

Vergaderjaar 2016–2017

29 453

Woningcorporaties

Nr. 427

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 27 oktober 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 6 oktober 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 23 september 2016 over de evaluatie van de verkoopregels corporatiewoningen (Kamerstuk 29 453, nr. 424);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 september 2016 over het vaststellen van woningmarktregio's (Kamerstuk 32 847, nr. 262);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 juli 2016 over de stand van zaken van de woningmarktregio's (Kamerstuk 32 847, nr. 260);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 5 juli 2016 over het experiment verkoopregels voor wooncoöperaties (Kamerstuk 29 453, nr. 423);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 juli 2016 over de voornemens Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2016–2020 (Kamerstuk 29 453, nr. 421).**

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

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Van der Linde
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Bashir, Houwers, Koolmees, Van der Linde, Madlener, Ronnes, Van Vliet en Albert de Vries, en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 15.02 uur.

De voorzitter:

Ik heet de Minister voor Wonen en Rijksdienst, zijn ondersteuning en de aanwezigen in de zaal welkom. Ik stel een spreektijd voor van vier minuten ...

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Vierenhalf.

De voorzitter:

Vier – bij vijf word ik vervelend – met twee interrupties in tweeën.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Voorzitter. Ik heb vandaag een mooi krantenartikel. Drie mensen die niet terecht kunnen op de sociale huurmarkt en ook niet op de koopmarkt, zeggen: ik val echt overal net tussen, er is gewoon te weinig aanbod, versoepel de inkomenseisen. Als we deze drie mensen nou Minister maken, is het misschien zo opgelost. Dit is wel het grote probleem: het tekort aan huurwoningen.

Het is goed dat we als parlement weer met de Minister spreken over woningcorporaties. Hij is immers eindverantwoordelijk voor het stelsel van de sociale volkshuisvesting. Wij dienen de vinger aan de pols te houden of zaken goed blijven gaan.

Ik begin met de woningmarktregio's. Het is mooi dat heel Nederland nu is gedekt door vastgestelde regio's. Ik denk dat deze nieuwe volkshuisvestingskaart van Nederland recht doet aan de conclusies en aanbevelingen van de enquêtemissie woningcorporaties dat de binding tussen corporaties en huurders onder andere wordt bevorderd door kleinschaligheid. Die kun je naast de omvang van een corporatie vooral ook vinden in de omvang van het werkgebied. Bovendien helpt deze indeling bij het krijgen en houden van een integrale visie op volkshuisvesting.

Als ik nu kijk naar de negentien gevormde regio's, dan zie ik bijvoorbeeld dat de Limburgse gemeenten erin geslaagd zijn om voor de hele provincie tot één regio te komen. Alle 27 woningcorporaties mogen daar in alle 33 gemeenten actief zijn. Bij een aantal van ruim 516.000 huishoudens en een fysieke afstand van zuid naar noord van meer dan 100 kilometer, vraag ik mij alleen wel af hoe de afweging van één coherent gebied voor sociale huurwoningen nu precies plaatsvindt. Een corporatie uit Maastricht mag in Venray bouwen en een corporatie uit Weert mag in Vaals zijn gang gaan. Graag krijg ik toch nog even een extra toelichting waarom dat proces de kleinschaligheid bevordert.

De Minister heeft aangegeven dat de bestedingsruimte per regio nog kan wijzigen door eventuele ontheffingsverzoeken. De logische vraag die dan opdoemt, is of de Minister zulke verzoeken al heeft ontvangen. Zo ja, kan hij er al iets meer over zeggen?

Ik dank de Minister voor de rapportage Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020, die uiteindelijk is voortgekomen uit CorpoData. Dit soort gegevens past naar mijn mening ook prima in de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting en vormt wat mij betreft nu al een mooie aanvulling daarop. Het beeld is positief, zegt ook Aedes. Maar Aedes zegt ook dat de geschetste investeringen door corporaties in

nieuwbouw structureel 30% tot 40% lager liggen dan voor de invoering van de verhuurderheffing. Kan de Minister dit getal bevestigen? Wat vindt hij van de bewering van Aedes dat die investeringen 30% tot 40% lager liggen?

Ook wordt het idee geopperd om corporaties, net als bouwers van vrijesectorhuurwoningen, dadelijk versoepelingen te geven bij grondbeleid. Wat vindt de Minister van dat idee?

Overigens valt het mij op uit de factsheet met voornemens dat er voor de periode 2016–2020 nog 9.800 nieuwbouwkoopwoningen gepland staan. Kan de Minister verklaren waarom er toch nog zo veel koopwoningen door woningcorporaties worden gerealiseerd?

Wij zien overigens dat de personeelsuitgaven exclusief onderhoudskosten van 2014 naar 2015 dalen tot € 679 per verhuureenheid. Dat betekent mijns inziens onder andere een verlaging van overheadkosten. Petje af daarvoor! Maar hoe kan het dat die kosten voor 2016–2020 dan toch nog uiteindelijk zouden moeten uitkomen op € 690 per verhuureenheid? Stijgen ze dan weer?

Het versoepelen van de verkoop van corporatiewoningen door het laten vervallen van de nu nog verplichte zienswijze van de gemeenten stuit op bezwaren bij die gemeenten, bij woningcorporaties en bij huurders. Er lijkt alleen draagvlak te bestaan voor het laten vervallen van de gemeentelijke zienswijze bij verkoop van reeds geliberaliseerde woningen. Kan de Minister nog eens precies aangeven waarom hij uit het rapport van Companen de conclusie trekt dat de gemeentelijke zienswijze niet bijdraagt aan een soepel verkoopproces?

Last but not least. Wat kost het om de overdrachtsbelasting bij de overdracht van sociale huurwoningen tussen corporaties, bijvoorbeeld bij overschrijding van een woningmarktregio, op 0% te stellen? Kan de Minister aangeven welke opbrengst aan vennootschapsbelasting er in 2014 en 2015 is binnengekomen en wat de raming is voor 2016?

De voorzitter:

Dat was zeer precies vierenhalve minuut. Ik zou bijna denken dat u voor de spiegel hebt geoefend.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. De Partij van de Arbeid vindt het jammer dat de woningmarktregio's zo omvangrijk zijn geworden. De gekozen regio's hebben door deze keuze weinig te maken met de oriëntatie van woningzoekenden. De omvang van de regio's zal de betrokkenheid en zeggenschap van bewoners niet echt stimuleren. De vraag is ook of met deze indeling de focus voldoende komt te liggen op het wegwerken van het woningtekort in alle subregio's. Verder vragen wij ons af of deze indeling zal leiden tot het opsplitsen van de zeer grote corporaties tot organisaties met een meer overzichtelijke schaal en met een meer lokale en regionale binding. Wij vragen de Minister om zijn invloed aan te wenden om te bevorderen dat corporaties hun bezit in andere regio's dan hun kernregio overdragen aan corporaties die wel hun werkgebied in die regio hebben liggen. Wij vragen de Minister om te bevorderen dat dit soort overdrachten vrijgesteld kunnen worden van overdrachtsbelasting. Verder verzoeken wij de Minister om de werking van de regio-indeling binnen redelijke termijn te evalueren.

Uit het overzicht dat de Minister verstrekt, blijkt dat met de gekozen indeling niet in alle gemeenten voldoende investeringscapaciteit beschikbaar is, bijvoorbeeld in de omgeving van Amersfoort. Vanuit die gemeenten zullen verzoeken komen voor ontheffing voor corporaties om toch in aangrenzende regio's te mogen investeren. Wij zijn benieuwd welke criteria de Minister zal hanteren bij het beoordelen van die verzoeken. Zou het niet meer voor de hand liggen dat de oplossing wordt gezocht binnen de eigen regio?

Behalve verzoeken van gemeenten zullen er ook verzoeken van corporaties komen voor ontheffing. Zo lijkt bijvoorbeeld Portaal ontheffing te willen vragen voor de regio Holland Rijnland, de regio Leiden en omgeving. Het lijkt ons dat dit soort verzoeken afgewezen zou moeten worden. Is de Minister dat met ons eens? Verder lijkt het ons van belang dat wij voorkomen dat eindeloze discussies de bouw van nieuwe woningen frustreren. Hoe denkt de Minister dat te voorkomen? Een ander punt is dat de investeringscapaciteit van de regio's ongelijk is. Met name in de schaarstegebieden, waar de woningbehoefte het hoogst is, is de investeringscapaciteit het laagst. In Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam is de bestedingsruimte per DAEB-woning voor nieuwbouw het laagst: gemiddeld nog geen € 10.000 per woning. In sommige gemeenten is dat bedrag zelfs nog beduidend lager, bijvoorbeeld een kleine € 3.400 in Rotterdam, € 6.400 in Den Haag en ook zo iets in Delft. In Brielle is er zelfs helemaal geen bestedingsruimte. Welke instrumenten heeft de Minister om tot een oplossing te komen, als het lokale partijen binnen de regio niet voldoende lukt om de volkshuisvestelijke opgave met de beschikbare investeringsruimte op te pakken? Wat gaat de Minister doen met die gebieden waar de indicatieve bestedingsruimte van de aanwezige corporaties juist fors is en de opgave beperkt is? Is de Minister bereid te onderzoeken of en, zo ja, hoe verevening tussen corporaties in verschillende woningmarktregio's mogelijk kan worden gemaakt dan wel of bijvoorbeeld een revolverend fonds soelaas kan bieden? Volgens de Volkshuisvestelijke voornemens corporaties 2016–2020 blijft de nieuwbouw achter bij de behoefte. Weliswaar wordt enige groei verwacht tot 20.000 woningen per jaar, maar dat is volstrekt onvoldoende, zeker als daarbij ook de huurharmonisatie, sloop en verkoop worden meegerekend. Er is door het passend toewijzen een grote behoefte aan woningen tot € 586. Die voorraad kan worden uitgebreid door huurverlaging, maar zal toch vooral moeten groeien door nieuwbouw. Slechts 56% van het nieuwbouwprogramma richt zich op woningen tot de aftoppingsgrens. Vindt de Minister dat voldoende? Zo nee, wat gaat hij daaraan doen? De Minister roept in zijn brief op tot meer investeren. Veel corporaties willen dit wel, maar hebben een serieus probleem met de beschikbaarheid van locaties, zowel binnen als buiten de rode contouren.

De heer **Madlener** (PVV):

Als het gaat om de aantallen sociale woningen, kom ik toch op een heel pijnlijk punt. Ik wil terugkomen op het debat dat ik ongeveer een jaar geleden met u voerde, toen de grenzen wagenwijd openstonden. U zei toen: laat al die asielzoekers maar naar Nederland komen, want ik ga ervoor zorgen dat er 100.000 goedkope woningen bij komen op heel korte termijn. Iedereen wist natuurlijk dat dat flauwekul was, maar nee, u bleef volhouden: 100.000 woningen erbij op korte termijn. En waar staan we vandaag de dag? Die 100.000 woningen zijn foetsie, maar we hebben wel een taakstelling van 36.000 woningen die in de komende tijd aan de woningmarkt worden onttrokken voor Nederlandse mensen, omdat uw asielzoekers daarin moeten. Vindt u uw beloftes over 100.000 woningen nu zelf ook niet totale volksverlakkerij?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De heer Madlener verhaspelt structureel asielzoekers en vergunninghouders. Vergunninghouders hebben recht op woonruimte in Nederland. Wij hebben daarover afspraken gemaakt ...

De heer **Madlener** (PVV):

Tijdelijk.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Tijdelijk of permanent. Ik heb de suggestie gedaan om niet alleen naar traditionele bouw te kijken, maar ook naar semipermanente bouw die veel sneller van de grond kan komen. Daarvoor heb ik een plan neergelegd voor 100.000 woningen. Er zijn enkele gemeenten die daar serieus mee aan de slag gaan. Als u nou eens een excursie maakt, dan ziet u her en der in het land dat soort woningen verschijnen, maar niet op de schaal zoals ik gewent had. Uiteindelijk heeft de motie die ik heb ingediend, ertoe geleid dat er nu een voorstel wordt gedaan aan de Kamer om de bouw van goedkope huurwoningen fors te stimuleren met een aftrek van € 10.000 per woning onder de aftoppingsgrens in het hele land en € 20.000 in de schaarstegebieden en met extra maatregelen in Rotterdam-Zuid en in de krimpgebieden. Het heeft dus even geduurd, maar uiteindelijk heeft die motie van mij geleid tot een aanzet tot bouwen. Uw geroep heeft tot nu toe alleen maar tot onrust en tweedeling in de samenleving geleid.

