

Vergaderjaar 2012–2013

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 327**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 7 augustus 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 26 juni 2013 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 mei 2013 houdende een reactie op de trendanalyse woningcorporaties 2013–2017 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (Kamerstuk 29 453, nr. 310);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 18 april 2013 houdende een reactie op verzoek van het lid Monasch met betrekking tot het reddingsplan Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 309);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 30 mei 2013 inzake de afhandeling van een klacht van de voormalige Raad van Commissarissen (RvC) van Woningbouwvereniging Laurentius te Breda (Kamerstuk 29 453, nr. 314);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 20 juni 2013 inzake de Varianten verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 76);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 juni 2013 houdende de reactie op de brief van de Nederlandse Woonbond, de CG-Raad en Platform VG van 13 mei 2013 over de regeling aanwijzing chronisch zieken en gehandicapten inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (Kamerstuk 31 706, nr. 59);**
- **de brief regering van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 7 juni 2013 houdende de reactie op toezeggingen gedaan tijdens algemeen overleggen over woningcorporaties, aanbieding stresstest CFV en herziening beleidsregels derivaten (Kamerstuk 29 453, nr. 318);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 4 juni 2013 houdende een afschrift van het antwoord op de brief van de vereniging Vastgoed Belang m.b.t. het portaal «Inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl»;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 18 juni 2013 inzake de beantwoording van de vragen van de commissie over het Besluit van 25 april 2013 tot wijziging van het**

**Besluit beheer sociale huursector (huurverhoging op grond van inkomen) (Stb. 2013, nr. 156) (Kamerstuk 33 129, nr. 53).**

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: De Rouwe, Verhoeven, Fritsma, Paulus Jansen, Knops, Bisschop, Monasch, Voortman, Visser en Schouten

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn Ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren. Hartelijk welkom. Ik open dit algemeen overleg van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. Op de agenda staat het onderwerp woningcorporaties. Ik geef als eerste de leden gelegenheid voor een inbreng in eerste termijn, daarna zal de Minister antwoorden. Ik stel vijf minuten spreektijd en twee interrupties voor.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik heb minstens zeven minuten nodig.

De **voorzitter**: Laten wij dan zo beginnen. Als wij zien dat wij in tijdnood komen, kunnen wij dit in de tweede termijn misschien goedmaken. Dus een spreektijd van zeven minuten en twee interrupties met een vervolgin-terruptie per fractie.

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. Ik moet om 16.00 uur naar een ander overleg.

De **voorzitter**: Het is de bedoeling om dit overleg om 16.00 uur af te ronden en wij kennen de Minister, zijn beantwoording gaat meestal redelijk vlot.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Wij hebben de afgelopen tijd veel misstanden gezien in de wereld van de woningcorporaties. Ik noem de mislukte projecten, het wanbeleid, de fraude, de exorbitante salarissen en zo verder. Een parlementaire enquêtecommissie buigt zich niet voor niets over deze zaken. Het verbaast mijn fractie echter dat zelfs na alle schandalen in de afgelopen tijd, nog niet bij iedereen in de corporatiewereld het besef is doorgedrongen dat het nu toch echt anders moet. Gisteren werd bijvoorbeeld bekend dat een vertrekkend topman van corporatie De Woonplaats in Enschede zes ton meekrijgt. De bestuursvoorzitter van de betreffende corporatie wist te melden dat dit eigenlijk helemaal niet zo veel geld is. Hij vindt dit de normaalste zaak van de wereld.

Wanneer houden deze misstanden op? Er zijn er genoeg geweest, maar er komen nog steeds nieuwe misstanden bij. Is de Minister het ermee eens dat dit schaamteloze graaigedrag onacceptabel is? Wat doet hij om dit te voorkomen, zowel in dit specifieke geval als in vergelijkbare gevallen? De voorzitter van Aedes, de branchevereniging van de corporaties, heeft recentelijk excuses aangeboden voor de genoemde misstanden in de corporatiewereld. Nog los van het feit dat die misstanden gewoon doorgaan, zijn deze excuses niet geloofwaardig. Zij komen immers uit de mond van iemand die zich als PvdA-gedeputeerde schuldig heeft gemaakt aan het op grote schaal wegsnijten van belastinggeld. Hij deed dit onder andere met het door wanbeleid omgeven en totaal mislukte Groningse project de Blauwe Stad. Overigens waren daar ook woningcorporaties bij betrokken. Juist deze blunderprojecten moeten in de toekomst worden voorkomen. Ook hield de huidige voorzitter van Aedes zich in zijn Groningse tijd bezig met casinogokken door belastinggeld naar IJslandse banken door te sluizen. Daar hield het wanbeleid ook niet op.

De voorzitter van de branchevereniging van corporaties die wantoestanden moet oplossen, is dus zelf de drijvende kracht geweest achter het veroorzaken van dergelijke misstanden. Dat is natuurlijk vreemd. Dit bewijst ook dat er na alle schandalen nog steeds geen zelfreinigend vermogen is in die corporatiewereld. Ik roep de Minister dan ook op om hierbij een handje te helpen door in ieder geval duidelijk te maken dat de huidige voorzitter van Aedes geen geloofwaardige gesprekspartner kan zijn voor deze regering.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Er worden hier allerlei uitlatingen gedaan over iemand die zich niet kan verdedigen. Ik vind dat niet zo chique. De heer Fritsma vraagt aan de Minister om een reactie. Als dit al zou gebeuren, zou het fair zijn als de persoon in kwestie zou kunnen reageren, maar dat kan hij hier niet doen. Ik vind het niet zo chique om nu zo expliciet op de man te spelen.

De **voorzitter**: Ik begrijp wat mevrouw Schouten zegt, maar tegelijkertijd heeft de heer Fritsma natuurlijk het recht om te benoemen wat hij wil. Mag ik u allen in algemene zin vragen om, als het even kan, namen van personen achterwege te laten? Spreekt u vooral de Minister daarop aan. Met hem voeren wij vandaag een debat. Misschien is er wat voor te zeggen als wij mensen in de samenleving aanspreken, maar zo wordt het wel ingewikkeld. Het noemen van functies is prima en ook groepen en organisaties kunnen worden genoemd, maar ik verzoek u geen namen te noemen.

De heer **Fritsma** (PVV): Om die reden heb ik tot nu toe in mijn betoog nog geen naam genoemd.

In zijn brief over de toezeggingen die hij heeft gedaan, schrijft de Minister dat hij er bij Aedes op zal aandringen dat alle nevenfuncties van bestuurders van woningcorporaties worden gepubliceerd. Dit lijkt mij geen overbodige luxe. Ik heb eens gegoogled wat corporatiebestuurders er zo allemaal bij doen. Dat is vaak niet gering. De baantjesmachine draait bij deze categorie bestuurders op volle toeren. Velen hebben zo veel functies dat het objectief gezien onmogelijk moet zijn om die allemaal op een goede wijze uit te voeren. Is de Minister het er daarom mee eens dat het aantal nevenfuncties van bestuurders van corporaties gelimiteerd moet worden?

De verhuurderheffing kan natuurlijk niet onbesproken blijven. Zoals bekend is de PVV-fractie hier fel op tegen. Deze heffing komt immers door middel van dramatische huurverhogingen op het bordje van de huurders terecht. Dit is een van de vele lastenverzwaringen waarmee het kabinet de burger opzadelt. Die lastenverzwaring kan iedereen missen als kiespijn. Het is bekend dat het kabinet zo veel mogelijk koopkracht afpakt van zo veel mogelijk mensen. Zij kunnen steeds minder geld besteden en daardoor wordt de Nederlandse economie zwaar beschadigd. In dat kader moet ook de verhuurderheffing worden gezien.

De heffing leidt natuurlijk ook tot minder investeringsruimte voor de corporaties waardoor de bouwsector en iedereen die daarin werkt, harde klappen krijgen. De Minister presenteert in zijn brief verschillende varianten van die heffing. De enige juiste variant wordt helaas niet beschreven, namelijk de variant van het achterwege laten van die heffing en daarmee van de huurverhogingen. Wil de Minister op die variant inzetten? De doorrekening van het PVV-verkiezingsprogramma toont ook aan dat het niet nodig is om zo veel geld van de burgers af te pakken als je het ook weg kunt halen bij bijvoorbeeld subsidies.

Aangezien ik rekening hield met een spreektijd van vijf minuten, laat ik het hierbij.

De **voorzitter**: Dat waardeer ik zeer, want als iedereen zeven minuten spreekt, halen wij het niet nu inmiddels nog een paar leden zijn aangeschoven. Het is fijn dat zo veel leden aan dit debat deelnemen, maar ik dring erop aan dat zij kort spreken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik was ook te laat, dat geef ik toe, maar ik heb een goed alibi.

Ik begin met de verhuurderheffing en de brief van de Minister met de alternatieven. Die doet mij een beetje denken aan een kok die zegt: je krijgt de keuze uit acht soorten spruitjes voor het diner, maar de biefstuk moet je laten staan. Het was te voorspellen wat eruit zou komen. Dit is verschuiven van de ellende. In het verleden hebben wij deze exercitie in theorie al vaak gemaakt, ook bij de bespreking van het wetsvoorstel. Differentiatie lost niets op. De ellende verschuift alleen van plaats A naar plaats B met het risico dat een domino-effect optreedt bij de corporaties die de prijs gaan betalen. Een aantal corporaties kan niet investeren, valt dus niet in die band van 300 miljoen, maar mag wel betalen. Dit betekent dat er alleen nog meer risico ontstaat op faillissementen die via de saneringssteun moeten worden voorkomen. Ik herhaal mijn vraag aan de Minister. Is hij na al die maanden nog niet van de «zendstand» overgegaan naar de «ontvangst»? Luistert hij nog steeds niet naar de organisaties in de bouwpraktijk zoals de bouwbonden, de Aannemersfederatie, het Nederlands Verbond Toelevering Bouw, Aedes, de Woonbond en noem maar op?

Overigens hebben 90 PvdA-wethouders zich anderhalve week geleden aangesloten bij die organisaties. Dat zijn volgens mij alle PvdA-wethouders in Nederland. Zij zeggen unisono dat dit voorstel dodelijk is voor bijvoorbeeld de wijkaanpak. Als dit de Minister niet aanspreekt, verwacht ik op zijn minst dat het de heer Monasch aanspreekt dat zijn partijgenoten hier zo tegenaan kijken. Ik heb een aantal van zijn partijgenoten gesproken en zij hebben naar mijn mening overtuigende argumenten. Die argumenten zijn ook de mijne, maar de heer Monasch is wellicht meer gevoelig voor de argumenten van zijn PvdA-collega's dan voor de argumenten van een SP-Kamercollega.

In de brief wordt een bescheiden plus ingeboekt van 1.500 tot 3.500 manjaren werk op korte termijn als gevolg van de differentiatie. Je moet dit wel zien in de context van de min van 40.000 tot 70.000 arbeidsplaatsen die eerst worden geschrapt. Dat is geen sigaar uit eigen doos. Nee, je hebt eerst een hele doos sigaren weggegeven en dan krijg je er één terug. Ik verwacht niet dat de bouw hier ook maar iets mee opschiet. Ik kom bij de huurverhogingen en de praktische problemen die zich hierbij inmiddels beginnen af te tekenen. Zo hebben de gehandicaptenorganisaties en de Woonbond een aantal voorbeelden aangedragen. De leden van de Kamer krijgen veel voorbeelden aangereikt. Ik zal er een paar noemen. Iemand die per 1 mei is ontslagen en is gekelderd in inkomen, krijgt als dank op 1 juli een huurverhoging van 6,5%. Dat kan, omdat de Minister de wet zodanig heeft gemaakt dat het inkomensjaar N-2 is, dat wil zeggen dat wij nu over 2011 praten. Op grond van de hardheidsclausule kan betrokkene dan zeggen dat hij in 2012 minder verdiende, maar als je nu de straat op bent gegooid, in de WAO bent terechtgekomen of met pensioen bent gegaan waardoor je inkomen sterk is gedaald, krijg je dit jaar die 6,5% voor je kiezen. Ik snap het niet en die mensen snappen het ook niet. Dit staat haaks op de filosofie van het wetsvoorstel, nog los van de kritiek die je op die filosofie kunt hebben. Dit deugt niet. Ik ga ervan uit dat de Minister zal zeggen dat hij dit bij nader inzien deelt. Ik roep de corporaties op om in dit geval ook een hardheidsclausule toe te passen. Ik reken erop dat de formele regelgeving zich niet verzet tegen die interpretatie.

