kort samengevat, corporaties en betaalbaarheid. Het lijkt mij goed dat de partijen, huurders en verhuurders, hierover eerst in gesprek gaan. Dat zal gebeuren bij de uitwerking van het huurakkoord op

grond van de Woonagenda. Ik vind het lastig om op voorhand voorwaarden te verbinden aan datgene wat zij met elkaar bespreken. Ik vind dat we de onderhandelingen die gevoerd worden, de volle kans moeten geven, maar ik ben wel bereid om met de partijen te bezien wat een dergelijk systeem zou betekenen. Als ik die uitleg mag geven aan de motie, zou ik het oordeel aan de Kamer kunnen laten.

**De voorzitter:**

Mijnheer Ronnes, ik zie u ja knikken, maar het mag ook in de microfoon.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Akkoord met de uitleg van de minister. Dank voor de appreciatie.

**Minister Ollongren:**

Fijn, dank u wel.

De motie op stuk nr. 379 van de heren Ronnes en Koerhuis gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking en de plancapaciteit. Ik merk daarbij op dat het Rijk niet gaat over de programmering van de plancapaciteit. Dat is iets waar provincies over gaan, in overleg met de gemeenten. Ik ben het eens met de indieners dat de plancapaciteit belangrijk is om in de toekomst te zorgen voor voldoende woningen. We zijn het, denk ik, met elkaar eens dat er grote regionale verschillen zijn. Ik heb er ook in eerste termijn op gewezen dat overprogrammering ook risico's met zich meebrengt, want overigens weer kan leiden tot financiële schade voor gemeenten. Maar ik zal als uitwerking van de Nationale woonagenda met de provincies en met gemeenten bespreken hoe de plancapaciteit en de woningbehoefte in de verschillende gebieden zich het beste tot elkaar kunnen verhouden. Ik zal ook op basis daarvan bespreken hoe voldoende plancapaciteit beschikbaar kan worden gemaakt. Daarbij zal ik meenemen of die Ladder van duurzame verstedelijking een belemmering kan vormen. Dat gezegd hebbende, zou ik het oordeel over de motie graag aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 380 van de heer Azarkan verzoekt om te bezien of naming-and-shaming een instrument zou kunnen zijn in de aanpak van discriminatie. Ik ben graag bereid om ook deze optie mee te nemen in het gesprek dat ik volgende week zal voeren, en ik zal de Kamer natuurlijk nader informeren over de mogelijkheden die we vanuit het Rijk zien. Met die toelichting zou ik het oordeel over deze motie graag aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 381 van de heren Azarkan en Krol verzoekt de regering om te bezien welke mogelijkheden er zijn om de gevolgen van ATAD zo veel mogelijk te beperken. Ik wil eigenlijk niet vooruitlopen op de afspraken die we maken over het geheel. Ik heb gezegd: ATAD is één, maar er zijn ook andere plussen en minnen; we moeten dat in zijn totaliteit bezien. Dus ik zou de heer Azarkan kunnen suggereren om die motie nog even aan te houden totdat ook de Kamer in de gelegenheid is gesteld om het geheel te overzien. Mocht de heer Azarkan daar niet toe genegen zijn, dan zou ik deze motie ook in deze fase willen ontraden.

De **voorzitter**:  
De heer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):  
Ik zal haar aanhouden.

De **voorzitter**:  
Op verzoek van de heer Azarkan stel ik voor zijn motie  
(32847, nr. 381) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**:  
Daarmee is de beantwoording aan het eind gekomen?

Minister **Ollongren**:  
Daarmee ben ik inderdaad aan het eind gekomen. Dank u  
wel, voorzitter.

De **voorzitter**:  
Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:  
Over de ingediende moties zullen we volgende week dins-  
dag stemmen.

De vergadering wordt van 14.12 uur tot 14.40 uur geschorst.