De heer **Madlener** (PVV):

Het is toch iets anders gedaan. Het is namelijk niet uw motie. U doet dat namens uw partij, de PvdA, die verantwoordelijk is voor dit kabinets-beleid. Toen er zo veel commotie was in Nederland en er zo veel zorgen waren over het huisvesten van Nederlandse woningzoekenden die al jaren op de wachtlijst staan, hebt u gezegd: maakt u zich geen zorgen, want mijn partij gaat zorgen voor 100.000 goedkope woningen. Ik kijk vandaag in de stukken, maar ik zie ze niet. Ik zie wel dat er nog 36.000 mensen op de wachtlijst staan die binnenkort een huis krijgen, een gratis huis. Dat zijn wat mij betreft gewoon asielzoekers. Zij hebben dan wel tijdelijk een vergunning om in Nederland te blijven, maar het zijn asielzoekers.

De **voorzitter**:

Mijnheer Madlener, wat is uw vraag?

De heer **Madlener** (PVV):

Vindt u niet dat u de mensen enorm voor de gek hebt gehouden? En wat zegt u tegen al die mensen die nu geen sociale huurwoning krijgen, omdat u al die asielzoekers voorrang geeft?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wij geven asielzoekers geen voorrang. Wij zorgen ervoor dat statushouders in aanmerking komen voor woonruimte. Dat is een gigantische opgave. De Partij van de Arbeid heeft steeds gezegd dat niet alleen vergunninghouders, maar ook alle Nederlanders die allang op de wachtlijst staan of plotseling een nieuwe woning nodig hebben, geholpen moeten worden. Dat was ook de aanleiding om een oproep te doen om bij te bouwen, dus niet over voorrangsregels te praten, maar ervoor te zorgen dat de voorraad groter wordt. Daarin ligt de oplossing voor alle Nederlanders die een woning nodig hebben.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Wellicht kunt u straks aan het eind van het debat even aan de PVV uitleggen dat asielzoekers geen recht op een woning hebben. Dan lopen ze ook weer bij in hun informatie.

De **voorzitter**:

Nee, zo gaan we het niet doen. Hebt u een vraag aan de heer De Vries?

De heer **Bashir** (SP):

Ik heb een serieuze vraag aan de heer De Vries. Hij zegt: dankzij onze voorstellen zijn er meer sociale woningen bij gekomen. Ik heb de cijfers voor mij, de Volkshuisvestelijke voornemens prestaties corporaties 2016–2020, en ik zie dat de prognose hoger was dan de realisatie in de

afgelopen jaren. Ik zie ook een dalende trend voor de komende jaren. Er zouden meer woningen komen, maar die zijn niet gekomen. Er zijn minder woningen gekomen en de prognose voor de komende tijd is ook lager. Wellicht kan de heer De Vries aangeven waar die woningen van hem komen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Na een heel diepe crisis krijg je niet met een toverstafje de woningbouw opeens van de grond. Je moet beginnen met plannen maken en stimuleren dat die bouw van de grond komt. De Partij van de Arbeid heeft voorstellen gedaan die erop gericht zijn dat de bouw weer op gang komt. Ik doe nu opnieuw een oproep aan de Minister om gemeenten te stimuleren om grond beschikbaar te stellen voor goedkope woningen. Aedes zegt: we willen wel bouwen, maar we komen niet aan de bak in veel gemeenten. Ik vind dat er veel harder geduwd moet worden om dat van de grond te tillen. Nogmaals: daarnaast helpt het als je tijdelijke woningen of semipermanente woningen ook onderdeel maakt van het programma, zodat je sneller tot resultaat komt. Maar ik ben het ermee eens dat het een moeilijke opgave is.

De heer **Bashir** (SP):

Niet alleen zijn er in de afgelopen jaren minder huizen gebouwd dan verwacht, maar ook in de komende jaren wordt er structureel minder geïnvesteerd. Ik heb hier een grafiek voor mij; iedereen ziet de dalende lijn. Dit kan dan ook geen verrassing zijn voor de heer De Vries. De koppeling met de belasting die dit kabinet invoert, hoor ik de PvdA niet leggen. Hij kan toch niet ontkennen dat er wel degelijk een koppeling is met de verhuurderheffing?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik zag ook dat we uit de crisis kwamen met een veel lager nieuwbouwvolume dan het volume waarmee we voor de crisis te maken hadden. Dat betekent dat je alles op alles moet zetten om ervoor te zorgen dat er weer een beweging naar boven komt. Die beweging is ingezet als gevolg van de maatregelen die nu genomen worden. Er moet worden gezorgd voor incentives, zoals subsidies en aftrekmogelijkheden voor corporaties die de goedkope woningen gaan bouwen. Ik verwacht daar veel van. Dat dat nog niet in de cijfers te zien is, komt doordat de voorbereiding van nieuwbouw nu eenmaal een aantal jaren vraagt. Wij zijn het er echter over eens dat het hard nodig is.

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Door de inzet van mijn partijgenoot Adri Duivesteijn heeft de wooncoöperatie een plek gekregen in de nieuwe Woningwet. De coöperatie valt daarmee binnen het stelsel. Regels met betrekking tot de verwerving, bouw en financiering dienen naar onze mening afgeleid te worden van het stelsel voor sociale huisvesting. Het is goed dat de Minister Platform31 heeft gevraagd mee te denken, een aantal actieteams heeft ingesteld en een aantal initiatieven als pilot volgt. Als de coöperatie binnen het stelsel valt, is het niet redelijk dat zij bij aankoop van corporatiebezit als derde partij wordt behandeld. Wij zijn dan ook blij dat de Minister verkoop op basis van artikel 125 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) mogelijk wil maken, een artikel dat ook geldt bij verkoop van zittende huurders waarbij een korting tot 50% op de leegwaarde mogelijk is.

De Partij van de Arbeid wil ook graag een goede regeling voor de financiering van wooncoöperaties. De coöperaties direct toelaten tot de geborgde leningen lijkt ons onverstandig, omdat dan de waarborgen die na de parlementaire enquête aan corporaties zijn opgelegd, omzeild zouden kunnen worden. Wij kunnen ons wel voorstellen dat corporaties de plicht krijgen om coöperaties in hun werkgebied van financiering te voorzien. Op haar zijn wel alle voorwaarden van toepassing en het risico

zal beperkt zijn als het bezit van de coöperatie als zekerheid geldt. Wij vragen de Minister wanneer wij een regeling kunnen verwachten voor het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties.

De **voorzitter**:

Wilt u afronden?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Het voorstel tot het laten vervallen van de gemeentelijke zienswijze bij verkoop van te liberaliseren huurwoningen is uiteraard niet door ons bedacht. Wel zien wij voordelen in de condities die gelden voor het vervallen van die zienswijze. Die kan in het voorstel van de Minister alleen vervallen als vastgelegd wordt dat er ten minste net zo veel nieuwe betaalbare huurwoningen worden teruggebouwd en als vastgelegd wordt dat de verkochte woningen geruime tijd beschikbaar blijven voor het middensegment tot maximaal € 850 per maand. Het vervallen van de zienswijze kan, wat ons betreft, ook gecompenseerd worden door prestatieafspraken te maken over eventuele verkoop en vast te leggen onder welke algemene condities te liberaliseren woningen verkocht mogen worden. Vastgelegd moet bijvoorbeeld worden dat niet verkocht mag worden in wijken waar geen sociale huurwoningen teruggebouwd kunnen worden en in complexen met een grote onderhoudsachterstand.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Mijn partij was blij dat bij het aannemen van de nieuwe Woningwet het uitgangspunt was dat de wet de menselijke maat voorop zou stellen. Dat gaat voor een groot deel ook goed bij de uitwerking van de Woningwet. Nederland is door de wet verdeeld in negentien woningmarktregio's. Die zijn gevormd door de gemeenten zelf. Ik vraag me wel af hoe in een regio met meer dan een miljoen inwoners de menselijke maat gewaarborgd is. Wat mij betreft, zijn de regio's geen opmaat voor regionalisering van alle afspraken, zoals de prestatieafspraken. Kleinschaligheid moet echt het uitgangspunt blijven. De woningcorporatie zou dus zelf die afspraken met de gemeenten moeten maken. Hoe denkt de Minister hierover?

Ik vraag me af in hoeverre de Minister de woonruimteverdeelsystematiek zoals WoningNet wil aanpassen aan de nieuwe indeling. Is deze al aangepast, wat is de termijn en, belangrijker, wat zijn de gevolgen voor huurders en mensen die naar woonruimte zoeken? Ik vind het belangrijk dat voorkomen wordt dat woningzoekenden hun opgebouwde zoektijd verliezen, omdat zij in een andere regio terecht komen. Wat gaat de Minister doen om te voorkomen dat dat ook gaat gebeuren? Helaas krijgen wij nog steeds berichten van mensen die jarenlang kosten hebben gemaakt voor de inschrijving bij WoningNet, maar die door de veranderde regels hun opgebouwde zoektijd verliezen. Wat gaat de Minister daaraan doen?

Ik kom te spreken over de voorraad aan sociale huurwoningen. We komen aan het eind van de kabinetsperiode en we zien inmiddels het resultaat van het beleid dat de afgelopen jaren door dit kabinet is gevoerd met steun van de fracties van de PvdA en de VVD en van de woonpartijen. We zien dat de voorraad de komende jaren weer gaat afnemen. Er worden meer woningen gesloopt en verkocht dan er structureel bijgebouwd worden. Het is bekend dat de SP zich hier grote zorgen over maakt. Wij vragen ons af waarom het kabinet inzet op het verkopen van nog meer woningen, en dan met name aan beleggers. Waarom wil de Minister beleggers stimuleren om te kopen en waarom organiseert hij daarvoor zelfs gesprekken met huurders? Waarom laat de Minister beleggers voorgaan op huurders? Wat ons betreft, moet de voorraad vergroot worden in plaats van verkleind. Ik zie in de Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020 dat er 2014 en 2015 minder

gerealiseerd is dan de bedoeling was. Ook de komende jaren zien we een afname van de prognose bij zowel de realisatie van huurwoningen als de totale investeringen. Is de Minister inmiddels bereid om toe te geven dat er wel degelijk een link is met de verhuurderheffing? Het kan niet anders dan dat die wel degelijk een rol speelt. Is de Minister bereid om te bekijken of de omzetting van de verhuurderheffing in een investeringsplicht, al dan niet gedeeltelijk, ertoe kan leiden dat we via een omweg, bijvoorbeeld via de loonbelasting, de inkomstenbelasting en de btw, toch nog ongeveer evenveel geld binnenhalen terwijl er tegelijkertijd ook veel gebouwd? Is de Minister bereid om daar in ieder geval een onderzoek naar te doen?

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Volgende week hebben we de begrotingsbehandeling. Dan hebben we heel veel spreektijd om een hele woningmarkt langs te lopen. Ik zal het daarom vandaag kort houden. Ik heb drie punten: de verkoopregels voor de corporatiewoningen, de woningmarktregio's en de voornemens volkshuisvestelijke prestaties.