Er zijn een paar kleine stapjes gezet in de richting van de gehandicapten en chronisch zieken. Daar heb ik waardering voor. Toch blijven er nog

grote groepen over die naar mijn mening ten onrechte niet onder de hardheidsclausule vallen. Deze mensen hebben al te maken met een stapeling van kosten, eigen bijdragen en extra kosten voor de zorg. Zij worden in financieel opzicht aan alle kanten met de kaasschaaf bewerkt. De optelsom daarvan is voor hen niet meer op te brengen. De Minister beroept zich vooral op uitvoeringstechnische argumenten. De Woonbond en de Cliëntenraad hebben in hun brief van 24 juni in reactie op de brief van de Minister, een aantal goede suggesties gedaan. Zij stellen bijvoorbeeld voor dat mensen die een OV-begeleiderskaart B hebben, ook in die categorie vallen want dat is een objectief criterium. Ook het feit dat een mantelzorgcompliment is gegeven, kan als een objectieve indicator worden gebruikt. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister, want het lijkt mij niet meer dan reëel dat die mensen snel duidelijkheid krijgen. Het lijkt mij wijs om de corporaties minimaal een maand extra te geven om dit soort gevallen af te wegen. Zo hoeft niet op voorhand al weer een procedure bij de Huurcommissie te worden aangespannen. Die kost veel meer geld aan bureaucratie en daar zit toch niemand op te wachten. Ik herinner aan mijn motie, de motie-Paulus Jansen over tijdelijke huurcontracten. Volgens mij is die motie door de Minister omarmd. In deze motie wordt voorgesteld dat corporaties niet langer met antikraak werken, maar met tijdelijke huurcontracten. Heeft de Minister dit al besproken en wat zijn de perspectieven? Ik verwijs in dit verband naar een actie die de corporatie Rochedale in Amsterdam recentelijk heeft ondernomen.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Er staan veel onderwerpen en brieven op de agenda en ik moet me dus beperken.

Ik begin met de trendanalyse 2013–2017 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hieruit blijkt dat de nieuwbouw door corporaties is afgenomen met 30%. Toen deze analyse werd gepresenteerd, vlogen veel verwijten over de tafel. Met name de Partij van de Arbeid en de VVD waren boos op de corporaties die projecten zouden hebben stilgelegd. Van de zijde van de VVD werd zelfs gezegd dat dit was bedoeld om het voorstel voor de verhuurderheffing politiek te laten stranden. Dat was stoere taal, maar ik ben van mening dat die beschuldigingen ongegrond zijn. Er is wel degelijk reden om niet te investeren.

De Minister verklaarde een paar dagen later dat het helemaal niet zo'n probleem is dat er minder wordt gebouwd, want dat was ook helemaal niet de bedoeling. Dat de productie op een lager peil blijft, is ook niet zo'n probleem. En gisteren lasen wij een interview met een collega van de heer Monasch die vriendjes wil worden met de corporaties. Hij heeft zijn oog laten vallen op de miljarden die, al dan niet in baar geld, bij de corporaties op de plank zouden liggen.

Dat is allemaal heel interessant, maar het eind van het liedje is dat er onvoldoende wordt geïnvesteerd en dat investeringen op de lange baan worden geschoven, ook vanwege problemen met de borging. Uiteindelijk betaalt de bouwsector het gelag. De Minister heeft vorige week een petitie in ontvangst genomen waarin dat nog eens wordt verwoord.

In Cobouw van afgelopen zaterdag stond een cartoon waarop de Minister en de heer Monasch zijn afgebeeld en de bouw die in het zwembad verdrinkt. Ik heb die cartoon nog eens groot laten afdrucken en ik heb hier een exemplaar voor de Minister en voor de heer Monasch. De cartoon is van Cobouw, dus denk om het copyright.

De heer Fritsma sprak al over de schandalen die de afgelopen jaren de corporaties hebben geteisterd. Het is goed dat de corporaties de vinger op de zere plek hebben gelegd en dat zij het rapport Balans verstoord hebben uitgebracht. Daarin staat dat op een aantal punten dingen niet goed zijn gegaan, dat corporaties onverantwoorde besluiten hebben genomen en dat zij zich aan onverantwoorde speculaties te buiten zijn gegaan. Dat rapport maakt duidelijk dat niet de hele sector verrot is, maar dat er een

paar rotte appels in de mand zijn. Die moeten worden aangepakt. Dat is misschien een open deur, maar de uitspattingen van sommige corporaties zijn voor mijn fractie onaanvaardbaar.

Ik dank de Minister voor het uitvoerige stuk over de verhuurderheffing. De begeleidende brief straalt een beetje uit dat de Kamer hierom heeft gevraagd en dat het voor de Minister niet zo nodig hoeft. Zijn voorstel is het beste, maar hij heeft niettemin een aantal varianten uitgewerkt. De heer Jansen sprak over spuitjes, maar ik trek een vergelijking met een waterbed. Als je op de ene plek duwt, doet het op de andere plek pijn. Dit is niets anders dan het verdelen van de pijn op een andere manier. Dat leidt ook meteen weer tot brieven aan de Kamer van allerlei organisaties die benadrukken dat zij worden benadeeld in de een of in de andere variant. Hoe het ook zij, het macroniveau waarover de Minister spreekt, blijft gelijk. Het is ceteris paribus. Linksom of rechtsom moet de pijn ergens neerdalen.

De vraag blijft interessant waarom inverdieneffecten die door een aantal partijen worden genoemd en die ook in eerdere CPB-rapporten zijn genoemd, niet meetellen. De CDA-fractie heeft hier al eerder naar gevraagd en ook de heer Duivesteijn heeft dit in de Eerste Kamer gedaan. Bij het uitstel van het sociaal akkoord heeft premier Rutte gezegd dat je wel over inverdieneffecten kunt spreken, want als de economie aantrekt dan zijn veel maatregelen die nu boven de markt hangen niet meer nodig. De heer Samsom preludeerde daar ook al op in het interview in de Volkskrant van gisteren. Waar staat het kabinet? Hoe denkt het over het meewegen van inverdieneffecten?

Gisteren stond er een bericht in de media over een «cadeautje» van 100 miljoen dat door de partijen van het woonakkoord wordt versleuteld. Ik vraag de Minister om daarop te reageren. Ik vraag dat ook aan de collega's die behoren tot de coalitie van het woonakkoord. Wat wordt daarmee bedoeld?

Ik heb een debat aangevraagd over de herzieningswet, omdat daarover van alles uitlekt. Ik begrijp dat dit breed wordt uitgezet, maar dat de Kamer hierin nauwelijks een rol speelt. Dat is toch opmerkelijk. Was het nodig dat er zo veel onrust wordt gecreëerd? Hoe breed is dit uitgezet? Waarom is de Kamer niet meegenomen in dit proces?

De stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) brengt positief nieuws. Ik ben blij te horen dat het de goede kant opgaat en dat het aantal corporaties dat problemen heeft als gevolg van derivatencontracten, fors afneemt. Dit toont ook aan dat de Minister daarin een goede rol speelt, maar dit geldt ook voor het CFV en de corporaties. Men is zich bewust van de risico's en pakt dit op. Wij moeten alert blijven, maar bij alle kritiek is er nu toch ook reden voor een compliment.

Tot slot vraag ik de Minister om nog iets verder in te gaan op de bedrijfslasten. Hij vindt de maatregelen van Aedes onvoldoende en hij wil daar meer grip op hebben. Hoe ziet hij op dit moment de ontwikkeling van de bedrijfslasten van de corporaties?

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. Ik dank de Minister voor het overzicht van de investeringsvarianten voor de verhuurderheffing. Het is duidelijk dat iedere variant tot verschuiving van problemen leidt. Het is al door eerdere woordvoerders opgemerkt. Als wij kiezen voor specifieke vrijstellingen, moet het tijdelijk om een beperkt bedrag gaan. Die optie wordt in de brief nadrukkelijk naar voren gebracht. Wij steunen dit. Voor Rotterdam-Zuid is voor een uniek actieprogramma is gekozen, waar veel voor te zeggen is. Ook de krimp is een groot probleem, maar dan wordt het al lastiger. Je komt al snel in afbakeningsproblemen. Ik verwijs naar een brief van de gemeente Aalten uit de Achterhoek die volgens haar officiële cijfers een groter probleem zou hebben dan een gebied als Zeeuws-Vlaanderen. Ik dring erop aan dat de Minister zoekt naar harde criteria om krimpregio's helder en duidelijk af te bakenen.

De prognoses voor de woningbouw zijn op dit moment niet gunstig. Dat is een open deur, maar het kan geen kwaad om daar af en toe nog eens een zetje tegen te geven. De cijfers voor nieuwe opgaven en verkoop van huurwoningen staan verder onder druk, terwijl er toch een flinke behoefte is en die er in de toekomst ook zeker zal zijn. De brief van de Minister kan ook zo worden gelezen dat de urgentie van dit probleem er nog niet overal van afspat. De woningcorporaties zouden mogelijk ook meer inspanningen kunnen leveren om dat vliegwieltje weer aan de gang te krijgen.

De SGP vindt het terecht dat er kritisch en royaal naar het behoud van investeringscapaciteit wordt gekeken, bijvoorbeeld bij de uitwerking van het nieuwe waarderingstelsel. De Minister wijst er echter terecht op dat er een evenwichtig beeld moet worden gegeven van de gevolgen van een heffing voor corporaties. Het is inderdaad zorgelijk dat bij het terugdringen van de overhead nog niet het maximale behaald lijkt te worden. Welke mogelijkheden ziet de Minister om hier extra beweging in te krijgen?

Het kabinet wil de taakopdracht van corporaties opnieuw onder de loep nemen en corporaties noodzaken zich tot hun kerntaak te beperken. Mijn fractie is daar natuurlijk voor. Het is goed als een organisatie zijn kerntaak goed voor ogen houdt, maar slank is iets anders dan mager. Wij moeten oog blijven houden voor de maatschappelijke rol die corporaties kunnen vervullen. Die rol is nu te ver gecommmercialiseerd, daar ben ik het mee eens, maar aan de andere kant mag die niet beperkt blijven tot de sociale woningbouw sec. Nee, een woningcorporatie heeft eigenlijk per definitie een bredere rol dan alleen maar het stapelen van stenen.

Hoe geeft de Minister zich bijvoorbeeld rekenschap van de rol die woningcorporaties voor middeninkomens kunnen vervullen in de fase waarin onze woningmarkt nog kampt met fundamentele onevenwichtigheden? Een verstandig overgangstraject is bij de hervorming van de woningmarkt onmisbaar.

Tot slot nog een enkele opmerking over de huurverhoging voor de huisvesting van chronisch zieken en gehandicapten. De SGP-fractie is van mening dat de vrijstelling voor deze categorie huurders ruimhartig vorm moet krijgen. Het is begrijpelijk dat wij de lopende procedure niet kunnen openbreken en dat wij de huidige criteria niet kunnen wijzigen. Het is echter wel belangrijk dat er dit jaar een kritische evaluatie komt om vast te stellen of verruiming nodig is. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister.

Ook mogen mensen die in overleg met de verhuurder geld hebben gestoken in woningaanpassing en vanwege hun handicap zelf hebben geïnvesteerd, niet met een huurverhoging worden geconfronteerd. De Minister noemt dit gelukkig redelijk en fatsoenlijk, maar is dit ook goed geregeld? Wil de Minister dit bevestigen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De invulling van de hardheidsclausule voor gehandicapten en chronisch zieken roept inderdaad vragen op. De heer Bisschop zegt dat die ruimhartig moet worden toegepast, maar hij laat het vervolgens bij vragen. Wij hebben van verschillende organisaties suggesties gekregen. Zo zou iemand met een OV-begeleiderskaart of iemand die kan aantonen dat hij een mantelzorgcompliment ontvangt, ook een beroep moeten kunnen doen op de hardheidsclausule. Is de SGP-fractie daar ook voor?

De heer **Bisschop** (SGP): Wij voegen ons naar de toelichtende brief van de Minister van 5 juni jongstleden. Daarin wordt één categorie heel expliciet genoemd en wordt de vinger gelegd bij een aantal andere categorieën die verder aandacht verdienen. Gezien de huidige omstandigheden lijkt mij dit de meest evenwichtige route. Wij kunnen ons dus vinden in de lijn die in die brief is uiteengezet.



Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat betekent dus dat mensen die bijvoorbeeld de mantelzorg voor hun partner op zich nemen waardoor die geen AWBZ-indicatie heeft, geen beroep kunnen doen op de hardheidsclausule. Zij hebben dan het nakijken en moeten die inkomensafhankelijke huurverhoging slikken. Accepteert de SGP dat?

De heer **Bisschop** (SGP): Dit is een van die zaken die nader onderzoek verdienen. Ik kan mij heel goed voorstellen dat op dit punt aangepaste afspraken worden gemaakt. In het traject dat nu wordt gevolgd, is er echter onvoldoende tijd en gelegenheid om dit zorgvuldig uit te werken. Ik ben het er echter van harte mee eens dat dit als aandachtspunt op de agenda moet blijven. Op dit moment kunt je echter geen stappen zetten zonder dat het nodige voorwerk is verricht. Daar is tijd voor nodig.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb waardering voor het mededogen dat de heer Bisschop vraagt voor mensen met een handicap en chronisch ziekten. Het draait echter om de concretisering. Ik heb het voorbeeld genoemd van iemand die op 1 mei wordt ontslagen en als dank op 1 juli 6,5% huurverhoging krijgt. Heeft de heer Bisschop ook mededogen voor die persoon die naar mijn mening toch totaal niet valt binnen de groep die het kabinet zwaarder wil belasten?