Ik begin met de verkoopregels. Uit stukken blijkt dat de beleggers te liberaliseren woningen willen kopen, maar dat corporaties deze woningen niet kwijt willen. De vraag blijft dan wel waarom corporaties deze woningen niet kwijt willen. Ze behoren niet tot de kerntaak van de corporaties. De vraag is een beetje: wat gaat de Minister hieraan doen? Ik lees in de brief dat er allerlei beelden ontstaan. Die moeten worden weggenomen door te overleggen met elkaar. Zijn er in de praktijk nog meer belemmeringen waar dit op vastloopt? Ik kijk er anders tegenaan dan de heer Bashir. Ik vind dat corporaties zich moeten focussen op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Sommige woningen horen daar gewoon niet bij. Ik heb dezelfde vraag als de heer Van Vliet. Ook wij zijn uiteraard benaderd met brieven vanuit allerlei gemeenten over de zienswijze bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen. Ik noem de G-4 en Eindhoven. De gemeenten geven aan dat ze die zienswijze juist willen behouden, om een beetje de vinger aan de pols te houden in hun lokale verantwoordelijkheid. Ze geven aan dat ze goede ervaringen hebben met deze zienswijzetractaten, ook in de samenwerking tussen de gemeente en de corporaties. Kan de Minister toelichten waarom hij toch deze zienswijze wil schrappen? Wat zijn de achtergronden daarbij? Volgens mij heb ik ongeveer dezelfde vragen als de heer Van Vliet. Ik sluit me daar dus korthedshalve bij aan.

Het tweede punt betreft de woningmarktregio's. Er wordt nu een stap gezet naar het formuleren van die woningmarktregio's. Ik zie ook, net als de heer De Vries, dat de woningmarktregio's groot zijn, met heel veel inwoners en heel veel woningen bij elkaar. Komt de lokale woningmarktregio dan echt tot stand, is er echt lokaal contact tussen de gemeente en de huurders? Ik vind het echter nog belangrijker dat de investeringsruimte in bepaalde regio's echt achterblijft. De heer De Vries noemde in dat verband Amersfoort, ik noem Den Haag/Rotterdam. Het risico bestaat dat in die gebieden de noodzakelijke investeringen onder druk komen te staan. Het gaat hierbij niet alleen om nieuwbouw maar ook om verduurzaming van de woningvoorraad.

Andere corporaties buiten deze regio's hebben de komende jaren genoeg of juist extra veel investeringsruimte. Hoe worden de investeringsbehoefte en de investeringsruimte op elkaar afgestemd? De Minister geeft aan dat hij openstaat voor gesprekken. Wat kan ik me daar concreet bij voorstellen? Waar denkt de Minister aan om dit los trekken?

Het derde en laatste punt betreft de voornemens voor de volkshuisvestelijke prestaties. Het beeld is dat er minder betaalbare woningen komen, terwijl er juist meer nodig zijn. Qua samenstelling is er nog veel mis. Er moeten meer goedkope en goed betaalbare woningen worden gebouwd. Het gaat overigens wel de goede kant op, maar het gaat nog niet snel

genoeg. De vraag is: worden er goede prestatieafspraken gemaakt? Wat kunnen de Minister en de Kamer doen om dat te stimuleren? Welke instrumenten hebben wij of heeft de Minister om dat voor elkaar te krijgen?

Ik merk in het verlengde hiervan op dat de investeringen in de energiebesparende maatregelen weliswaar oplopen van 257 miljoen naar 617 miljoen in 2017, maar dat die wel ver achterblijven bij de ambities die we in het energieakkoord hebben opgenomen voor de gebouwde omgeving. Ziet de Minister mogelijkheden om dit los te trekken?

De heer **Houwers** (Houwers):

Voorzitter. Ik heb een aantal opmerkingen. Ik wil allereerst iets zeggen over de evaluatie van de verkoopregels. Ik zie een aantal positieve dingen, maar een van de zaken die ik mis is een antwoord op de vraag wat er gedaan kan worden om de corporaties ertoe te bewegen om meer niet-doelgroepwoningen te verkopen aan beleggers. Daartoe zijn ze tot nu toe niet echt bereid. Wat kan en wil de Minister doen om dat te bevorderen?

Ik zie dat de Minister wil proberen om de verkoop aan particulieren te vergemakkelijken en in ieder geval het hobbeltje van een taxatierapport van een halfjaar op te lossen. Dat kan natuurlijk met een paar maanden verlengd worden. Dat lijkt me op zich een prima idee. Je zou het ook mogelijk kunnen maken om met individuele WOZ-beschikking te werken. Dat kan volgens mij al. Zou je dat ook hier kunnen doen? Dan heb je niet te maken met een verlenging van de termijnen van een rapport, maar dan is er gewoon een onafhankelijk oordeel dat voor iedereen zichtbaar is. Wellicht dat het af en toe een probleem kan zijn omdat die beschikkingen complexgewijs worden gemaakt, maar misschien kunnen gemeenten ertoe bewogen worden om op individuele basis te werken. Dat heeft het grote voordeel dat iedereen weet voor welke prijs hij zijn eigen woning kan kopen. Dan hebben we op die manier een helder beeld. Dat is volgens mij ook eigen aan de markt.

Ik vind het met de heer Bashir bijzonder dat woningcorporaties kosten in rekening kunnen brengen voor hun kerntaak. Dat is het realiseren van betaalbare woningen en die vervolgens op een juiste manier toewijzen. Ik vraag me af of het redelijk is dat mensen zich moeten inschrijven, die inschrijving steeds moeten verlengen en dus steeds weer kosten moeten maken, terwijl er in feite sprake is van een soort monopoliemarkt. Wat zou de Minister ervan vinden als we gewoon zouden zeggen dat corporaties voor die kerntaak geen kosten in rekening mogen brengen, dat we hun verbieden om dat te doen?

Ik vind het voorts wat problematisch dat er blijkbaar locatieproblemen zijn. Je zou denk dat gemeenten ook willen dat er goede volkshuisvesting is. Ligt dat echt aan die gemeenten? Is dat een planologisch probleem of is dat te wijten aan een gebrek aan ruimte? Kan de Minister aangeven hoe hij daarnaar kijkt?

Wat de woningmarktregio's betreft, denk ik dat het goed is dat die focus er is. Over de grootte kun je natuurlijk altijd van mening verschillen, maar als we met elkaar denken dat dit werkt, moeten we het ook een kans geven. Ik heb nog een vraag over de nieuwbouwkoop. In het rapport van ABF staat op blz. 2 dat er in de komende tijd per jaar nog 500 nieuwbouwkooptoningen zouden worden gebouwd. Ik kan me voorstellen dat er sprake is van een soort uitfasering. Het kan even duren voordat een plan gerealiseerd wordt. Maar eigenlijk moet dat toch op den duur naar nul. Is de Minister dat met mij eens?

Ik sluit me aan bij de opmerking van de heer Koolmees dat er meer geïnvesteerd zou moeten worden in energie. Het is goed dat er ingrijpende verbeteringen plaatsvinden. Je ziet ook dat de bedragen die eraan gespendeerd worden, oplopen. Maar het zou eigenlijk nog wel wat beter kunnen, temeer daar de energiefactor, de bijkomende kostenfactor, een

steeds belangrijker onderdeel is van de woonlasten. Als je die kosten kunt beperken, zou dat zeker kunnen helpen.

Tot slot, Aedes zegt dat de middensegmenthuur niet van de grond zal komen bij deze lage hypotheekrente. Deelt de Minister die mening? Ik deel die mening niet. Ik denk dat de vraag er wel is, maar dat het aanbod te beperkt is. Daar zouden we wellicht wat meer ruimte voor moeten bieden.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik heb drie punten en begin met de evaluatie van de verkoopregels ten aanzien van corporatiewoningen. De woningcorporaties willen in de regel hun portefeuille afstemmen op toekomstige veranderingen in de vraag naar woningen. Volgens ons moet het aanbod afgestemd zijn op de doelgroep. Het gaat dus om de vraag: hoeveel woningen van welk type zijn er nodig voor de groep die valt onder de criteria voor de sociale huur in die gemeente? De verkoop van woningen moet passen in dat wensbeleid. In hoeverre zijn de resultaten van die verkopen in overeenstemming met de doelgroepen waarvoor woningen nodig zijn? Is dat in beeld en wordt daarop voldoende gestuurd door de corporaties en de gemeenten? Naar aanleiding van de motie-Van der Linde komt de Minister met het voorstel om de gemeentelijke zienswijze bij te liberaliseren en geliberaliseerde woningen te laten vervallen. In de motie wordt voor de te liberaliseren woningen nadrukkelijk als voorwaarde gesteld dat moet worden geborgd dat die verkoop ten goede komt aan dit middensegment, bijvoorbeeld doordat in de verkoopovereenkomst de huurontwikkeling voor de komende jaren is vastgelegd. De Minister komt met het voorstel om de exploitatieverplichting gedurende zeven jaar vast te leggen en voor die woningen een bovengrens van € 850 huur per maand te bepalen. Daarbij wordt tevens een toevoeging voor de betaalbare nieuwbouwhuurwoningen vastgelegd.

Ik kan zeggen dat datgene ons niet over de streep trekt. We zien ook dat de belangengroepen die daarbij betrokken zijn – corporaties maar ook zeker gemeenten – veel waarde hechten aan de wijze waarop zij daar inspraak in kunnen hebben en op die manier ook hun zienswijze kenbaar kunnen maken. We vinden dan ook dat de gemeentelijke zienswijze bij te liberaliseren woningen in stand moet blijven, maar we kunnen instemmen met het laten vervallen van de gemeentelijke zienswijze bij reeds geliberaliseerde woningen. Wij kunnen dus met die voorgestelde wijziging instemmen.

Wat vindt de Minister van het standpunt van de VNG dat de regelgeving uitgaat van het principe dat verkoop pas aan de orde kan zijn als de compenserende goedkope nieuwbouw daadwerkelijk is gerealiseerd? Er mag dus pas worden gesloopt of verkocht op het moment dat de gerelateerde nieuwbouw er daadwerkelijk staat.

Ik kom te spreken over de woningmarktregio's. Er zijn signalen dat het niet overal soepel is gegaan. Ik geef een voorbeeld. Volgens de pers dwong Ymere de IJmondgemeenten in de armen van Amsterdam. Het liefst hadden de IJmondgemeenten Velsen, Beverwijk en Heemskerk een woningmarktregio gevormd met buurgemeenten Haarlem, Bloemendaal, Zandvoort, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, maar de gemeenten in de regio Kennemerland haalden op het laatste moment bakzeil en sloten zich aan bij de Metropoolregio Amsterdam. Is de Minister, terugkijkend op het proces, tevreden over de wijze waarop het is gegaan en over waar we nu staan? Ook rondom Rotterdam en Haaglanden is een megawoningmarktregio ontstaan. Het gaat om 28 gemeenten met 45 corporaties en meer dan een miljoen woningen. Daartegenover staat de regio FoodValley met zeven gemeenten en slechts ruim 125.000 woningen. Is dat in balans? Zijn die regio's vergelijkbaar en komt dit overeen met de verwachtingen?

Een volgend punt betreft de voornemens volkshuisvestelijke prestaties corporaties. De prognoses laten ons in de sociale huurmarkt tot en met

2020 een daling van 5.000 woningen zien. Dit staat in onze ogen in schril contrast met de druk op de sociale huurmarkt die we op dit moment zien. Hoe verhouden deze cijfers zich tot de recente studie van de EIB? De conclusie van de EIB is dat tot 2040 een miljoen nieuwe woningen nodig zijn, en dan met name in de Randstad en in de grote steden. Past het voornemen van de woningcorporaties in dat beeld van de EIB? Ik ben toe aan mijn laatste punt. Ik was gisteren met de trein onderweg van het mooie Boxmeer naar Den Haag. Er kwam een internetartikel van Follow the Money voorbij met de kop «Derivatetrauma bij woningcorporaties herleeft». Ik zal niet in de details van het artikel treden – daar komen wij in ieder geval nog met vragen over – maar ik vraag me wel af of als de inhoud van dat artikel bewaarheid wordt, dat geen grote consequenties heeft voor de voornemens die de woningcorporaties in dit document op tafel leggen. Kan de Minister daar al in eerste aanleg op reageren? Hij kan daar wellicht later in antwoord op onze technische vragen meer over zeggen.

De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Ik kan het natuurlijk niet laten om toch even terug te kijken op de hele asielinstroom. Het Nederlandse kabinet heeft een soort «Merkel» gedaan, het heeft gezegd: wir schaffen das. Minister Blok en ik hebben discussies gevoerd over de vraag: als de regering ervoor kiest om tienduizenden asielzoekers binnen te laten, waar blijven die mensen, waar moeten ze dan wonen? Er werden allerlei beloftes gedaan. Er werd gezegd «dat lukt wel, wir schaffen das», en wat blijkt? Wir schaffen es nicht. Nederland heeft dezelfde fouten gemaakt als Duitsland en zit nu met een megaprobleem. De cijfers spreken voor zich. De komende negen maanden moeten er nog 36.000 statushouders/asielzoekers een gratis woning krijgen. Zij krijgen dan ook het recht om daarna hun hele familie over te laten komen. Daar heb ik het dan nog niet eens over, maar 36.000 gratis woningen! Dat gaat nooit lukken. Dan moet je niet gek staan te kijken als de wachtlijsten toenemen en als Nederlandse mensen buiten de boot vallen. Ik begrijp dat hier liever niet meer over wordt gesproken door de regeringspartijen, maar ja, de problemen zijn er. Ik krijg dagelijks e-mails van mensen die zeggen: hoe kan het toch zijn dat mijn zoon of dochter of ikzelf niet aan een huis kan komen, terwijl er wel overal asielzoekers in huizen worden gezet? En zij krijgen dan ook nog een gratis inboedel. Ik vind het werkelijk schandalig. Het zijn de regeringspartijen zelf die zich dat op de hals hebben gehaald. Ik wil daar toch nog een keer aandacht voor vragen. Daar kun je namelijk niet tegenop bouwen. Ik kom te spreken over het aantal sociale woningen in Nederland. We hebben daar in deze commissie vaak debatten over. Neemt het aantal toe of niet? Ik vind het toch altijd heel moeilijk om het precieze aantal te achterhalen. Ik zie wel dat er in Nederland 2,4 miljoen huurwoningen staan, maar hoeveel daarvan behoren nu tot de sociale huurwoningen? En neemt dat aantal toe of af? Er wordt dan vaak gerekend met huurwoningen met een huur tot € 710 per maand. Die huur zou dan in de sociale klasse moeten vallen. Dat is trouwens nog wel een behoorlijke huur, maar goed. Maar neemt dat aantal nu toe of af? Ik vind het lastig om dat uit de cijfers op te maken. Het lijkt eerder op een afname. Ik wil daar graag helderheid over. Kan de Minister duidelijke antwoorden geven, zodat we hier geen discussie meer over hoeven te voeren? Dan het verkopen van huurwoningen. De meeste sociale huurwoningen die verkocht worden, worden niet aan de zittende huurder verkocht maar aan beleggers of anderen. De PVV vindt het verkopen van sociale huurwoningen op zich geen probleem, maar wil dat de zittende huurders voorgaan. Zeker met de huidige lage rente willen heel veel mensen een huis kopen of misschien wel hun eigen huurhuis kopen. Op die manier krijgen de corporaties weer wat geld in kas om te investeren en is de

sociale huurder ineens een woningeigenaar geworden. Dat heeft ook grote voordelen. Waarom blijft dat aantal zo achter? Een volgend punt betreft de woningmarktregio's. Ik ben ook al bijna 50, maar ik kan me de tijd nog herinneren van de gemeentelijke woningcorporatie. Die was kleinschalig. Ik woon zelf in de gemeente Westvoorne. Naast die gemeente ligt de gemeente Brielle. Beide gemeenten hadden hun gemeentelijke corporatie te koop gezet. Die verkoop is in Brielle gelukt, die heeft de corporatie verkocht aan Vestia, maar dat is in Westvoorne gelukkig niet gelukt. Het resultaat is nu dat er in Brielle de komende jaren niets meer kan worden bijgebouwd terwijl in Westvoorne alle sociale huurwoningen worden opgeknapt en duurzaam worden gemaakt. Dan denk ik: mijn god, wat is het toch heerlijk om zo'n kleinschalige corporatie te hebben, waar de huurders en de verhuurder elkaar nog kennen, waar er bij wijze van spreken nog een lampje kan worden ingedraaid en waar geen derivaten en dikke meneren in Maserati's rondrijden. Zo was het vroeger ook in Rotterdam. Je had in de wijken een eigen corporatie. De huidige negentien woningmarktregio's zijn absurd groot. Dat is niet kleinschalig, dat is gewoon het doorgaan op de huidige schaalvergrotingsweg. Die willen wij niet.

Dan de staat van de woningen. Het schijnt dat veel woningen in een steeds slechtere staat verkeren, ook als ze verkocht worden. Kan de Minister daar opheldering over geven? Het is soms schrikbarend hoe ze erbij staan. Dat is natuurlijk niet te tolereren.

Een volgend punt is de investeringscapaciteit van de corporaties. De Minister schrijft dat er nog miljarden op de plank liggen. Daar zijn al vragen over gesteld. Wij willen dat de corporaties meer gaan investeren. De woningen zijn in slechte staat, maar ook in een verouderde staat als het gaat om de isolatie en de verwarming. Een huurder kan niet investeren in zijn eigen huis. Hoe gaan we ervoor zorgen dat de corporaties die woningen gaan opknappen en zuiniger maken, zodat de energierekening omlaag kan? Gaat dat beleid nu echt werken? Ik zie daar nog te weinig van.

Voorzitter: Van Vliet

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. In een beschaafd land is sociale huisvesting een must. Het hoeft allemaal niet overdadig te zijn, maar het moet wel veilig, net en betaalbaar zijn. Maar met een aandeel van 30% sociale huur in Nederland kun je niet meer spreken van een gerichte sociale voorziening. Je kunt wel spreken van een belangrijke blokkade in de woningmarkt. Woningmarkten zijn al star van zichzelf, omdat het aanbod maar heel langzaam volgt op de vraag. Goede prijsvorming is dan ook belangrijk. Maar in Nederland hebben we dat natuurlijk allemaal veel ingewikkelder gemaakt. We hebben eerst decennialang de aanbodkant op slot gezet met ruimtelijkeordeningsbeleid, we hebben vervolgens bij 30% van de markt het prijsmechanisme uitgeschakeld en we waren vervolgens verbaasd over de pieken en dalen die werden afgewenteld op de rest van de woningmarkt. Wat mij betreft, kan men het bericht van de NVM van vandaag in dat kader plaatsen.

Dit kabinet heeft wel op al die onderwerpen ingegrepen. We zien nu resultaat. Corporaties stoten eindelijk wat meer woningen af en bouwen ook wat meer goedkope woningen bij, vooral omdat ze zich willen aanpassen aan hun kerntaak. Tot grote spijt van de VVD leidt dat vooralsnog niet tot een lager aantal corporatiewoningen.

De voorliggende rapporten maken duidelijk dat het aantal stabiel is en blijft, althans met ongewijzigd beleid. En dat terwijl uit dezelfde rapporten blijkt dat mensen die hun eigen huurwoning kunnen kopen, daar dik tevreden over zijn en die lasten ook prima kunnen dragen. Dat geldt ook voor mensen met een klein inkomen. Ook blijkt dat commerciële

investeerdere in de rij staan om woonblokken over te nemen, te upgraden en jarenlang te exploiteren. De Minister neemt zich daarom terecht voor om de verkoopregels te vereenvoudigen en te versoepelen.

Volgende week vindt de begrotingsbehandeling Wonen en Rijksdienst plaats. Het is goed om nu al vast te stellen dat de grote uitverkoop, waar mijn collega's zo voor vrezden, uit is gebleven. Ik zou daaraan graag een paar vragen willen koppelen. Wat gaat er eigenlijk mis als we alle verkoopregels voor corporaties schrappen? Corporaties hebben een statutaire en wettelijke doelstelling, gemeenten hebben een woonvisie, ze hebben onderling prestatiecontracten en we hebben daarbovenop nog een Autoriteit woningcorporaties en een Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Wat moeten wij dan nog regelen?

Waarom doen we niet veel meer om zittende huurders hun huis te laten kopen? Slechts 20% van de verkopen vindt nu plaats aan zittende huurders. Je eigen huis is de beste investering in je oude dag. Wij gunnen dat iedereen. Ik ken wel het bezwaar van gespikkeld bezit, maar met een goede vereniging van eigenaren moet dat toch te ondervangen zijn. Institutionele beleggers klagen dat de huurcontracten die ze overnemen, veel te ingewikkeld zijn. Zo maken servicekosten bijvoorbeeld onderdeel uit van het contract, terwijl er in één gebouw vaak tientallen verschillende contracten zijn. Kunnen we daar iets aan doen vanuit Den Haag? Ik denk bijvoorbeeld aan een modelcontract.

Op de agenda staan ook brieven over de woningmarktregio's. De formele doelstelling daarbij was: effectiviteit van de woonvisie en van de prestatiecontracten. Maar huiselijk samengevat: eigenlijk willen we gewoon bereiken dat mensen de huisbaas om de hoek hebben. Hebben we dat nu bereikt met zijn allen? Zijn die woningmarktregio's nu behulpzaam voor het investeringsvermogen in bijvoorbeeld Rotterdam-Zuid? Ik zie nu corporaties die gewoon te weinig geld hebben om daar te investeren.

De VVD ziet corporaties als een middel en niet als een doel. Het is een middel om betaalbare woningen beschikbaar te stellen aan mensen die deze woningen nodig hebben. Als er andere partijen zijn die dat ook kunnen, des te beter! Dat scheelt indirecte subsidies, dat scheelt overheidsgaranties en dat scheelt concurrentievervalsing. Laten we dat vooral aanmoedigen!

Voorzitter: Van der Linde

De vergadering wordt van 15.45 uur tot 15.55 uur geschorst.

De voorzitter:

Omdat we met een flink aantal leden zijn, stel ik voor om vragen aan de Minister bij interruptie aan het einde van de verschillende blokjes te stellen. Ik ga uit van maximaal twee interrupties per fractie. Daarin moeten korte, heldere vragen worden gesteld. Ik geef het woord aan de Minister.

Minister Blok:

Voorzitter. De heer Van Vliet begon terecht met een aantal portretten van woningzoekenden die, dacht ik, in de Volkskrant van vanochtend stonden. Wij voeren hier vaak allerlei ingewikkelde gesprekken over de wijze waarop het systeem van de volkshuisvesting is ingericht, maar wij doen dat met de bedoeling dat de woningzoekende snel een passende woning kan vinden. De heer Van Vliet zal mij vergeven dat ik ook even verwijs naar het deel van het artikel dat erover ging dat geld eigenlijk niet het probleem is. In dat deel wordt beschreven dat enkele wethouders en ik gisteren in München waren, waar pensioenfondsen, beleggers en aanbieders van vastgoed jaarlijks bij elkaar komen, en dat wij allemaal eigenlijk besprongen werden door investeerders uit het binnen- en

buitenland die zeiden: wij vinden Nederland een aantrekkelijk investeringsland, want er is structureel vraag naar met name kleine woningen; wij hebben geld, dus bied ons locaties.

Voor de zomer heb ik de Kamer de berekeningen gestuurd van de investeringscapaciteit die er per corporatie en per gemeente is. Dat was ook een duidelijke wens van gemeentes in het kader van de prestatieafspraken. Er zit weleens een zwakke broeder tussen, maar je kunt nu niet zeggen dat de corporatiesector als geheel geen geld heeft om te investeren. In politieke debatten is een gebrek aan geld meestal het grote probleem, maar dat is hier dus niet het geval. Dat is het fascinerende hieraan. Er spelen hier dus andere dingen.

Ik zal die in aantal hoofdstukjes behandelen, zoals de voorzitter al voorspelde. Ik zal achtereenvolgens ingaan op de vragen over de woningmarktregio's, de voorgestelde wijzigingen van verkoopregels en de prognoses die de corporaties hebben afgegeven voor de prestaties. Tot slot kom ik op het onvermijdelijke hoofdstukje diversen.