Ik heb nog een tweede voorbeeld, namelijk van de kinderen van wie de ouders die in een verpleeghuis verblijven en die staan ingeschreven op hun adres. De Minister zegt dat zij dat dan maar moeten aanpassen en voor een correspondentieadres moeten kiezen. Dat gebeurt niet met terugwerkende kracht. Dus die kinderen krijgen als dank voor hun mededogen met hun ouders een extra huurverhoging. Is de heer Bisschop het ermee eens dat dit een Stalinistische invulling is van dit principe?

De heer **Bisschop** (SGP): Ik ken die concrete situaties natuurlijk niet. Ik zou in het algemeen de lijn willen hanteren dat de beleidsregels helder en duidelijk moeten zijn. Ik kan mij echter voorstellen dat corporaties bij de uitvoering nagaan wat redelijk is en dat zij de menselijke maat en dimensie laten meewegen. Dit kunnen wij volgens mij ook niet allemaal vangen in de beleidsregels, maar de corporaties kunnen in de sfeer van de uitvoering kijken wat zij kunnen doen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De medewerking van corporaties wordt natuurlijk gewaardeerd, maar de vraag is of corporaties dat moeten doen. Wil de heer Bisschop de corporaties daartoe verplichten of laat hij dit aan hen over?

De heer **Bisschop** (SGP): De heer Jansen spreekt over de regel dat het meetmoment vóór de huidige situatie ligt. Dat is mij even ontgaan. Ik moet daarover nadenken. In het algemeen overleg hebben wij met betrekking tot het inkomensafhankelijke deel echter gesproken over «trap op, trap af». De SGP gaat ervan uit dat daaraan reëel inhoud wordt gegeven.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er wordt te veel gesproken over woningcorporaties en te weinig gebouwd. Het is de hoogste tijd dat hierin verandering komt. Nu de maatregelen voor de koopmarkt bekend zijn, blijft de onrust over de huurmarkt echter voortduren. Het kabinet moet naar de mening van mijn fractie uiterlijk op Prinsjesdag duidelijkheid verschaffen op de grote dossiers: het huurbeleid, de novelle Herziening Woningwet en de verhuurderheffing. Dit bij voorkeur in een akkoord waarbij ook alle andere maatschappelijk betrokken partijen als de Woonbond en Aedes, maar ook andere als de VNG zijn betrokken. Ziet de Minister daar mogelijkheden voor?

De Partij van de Arbeid is ontstemd over het uitlekken van de novelle. Dit vergroot de onrust, het beperkt de mogelijkheden van het parlement en je moet reageren op uitgelekte plannen bijvoorbeeld in Het Financieele Dagblad. Mijn fractie zit niet te wachten op overgangs-bv's waarbij corporaties hun bezit in de uitverkoop moeten doen en al helemaal niet op juridische splitsingen die nog meer economische onzekerheid veroorzaken en investeringen verder doen afnemen.

De vraag is of het de Minister iets kan schelen dat er minder wordt gebouwd. Het blad Cobouw kopt op 30 mei: Blok: lagere productie geen probleem. De heer Knops heeft in een eendrachtige, niet gecoördineerde samenwerking dat artikel meegenomen. De brief van 21 mei is natuurlijk belangrijker. Daarin schrijft de Minister dat er toch te veel corporatiewoningen zijn. Dus minder productie is voor hem eigenlijk gewenst beleid, zou je kunnen concluderen. Hebben wij hier te maken met een Minister van VVD-marktideologie of is dit de Minister voor bouwen en wonen van het kabinet Rutte-II?

De Partij van de Arbeid herkent zich niet in die uitspraken van de Minister. Sterker nog, ze staan ook haaks op het regeerakkoord. Het regeerakkoord gaat uit van behoud van de omvang van de sociale woningvoorraad en de daarop afgestemde investeringscapaciteit van corporaties. De uitspraken van de Minister lijken daar haaks op te staan. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb in mijn eerste termijn een aantal vragen opgeworpen en de heer Monasch beantwoordt er daar nu al een aantal van. Wat mij betreft is dit één groot «j'acquitte» in de richting van de Minister. Hij zit met deze Minister in een coalitie. Mag ik op basis van zijn inbreng in eerste termijn tot dusver, concluderen dat er over de toekomst van de woningcorporaties een fundamenteel verschil van inzicht bestaat tussen de Minister en de Partij van de Arbeid, in dit geval de heer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is het lastige: er liggen geen voorstellen voor. Er worden alleen uitspraken in kranten gedaan, er verschijnen uitgelekte stukken en af en toe worden passages opgenomen in brieven. Op basis daarvan markeer ik het standpunt van de Partij van de Arbeid. Als er concrete voorstellen zijn, zal, op grond van wat ik nu naar voren breng, duidelijk zijn hoe wij die zullen beoordelen. Het is aan de Minister om daarmee te doen wat hij wil, maar er verschijnen nu zo veel losse onderdelen dat het goed is om duidelijk te maken hoe die door de fractie van de Partij van de Arbeid worden gewaardeerd.

De heer **Knops** (CDA): Ik deel de mening dat het lekken van stukken onbehoorlijk is. Ik beluister de inbreng van de heer Monasch echter zo dat als de uitgelekte stukken overeenkomen met de voorstellen die later aan de Kamer worden voorgelegd, de fractie van de Partij van de Arbeid die retour afzender zal sturen.

De heer **Monasch** (PvdA): Het laatste waarop wij zitten te wachten, is enig voorstel dat de economische onzekerheid nog groter zal maken waardoor de investeringen nog verder zullen afnemen. Dat is een gevaar dat dreigt bij juridische splitsingen en een dergelijk voorstel lijkt mij op dit moment niet verstandig.

De **voorzitter**: Ik begrijp deze opmerkingen, maar ik wijs erop dat dit onderwerp geen onderdeel uitmaakt van de agenda voor dit algemeen overleg.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb van de SP geleerd dat je zelf mag bepalen wat je bespreekt.

De **voorzitter**: Dat klopt, maar dan wel tot de voorzitter ingrijpt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dit is wel een belangwekkend issue. Het is boeiend om een inkijkje te krijgen in de vete tussen de coalitiepartijen in dezen. Er ligt nog geen voorstel, maar er staat een zinnetje in het regeerakkoord. De heer Monasch zegt dat de ideeën die nu in de media worden gedropt, niet in lijn zijn met het regeerakkoord. Volgens mij staat daar alleen in dat de corporaties zich moeten beperken tot hun kerntaak. Dan lijkt het mij heel zinvol dat de heer Monasch tegen de Minister zegt wat hij daaronder verstaat opdat de Minister daarmee rekening kan houden in de brief die hij ongetwijfeld nog aan de Kamer zal sturen. De Minister weet dan in ieder geval waarmee hij rekening moet houden om te voorkomen dat de heer Monasch de brief retour afzender stuurt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb niet over de taken gesproken, maar over de omvang van de woningvoorraad. De Minister suggereert in zijn brief dat die voorraad te groot is. Het regeerakkoord gaat van een heel ander uitgangspunt uit. Ik kom daar nog op. Volgens mij klopt zelfs die feitelijke analyse niet.

De omvang van de sociale woningvoorraad is geen doel op zich, maar de doelgroep van de sociale huur is een gegeven. Die doelgroep wordt eerder groter dan kleiner. Vraag en aanbod variëren van regio tot regio. Nederland heeft een dynamische woningmarkt met totaal andere investeringsopgaven in Heerlen dan in Utrecht of Den Helder. De Minister lijkt daaraan voorbij te gaan. Zou het niet zo kunnen zijn dat in het ene gebied sloop centraal staat terwijl er in het andere gebied een groot tekort is? De wachtlijsten zijn toch ook een gegeven? Of wil de Minister mensen met een laag inkomen verplicht laten verhuizen naar arme krimpgebieden? Gaat VVD-wethouder Wiebes van Amsterdam bussen en verhuurwagens beschikbaar stellen zodat mensen met een laag inkomen kunnen worden verhuisd naar nieuwe veengebieden omdat hij van mening is dat Amsterdam niets heeft aan arme inwoners? Of wil hij huizen die in de krimpgebieden leegstaan, optillen en naar de Randstad brengen? Wat wil de Minister met zijn optelsom in de brief zeggen? De optelsom van de Minister lijkt ook op basis van Wonen 2000 niet juist te zijn. Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.000 omvat volgens Wonen 2012 2,9 miljoen mensen. Dat is ruim meer dan de huidige voorraad. Daarnaast breidt de doelgroep zich alleen maar uit door de afname met ruim 3% van het besteedbare inkomen tussen 2009 en 2012, aldus Wonen 2012. Mijn fractie pleit niet voor uitbreiding, noch voor ideologisch gedreven inkrimping, maar voor een verstandig en dynamisch bouw- en woonbeleid dat is gebaseerd op demografische en economische ontwikkelingen. Ik krijg graag een reactie van de Minister. Dat dynamische beleid stond mijn fractie ook al in de vorige kabinetsperiode voor toen werd gesproken over de rigide Europese inkomensgrens bij de toewijzing van huurwoningen. Zij was dan ook verheugd over de brief die Minister Spies eind vorig jaar op verzoek van de fracties van het CDA en de PvdA aan de Kamer stuurde. Daarin schreef zij dat Europa meer ruimte biedt. Wij komen daarop terug bij de behandeling van de novelle bij de herziening van de Woningwet die dit najaar zal plaatsvinden. Afgelopen vrijdag heeft het kabinet echter een brief aan de Kamer gestuurd waarin volkshuisvesting wordt genoemd als een terrein waarmee Europa zich niet hoeft te bemoeien. Kan de Minister dit toelichten?

Tijdens een vorig algemeen overleg hebben wij gevraagd om Vestia meer dan nu verantwoordelijkheid te laten dragen voor de oplossing van de eigen problemen. Ik lees dat er steeds meer pakketten woningen zijn verkocht. Zijn er inmiddels ook meer mogelijkheden voor het oplossen van de eigen problemen?

Ik dank de Minister voor de brief over de verhuurderheffing met alle varianten en grondslagen. Dit is een goede uitwerking van het verzoek van de Kamer. Ik ga even terug naar de aanvankelijke verhuurderheffing in het regeerakkoord. Die kende de volgende opbouw: 1,6 miljard naar de rijksbegroting, ruim 400 miljoen naar de huurtoeslag en 400 miljoen extra investeringscapaciteit voor de corporaties. De WOZ-berekening van het CPB bleek een flop te zijn. Het voorstel van het woonakkoord is opnieuw doorberekend. Uit die berekening blijkt dat het nog steeds niet toereikend is. De overhead moet worden aangepakt en er zou eventueel verkocht kunnen worden, maar dan nog is de mismatch de komende jaren niet gedekt, aldus het CFV. Wat zal de Minister aan die mismatch doen? Een tweede belangrijk uitgangspunt, de 80% maximaal redelijke huur die in de CFV-berekening is opgenomen, spreekt mij aan. Die zal worden bekeken in het onderzoek waarvan de uitkomsten in het najaar naar de Kamer worden gestuurd.

De heer **Verhoeven** (D66): De novelle staat niet op de agenda, maar de heer Monasch zegt dat corporaties vastgoed moeten verkopen om het verschil tussen de heffing en de huurinkomsten te betalen. Dan mag ik er toch wel iets over zeggen? In hoeverre is de boosheid van de heer Monasch over het uitgelekte voorstel van de Minister te rijmen met het feit dat hij zelf zegt dat corporaties vastgoed moeten verkopen en moeten afslanken?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb daarna gezegd dat ik uitga van een dynamisch beleid. In dit geval hebben wij gezegd dat dit tijdelijk mogelijk zou zijn, maar uit de berekening van het CFV blijkt dat het niet helpt. Daarom vraag ik wat het kabinet zal doen aan die mismatch.

De heer **Verhoeven** (D66): Worden als «dynamisch» zeggen mij niet zo veel in de context van deze vraag. Wil de PvdA dat corporaties bezit verkopen, slanker worden en de heffing op die manier betalen of wil zij dat corporaties al hun bezit behouden, niets verkopen en dezelfde brede taakopvatting houden als in de afgelopen decennia?

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Verhoeven haalt veel dingen door elkaar. De vraag was of de verkoop van een pakket van 5.000 woningen extra in de periode van de mismatch – tussen 2013 en 2017 – een oplossing zou bieden voor dit probleem. Uit de analyse van het CFV die die berekening heeft gemaakt op ons verzoek, blijkt dat dit onvoldoende is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik had gehoopt dat de heer Monasch de brief van de 90 wethouders zou betrekken bij zijn inbreng en dat hij wat voortschrijdend inzicht zou tonen met betrekking tot de verhuurderheffing. Die wethouders zeggen toch: dit is brandhout, kappen daarmee?