Allereerst dus de vragen over de woningmarktregio's. Ik begin toch even met een vraag van de heer Ronnes, hoewel hij verderop in de rij staat. Hij vroeg of ik tevreden ben over het proces. Toen we de Woningwet behandelden, had ik eerlijk gezegd het beeld dat het zou eindigen met mijzelf voor de kaart van Nederland met een rood potlood, omdat het op veel plaatsen in conflicten zou eindigen. Eigenlijk wil ik de gemeentes wel een compliment maken vanwege het feit dat ze mij dat niet hebben aangedaan. Ik heb weleens ingegrepen; op dat punt van de heer Ronnes kom ik straks terug. We hebben er echter nadrukkelijk voor gekozen om eerst het initiatief bij gemeentes te leggen, omdat die de juiste afweging kunnen maken tussen enerzijds niet zo'n grote schaal dat het niet meer herkenbaar is voor de inwoners en anderzijds niet zo klein dat er te weinig investeringsvermogen is. Voor het overgrote deel, in 99% van de gevallen, zijn zij daar gewoon zelf uitgekomen zonder dat ik hoefde in te grijpen.

Verschillende leden hebben gevraagd of dat proces dat van onderaf tot stand is gekomen, wel zo is verlopen dat het werkbaar is. Die vraag is wel relevant. De heer Van Vliet vroeg als eerste: is er nu getoetst op samenhang in de woningmarkt? Ja, dat zat ook al in de regelgeving.

Daarin staan enkele criteria waaraan woningmarktregio's moeten voldoen. Een daarvan ziet op verhuisbewegingen. Je ziet nu duidelijk dat er substantiële verhuisstromen binnen zo'n regio zijn – ik denk dat de Metropoolregio Amsterdam daar een logisch voorbeeld van is – terwijl die daarbuiten steeds dunner worden.

De heer Van Vliet vroeg of ik al ontheffingsverzoeken heb ontvangen. Die heb ik nog niet ontvangen. Ik heb wel het vermoeden dat in ieder geval een aantal woningcorporaties mij dat gaan vragen. De heer De Vries ging daar ook al op in. Het doel van de operatie was natuurlijk in belangrijke mate om de heel grote molochs die door het hele land werken en daardoor eigenlijk niet meer goed democratisch aangestuurd konden worden, te doen focussen op woningmarktregio's. Het aantal combinaties tussen corporaties en woningmarktregio's is enorm afgenomen door deze operaties, maar er is nog steeds een heel aantal corporaties die voor een ingewikkelde keuze staan. Trekken zij zich inderdaad helemaal terug om zich te richten op een kernregio, en, zo ja, welke is dat dan, of vragen zij ontheffing aan? Ik vind het niet zo vreemd dat ze die verzoeken nog niet bij mij hebben neergelegd, maar die gaan ongetwijfeld komen. Ik zal zo ingaan op de criteria die we dan gaan hanteren.

De heer Van Vliet vroeg, ongetwijfeld naar aanleiding van de brief van Aedes, wat het zou kosten om de overdrachtsbelasting bij overdrachten tussen corporaties te laten vervallen. Ik weet dat zo niet uit mijn hoofd, maar ik zal de Kamer nog laten weten om welk bedrag het gaat. Het is niet alleen een financiële opgave; er gaat zich ook een staatssteunvraag voordoen, namelijk: is het terecht dat overdrachten tussen woningcorporaties anders behandeld worden dan die tussen andere partijen, zeker als

die andere partijen mogelijk ook geïnteresseerd zijn? Misschien is het goed om in die brief zowel op de staatssteunvraag als op de vraag van de heer Van Vliet in te gaan.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Wanneer komt die brief?

Minister **Blok**:

Ik denk dat dat volgende week al kan. Dit punt kan dan nog aan de orde worden gesteld bij de begrotingsbehandeling. Dan heeft de Kamer daar ook zicht op.

Ik kom op de vraag van de heer De Vries over de regio's.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Begrijp ik het goed dat het hele blok eerst per Kamerlid wordt afgemaakt?

Minister **Blok**:

Ja, ik behandel eerst het hele blok over de regio's.

De heer De Vries vroeg naar de verschillen in investeringscapaciteit per regio. Hij en ook de heer Koolmees vroegen specifiek aandacht voor de regio Haaglanden Rotterdam. Dat is één regio geworden. Ik begin met een aantal opmerkingen over het interpreteren van de investeringscapaciteit. De investeringscapaciteit moet je natuurlijk afzetten tegen de samenstelling van de voorraad in zo'n gebied. De sociale huurvoorraad in zowel Den Haag als Rotterdam ligt boven het landelijk gemiddelde. In Rotterdam gaat het om 45% en in Den Haag om 33%. In Rotterdam gaat het om zo'n grote hoeveelheid dat in ieder geval het gemeentebestuur van mening is dat het te veel is. Dat duidt dus niet op een grote uitbreidingsvraag, om het maar eufemistisch te zeggen. Rotterdam heeft wel een specifieke vraag rond Rotterdam-Zuid, maar daar hebben we specifieke investeringsruimte voor gecreëerd.

Of er zo'n uitbreidingsvraag is, moet in de prestatieafspraken worden vastgelegd. De eerste aan de orde zijnde vraag is dan: als er in een plaats zelf geen investeringscapaciteit bij de traditionele woningcorporaties is, is er dan wel investeringscapaciteit voorhanden in de woningmarktregio? Want over het algemeen zie je inderdaad dat er meer investeringscapaciteit in wat meer landelijke regio's is dan in stedelijke regio's. Ook in de regio Rotterdam Den Haag zie je inderdaad dat er vaak wat meer ruimte is bij corporaties die wel binnen de regio vallen maar tot nu toe weinig activiteiten in de steden hadden, dan bij de corporaties die veel activiteiten in de steden hadden. Als we dat sommetje maken, als we de investeringsruimtes bij elkaar optellen, dan zien we dat er binnen deze woningmarktregio nog ruimte is voor zo'n 25.000 nieuwbouwwoningen. Dat geeft dus niet onmiddellijk het gevoel dat daar niets meer zou kunnen. De heer De Vries vroeg ook naar de ontheffingen waarom corporaties de komende tijd waarschijnlijk gaan verzoeken. Hij vroeg wat de criteria daarvoor zullen zijn. Ik begreep zijn vraag ook zo dat hij niet graag zou zien dat alles blijft zoals het is. De criteria die we gaan hanteren, die overigens ook gecommuniceerd zijn aan corporaties en gemeentes, houden in dat er een duidelijke noodzaak moet zijn die gebaseerd is op het feit dat er geen andere partijen in die gemeente of regio zijn die de volkshuisvestelijke opgave kunnen oppakken. Kortom, er moet aantoonbaar te weinig investeringscapaciteit zijn. Dat gaan we ontleden in «hoe groot is de vraag naar nieuwbouw?» – ik deed dat net al een beetje voor Rotterdam Haaglanden – «wat is de investeringscapaciteit van andere corporaties in die regio?» en «gaat de investeringscapaciteit van die andere corporaties in die regio's niet te veel ten koste van de plannen die ze hadden en die ook nodig zijn?» Als op al die vragen het antwoord is «alles afwegende blijkt er toch echt te weinig investeringscapaciteit te zijn als een grensoverschrijdende corporatie dat niet meer zou mogen doen»,

dan zal ik in een aantal gevallen zeggen: u mag in deze specifieke regio toch actief blijven. Zo'n ontheffing zal in ieder geval iedere tien jaar geëvalueerd worden. Er is dus periodiek de mogelijkheid om een ontheffing aan te passen, als daar aanleiding toe is.

De woordvoerder van de PvdA ging specifiek in op Portaal. Omdat ik nog geen ontheffingsverzoeken heb ontvangen, kan ik er niet inhoudelijk op ingaan, maar ik begrijp heel goed waarom de heer De Vries naar Portaal vraagt, want dat is een van de corporaties die het meest gespreid over het land zit. Maar ook Portaal zal op grond van deze criteria beoordeeld worden. De vraag is: is de aanwezigheid buiten de kernregio echt heel dringend noodzakelijk in verband met de volkshuisvestelijke opgave in de regio waarvoor die ontheffing wordt gevraagd?

De heer De Vries vroeg ook: lopen we nu niet het risico dat de discussie rond ontheffing tijd en energie gaat vragen die vervolgens niet in nieuwbouw kan worden gestoken? Een van de redenen waarom ik de gemeentes net een compliment gaf, was dat het daar gelukkig niet gebeurd is. De Kamer heeft mij geholpen om die toch ingewikkelde operatie van de Woningwet en vervolgens alle regelgeving daaronder snel te doen, steeds vanuit de gedachte: zolang je niet precies weet wat de regels zijn, blijf je terughoudend in investeringen. Zo kijk ik ook naar deze operatie. Daarom heb ik de voorstellen voor die regio's, op basis van de voorstellen die ik had, deze zomer naar de Kamer gestuurd. Ik kreeg hier geen rooksignalen vandaan, dus toen heb ik ze meteen vastgesteld, want door die vaststelling weten de corporaties weer of ze ontheffingen moeten vragen. Zo houden we de vaart erin. Kortom, ik heb net als de heer De Vries de ambitie om dit traject zorgvuldig en snel te laten verlopen.

De heer Bashir en de heer Koolmees vroegen: zijn deze regio's niet te groot voor wat je ook wilt, namelijk de menselijke maat en reëel contact tussen de woningcorporaties, het gemeentebestuur en de huurders? Volgens mij is dit niet in strijd met de menselijke maat, omdat de woningmarktregio's niet het enige kader zijn waarin woningcorporaties en huurders en gemeentes elkaar tegenkomen. Het hoofddoel van de woningmarktregio's is het weer tot behapbare proporties terugbrengen van het werkgebied van de corporatie. We vonden eigenlijk heel breed dat dat zo groot en ongrijpbaar was geworden dat niemand daar nog echt controle op had. Voor een corporatie is de woningmarktregio dus leidend, maar voor de gemeente en voor de huurdersorganisaties zijn de gemeentelijke prestatieafspraken leidend. Het is natuurlijk de bedoeling – zo hebben we dat ook geformuleerd – dat die gemeentelijke prestatieafspraken wel in goed overleg gaan met de omliggende gemeentes en dat je elkaar niet overlapt of dat je geen stukken blanco laat. Maar de gemeente is uiteindelijk toch het leidende schaalniveau. Volgens mij hebben we daarmee die menselijke maat gewaarborgd.

De heer Bashir vroeg of de woonruimteverdeling aangepast moet worden op de nieuwe regio's. Hij vroeg of je niet een soort oneindige inschrijving zou moeten hebben. Dat punt hebben we al eens eerder besproken. Ik heb tot op heden het initiatief voor de vorm waarin woningzoekenden zich kunnen inschrijven – daarbij denk ik aan de grootte van de regio's – bij de woningcorporaties gelaten. Die hebben over het algemeen voor een vrij fors schaalniveau gekozen. Ik vind de vraag van de heer Bashir terecht, maar dat leidt er niet toe dat ik nu meteen zeg: je moet het in de vorm van woningmarktregio's gaan doen. Wel zal ik nog eens met Aedes en de gemeentes bespreken of dit niet leidt tot aanpassingen.

In antwoord op de vraag of er niet een soort levenslange inschrijving moet zijn, heb ik al eerder aangegeven dat dat de enorme vervuiling in de wachtlijsten zal doen toenemen. Uit wachtlijstenonderzoek blijkt namelijk dat twee derde van de mensen op een wachtlijst niet actief op zoek is. Veel mensen schrijven zich op hun achttiende in, maar gaan dan studeren – dat heb ik ook ooit eens gedaan – en waarom zouden zij zich ooit nog uitschrijven? Je krijgt dan wachtlijsten die nog veel nietszeggender zijn.

Om die reden zou ik dat dus niet doen. Naar de samenhang tussen inschrijving en woningmarktregio's zal ik echter navraag doen en daar zal ik op terugkomen.

De heer Houwers – ik weet niet meer of de heer Bashir er ook naar vroeg – vroeg naar de kosten van de inschrijving. Ik vind de kosten niet onredelijk, juist vanwege die enorme vervuiling van de wachtlijsten. Nogmaals, twee derde van de mensen op de wachtlijsten is niet actief op zoek; dat geven ze zelf aan. De wachtlijsten leiden echter vaak wel tot een beetje opgeblazen discussies over wachttijden. Ik vind het dus redelijk dat je een vergoeding vraagt. Deze moet voor iedereen te dragen zijn, maar je wel ieder jaar even aan het denken zetten of je wel echt op die wachtlijst wilt staan of dat je eigenlijk toch wel tevreden bent met je huidige woning.

De voorzitter:

Ik wilde vragen eigenlijk pas aan het einde van het blokje toestaan, maar als u een korte vraag hebt, mag u die stellen.

De heer Bashir (SP):

Ik snap het standpunt van de Minister helemaal – er is wel wat voor te zeggen – maar ik kreeg een casus op mijn bureau van iemand die vijf jaar staat ingeschreven en actief op zoek is naar een woning. De regels veranderden echter, waardoor je een economische binding moet hebben met de regio waar je voor ingeschreven staat. Hierdoor kwam deze persoon weer achteraan de rij. Als je vijf jaar actief op zoek bent en vervolgens door veranderde regels toch weer achteraan komt, is dat dan wel eerlijk? Het is een specifiek geval, maar volgens mij komt dit vaker voor. Als je de regels verandert, komen mensen achteraan de rij.

Minister Blok:

Dat is een interessante casus, die eigenlijk een morele vraag betreft: is het onterecht dat een gemeente bij de toewijzing voorrang geeft aan mensen die werk hebben op die plek? In de Huisvestingswet hebben we aangegeven dat dat mag. Ik vind dat ook moreel juist. Als er schaarste is – een econoom zal zeggen: als je een mooie woning onder de prijs aanbiedt, is er altijd schaarste – moet je een rechtvaardig verdelingssysteem creëren. Dat staat zo in de wet. Ik vind dat moreel juist als je moet kiezen tussen de nachtzuster, die ook als de tram niet meer rijdt naar haar werk moet kunnen – de nachtzuster kan ook iemand zijn die mantelzorg verleent – en iemand die wel graag in die stad wil wonen, maar niet per se dáár hoeft te wonen. Als je voorrang geeft aan de een, is het gevolg dat de ander die niet aan die criteria voldoet, iets langer moet wachten. Ik vind de casus interessant, maar dat leidt bij mij dus niet tot een andere afweging.

De heer Bashir (SP):

Dan kom ik terug bij het probleem dat die persoon, toen hij zich inschreef, ervan uitging dat hij in aanmerking zou komen voor de woning na een bepaalde periode. Door een wijziging van de regels worden bestaande wachtlijsten echter niet gehandhaafd. Misschien heeft die persoon juist die woning nodig om daar aan het werk te komen. Dat kan meespelen.

Minister Blok:

Als dat aantoonbaar is, voldoet hij of zij aan het criterium. Het systeem werkt zo, dat je, als je de corporatie kunt laten zien dat je een bepaalde baan kunt krijgen, maar daar dan wel een woning nodig hebt, onder het criterium van de economische binding valt. Alles afwegende hebben wij die mogelijkheid bewust in de wet gelaten. Ik vind het moreel ook een juiste manier om schaarse woningen te verdelen.

De heer Koolmees vroeg mij om verder in te gaan op de vraag hoe je de investeringsbehoefte in een regio matcht met de investeringsruimte. Tegen de heer De Vries heb ik al gezegd dat er binnen de regio over het

algemeen behoorlijk wat ruimte is. Daarnaast is de wijziging van de verhuurderheffing, die aan de Kamer is voorgelegd, in feite een overheveling van regio's met een ruime woningmarkt naar regio's met een tekort. Ook via die route zorgen we dus voor een extra impuls.

Specifiek in verband met Rotterdam en Haaglanden heb ik aangegeven dat ik er nog niet van overtuigd ben dat er een probleem is. Omdat hier ook de Vestiaproblematiek speelt, blijf ik wel in overleg met de betrokken gemeenten en provincie om na te gaan of de problemen behapbaar blijven. Zonder dat ik nu meteen in paniek ben, voel ik me wel verantwoordelijk en wil ik hierbij betrokken blijven.

De vraag van de heer Ronnes over de gevolgde procedure heb ik aan het begin van mijn betoog al beantwoord. Verder vroeg de heer Ronnes: is het soepel verlopen, specifiek in de regio IJmond? IJmond is de enige regio waar ik zelf op een avond maar naar het gemeentehuis gegaan ben om met de wethouders te praten. De knelpunten vielen nog wel mee. IJmond was een beetje in de positie van de afgewezen minnaar. De regio IJmond was te klein om aan de criteria van woningmarkten te voldoen: er wonen minder dan 100.000 mensen. IJmond wilde zelf graag samen met de Haarlemse regio een woningmarktregio vormen, maar de Haarlemse regio wilde dat alleen in het geheel van de Metropoolregio Amsterdam. Vandaar het beeld van de afgewezen minnaar: degene met wie IJmond in zee wilde, wilde niet. De optie van een woningmarktregio van 40.000 mensen vond ik niet verantwoord. De IJmondregio is economisch en qua woningmarkt echt verknoopt met de Haarlemse en Amsterdamse regio. Alles afwegende hebben de gemeenten zelf besloten om deel uit te maken van de Metropoolregio Amsterdam.

Hiermee ben ik aan het einde gekomen van het hoofdstuk over de regio-indeling. Ik wil graag overgaan naar het hoofdstuk over de verkoopregels.

De voorzitter:

Voordat u dat doet, zijn er nog wat afgewezen minnaars.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik weet niet of u het nummer wilt hebben van mijn echtgenote? Volgens mij ben ik niet afgewezen, hoor.

Ik heb een korte vraag over de woningmarktregio's, de schaalgrootte en het al dan niet bestaan van een binding tussen corporatie en huurders. Ik geef het voorbeeld van de provincie Limburg. In Noordoost-Nederland is qua gebied een nog veel grotere woningmarktregio vastgesteld. Iemand uit Maastricht gaat niet zo snel van de ene corporatiewoning in Maastricht naar de andere in Venray of andersom. Dat geldt voor Kerkrade en Weert ook, om maar wat kruisbestuivingen te noemen. Ik vind het een prettig gevoel dat in Limburg blijkbaar sprake is van één regio – dat is heel coherent allemaal – maar hoe toets je dat nou? Als een corporatie over een afstand van 100 kilometer actief kan zijn in één regio, is dat dan wel zo samenhangend?

Minister Blok:

De heer Van Vliet begon met de positie van de woningzoekende. Ik kruip even in de huid van die woningzoekende. Daarbij moet ik ervoor oppassen dat ik geen gevoeligheden in Limburg raak. Iemand uit Maastricht zal waarschijnlijk in Maastricht een woning zoeken; ik denk dat ik daarmee niet iets heel schokkends zeg. Voor die woningzoekende is het dus van belang dat de gemeente Maastricht goede prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties die actief zijn in Maastricht. Er zou uit kunnen komen dat de investeringscapaciteit van de woningcorporaties die actief zijn in Maastricht, kleiner is dan wat redelijkerwijs nodig is in Maastricht. Dan kan Maastricht binnen die grote Limburgse regio om hulp vragen aan een corporatie uit Midden- of Noord-Limburg die goed in de

slappe was zit. Die kans is reëel, want meestal zitten landelijke regio's goed in de slappe was. Die hulp kan op een aantal manieren worden geboden, bijvoorbeeld door zelf te bouwen of door een lening te verstrekken. Daarmee voorkom je dat de corporatie die te hulp schiet, helemaal buiten beeld is, omdat het nog steeds gebeurt binnen een regio waarin gemeentes elkaar regelmatig spreken omdat het een woningmarktregio is. Tevens voorkom je dat je – stel dat je de woningmarktregio's veel kleiner zou maken – de investeringscapaciteit zo lokaal bepaalt, dat deze heel snel opdroogt. Ik keer terug naar de woningzoekende. Volgens mij kan die dus gewoon via de gemeenteraad van Maastricht aan de bel trekken met de vraag of er nog wel voldoende woningen worden gebouwd. Als zich daarbij financiële problemen zouden voordoen, wordt de woningzoekende niet beperkt door de gemeentegrenzen van Maastricht.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De bedoeling van het vormen van die werkgebieden was dat de corporaties die landelijk uitwaaierden en steeds groter werden, kleiner zouden worden. De Minister geeft zelf het voorbeeld van Haarlem. Haarlem heeft er helemaal niet vrijwillig voor gekozen om bij Amsterdam te komen, maar is stevig onder druk gezet door Ymere. Daar is het dus misgegaan met het kleiner maken van de corporaties. Daar ben ik echter niet over begonnen; ik ben begonnen over Portaal, omdat het daarmee wel goed lijkt te gaan in de regio Holland Rijnland. Portaal heeft 6.762 woningen in Leiden, dus ik snap best dat die woningcorporatie daar een belang heeft. Ik hecht aan een uitspraak van de Minister dat hij vasthoudt aan het principe van het kleiner laten worden van de corporaties.

Minister **Blok**:

Ik heb twee punten. Ik heb ook gehoord dat gemeentes in de regio Haarlem of in andere regio's zich onder druk gezet voelden. Ik zou het mij als bestuurder niet laten zeggen dat ik onder druk stond. Een bestuurder staat altijd onder druk omdat hij keuzes moet maken, maar ik zou mij nooit om die reden tot een keuze laten dwingen. Gemeentes hebben dat meegewogen, maar waren daar volkomen vrij in. Het andere punt is of Portaal moet blijven zoals zij is. Ik heb geen ontheffingsaanvraag gekregen, maar het zou vreemd zijn als aan het einde van de hele operatie alles blijft zoals het is. Ik zal het serieus aan de afwegingscriteria toetsen. Mocht het toch zo zijn, dan moet ik op grond van de afwegingscriteria aantonen waarom het echt niet anders kon, maar het ligt niet voor de hand.

De heer **Houwers** (Houwers):

Ik kom nog even terug op de inschrijvingskosten, waar de heer Bashir ook naar vroeg. De Minister zegt dat inschrijvingskosten nodig zijn om vervuiling van het bestand te voorkomen. Ik begrijp dat de bestanden van woningzoekenden vervuild zijn, maar je kunt het ook op een andere manier regelen. De Minister wil het via de financiën doen en zegt: op die € 15, € 25 of hoeveel euro dan ook komt het niet aan. Je zou echter ook kunnen regelen dat iemand die niet actief is, die zich in een jaar nergens voor aangemeld heeft, automatisch wordt uitgeschreven. Het gaat mij erom dat de kosten worden gereduceerd en dat de woningcorporaties geprest worden tot meer efficiëntie. Ik ken voorbeelden waarin er diverse berichten heen en weer gaan voordat er überhaupt een bezichtiging is. Mijn idee is om daar iets meer efficiëntie in aan te brengen. Het kan de efficiëntie ten goede komen als de kosten niet meer bij de verplichte klant kunnen worden neergelegd. Wil de Minister hier nog eens op ingaan?

Minister **Blok**:

Met de nadruk op efficiëntie ben ik het eens. Ik denk overigens wel dat woningcorporaties echt een grote slag gemaakt hebben. Een van de onderbouwingen voor de verhuurderheffing was dat de bureaucratie van woningcorporaties – ik denk bijvoorbeeld aan de overheadkosten – echt heel groot was. Dat gaven ze zelf laat op de avond ook wel toe. We zien gelukkig aan de cijfers dat het mes erin is gezet. De heer Houwers stelt voor om de bureaucratie te bestrijden door iedereen steeds te laten reageren. Dat zal echter niet helpen, want in sommige delen van Nederland is het echt niet zinvol om in het eerste jaar te reageren. Dan laat je de woningcorporaties en alle ingeschrevenen zinloze reacties sturen. Het systeem van een bijdrage van een euro of tien per jaar is veel beter te behappen.