De heer **Monasch** (PvdA): Als je naar de cijfers voor de lange termijn kijkt, zie je dat het kan. Wij spreken echter voortdurend over de mismatch in de eerste paar jaren. Daarvoor hebben wij een oplossing gezocht. Het huidige voorstel biedt die oplossing niet. Ik wil daar graag een reactie van de Minister op.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het fundamentele probleem dat deze wethouders aan de orde stellen, overigens is dat ook door anderen en mijzelf gedaan, is dat de investeringskracht op lokaal niveau compleet onderuit wordt geschoffeld. De corporaties zijn de kurk waar de gemeenten op drijven. De hele wijkaanpak gaat eraan. Dat moet de heer Monasch toch ook aan het denken zetten?

De heer **Monasch** (PvdA): Je kunt het zo dramatisch voorstellen als je wilt. Sommige investeringsprogramma's gaan door. Waar zij tegenvallen, moet je in die mismatch kijken wat je daaraan kunt doen. Ik zal daar straks nog een suggestie voor doen. Hiernaar moet ook worden gekeken bij de begrotingsvoorbereiding 2014. Mijn fractie heeft al aangegeven dat daar een investeringspakket bij moet. Ik kan me zo maar voorstellen dat daarin rekening wordt gehouden met dit probleem.

De heer **Fritsma** (PVV): De PvdA-fractie is het kennelijk niet met de Minister eens dat er al een vrij ruime woningvoorraad is. Hoe groot is het verschil van mening precies? Wanneer is de PvdA tevreden? Moet er een beetje worden bijgebouwd of moet er veel meer worden bijgebouwd? Met andere woorden, waar liggen de grenzen ongeveer?

De heer **Monasch** (PvdA): Dit is nu weer zo'n statisch benadering waar ik bezwaar tegen maak. Het kan best zijn dat in de ene regio veel behoefte bestaat aan vrijesectorhuurwoningen terwijl daarvoor in een ander gebied geen marktpartij te vinden is. Ik denk dat je op lokaal niveau met gemeenten en corporaties in goede prestatieafspraken met makelaars en projectontwikkelaars moet bekijken wie wat waar bouwt.

De heer **Fritsma** (PVV): Waar rekent de PvdA-fractie het kabinet op af? De heer Monasch zegt dat hij het niet eens is met de uitspraken van de Minister. Hij moet dat dan toch nader kunnen toelichten? Hij moet dan toch aan iedereen duidelijk kunnen maken hoe het volgens hem moet en waarop het kabinet wordt afgerekend? Anders wordt het weer een soort «Duivesteijntje», vrees ik. Dan wordt er wel tegengas gegeven, maar als puntje bij paaltje komt dan wordt er niet thuis gegeven.

De heer **Monasch** (PvdA): In een stad als Amsterdam is veel behoefte aan vrijesectorwoningen. Ik ga daar niet over, maar ik roep de partijen in Amsterdam op om daarop zo veel mogelijk in te zetten. Tegelijkertijd zie je dat daarvoor in bijvoorbeeld krimpgebieden geen marktpartij te vinden is. Sterker nog, in sommige krimpgebieden zeggen de gemeentebesturen dat zij de marktpartijen in geen 30 jaar hebben gezien en dat de laatste institutionele belegger zijn bezit zo snel mogelijk wil verkopen. Dit betekent dat de spelers op lokaal een andere vraag, een andere reactie en een andere verantwoordelijkheid hebben. Daarom hebben wij gezegd dat de voorraad als uitgangspunt moet worden genomen, ook om te voorkomen dat de een zegt dat het minder moet en de ander dat het meer moet. Vervolgens moet lokaal en regionaal dynamisch worden bepaald hoe wij daarmee omgaan. Ik kan me ook voorstellen dat corporaties bezit verkopen om met dat geld meer te doen voor studentenhuisvesting of voor ouderenhuisvesting als daar meer behoefte aan is. Zo zouden wij daarin moeten staan. Ik krijg dus graag een reactie op de problemen van mismatch en de betaalbaarheid van de huidige verhuurderheffing. Iedere herverdeling kent zijn eigen problemen, maar wij zien drie gebieden waar geen enkel reëel perspectief is op investeringen op korte termijn. Dit geldt voor Rotterdam-Zuid, een aantal specifiek te bepalen krimpgebieden zoals Oost-Groningen, Heerlen Parkstad en Zeeuws-Vlaanderen, en voor de grote vraag naar de omzetting van kantoorpanden in woningen. Dit laat onverlet de veel grotere opgave van de herstructurering in nieuwbouw van steden. Is een uitwerking op dat punt wellicht mogelijk?

De veel te grote overhead bij corporaties is een doorn in het oog. De Minister wijst daar ook op in zijn brief. Is hij nog steeds van mening dat die door middel van een vrijblijvend kader kan worden opgelost of moet dit verplichtend worden opgenomen in bijvoorbeeld de herziene Woningwet?

Dit land is in een soort shock terechtgekomen, waarna wij buffer op buffer zijn gaan vormen. Het resultaat is dood kapitaal waarmee niet geïnvesteerd kan worden. Corporaties moeten een buffer aanhouden om renteschommelingen op te vangen voor hun derivatenportefeuilles. Het gaat inmiddels om een buffer van 200 basispunten, in gewoon Nederlands: 2%. De corporaties hebben nu een buffer van 2,3 miljard op de derivatenportefeuille. Daar kun je dus niets mee. Voor een buffer van 2% heb je maar 1 miljard nodig en voor een buffer van 1% maar 660 miljoen. Wij hebben hierover veel wiskundigen gesproken en het unanieme oordeel is dat deze buffer veel te hoog is bij de huidige lage rentestand, te meer omdat de renteschommeling er vooral op is gericht om renteverlagingen op te vangen. Met het huidige renteniveau lijkt 2% veel te hoog. Hoe realistisch is een verdere daling van de rente? Als die rente stijgt, wat is dan nog het nut van de reservering voor de neergaande rente? Ik zou van de Minister graag een oordeel ontvangen van het WSW en de Bank Nederlandse Gemeenten over de vraag of die buffer te hoog is. Kan de Minister voor volgende week een advies met het antwoord op deze vragen aan de Kamer toesturen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik heb met verbazing geluisterd naar de heer Monasch. Een paar weken geleden moest hij zo nodig op de televisie melden dat de corporaties hun investeringen vasthielden en dat zij dat deden om het kabinet onder druk te zetten. Ik ben vergeten welke teksten hij allemaal nog meer bezigde, maar het was allemaal de schuld van de corporaties. Nu heb ik zijn inbreng aangehoord en ik hoor hem in een paar tussenzinnen zeggen dat er een mismatch is, dat er onvoldoende geld is voor de hele herstructureringsopgave en dat de corporaties problemen hebben met de buffers. Wat zegt hij nu eigenlijk? Hier zit een Kamerlid met twee gezichten. Aan de ene kant roept hij heel stoer dat het de schuld is van de corporaties en aan de andere kant zegt hij dat het aan de voorstellen ligt. Wat vindt de heer Monasch nu echt?

De heer **Monasch** (PvdA): Mevrouw Schouten maakt er een potje van. Zij verwijst naar het NOS Journaal waarin ik heb gezegd dat mij helaas is geworden dat een aantal corporaties het verzet tegen de verhuurderheffing, waar men ten principale tegen is, zo ver opvoert dat de indruk ontstaat dat er helemaal geen investeringen meer mogelijk zijn. Dat lijkt mij niet reëel en dat komt ook niet overeen met de berekeningen. Ik zeg nu dat de woonakkoordpartijen aan het CFV hebben gevraagd om een nieuwe berekening opdat duidelijk wordt of die mismatch kan worden weggenomen door het aanpakken van de overhead en het wegzetten van de verkoopprogramma's. Bij de partijen van het woonakkoord bestond immers een breed gedragen gevoel dat er iets moet worden gedaan aan die mismatch. Als ik nu kijk naar de berekeningen van het CFV, zie ik dat die maatregelen onvoldoende opleveren om die mismatch weg te nemen. Dan moet je als politicus durven zeggen dat het op basis van de berekeningen voor de lange termijn mogelijk is. De corporaties doen soms net alsof er geen extra huurinkomsten zijn, maar die zijn er gewoon. Dus het kan ook vanaf 2017. In de mismatch leveren de cijfers op dit moment echter onvoldoende op. De vijf partijen van het woonakkoord hebben daarnaar gevraagd. Dan is het toch niet zo vreemd dat ik dit hier aan de orde stel? Sterker nog, ik verwacht dat mevrouw Schouten dat ook zal doen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik zal vooral ingaan op de verhuurderheffing. In eerdere debatten hebben wij vooral aandacht besteed aan de elementen betaalbaarheid, duurzaamheid en de positie van chronisch zieken en gehandicapten. Langs die lijnen heb ik nu ook naar de voorliggende stukken gekeken.

Er zijn zeven varianten, maar het uitgangspunt van al die varianten is: 1,7 miljard in de schatkist. Je mag elke kleur auto uitzoeken, zo lang de auto maar zwart is. Als wij RTL Nieuws mogen geloven, hebben de woonakkoordpartijen dat gisteren gedaan. Zij zouden voor zwart hebben gekozen, een variant waarin delen van het land worden ontzien voor 100 miljoen en de rest van het land 100 miljoen extra betaalt. Een variant waarin een beetje meer voor de ombouw van kantoren wordt gekozen, maar die keuze biedt geen oplossing voor de betaalbaarheid en ook niet voor de broodnodige verduurzaming. Bovendien wordt het probleem op andere plekken en van andere typen huisvesting, denk bijvoorbeeld aan studentenhuisvesting, zo groter.

Hiermee los je het werkelijke probleem van corporaties en huurders niet op, dat is namelijk die heffing. Zo lang de woonakkoordpartijen star blijven vasthouden aan 1,7 miljard voor de schatkist, is er niet voldoende investeringsruimte voor corporaties. Je belooft de kantoorombouw een beetje en je ontziet een paar gebieden een beetje, maar de rekening komt elders te liggen. Van een keuze voor groen en rood, voor verduurzaming en betaalbaarheid, is geen sprake.

De betaalbaarheid staat nu al onder druk. Corporatiewoningen worden onbetaalbaar, juist voor de mensen voor wie ze primair zijn bedoeld. De Minister reageert in september op het rapport van het onderzoeksinstituut OTB, maar in bijvoorbeeld de regio Haaglanden is het nu al menens. In Delft zijn 1.800 grote corporatiewoningen nu nog betaalbaar, maar na leegkomst worden er daarvan nog maar 200 betaalbaar aangeboden. Gezinnen met een inkomen tot € 30.000 kunnen nergens meer heen. Voor verduurzaming zijn er mooie plannen, maar nog te weinig. Door minder star vast te houden aan die 1,7 miljard kunnen corporaties de broodnodige lucht krijgen voor verduurzaming van hun voorraad. Beloon corporaties dus ook voor investeringen in verduurzaming. Elke euro die daarin wordt geïnvesteerd, moet in mindering worden gebracht op de heffing. Dat is goed voor het milieu, goed voor de portemonnee van verhuurders en goed voor de bouw.

Ondanks de afspraken van de woonakkoordpartijen lijken er wel aanknopingspunten te zijn. Zo gaf de fractievoorzitter van de Partij van de Arbeid aan dat corporaties tot investeren gestimuleerd moeten worden door garanties van overheidswege. De fractieleider van de ChristenUnie ziet nu ook in dat 1,7 miljard ophalen om in de schatkist te storten, niet de goede weg is. Ook hij wil de 1,7 miljard direct investeren in de woningsector, zo liet hij gisteren aan NU.nl weten. De facto is er dus ruimte om af te wijken van het dogma.

Na de Tweede Kamer, zal de Eerste Kamer hierover spreken. Zowel hier als in de Eerste Kamer is het belang van een integrale, breed gedragen woonvisie met maatschappelijke organisaties aan de orde geweest. De Minister heeft in de Eerste Kamer toegezegd dat hij zich hiervoor zal inzetten. Die toezegging is vooralsnog niet ingelost. Dat is wel hard nodig, want zoals de heer Duivesteijn in maart al opmerkte: «De politiek en maatschappelijke organisaties staan tegenover elkaar.» Dat is nog steeds het geval, ook al is de deadline van de toezegging al op 1 mei verlopen. Wanneer komt die breed gedragen visie op de woningmarkt er wel? Wanneer gaat de Minister werk maken van de beloofde inzet op een woonakkoord met maatschappelijke organisaties? Het moge duidelijk zijn dat een paar gesprekken met een paar organisaties over de vraag welke kleur zwart zij willen, niet getuigen van een serieuze inzet.

Dan de regeling chronisch zieken en gehandicapten die zeer nadelig uitpakt. Zo zijn er veel mensen die geen AWBZ-zorg ontvangen omdat zij een mantelzorger hebben zonder zorgindicatie en zonder vrijstelling van inkomensafhankelijke huurverhoging. Staatssecretaris Van Rijn bezuinigt met steun van de PvdA en VVD op de thuiszorg en de dagbesteding. Mensen moeten het maar zelf oplossen. Minister Blok straft vervolgens mensen die dat ook werkelijk doen door de zorg zelf te regelen door

middel van mantelzorg. Ik kan mij niet voorstellen dat partijen als de ChristenUnie en de SGP, die mantelzorg hoog in het vaandel voeren in de vele debatten die wij hier voeren over de langdurige zorg, hiermee instemmen.

De regeling wordt bovendien veel te beperkt uitgelegd. Veel mensen die wel degelijk chronisch ziek of gehandicapt zijn, kunnen in de huidige situatie geen beroep doen op de hardheidsclausule. De reden hiervoor is dat de Minister dat nu niet uitvoerbaar acht. Hiermee wordt wederom bevestigd dat met dit kabinet de inclusieve samenleving nog erg ver weg is. Het kabinet maakt plannen, maar denkt niet na over de gevolgen ervan voor mensen met een beperking. Die worden achteraf gerepareerd, maar zeer summier, bijvoorbeeld wel voor mensen met een visuele beperking, maar anderen moeten blijkbaar maar wachten vanwege tijdgebrek. Het kabinet spreekt mooie woorden over mensen langer thuis laten wonen, maar dat schept dan ook de plicht om je best te doen om chronisch zieken en gehandicapten te ontzien. Daarom dring ik erop aan dat de reikwijdte van de regeling wordt herzien. Naast de mogelijkheid om een beroep te doen op de clausule voor mensen met een zorgindicatie, moet de regeling als volgt worden uitgebreid. Wie een kopie van de OV-begeleiderskaart of de mantelzorgcomplimentformulieren van de Sociale Verzekeringsbank kan overleggen, moet een beroep kunnen doen op de hardheidsclausule. Wie in een aangepaste woning woont, vaak door de bewoner zelf aangepast, moet ook een beroep kunnen doen op de hardheidsclausule. Daarnaast moet er meer tijd komen voor de beoordeling van deze groepen.

Ik reken erop dat de Minister zich inmiddels meer rekenschap geeft van de effecten van zijn beleid op chronisch zieken en gehandicapten. Dat past ook in de brede visie die door zijn collega's wordt uitgedragen. Indien nodig dien ik een motie in.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Dit algemeen overleg over woningcorporaties is ook belangrijk met het oog op de hervormingen van de woningmarkt die het kabinet voorstaat. De corporaties hebben de afgelopen 100 jaar een belangrijke rol gespeeld bij de zorg voor voldoende huisvesting voor mensen met de laagste inkomens. Het is goed om daarover te praten, omdat dit al sinds het verschijnen van het regeerakkoord onderwerp van discussie is. De woordvoerders voor mij hebben al gesproken over de verhuurderheffing. Ik ben blij dat de WSW-trendanalyse op tafel ligt en dat wij daarop kunnen inzoomen. In het tweede deel van mijn inbreng zal ik ingaan op de uitwerking door de Minister van de motie over de verhuurderheffing.

In de WSW-trendanalyse valt een aantal zaken op. De inkomsten nemen toe door de huurinkomsten en door het gelijk blijven van de verkopen, maar ook een aantal uitgaven neemt toe. Dit geldt voor de bedrijfsuitgaven, terwijl de onderhoudsuitgaven gelijk blijven. Het geldt ook voor de personeelsuitgaven. Gelukkig blijven de uitgaven voor woningverbetering gehandhaafd. De inkomsten nemen dus toe en de uitgaven, en dan met name de eigen uitgaven, nemen ook toe. In een brief van 7 juni schrijft de Minister dat het voorstel van Aedes hem enigszins teleurstelt, omdat het zich met name richt op het verschaffen van meer inzicht in de bedrijfslasten. Die discussie is volgens mij al in de afgelopen tien jaar gevoerd. Er is echter geen bereidheid om de ambitie die eerder is uitgesproken, in daden om te zetten. De heer Monasch sprak al over het vrijblijvende karakter. Hoe beoordeelt de Minister dit? Hoe zijn de gesprekken met Aedes verlopen? Ik overweeg een motie in te dienen om die vrijblijvendheid weg te nemen.

De heer **Fritsma** (PVV): Het is natuurlijk goed dat corporaties op de eigen uitgaven moeten letten en efficiënter moeten werken en als daar geld bij is te halen, is dat fantastisch. Is mevrouw Visser van mening dat het geld



dan moet worden teruggegeven aan de burger en dat de huurverhogingen dan kunnen worden verzacht of in het beste geval zelfs achterwege kunnen blijven?

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat is een andere discussie. De huurverhoging is ingezet om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen, opdat de woningen weer vrij komen voor de mensen voor wie de sociale woningbouw ooit bedoeld was, namelijk de mensen met de kleinste portemonnee. De verhuurderheffing kan een prikkel zijn voor hervorming, maar is ook bedoeld voor een bijdrage aan het oplossen van de financiële problemen van Nederland. De VVD is van mening dat een verhuurderheffing van 1,7 miljard kan worden gevraagd van een sector die beschikt over 260 miljard aan activa en die de afgelopen tien jaar structureel ongeveer 1 miljard heeft overgehouden binnen de sectorale verlies- en winstrekening. Aan de sector mag worden gevraagd een bijdrage te leveren aan de oplossing van de financiële problemen in Nederland, want wij vragen aan iedereen een bijdrage.

De heer **Knops** (CDA): Ik ben verbaasd over de genuanceerde inbreng van mevrouw Visser. Dat was een maand gelden wel anders. Zij was toen woedend op de corporaties omdat die een bouwstaking organiseerden en zij de plannen van de coalitie dwarsboomden. Om aan te tonen dat de bedrijfslasten veel te hoog zijn, merkt mevrouw Visser op dat de corporaties niet bezuinigen op onderhouds- en bedrijfsuitgaven. Is zij ervan op de hoogte dat goed onderhoud ook een bijdrage levert aan de economie en onnodig achterstallig onderhoud voorkomt? De bedrijfsuitgaven worden bovendien voor een deel veroorzaakt door allerlei heffingen, bijvoorbeeld de Vestiaheffing.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil één ding helder stellen. De heer Knops doet mee aan het beeld dat wordt geschetst dat corporaties geen enkele geldstroom meer hebben. Hij moet dan eens goed kijken naar de WSW-trendanalyse en naar de jaarrapportages van het CFV van de afgelopen tien jaar. Daaruit blijkt dat er een structurele cashflow is van ongeveer 9 miljard, soms wat meer, soms wat minder. Dat is ook een beetje afhankelijk van de politieke kleur en de ambities. Er wordt dus voortdurend geïnvesteerd in de Nederlandse woningmarkt. Als de sector dan al meerdere jaren beweert dat er efficiënter moet worden gewerkt en uit de trendanalyse blijkt dat dit niet gebeurt, dan spreken wij onze zorgen daarover uit. Als de sector zegt dat er niet verder kan worden geïnvesteerd, dan moet worden aangetoond dat men al het mogelijke heeft gedaan om de kosten zo veel mogelijk te beperken. Daar is mijn oproep over de bedrijfslasten ook op gericht.

De heer **Knops** (CDA): Ik krijg geen antwoord op mijn vragen. Misschien dat dit in tweede termijn nog lukt. Ik vraag aandacht voor de aanname dat er zo maar woningen kunnen worden verkocht. Mevrouw Visser is toch ook op de hoogte van het feit dat de corporaties woningen te koop kunnen aanbieden, maar dat er helemaal niets wordt verkocht? De hele woningmarkt ligt stil. Het is de vraag waardoor dit wordt veroorzaakt. Zij kan die macrogetallen wel noemen, maar er zijn grote verschillen tussen de corporaties. Dit blijkt ook uit de varianten die de Minister heeft laten doorrekenen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb de term «verkoop» niet in de mond genomen. U verwijt mij dat ik geen antwoord geef op uw vragen, maar volgens mij luistert u niet naar wat ik zeg.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb twee andere vragen gesteld, daar kunt u toch op antwoorden?

De **voorzitter**: Ik wijs erop dat wij via de voorzitter spreken en alleen met toestemming van de voorzitter. Mevrouw Visser rondt haar antwoord op de interruptie af en vervolgt dan haar betoog.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik baseer mij op de WSW-trendanalyse. Ik heb in mijn inleiding gezegd dat het belangrijk is dat wij daar nu over kunnen beschikken en erover kunnen praten. De corporaties hebben zelf de cijfers aangeleverd voor de komende vijf jaar. Zij verwachten dat zij hun verkopen op een stabiel niveau kunnen behouden. Natuurlijk zal dit per regio verschillen. Ik heb ook niet gezegd dat er geen verschillen per regio zijn. Dat is de interpretatie van de heer Knops van mijn inbreng geweest. Ik heb gezegd dat uit de cijfers, die men zelf voor de komende vijf jaar heeft aangeleverd, blijkt dat de inkomsten toenemen en dat de ambitie om efficiënter te werken geen gestalte krijgt. Daarover heb ik mijn zorgen uitgesproken. Ik heb gezegd dat deze cijfers zo opvallen juist in de discussie over de verhuurderheffing.

Een ander element dat opvalt in de WSW-trendanalyse is de enorme stijging van de rente-uitgaven. Aan de analyse ontbreken de aannames op basis waarvan wordt geconstateerd dat de rente-uitgaven zo toenemen. Met name in een markt waar de kapitaalmarktrente stijgt, is het de vraag wat dit betekent voor de risico-omvang en de risico's die corporaties op zich nemen. Wil de Minister daarover een uitspraak doen, ook gelet op de verhouding van de rente-uitgaven tot de totale uitgaven van corporaties voor beheer en onderhoud van hun woningbezit? Het bedrag stijgt van € 150 tot bijna € 1.600 per verhuureenheid. Dat baart mij zorgen.

Een ander punt waarvoor ik aandacht vraag, is de verhuurderheffing. Ik dank de Minister voor de uitgebreide uitwerking van de motie. De Minister geeft duidelijk aan welke opties er zijn en wat free ridergedrag daarin zou kunnen zijn. De VVD is altijd uitgegaan van het principe «nee, tenzij» bij een beoordeling van de mogelijkheden om die heffing op een andere manier uit te werken. Het principe «tenzij» kan worden ingevuld met een aantal specifieke tijdelijke maatregelen. Die richten zich op drie elementen. In de eerste plaats kantooromzetting, want er is een flinke transformatieopgave waarbij de markt zijn verlies moet nemen, maar die heeft eerder natuurlijk ook flinke winsten geboekt.

In de tweede plaats het nationaal programma Rotterdam-Zuid. Dit is zo afgesproken omdat de problematiek van nationale omvang is. Een belangrijk aandachtspunt is wel dat dit programma zich moet richten op de sociale huur. Er is ook een flinke opgave voor de particuliere woningvoorraad in dit gebied, maar voor een variant waarin de verhuurderheffing op een andere manier wordt uitgewerkt, kunnen corporaties en particuliere verhuurders niet worden aangeslagen.

In de derde plaats de sloop in de krimpgebieden die nu zijn aangewezen. Eerder is al gesproken over het uitsluiten van particuliere verhuurders van de verhuurderheffing. De belangenvereniging heeft hierover eind mei een brief gestuurd waarin zij de stelling van het kabinet betwist dat dit niet anders kan gelet op Europese verplichtingen. Het Ministerie schijnt nog niet op deze brief te hebben gereageerd. Wil de Minister daar nu op ingaan of eventueel schriftelijk na dit overleg?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik begin met de verhuurderheffing. Ik dank de Minister voor de uitgebreide brief met alle varianten die zijn doorgerekend. Ik dank de ambtenaren voor al het werk dat zij daarvoor hebben verzet. Ik onderschrijf wat woordvoerders voor mij al hebben gezegd, namelijk dat het goed is dat wij nog naar een aantal specifieke kwesties kijken.

Voor mijn fractie zijn dit in de eerste plaats de krimpgebieden als Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg. Daar kunnen veel woningen niet worden verkocht. Sterker nog, daar moet veel meer worden gesloopt dan er überhaupt wordt doorverkocht. Dat heeft invloed

op de kasstromen van de woningcorporaties. In de verhuurderheffing moet daarmee rekening worden gehouden. Kan de Minister hierover een positief oordeel geven?

Hetzelfde geldt voor Rotterdam-Zuid. Over dit nationale programma zijn eerder afspraken gemaakt. De overheid moet dan wikken en wegen. Zij kan niet zo maar haar handtekening onder dit akkoord weghalen. Die handtekening verplicht haar te kijken wat zij daar nog kan doen. Wil de Minister ook in deze kwestie een positief oordeel geven?