De heer **Houwers** (Houwers):

Het hangt er ook van af hoe je het systeem hanteert. Het lijkt mij prima dat werkenden voorrang hebben. Er zijn ook woningcorporaties die met loting werken en waarbij het dus niet uitmaakt hoelang je ingeschreven staat. Dan is het wel degelijk zinvol om je elk jaar opnieuw in te schrijven, want dan behoor je elk jaar tot de kanshebbers.

Minister **Blok**:

Er zijn natuurlijk andere systemen te bedenken, maar niemand zegt dat het verplicht is om een tientje te vragen. Het grote probleem van de vervuiling vraagt om een oplossing. Een systeem van loting kan, maar is niet per se het meest rechtvaardig. Een systeem van bij voorrang toewijzen aan mensen met werk, of aan mantelzorgers zo wil ik eraan toevoegen, kan op grond van de Huisvestingswet, maar dat is aan de gemeenten.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom nog heel even terug op de IJmondgemeenten. De Minister geeft aan dat hij daar zelf ingegrepen heeft, als ik het zo mag noemen. In hoeverre heeft de corporatie Ymere daarbij een rol gespeeld? Spelen dergelijke overwegingen bij zo'n besluit van de Minister een rol of wordt er naar andere argumenten gekeken? Het is duidelijk dat er wel wat te zeggen valt over de samenhang in die regio.

Minister **Blok**:

Ik ben niet bij de wethouders van de IJmondgemeenten op de koffie gegaan met het doel om in te grijpen. Ik heb overigens wel de bevoegdheid om in te grijpen en de regio's vast te stellen. Ik constateerde dat de betrokkenen niet tot een keuze waren gekomen. Vanwege de voortgang vond ik het van belang dat de regio's voor de rest van het land zouden worden ingedeeld. Ik heb dus de opties met hen besproken. De optie die zij het liefst wilden, wilde de andere partij niet. De optie van een woningmarktregio van 40.000 inwoners voldoet niet aan de wet en dat is niet voor niets zo geregeld. Ik heb niet hoeven ingrijpen. Ik gaf in de richting van de heer De Vries al aan dat gemeenten binnen de criteria van de wet mochten doen wat zij wilden. Of zij zich daarbij wilden laten leiden door de positie van woningcorporaties was echt aan hen. Ik gaf al aan dat het eigen is aan het bestuurder zijn om vervelende knopen te moeten doorhakken, maar als je hier de term «onder druk gezet» gebruikt, doe je jezelf tekort.

De **voorzitter**:

Ik ben hier aangesteld om ervoor te zorgen dat de vergaring om een uur of vijf ten einde is. Kan ik u aanmoedigen om het volgende blokje in een minuut of vijf af te ronden, dan probeer ik de vragen daar snel achteraan te laten stellen?

Minister Blok:

Het volgende blokje gaat over de verkoopregels en dat is een relatief groot blokje. De andere twee zijn wat kleiner. Dit is voor uw eigen afweging.

De voorzitter:

We beginnen met de verkoopregels. We gaan ons best doen.

Minister Blok:

De heer De Vries had niet per se behoefte aan versoepeling van de verkoopregels, maar kan leven met de huidige versoepeling. Ik denk dat het ook voor de heer De Vries van belang is dat uit de reacties van gemeenten en Aedes blijkt dat iedereen het wel eens is met de verkoop van de al geliberaliseerde woningen. Dat gaat landelijk toch om zo'n 75.000 woningen. Voor te liberaliseren woningen is er alleen een versoepeling als dat gepaard gaat met prestatieafspraken over goedkoop bouwen. Volgens mij hebben de heer De Vries en ik dezelfde ambitie: nieuwbouw door corporaties in de vorm van betaalbare woningen. Voor duurere woningen hebben wij de corporaties niet nodig. Als die afspraak er niet is, is er ook geen versoepeling.

De heer De Vries stelde net als de andere woordvoerders de vraag of er voldoende geïnvesteerd kan worden. Ik gaf aan het begin al aan dat de financiën hier niet het probleem zijn. Ik zeg dit met nadruk ook in de richting van de heer Bashir. De sommen geven aan dat er 250.000 nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden. De EIB-prognoses geven aan dat de vraag 100.000 woningen is, dus de financiën zijn niet het probleem. Wellicht zijn corporaties te voorzichtig. Ook spelen er na-ijleffecten van zowel de crisis als van onze eigen wetgeving. Ik begrijp dat het bestuur van een corporatie en de toezichthouder zeggen dat zij, zolang Den Haag niet helder is over de wetgeving, even wat voorzichtiger zijn met investeren. Dat is ook rationeel. Verder lopen corporaties aan tegen een vraagstuk dat ik zelf met enige regelmaat signaleer en dat is dat er nergens sprake is van kwade wil, maar dat alle goede wil bij elkaar leidt tot wel zeer trage procedures. Zo nu dan spreek ik een wethouder die zegt dat er meer gebouwd moet worden. Ik zie wethouders dat ook weleens voor de camera zeggen. Ik denk dan: daar ga je zelf over. Ik heb soms bouwgrond in de vorm van lege kantoren, maar die verkopen wij als warme broodjes. Gisteren is de Bijlmerbajes in de verkoop gedaan. Dat is echt een prima woningbouwlocatie met een metrostation voor de deur. Recent is het Ministerie van Sociale Zaken in de verkoop gedaan. Ik noem ook het marineterrein in het centrum van Amsterdam en het voormalig vliegveld Valkenburg. Dat laatste is een enorm gebied middenin de Randstad. Dat is allemaal rijksgrond die beschikbaar is voor woningbouw. Hoe eerder hoe liever. Ik geef die grond niet gratis weg omdat er belastinggeld in zit, maar die wordt verkocht tegen een marktconforme prijs. Op die grond kunnen ook huurwoningen gebouwd worden. Dat gebeurt ook met het oude Ministerie van Binnenlandse Zaken. Bij gemeenten is er echt geen kwade wil. Ik heb goede gesprekken met wethouders, maar de procedures duren en duren.

Voor een deel zit dit natuurlijk ook in onze rechtsbescherming. Ik was onlangs op de Binckhorst waar het oude KPN-kantoor dat wat te groot was geworden, is verkocht om huurwoningen te bouwen. Dat is fantastisch. Voor een aantal andere kantoren is er dezelfde optie. In een vrij land mag je bij dergelijke plannen bezwaarprocedures starten, maar je bent er zo maar een jaar mee kwijt. Dat is de hoofdreden, maar wij moeten met z'n allen haast maken. Ik heb aangekondigd om voor de middeldure huursector waar de tekorten het grootst zijn overlegtafels te starten om gemeenten en beleggers te helpen om elkaar te vinden en te kijken waar de knelpunten zitten. Waar geld niet het probleem is, zijn het de procedures waar vaart in moet komen.

De heer Bashir vraagt waarom beleggers voorrang krijgen op huurders. Dat is niet zo. Ik steek wel veel tijd in de beleggers omdat wij voor de volumes die wij moeten realiseren die grote pensioenfondsen nodig hebben. Als een werknemer van een pensioenfonds even is gaan plassen, ligt er gelijk weer een miljoen op zijn bureau dat belegd moet worden. Dat schiet zo lekker op. Beleggers willen ook graag investeren in huurwoningen, omdat staatsobligaties niets opleveren en de beurzen al vrij hoog staan. Daarom besteed ik daar veel tijd aan. De cijfers laten zien dat er heel veel wordt verkocht aan gewone mensen.

20% gaat naar de huurders. De heer Koolmees vroeg waarom dat «maar» 20% is. Voor veel huurders is het financieel aantrekkelijk om te blijven huren. Als je 30 tot 40 jaar in een eengezinswoning woont, betaal je € 300 tot € 350 huur. Zelfs bij de huidige lage rente is dat minder dan je aan een hypotheek kwijt bent. Van de totale verkoop gaat 70% gewoon naar particulieren. Een deel gaat dus naar de huurders, maar de rest gaat naar woningzoekenden. Daar waren die woningen ook voor bestemd. Maar 30% gaat of naar andere corporaties of naar beleggers. Het aandeel van de beleggers is helemaal niet zo groot.

De heer Koolmees vraagt terecht waarom corporaties zo sterk vasthouden aan hun dure woningen. Daarbij spelen een aantal factoren. Ik noem de traditie. Men is opgegroeid in een tijd waarin men dit steeds meer als hun taak zag. Ik doel op de wilde jaren van voor de enquête. Er is wat terughoudendheid bij gemeenten. Dat is de reden dat ik de zienswijzen aanpas. Waar traditie en onbekendheid een rol spelen, is er aanleiding om de overlegtafels te starten. Ik ben ervan overtuigd dat het een zeer rationele beslissing kan zijn om een deel van – zeker de geliberaliseerde – voorraad te verkopen en de opbrengst te steken in nieuwe goedkope woningen of in woningisolatie. Dat heeft niet alleen te maken met de prijs van de woningen, maar ook met het type huis. Ongeveer 40% van de voorraad van corporaties wordt gevormd door eengezinswoningen waar vaak een of twee mensen van rond de 80 in wonen die daar 40 jaar geleden in zijn gaan wonen. Van mij hoeven die mensen overigens niet weg. 80% van de doelgroep van corporaties zijn een- en tweepersoons-huishoudens. Als 40% van je woningen eengezinswoningen zijn, sluit de voorraad niet aan op de doelgroep. Dan is het juist rationaal om een deel van die grote woningen af te stoten en de opbrengst te investeren in het bouwen van betaalbare woningen, in dit geval voor wat kleinere huishoudens. Die taak hebben corporaties. Met die overlegtafels wil ik de corporaties daarbij verder bij de hand nemen.

De heer Houwers vroeg of de regeling voor de taxaties niet nog soepeler kan door met WOZ-beschikkingen te werken. Er zijn WOZ-beschikkingen beschikbaar, maar die zijn wel een beetje modelmatig. We hebben deze procedure omdat er gemeenschapsgeld, volkshuisvestelijk vermogen, in het geding is. Wij willen goed nagaan of dit tegen een reële prijs wordt verkocht.

De heer Ronnes vroeg waarom ik het standpunt van de VNG niet volg als het gaat om de verkoop van de te liberaliseren woningen, namelijk de zienswijze te laten vervallen als de nieuwbouw al gerealiseerd is. Dat zou een financieringsvraag oproepen. Sommige corporaties zijn zo rijk dat zij dat wel kunnen financieren, maar heel veel corporaties hebben de inkomsten van de verkoop van duurdere woningen nodig om goedkopere woningen te kunnen bouwen. Vandaar dat ik de koppeling met de prestatieafpraak heb gemaakt en niet met het moment van opleveren.

De heer Madlener vroeg of de staat van onderhoud van corporatiewoningen geen punt van zorg is. Daar wordt over gerapporteerd. Wij krijgen jaarlijks de stand van zaken. Wij zien dat de onderhoudsuitgaven weer heel behoorlijk zijn. De impulsen daarvoor zijn de instrumenten voor energiebesparing. Energiebesparingsmaatregelen worden altijd genomen in het kader van groot onderhoud.

De heer Van der Linde vroeg of niet gestimuleerd kan worden dat meer huurders hun eigen huis kopen. Wettelijk heeft de zittende huurder al een voorrangspositie. Er is zelfs een aanbiedingsplicht. Het is ook mogelijk om forse kortingen te bieden. Maar ik heb al tegen de heer Koolmees gezegd dat mensen die lange tijd huren een zeer lage huur betalen. Om die reden zal de interesse laag zijn.

De heer Van der Linde vroeg of de vaak nogal diverse huurcontracten niet geharmoniseerd kunnen worden. Er zijn modelcontracten in omloop, maar in een vrij land kan ik huurder en verhuurder niet verplichten om daar gebruik van te maken. Bij verkoop van een verhuurde woning blijft de huurder beschermd door het bestaande huurcontract. Ik denk dat ook een corporatie er belang bij heeft om zo veel mogelijk met modelcontracten te werken. Dat scheelt in de bureaucratie en dus in de kosten. De heer Van der Linde stelde de zeer liberale vraag waarom niet alle verkoopregels worden geschrapt. Het gaat hier om gemeenschapsgeld dat in stenen vastligt. In het verleden zijn er gevallen geweest waarin corporatiewoningen onder de prijs aan vrienden en bekenden werden verkocht. Dat is al snel een criminele praktijk, maar dat willen wij natuurlijk voorkomen.