Dit geldt ook voor de kantorentransformatie. Dat is een behoorlijke opgave en daar is veel te winnen. Hoe kijkt de Minister daar tegenaan? Ik dank hem voor de deal die hij vorige week met de bouwers heeft gesloten over de zogenaamde «nul op de meter». Dit lijkt mij een goede impuls voor beide kanten. Aan de ene kant leidt de afspraak tot het energiezuiniger maken van woningen en aan de andere kant kunnen kasstromen voor de corporaties worden gegeneerd. Dat is een win-winsituatie en ik dank de Minister voor zijn positieve houding. Ik ben erg benieuwd hoe dit wordt opgepakt. Kan hij ons daarover informeren? Als de Minister positief zou reageren op onze voorstellen, heb ik nog wel een vraag over de aftrek. Aedes heeft laten weten dat een eventuele aftrek op bijvoorbeeld investeringen op de genoemde gebieden, al in de dPi (de Prognose informatie) moet worden meegenomen om te voorkomen dat het WSW een bepaalde beoordeling geeft terwijl er daarna nog een aftrek volgt. Is het mogelijk vóór die beoordeling met die aftrek rekening te houden?

Ik heb nog een specifieke vraag over de huurverhoging op grond van het inkomen. Dit betreft de groep ouderen die in een verpleeghuis wonen en ingeschreven staan op het adres van een van de kinderen. Hier moet toch een mouw aan te passen zijn. De Minister heeft al gesuggereerd dat er een postadres kan worden ingeschreven. Die mensen moeten nu echter wel een bezwarenprocedure in. Dat lijkt mij veel bureaucratie om niets. Kan de Minister niet nagaan of er een praktische oplossing te vinden is? Als wij toch al weten dat het niet zo is bedoeld, kan dit misschien wat gemakkelijker worden opgelost. Ik hoor graag de mening van de Minister hierover.

Ik kom nu bij de brief over de hardheidsclausule voor gehandicapten en chronisch zieken. Dit is voor ons een belangrijk punt. Wij hebben er in de onderhandelingen over het woonakkoord hard voor gestreden dat er rekening zou worden gehouden met deze groepen. Ik stel vast dat de Minister vooral heeft gekeken of die uitvoerbaar is. Je moet natuurlijk altijd rekening houden met de uitvoerbaarheid, maar ik zet vraagtekens bij de conclusie van de Minister dat deze voor een aantal groepen niet uitvoerbaar is. Hij schrijft dat er geen objectieve criteria zijn voor mensen die slechtziend zijn of voor mensen met autisme. Dat lijkt mij sterk, want die mensen komen in aanmerking voor andere regelingen en dat is toch ook op enig moment vastgesteld. Kan daarbij worden aangesloten? Ik dring erop aan dat de Minister nog een poging in die richting doet. Het lijkt mij onzinnig dat mensen die hun woning hebben aangepast, moeten gaan verhuizen terwijl zij die aanpassing toch nodig hebben. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister. Overigens dank ik hem voor de tegemoetkoming ten aanzien van de problematiek van blinde mensen. Hetzelfde geldt zeker ook voor de mantelzorgers. De Minister wil wachten op de evaluatie van het mantelzorgcompliment voordat hij bekijkt hoe hij met deze groep omgaat. Dat duurt veel te lang. Waarom kan niet nu al worden geregeld dat mensen die een mantelzorgcompliment hebben, in aanmerking komen voor de hardheidsclausule of de uitzonderingsregel? Ik ben er niet van overtuigd dat dit nu zo moeilijk zou zijn. Onze intentie was duidelijk. Mensen hebben daar terecht rekening mee gehouden en dit moet worden geregeld. Ik hoor graag van de Minister hoe hij dit ziet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb veel waardering voor de inzet van mevrouw Schouten en wij strijden hierin zij aan zij. Ik heb in mijn bijdrage nog een derde groep genoemd, namelijk de mensen die dit jaar hun inkomen hebben zien kelderen. Mevrouw Schouten zat aan tafel bij de onderhandelingen over het woonakkoord en zij weet daar dus veel meer van dan ik. Kan zij bevestigen dat dit een onbedoeld effect is dat strijdig is met de intentie van de wetgever om mensen met hoge inkomens te straffen en niet de mensen met lage inkomens?

De **voorzitter**: Ik wijs erop dat de heer Jansen al eerder twee interrupties heeft geplaatst. Ik kwam daar iets te laat achter. Dit was dus een «genade interruptie».

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik herhaal de woorden van de heer Bisschop. Het uitgangspunt was inderdaad «trap op, trap af». Ik hoor graag hoe de Minister daar tegen aankijkt. Ik had ook nog een derde groep: de mensen die in een heel specifieke situatie verkeren. De Huurcommissie zou moeten kijken hoe daarmee in alle redelijkheid kan worden omgegaan. Dat is de hardheidsclausule. Ik wil graag weten of de Minister de commissie op dit punt enige ruimte kan bieden. Het gaat hier echt om mensen die een woning hebben aangepast aan hun specifieke situatie. Het is niets anders dan kapitaalvernietiging als mensen worden gedwongen te verhuizen terwijl zij die aanpassing nodig hebben. Wij kunnen uit Den Haag niet alles beoordelen en regelen. Gelukkig niet, zeg ik erbij, want dat wil ik helemaal niet. Ik dring er echter op aan dat de Huurcommissie wat ruimte krijgt om hier in wijsheid mee om te gaan. Is de Minister daartoe bereid?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Door de plannen in het regeerakkoord konden woningcorporaties nauwelijks meer investeren. Dat is vervelend, want investeringen in de woningmarkt zijn hard nodig. Toen is het woonakkoord gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt die ervoor zorgen dat de woningcorporaties voldoende investeringsruimte houden. Dat blijkt althans uit de doorrekening van het CFV. De woningcorporaties liggen echter nog steeds dwars. Zij weigeren huizen te bouwen terwijl zij dat op veel plekken en in veel situaties wel kunnen. De CDA-fractie heeft wat stukken in de media gerecenseerd, onder andere in Cobouw, Trouw en het NOS Journaal. Ik was het echter eens met de opmerking van de VVD en de Partij van de Arbeid in dat journaal dat Nederland niet zit te wachten op een bouwstaking. Daarover zullen wij het wel eens zijn, want dit is niet alleen schadelijk voor de sector, maar ook voor de woningmarkt en de economie. Daar moet dus een einde aan komen. De opdracht aan de woningcorporaties is simpel: terug naar de kerntaak en aan de slag, en ook niet blijven mokken. Vooruit kijken en de schouders eronder zetten, want het woonakkoord is en blijft het uitgangspunt.

Ik ben met de heer Knops zeer te spreken over het rapport van Aedes, de koepelorganisatie voor de woningcorporaties. De organisatie heeft enkele weken geleden een kritische houding ingenomen over gebeurtenissen in het verleden. Daarmee wordt misschien een beetje vooruit gelopen op de parlementaire enquête. Dat is hun goed recht. Ik vind het prettig dat wij allemaal kritisch naar onszelf durven te kijken. Dat moet de politiek doen, maar de woningcorporatiesector doet dat dus ook.

Wij kunnen er wel negatief over praten, maar die sector is hartstikke belangrijk, juist omdat in veel gebieden grote maatschappelijke opgaven zijn als sloop en herstructurering. Wij hebben daar al vaak over gesproken. De rol van de woningcorporaties is daarbij onmisbaar. De sector moet zijn werk kunnen blijven doen.

Die heffing is voor iedereen vervelend. Mevrouw Visser heeft het mooi verwoord toen zij zei dat van iedereen een bijdrage wordt gevraagd. Je kunt die heffing echter wel enigszins aanpassen aan de situatie in

bepaalde delen van het land. Vier of vijf partijen hebben aan de Minister gevraagd dat te doen en hij heeft dit voor ons uitgewerkt. De scenario's liggen nu op tafel en mijn inbreng is daar voor een groot deel op gericht. Ik dank de Minister voor de nauwgezette reeks mogelijkheden die hij heeft beschreven. Dit is een serieus te nemen menukaart in een tweesterrenrestaurant. Wij kunnen een keuze maken, maar die keuze blijkt ook wel weer beperkt. Dat is een paradox, want hoe je het ook doet, die 1,7 miljard moet 1,7 miljard blijven. De heer Knops spreekt dan ook terecht over een waterbed. Op het moment dat je op de ene plaats drukt, gaat het op een andere plaats omhoog. Ik heb de inbreng van de woordvoerders van de SP en de PVV helaas moeten missen, maar zij zullen vergelijkbare woorden hebben gebruikt. De heffing verdwijnt niet, maar er komt een andere verdeling als de Kamer dat wil. Ik nodig de partijen die niet bij het woonakkoord waren betrokken, nadrukkelijk uit om hun wensen te uiten. De heffing is nu gebaseerd op de WOZ-waarde. Dit betekent dat de woningcorporaties met minder duur bezit al een lagere heffing krijgen. In die zin wordt al rekening gehouden met een bepaalde heffing. Uit de brief van de Minister blijkt wel dat sleutelen aan de grondslag heel veel gedoe oplevert: uitvoeringskosten, free riding en verdringingseffecten. Je moet dus erg oppassen. Dat moet je sowieso doen, want als je het tafelkleed opnieuw scheeftrekt, komt alle onrust weer terug. Mijn fractie is daarom van mening dat wij heel terughoudend moeten zijn met grote herverdelingen. Die moeten tijdelijk, eenvoudig en afgebakend zijn. Een aantal woordvoerders heeft dit ook al gezegd.

Binnen de kaders die ik zojuist noemde, kun je wel iets doen voor de meest kwetsbare gebieden. Een van die gebieden is Rotterdam-Zuid. Ik ben er de afgelopen twee jaar drie keer geweest en als je daar rondloopt, zie je dat er iets aan de hand is. Hetzelfde geldt voor de krimpgebieden waar veel huizen leegstaan die gesloopt moeten worden. Dan wordt alleen maar naar de woningcorporaties gekeken en gevraagd: doen jullie dit alsjeblieft. Als je daar dan een heffing overheen gooit en je kunt rekening houden met die gebieden, dan moet je dat wel doen. In die zin ben ik blij met de opmerking van velen dat wij iets moeten doen met Rotterdam-Zuid, omdat dit de meest kwetsbare plek van Nederland is. Los van alle politieke belangen is ervoor gekozen dit tot een nationaal programma te benoemen. Dat is een goede zaak en ik hoop dat de Minister dit wil meenemen. Hetzelfde geldt voor de gebieden in Noordoost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen. Ik ben met de heer Bisschop eens dat dit helder moet worden afgebakend. Er mogen geen valse verwachtingen worden gewekt, maar er moet iets worden gedaan voor de gebieden die het echt moeilijk hebben.

Een ander belangrijk punt waarvoor ik aandacht vraag, is de omzetting van lege kantoorpanden. De ambitie van het kabinet kan nog wel iets steviger. Ik heb dit al meermalen gezegd en de Minister heeft geantwoord dat hij al veel doet. Daarover verschillen wij misschien van mening, maar dat nu wordt geprobeerd om de omzetting van lege kantoren in woningen een impuls te geven, is heel goed. Overigens staan die kantoren overal in Nederland. Dit is geen regionaal probleem, maar een sectoraal probleem dat je kunt oplossen door die ombouw aantrekkelijker te maken. Er kunnen studentenhuzen of gewone woonhuizen van worden gemaakt opdat die lege kolossen niet werkloos staan toe te kijken.

Deze drie aspecten zijn door andere woordvoerders ook genoemd. Wie kan tellen, ziet ook mogelijkheden voor de Kamer om, hopelijk met steun van nog meer partijen, een opdracht aan de Minister te geven. Ik stel nog een vraag aan de Minister die volgens mij in andere woorden ook al door andere woordvoerders is gesteld. Zal de Minister inderdaad zijn menukaart met technische mogelijkheden vertalen in een inhoudelijke keuze die kan worden toegepast voor Rotterdam-Zuid, de krimpgebieden en de transformatie van kantoren?

De vergadering wordt van 14.23 uur tot 14.36 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen het overleg. Ik geef de Minister zo dadelijk het woord voor de beantwoording. Ik hoop dat die rond kwart over drie kan zijn afgerond. Ik ben daarvoor ook afhankelijk van de leden. Zij hebben de gelegenheid voor twee interrupties met een vervolginterruptie, maar ik verzoek hen dringend geen inleidingen te houden. Dan hebben wij nog ruimte voor een goede tweede termijn. Halverwege deze termijn moet ik de zaal even verlaten. De heer Jansen zal mij dan als voorzitter vervangen.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik begin met mij aan te sluiten bij de opmerking dat er veel consternatie is in corporatieland en dat er veel dingen zijn misgegaan, maar dat de meeste corporaties zich uiteindelijk op een nette manier concentreren op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Dat goede nieuws moeten wij blijven benoemen. Dit is echter geen reden om niet kritisch te zijn of niet op te treden waar het toch is misgegaan.