Dit was het blokje verkoopregels en nu kom ik bij het blokje investeringsplannen. De heer Van Vliet vroeg waarom de personeelskosten per huureenheid de komende jaren weer iets gaan stijgen nadat ze eerst gedaald zijn. Die stijging is de inflatie die in dit geval op 2% is gezet.

De heer Van Vliet vroeg of ik het eens was met de stelling van Aedes dat de nieuwbouwproductie 30% lager ligt dan voor de crisis door de verhuurderheffing. Ik ben het met dat laatste deel van die stelling niet eens dat dit door de verhuurderheffing komt. Wij weten hoe groot de investeringscapaciteit is. Wat zeker speelt, is dat er geen vrijesectorwoningen meer gebouwd mogen worden. Je ziet een enorme verschuiving in de plannen van de vrije sector naar sociale huur. Dat was ook de bedoeling. Wat ook speelt is het effect dat ik zojuist noemde. Zolang wij bezig zijn om nieuwe regelgeving te bespreken, zijn corporaties begrijpelijkerwijs wat terughoudender met investeren. Overigens verwacht ik dat de ruimte die gemeenten nu krijgen via de prestatieafspraken en de informatie die zij hebben over investeringscapaciteit tot een extra impuls zal leiden. Niet overal in het land is er vraag naar extra huurwoningen. De heer Van Vliet en de heer Houwers vroegen waarom er nog steeds koopwoningen in de prognose zitten. Voor inwerkingtreding van de Woningwet mocht dat en de doorlooptijden zijn vrij lang. In de Woningwet is opgenomen dat de aangegane verplichtingen en gemaakte afspraken nagekomen kunnen worden.

De heer De Vries vroeg hoe we ervoor zorgen dat de betaalbare voorraad beter op peil komt. Hij wijst er terecht op dat binnen de voorraad sociale huurwoningen het aandeel «betaalbaar» afneemt. Wat mij betreft, is de meest ingrijpende maatregel het passend toewijzen. Wij zagen dat corporaties de laatste jaren steeds duurder gingen bouwen. Dat leidde tot luxe dure woningen met hoge huren. Dat leidde weer tot hoge huurlasten voor huishoudens en extra uitgaven voor de huurtoeslag. Passend toewijzen dwingt corporaties om de huurprijzen voor een deel van de bestaande voorraad te verlagen. Daarnaast is er de mede op initiatief van de heer De Vries voorgenomen wijziging van de verhuurderheffing die een forse impuls moet geven aan de bouw van goedkope woningen.

De heer Koolmees vraagt of in de prestatieafspraken ook inderdaad de goede afspraken worden gemaakt over betaalbaar bouwen en energiebesparing. In de Staat van de Volkshuisvesting kan ik daar uitgebreider antwoord op geven. Ik heb beloofd dat ik dat zo veel mogelijk in kaart zou brengen. Ik meen dat de heer Ronnes daar bij de behandeling van de wet om gevraagd heeft.

De heer Bashir vroeg of het voor het investeringsniveau niet zou helpen om de verhuurderheffing af te schaffen. We hebben het daar vaker over

gehad. Bij een investeringscapaciteit van meer dan 200.000 en een verwachte vraag van 100.000 woningen kun je echt niet zeggen dat de financiën het probleem zijn.

De heer **Bashir** (SP):

Dat was de vraag niet. De vraag was of de Minister bereid is om te kijken wat het oplevert als wij de verhuurderheffing omzetten in een investeringsplicht. Hoeveel levert dat op qua btw, inkomstenbelasting en loonheffing? Op die manier kun je een beeld krijgen hoeveel het uiteindelijk zal kosten.

Minister **Blok**:

Dat wordt een heel ingewikkelde berekening. Dan moet je proberen om vast te stellen welke woningen gebouwd worden vanwege de investeringsplicht. Ook zonder die plicht bouwen corporaties woningen. Ik zou niet weten hoe ik hard kan maken dat een deel van de woningbouw het gevolg is van die plicht. Ik weet niet hoe ik dat moet controleren en het helpt zeker niet bij de vermindering van de bureaucratie.

De **voorzitter**:

Mijnheer Bashir, kort graag. U mag volgende week ook nog even.

De heer **Bashir** (SP):

Daarom stelde ik ook de vraag. Ik ben niet de enige die dit roept. Ik hoor dit ook in de sector, van bouwbedrijven. Men vindt dat je er op een slimme manier veel meer uit kunt halen. Het lijkt mij juist iets om goed te bekijken en een oplossing te vinden voor alle mitsen en maren en ditjes en datjes. Is de Minister daartoe bereid?

Minister **Blok**:

Dat de bouwsector lobbyt voor meer geld, is een taak van de brancheorganisatie. De voorzitter van die organisatie krijgt daar salaris voor. Alle belastingbetalers lobbyen voor minder belasting betalen. Dat is ook een verschijnsel dat mij niet onbekend voorkomt. Bij een heffing of een belasting is het in ieder geval de taak van de overheid om die zo vorm te geven dat er zo min mogelijk maatschappelijke en economische schade optreedt. Als er één maatregel is waarvan wij tevoren de effecten hebben doorgerekend, waarvan de effecten jaarlijks worden gemeten en waarvan wij vervolgens kunnen constateren dat die effecten heel goed te dragen zijn, dan is dat toch deze maatregel. Om die reden is het niet zinvol om naar iets anders te zoeken. De maatregel is helemaal niet zo pijnlijk als zeker in het begin, maar kennelijk ook nu, gesuggereerd wordt.

De heer Koolmees vroeg hoe het staat met de verbetering van de energieprestatie van de corporatievoorraad. In oktober kom ik samen met collega Kamp met een uitgebreide brief over de voortgang op dat gebied, namelijk de nationale energieverkenning. Op grond daarvan kan ik een exact antwoord op de vraag geven en vervolgens samen met de Kamer bekijken of het snel genoeg gaat.

De heer Madlener vroeg mij om hem bij de hand te nemen ten aanzien van de aantallen woningen. Wij proberen die aantallen vrij exact bij te houden. De grote daling zit in het aantal corporatiewoningen tot de aftoppingsgrens. De heer De Vries vroeg daar ook naar. Dat zijn echt betaalbare corporatiewoningen. Die zijn gedaald van ruim 2,1 miljoen naar 1,7 miljoen. Dat is voor mij de reden geweest voor de maatregel van het passend toewijzen en voor het voorstel om via de verhuurheffing een impuls voor het bouwen van betaalbare woningen op te nemen.

De heer **Madlener** (PVV):

We hebben hier vaak discussie over de vraag of het aantal afneemt. De SP beweert altijd dat er steeds minder sociale huurwoningen zijn. Ik ga

daarbij even uit van een huur tot € 710 per maand. Ik heb heel veel moeite gedaan om die cijfers te vinden, maar ik heb geen recente cijfers gevonden. Tot 2012 kon ik bij het Centraal Bureau voor de Statistiek wel iets vinden. De corporaties zijn er ook niet helder over. Is de Minister bereid om een duidelijk overzicht van de aantallen over de afgelopen tien jaar naar de Kamer te sturen, zodat wij weten waar wij over spreken? Ik kon wel een staatje, een grafiek in de Staat van de Volkshuisvesting vinden, maar geen aantallen. Het gaat altijd over het totaal aantal corporatiewoningen, maar niet alle corporatiewoningen vallen in de genoemde categorie.

Minister Blok:

Er wordt nu gezocht in welk document het precies staat. ABF Research heeft het rapport Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020 uitgebracht. Dit bureau brengt vaker dit soort rapporten uit. Een aantal woordvoerders heeft cijfers uit dat rapport gebruikt. Op pagina 17 staan de aantallen die ik net noemde.

Ik kom bij het hoofdstukje diversen. De heer De Vries vroeg naar de wooncoöperaties die ik een extra impuls wil geven door voor hen de verkoopregels te hanteren die ook voor particulieren gelden. Ik weet niet of ik de heer De Vries wel goed verstaan heb. Ik heb begrepen dat hij zei dat de coöperaties in het systeem zouden moeten, maar dat zou het tamelijk onwerkbaar maken. Daar zit namelijk een enorm zwaar toezichtregime op. Op de garanties zit het hele toezichtinstrumentarium van de Woningwet. De belangrijkste achterliggende vraag is de financieringsvraag. Die kan opgelost worden door de corporaties samen met de wooncoöperatie een dochteronderneming te vormen. Het panklaar maken van die route is een van de dingen die we in het stimuleringsprogramma Platform31 uitwerken.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik ben blij dat te horen. Ik kreeg via andere kanalen te horen dat financiering via corporaties onmogelijk was. Dit is goed nieuws.

Minister Blok:

Er zitten voorwaarden aan want wij willen niet dat gemeenschapsgeld verdwijnt. Wij willen die route als een soort bouw pakketje aanbieden en op die manier moet het kunnen.

De heer Ronnes vroeg naar het bericht van Follow the Money over de derivaten. De Kamer krijgt van mij de brief over de stand van zaken van de derivaten. Ik denk dat die brief er morgen al zal zijn. Desgewenst kunnen wij daar dan volgende week of op een ander moment uitgebreid over spreken.

Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik heb nog een vraag gesteld over de vennootschapsbelasting. Ik ben benieuwd naar de opbrengst van de afgelopen jaren en naar de raming voor 2016. De vennootschapsbelasting is een cruciaal element voor de financiële positie van woningcorporaties.

Minister Blok:

Ik had al een brief beloofd over overdrachtsbelasting. De heer Van Vliet krijgt in dezelfde brief de bedragen van de vennootschapsbelasting.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Prima.

De heer Madlener (PVV):

Ik heb inmiddels de cijfers waar ik om vroeg van een vriendelijke collega gekregen. Dat zijn de cijfers op pagina 17 van het genoemde rapport. Dat zijn echter prognoses en een voorlopig cijfer vanaf 2015. Ik wil weten wat de ontwikkeling is geweest van het aantal betaalbare huurwoningen van de afgelopen jaren. Dat staat hier ook niet in. Ik ben er zo benieuwd naar omdat de SP in debatten altijd zegt dat het aantal steeds minder wordt. Ik kan dat niet zien. Ik vraag nogmaals of de Minister bereid is een overzicht te sturen van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen vanaf 2010.

Minister **Blok**:

Dat staat op pagina 12.

De heer **Madlener** (PVV):

12? Die heb ik weer net niet gekregen.

Minister **Blok**:

Misschien is er een nog vriendelijkere collega.

De **voorzitter**:

Het is 16.55 uur. Tenzij er nog nadrukkelijke vragen zijn, stel ik voor om geen tweede termijn te houden. Ik stel ook voor om geen VAO's aan te vragen, want volgende week is de begrotingsbehandeling. Dat is een prachtige catch-all voor alle vragen, moties en andere dingen.

De Minister heeft vier toezeggingen gedaan.

- De Kamer ontvangt volgende week een brief over de vervallen overdrachtsbelasting inclusief staatssteun.
- De Kamer ontvangt een brief over samenhang woningmarktregio's en inschrijving woonruimteverdeling na overleg met Aedes en gemeenten.

Minister **Blok**:

Dat duurt wat langer.

De **voorzitter**:

Als u zegt wanneer, dan zetten wij dat erbij.

Minister **Blok**:

Ik stel mij voor om dat begin volgend jaar te doen. Dan hebben wij ook de ontheffingsverzoeken gehad en is het een beetje uitgehard.

De **voorzitter**:

Begin volgend jaar; dat is ergens rond maart.

- In oktober komt er een brief van de Minister van Economische Zaken en de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de voortgang van de energieprestaties, de Nationale Energieverkenning.
- Een brief over de stand van zaken rond derivaten komt morgen.

Minister **Blok**:

En de bedragen vennootschapsbelasting.

De **voorzitter**:

Ik dank de Minister, zijn ambtenaren en de overige aanwezigen.

Sluiting 16.58 uur.