Ik geef een korte schets van het wetgevingstraject. Ik heb de Kamer een novelle toegezegd bij de Woningwet om de afspraken van het regeerakkoord uit te werken. Dit betreft in het bijzonder de taakafbakening. Natuurlijk heb ik ook waargenomen dat daarover allerlei berichten in de pers circuleren, maar ik vind het niet zuiver om in te gaan op geruchten over een wet die in behandeling is. De Kamer mag van mij verwachten dat ik contact heb met alle betrokken partijen als wij een wet of een regeling willen opstellen. Wij toetsen dan of die wet of regeling werkbaar is. Ik heb eerder in de Kamer gezegd dat ik graag een akkoord zou sluiten tussen het Rijk en alle woonpartijen, maar ook dat ik echt niet kan garanderen dat zo'n akkoord er komt. Dat is ook eerder niet gelukt. Wel van mag van mij worden verwacht dat ik met de partijen om de tafel zit. Wij doen een beroep op de partijen die wij in vertrouwen consulteren, maar een wet is pas een wet als de procedure is doorlopen. Ook de adviesaanvraag aan de Raad van State is nog vertrouwelijk. Inhoudelijk kan ik punten toelichten aan de hand van het regeerakkoord, maar wij kunnen pas over de novelle spreken als die aan de Kamer is voorgelegd.

Voor dit najaar staat een aantal fiscale maatregelen voor de eigen woning op de planning, de verhuurderheffing en de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek. Er komt dus één fiscale wet, eigenlijk net als vorig jaar, die langs de tijdlijn van andere fiscale wetten op Prinsjesdag zal worden gepresenteerd. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2014. Deze wet maakt echter geen onderdeel uit van het belastingplan. Daarnaast is het mijn stellige ambitie om de novelle rond Prinsjesdag bij de Kamer te hebben. Ik houd een kleine slag om de arm, omdat wij in die tijd een enorm beroep doen op de Raad van State. De raad kent spoedprocedures, maar ik wil die mogelijkheid niet eindeloos oprekken. Het is echter mijn ambitie om die novelle dicht tegen Prinsjesdag aan de Kamer te sturen.

Dit voor wat betreft het algemene traject. Ik heb mijn antwoord verdeeld in drie hoofdstukken. Ik begin met de vragen die betrekking hebben op corporaties, bedrijfslasten, de buffer en de stijging van de verschillende uitgaven. Dan volgt een apart hoofdstuk over de verhuurderheffing en de varianten die daarin mogelijk zijn. Tot slot een hoofdstuk over de regeling voor chronisch zieken en gehandicapten, waarover de meeste aanwezige leden vragen hebben gesteld.

De heer Fritsma heeft naar aanleiding van een recent bekend geworden vertrekpremie van € 600.000 gevraagd wat ik doe aan misstanden bij de beloningen. Zoals hij waarschijnlijk weet, hebben wij de beloningscriteria voor de hele publieke sector en corporaties stevig aangescherpt. Per 1 januari gelden strenge salarismaxima. Overigens word ik daarvoor weer voor de rechter gedaagd. In die normen is een maximum vertrekpremie bepaald van € 75.000. Het kan zijn dat er nu nog vertrekpremies worden

uitgekeerd die zijn gebaseerd op oude afspraken. In onze rechtstaat moeten oude afspraken worden gehonoreerd. Ik zal nagaan of dit het geval is in de casus waarover de heer Fritsma sprak. Hij vroeg ook naar de beperking van het aantal nevenfuncties. Door middel van een initiatiefwetsvoorstel van het voormalige Kamerlid Irrgang is inmiddels geregeld dat er een maximum is aan het aantal commissariaten. Daarnaast heeft de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties de afspraak gemaakt dat er geen sprake mag zijn van belangenverstrengeling bij het uitoefenen van functies. Dus zowel de wet als de vereniging heeft daar beperkingen aan gesteld.

De heer **Fritsma** (PVV): De Minister zal nagaan of die vertrekpremie van € 600.000 kan of niet. Dat is mooi. Ik neem aan dat de Minister zal optreden als die uitkering niet is gebaseerd op een oude afspraak. Als dit wel het geval is, kan de Minister niets doen, zo begrijp ik uit zijn antwoord. Ik verwacht dan wel een waardeoordeel over deze gang van zaken, want wij praten over een belachelijk bedrag, maar de directeur van de corporatie vindt het volkomen normaal. Daar moet de Minister iets van vinden, want in het kader van alle misstanden is het toch opmerkelijk dat dit niet ophoudt.

Minister **Blok**: De mogelijkheid om in te grijpen, is in een rechtstaat altijd gebaseerd op de wet. Als een oude afspraak is gemaakt onder oude wetgeving en als die volgens die wetgeving was toegestaan, is er geen rechtsgrond om in te grijpen. Het waardeoordeel van het kabinet blijkt uit het feit dat een wet aan de Kamer is voorgelegd, die ook is aangenomen, waarin wordt gesteld dat in een publieke functie salarissen worden betaald die daarbij passen. Dit zal nog verder worden aangescherpt, want de huidige wet is nog wat soepeler dan de afspraken in het regeerakkoord. Mijn waardeoordeel is dus duidelijk, maar dat neemt niet weg dat pas kan worden ingegrepen als een wet van kracht is geworden. Dat is een kernprincipe van de rechtszekerheid.

De heer **Fritsma** (PVV): Wanneer is duidelijk hoe in dit specifieke geval kan worden opgetreden? Kan de Minister een termijn noemen?

Minister **Blok**: Wij zullen in dit geval moeten duiken en ik denk dat wij daar een week of twee voor nodig hebben. Het is nu nog een krantenbericht. Wij zullen informatie opvragen.

Dan kom ik op de vraag over de bedrijfslasten. Ik heb enige tijd geleden aan Aedes gevraagd om een aanpak te maken. Dat is naar mijn mening ook de juiste manier van werken. Ik heb al laten weten, ook in een brief aan de Kamer, dat ik de aanpak die Aedes heeft voorgesteld, onvoldoende vind. De Kamer krijgt een novelle. Die kan ik nu niet in detail bespreken, maar het is wel mijn intentie om in die wet de mogelijkheid op te nemen om te kunnen ingrijpen bij buitensporige bedrijfslasten. Wij kunnen daar in het najaar concreet over spreken.

De heer Monasch stelde Vestia aan de orde. Hij vroeg naar de stand van zaken en de mogelijkheid tot verbetering. Vestia heeft de laatste tijd een aantal concrete stappen gezet. In Den Haag is een wijkontwikkelingsmaatschappij gestart op basis van samenwerking tussen Vestia en de gemeente. Dit geeft Vestia financieel wat lucht en tegelijkertijd krijgt de gemeente de mogelijkheid voor de gewenste herstructurering in Den Haag-Zuidwest.

Daarnaast is Vestia concreet gaan verkopen. Dit betreft zowel studentencomplexen als algemene woningcomplexen. Daardoor zijn de eerste inkomsten binnengekomen. Ik hoop op korte termijn een aanpassing van de verkoopregels in consultatie te geven. Dit is onderdeel van de afspraken in het woonakkoord. Die aanpassing kan in het geval van Vestia

verlichting bieden. Verder houden wij de vinger aan de pols, want dit is een langjarig saneringstraject.

De heer Monasch sprak over de liquiditeitsbuffer die corporaties aanhouden in verband met derivaten. Het gaat in totaal om 2,3 miljard. Hij vraagt of dit dood geld is dat zou kunnen worden ingezet voor investeringen. Wij kunnen niet heel gemakkelijk over zo'n buffer heenstappen. Er staat een reëel risico tegenover deze buffer. De problemen van Vestia zijn natuurlijk ontstaan doordat de corporatie veel te veel derivaten had en die bovendien baseerde op een rentevisie die niet bleek uit te komen. Een buffer aanpassen op basis van een rentevisie is dus wel een riskante strategie.

Het is ook niet per se zo dat nu extra liquiditeiten worden aangehouden. Ook voordat er een buffereis werd gesteld, hadden corporaties gezamenlijk meer dan 2 miljard euro in kas. Als je het daartegen afzet, is er eigenlijk niet veel veranderd in de kaspositie. In de beoordeling van het WSW wordt bovendien ruimte geboden voor het opbouwen van een liquiditeitsbuffer. Dat geld hoeft dan ook niet te worden ingezet voor eigen financiering, een eis die het waarborgfonds normaal gesproken wel stelt. De borgingsruimte wordt dus niet aangetast door de liquiditeitsbuffer. Nu wij in overleg met de Kamer de regels voor derivaten sterk hebben aangescherpt, is het logisch te verwachten dat de buffers in de komende termijn kleiner kunnen worden omdat de risico's kleiner worden. Ik zou niet nu zo maar willen ingrijpen in de liquiditeitsbuffer. Ik heb wel de reële verwachting dat die buffers kleiner worden als gevolg van het beleid dat nu is ingezet, en daardoor ook beschikbaar komen.

De heer Monasch heeft verder gevraagd naar de mismatch in de heffing in de eerste jaren. Wij hebben daarover uitgebreid gesproken naar aanleiding van de berekeningen die ik in februari aan de Kamer heb gezonden. Daaruit blijkt dat er de eerste paar jaar nog een verschil zal zijn tussen de huuropbrengsten en de opbouw van de heffing, maar dat die in 2017 omslaat in een overschot. Ik heb toen in algemene termen aangegeven dat die mismatch kan worden opgevangen door enerzijds te besparen op kosten en overhead en anderzijds door verkoop, daar waar nodig. Ik heb op verzoek van de Kamer aan het CFV gevraagd om te berekenen welke bedragen daarbij horen. In de brief die nu op de agenda staat, heb ik laten zien wat bijvoorbeeld de verkoop van 5.000 woningen aan extra liquiditeit zou opleveren. Ik heb toch het beeld dat de mismatch uiteindelijk goed te dragen is.

Mevrouw Visser vroeg naar een analyse van het WSW van de rentelasten. Die laat een stijging zien van € 150 per verhuureenheid.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een vraag over de mismatch. Er zijn twee elementen. Volgens mij zijn wij het eens over het terugdringen van de overhead. Dit kunnen wij vastleggen, maar het CFV wijst er wel op dat dit een lange weg is, ook vanwege de afspraken die zijn gemaakt met personeel en anderen. Het CFV wijst er verder op dat de verwachting over de verkoop niet reëel is. De verkoopcijfers zijn achteruitgegaan en men ziet daar voorlopig geen verandering in komen. Het is van mening dat dit niet gerealiseerd kan worden. Ik krijg hier graag een reactie op. Verder hoor ik graag wat de Minister nu liever wil: dat de 5.000 woningen die te koop staan, worden verkocht door huiseigenaren of dat wij daar nog eens 5.000 woningen aan toevoegen met alle gevaar voor sociale dumping op de koopmarkt.

Minister **Blok**: Volgens mij zijn de Kamer en ik het erover eens dat de ambitie van de woningcorporaties voor de afname van de bedrijfslasten te laag is. Wij moeten daar dus druk op uitoefenen.

De afgelopen jaren, ook in de laatste jaren waarin de woningmarkt al in zwaar weer verkeerde, verkopen woningcorporaties zo'n 12.000 woningen per jaar. Er is dus een permanente vraag bij zittende bewoners naar de



koop van woningen. Bij de werkbezoeken, die wij allemaal afleggen, krijg ik in ieder geval te horen dat woningcorporaties in reactie op de inkomensafhankelijke huurverhoging meer worden benaderd door huurders voor wie het kopen van een woning dan aantrekkelijk wordt. De verkoopaantallen die nodig zijn, zijn naar mijn mening reëel in relatie tot de ervaringen van de afgelopen jaren. Het gaat dan niet om de vraag of ik dat wenselijk vind. Kennelijk vinden veel bewoners dit wenselijk. Het kabinet heeft geen doelstelling voor de hoeveelheid huizen die verkocht moet worden. Voor een bewoner is het echter vaak aantrekkelijk om dat te doen. In het kader van het beheer van de woningvoorraad kan het ook een verstandige keuze zijn om op sommige plaatsen per saldo te verkopen om op andere plaatsen weer wat te bouwen. De heer Monasch wees daar ook op. Dit is de afgelopen jaren ook op grote schaal gebeurd. Ik ben ervan overtuigd dat dit in de komende jaren goed zal gaan, ook als dat nodig voor de mismatch in de verhuurderheffing.

Ik was begonnen met een antwoord op de vraag van mevrouw Visser over de stijging van de rentelasten. De analyse van het WSW gaat uit van een hogere stijging dan de verwachting van het CFV. Het past naar mijn mening ook wel bij een waarborgfonds om heel voorzichtig te zijn. Die stijging wordt verklaard uit een toename van het leningenvolume en er is rekening gehouden met een lichte rentestijging. Daarbij wordt uitgegaan van een rente fors boven 4%. Met deze uitgangspunten, waarbij in de rente echt wel een veiligheidsmarge is ingebouwd, vind ik deze ontwikkeling niet onrustbarend. Dat is naar mijn oordeel verantwoord voor de financiële positie van corporaties.

Mevrouw Schouten sprak over de mogelijkheid om kortingen op te nemen in de heffing. Zij vroeg of die korting mag worden meegenomen in de borgingsruimte van het WSW, de dPi-ruimte. Volgens de huidige berekeningswijze kan dit niet. Ik ben het echter met haar eens dat als de Kamer in meerderheid kiest voor een differentiatie in de heffing, het logisch is dat het WSW dit meeneemt in de berekening. Dus als die keuze wordt gemaakt, zal ik dit met het WSW opnemen.

Dit was mijn antwoord op de diverse vragen. Ik vervolg nu met de verhuurderheffing. Ik heb een breed palet geschetst. Ik dank de heer Verhoeven voor het compliment dat dit op de menukaart van een tweesterrenrestaurant lijkt. Ik geef dit compliment direct door aan mijn ambtenaren. Het is inderdaad een verdeling van een heffing die uiteindelijk drukt op de hele sector. Die vindt dat vervelend, dat begrijp ik, maar gezien de financiële omstandigheden acht ik het redelijk dat de rijks-overheid die bijdrage vraagt.

Een aantal leden zegt dat het om die reden eigenlijk ook een druppel op een gloeiende plaat is. Het interessante van de berekeningen is dat ze laten zien dat een aantal gerichte investeringsprijkkels geen druppels op een gloeiende plaat hoeven te zijn. Als je een afbakening maakt van een gebied, is het voor dat gebied geen druppel op een gloeiende plaat. Dit geldt bijvoorbeeld voor Rotterdam-Zuid waarover het vorige kabinet afspraken heeft gemaakt.

Gehoord het grote aantal leden dat hierover sprak, zal ik in het wetsvoorstel met de fiscale aspecten van de woningmarkt een investeringsprikkel voor de drie genoemde categorieën opnemen. Ik noem Rotterdam-Zuid. Mevrouw Visser heeft gevraagd om voornemens hier specifiek te richten op de sociale woningbouw en de particuliere verhuurder daarbij niet te betrekken. De tweede categorie wordt gevormd door de krimpregio's. Daarvoor is een scherpe afbakening noodzakelijk, maar die is al beschikbaar. Ook in het kader van andere beleidsonderwerpen worden de krimpregio's al afgebakend. De derde is de ombouw van kantoren naar sociale huurwoningen. Ik zal die investeringsprijkkels in het wetsvoorstel meenemen en ik zal ze op die manier aan de Kamer voorleggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Hoe is het dan gesteld met de rechtsgelijkheid in Nederland? Laat ik een voorbeeld geven. Ik ben op bezoek geweest bij een PvdA-wethouder in Lelystad. Hij heeft mij een aantal wijken laten zien die door problematiek goed vergelijkbaar zijn met Rotterdam-Zuid. Het zogenaamde spikkelaspect, dus de uitponing, speelt ook daar een sterke rol en daar wonen ook veel mensen met lage inkomens, juist ook aan de onderkant van de koopsector. Hoe kan de Minister rechtvaardigen dat twee vergelijkbare situaties op zón ongelijke wijze worden behandeld?

Minister **Blok**: Het principe van rechtsgelijkheid gaat ervan uit dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld. De crux zit hem altijd in het begrip «gelijke gevallen». De rijksoverheid heeft in het verleden bepaalde gebieden aangewezen, bijvoorbeeld in het kader van het grotestedenbeleid, op basis van de overweging dat de problematiek daar niet viel onder de categorie «gelijke gevallen» maar zo specifiek was dat die extra aandacht verdiende. Daarvoor zijn zelfs speciale bewindslieden aangesteld en speciale financiële prikkels ontwikkeld. Het specifiek steun geven op basis van bepaalde regionale problemen kennen wij dus in de Nederlandse wetgeving. De investeringsprikkel die ik in mijn brief schets, past binnen die traditie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voor het grotestedenbeleid waren algemene criteria opgesteld waaraan iedere wijk kon worden getoetst. Nu zegt de Minister dat hij Rotterdam-Zuid als zo'n gebied aanwijst. Dat heeft veel weg van gelegenheidswetgeving ook al gaat hier een lange historie aan vooraf. Komt de Minister met criteria aan de hand waarvan die status aparte kan worden vastgesteld?

Minister **Blok**: Zo'n wet zal een heldere afbakening moeten bevatten. Ik noemde zojuist een aantal kenmerken. Ook nu is er regelgeving, denk aan het Investeringsbudget Sociale Vernieuwing, die niet voor het hele land beschikbaar is, maar ook wordt toegepast op basis van een aantal specifieke criteria. Die criteria moeten er dus zijn, maar ze zijn niet per definitie in strijd met de rechtsgelijkheid.

Het blok verhuurderheffing heb ik hiermee afgerond. Omdat ik mijn stapeltjes niet goed heb gescheiden, spring ik nog even terug naar het vorige blok met algemene vragen.

De heer Monasch stelde vragen over de omvang van de doelgroep voor de sociale woningbouw en de behoefte aan betaalbare huurwoningen in de komende jaren, een en ander gerelateerd aan de bouwopgave. Overigens heeft ook de heer Knops daarnaar gevraagd.

Ik heb een paar dagen geleden de uitkomsten van het rapport Analyse Scheefwonen aan de Kamer gezonden. Dit onderwerp wordt waarschijnlijk nog apart geagendeerd, maar omdat in dit rapport de relevante cijfers staan, verwijs ik daar nu toch even naar. Dat onderzoek laat zien dat 2,6 miljoen huurwoningen in Nederland gereguleerd zijn. Daarvan worden er een kleine 700.000 bewoond door mensen met een inkomen hoger dan € 33.000, de inkomensgrens die eerder door een van mijn ambtsvoorgangers is afgesproken. 1,9 miljoen sociale huurwoningen worden dus bewoond door de doelgroep. Dat is de basis voor het beleid om voor mensen met wat hogere inkomens de huren te verhogen, want het kabinet acht het logisch dat sociale huurwoningen bij voorrang beschikbaar zijn voor mensen met de laagste inkomens. Niet alle mensen met een laag inkomen wonen in een sociale huurwoning of zouden daarin willen wonen. De heer Monasch wees erop dat het aantal mensen met een laag inkomen groter is. Een deel van hen kiest voor wonen in een koopwoning of een enkele keer ook in een duurdere huurwoning.

Het is niet de doelstelling van het kabinet om de voorraad te verkleinen. Wij hebben in het regeerakkoord afgesproken dat als de huren als gevolg van de huurstijging door de liberalisatiegrens schieten, de woningen terugvallen tot de voorraad als daar iemand met een lager inkomen in gaat wonen. In reactie op een vraag van een journalist naar aanleiding van de bouwprognose heb ik echter wel gezegd dat de grootste woningbouwopgave de komende jaren eerder ligt in het vrije segment. De vergelijking van de Nederlandse situatie en de situatie in vergelijkbare landen levert op dat het aandeel sociale huurwoningen in Nederland veel groter is dan in andere landen. Die is zelfs nergens zo groot in relatie tot de omvang van de bevolking. De voorraad middeldure huurwoningen is juist klein. Dat is de achtergrond van mijn antwoord dat die relatief geringe plannen voor bijbouw in relatie tot de opbouw van de voorraad op zich nog geen reden tot zorg geven. Het is wel van belang dat die middeldure sector weer tot ontwikkeling komt, maar die voelt zich altijd een beetje verdrukt door de concurrentie van woningcorporaties. Dan kom ik bij de vragen over de regeling voor chronisch zieken en gehandicapten.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb gevraagd hoe de Minister aankijkt tegen een statische optelsom ten opzichte van een dynamisch woningmarktbeleid. Er staan misschien veel huizen in Loppersum, waar niemand wil wonen, terwijl er lange wachtlijsten zijn in Utrecht, waar geen woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.

Minister **Blok**: Ik ben het met de heer Monasch eens dat de behoefte van gebied tot gebied verschilt. Daarom hebben wij in het regeerakkoord opgenomen dat de gemeentelijke rol in het aansturen van corporaties veel dominanter wordt. In die samenspraak moet de beslissing worden genomen. Er kunnen gemeenten zijn waar verkoop een logische keuze is om de opbrengst te investeren in de kernvoorraad. Er kunnen ook gemeenten zijn waar nog wel degelijk vraag is. Wij kunnen dat niet landelijk plannen, maar wij kunnen de gemeenten in dezen wel meer kracht geven. Dat is de plaats waar dat moet gebeuren. Ik hoop dit in de novelle verder uit te werken.

De **voorzitter**: Dan vervolgt de Minister zijn betoog met het onderwerp regeling voor chronisch zieken en gehandicapten.

Minister **Blok**: Voordat ik op de vragen inga, zal ik iets zeggen over de inhoud van de aanpassingen die ik in het kader van het woonakkoord heb rondgestuurd. Ik ben hierop ook ingegaan in mijn reactie op de brief van de CG-Raad waar de Kamer mij om heeft gevraagd. Naar aanleiding van die laatste brief zal ik de aangewezen groep chronisch zieken uitbreiden met blinden. De criteria voor de toewijzing van sociale huurwoningen zijn ofwel een inkomen onder de inkomensgrens ofwel chronisch ziek of gehandicapt. Ik heb dezelfde criteria gehanteerd voor de mogelijkheid om ontheffing te krijgen van de huurverhoging. Het leek mij zuiver om criteria die wij al hanteren, ook hier toe te passen. Volgens mij zijn wij het erover eens dat wij mensen niet moeten opzadelen met verschillende criteria voor verschillende regelingen.

Naar aanleiding van de brief van de CG-Raad zijn de blinden hier nu aan toegevoegd. Ik erken de problematiek die de raad schetst, namelijk dat verhuizen een zware opgave zou zijn. De regeling verplicht niet tot verhuizen, maar sommige mensen zouden die consequentie kunnen trekken. Bovendien is de afbakening zo helder dat je niet kunt spreken over ingewikkelde nieuwe regelgeving. Deze toevoeging kan ik voor de inwerkingtreding van 1 juli realiseren, ervan uitgaande dat de Kamer het ermee eens is. Ik heb overigens begrepen dat de CG-Raad blinden heeft

opgeroepen te reageren. Het moet dan mogelijk zijn om die maatregelen voor 1 juli te nemen.

Veel woordvoerders hebben gesproken over de andere opmerkingen van de CG-Raad. Ik begin met de vraag of de bezwaartermijn kan worden verlengd. Die termijn staat in de wet. Een wijziging daarvan duurt zo lang dat, als je dat al zou willen, mensen daar nu niets aan zouden hebben. Dat is naar mijn stellige overtuiging ook niet nodig, omdat een verhuurder zelf de mogelijkheid heeft om wat coulanter op te treden als de bezwaartermijn overschreden zou worden. Een eventueel beroep bij de Huurcommissie moet wel voor 11 augustus worden aangetekend. Verlenging vraagt zo'n lang wetstraject dat dit nu weinig oplevert, maar volgens mij is het ook echt niet nodig.

Er is verder gevraagd naar een aantal andere criteria die in de brief van de CG-Raad worden genoemd. De eerste vraag is of het mantelzorgcompliment bruikbaar kan zijn als toetsingscriterium. Voor mensen die nu een mantelzorgcompliment hebben of dat willen aanvragen, moet de zorgvrager een zorgindicatie hebben. Ik heb hierover uitgebreid gesproken met de Staatssecretaris van VWS. Er leeft een reële zorg dat als het mantelzorgcompliment ook recht zou geven op het afzien van een huurverhoging, mensen, begrijpelijkerwijs, nog een keer de afweging zullen maken of zij een zorgindicatie zullen aanvragen, ook als zij die nu niet hebben. Daarachter ligt de zorg dat meer indicaties zullen worden gevraagd, wat nu niet het geval is omdat mensen die ook niet nodig hebben. Ik wil vooruitlopend op de discussie die de Staatssecretaris nog met de Kamer zal voeren over de werking van het mantelzorgcompliment, daarover nu niet apart afspraken maken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Op het moment dat mensen zorg nodig hebben, maar daarvoor iemand hebben die mantelzorg verleent, doen zij geen beroep op de zorg. De collega van Minister Blok hoeft dan niet bang te zijn dat de kosten toenemen. Nu ontstaat een situatie waarin mensen geen zorg aanvragen, maar ook niet in aanmerking komen voor de hardheidsclausule voor de huurverhoging. Dat moet volgens mij worden opgelost, opdat dit wel kan.

Minister **Blok**: Natuurlijk zorgt de mantelzorger voor zeer persoonlijke zorg en daarmee voor het ontlasten van de collectieve middelen. Dat is ook de gedachte achter het mantelzorgcompliment. Tegelijkertijd is er bij de invoering van het compliment gekozen voor een afbakening om ervoor te zorgen dat het compliment wordt uitgekeerd aan mensen die werkelijk zorg verlenen. Die afbakening verloopt via de zorgindicatie. Als iemand die indicatie heeft, bestaat er recht op zorg, ook als de mantelzorger om de een of andere reden geen zorg meer kan verlenen. Op grond van ervaringen uit het verleden, bestaat de vrees dat als een extra criterium wordt toegevoegd aan de zorgindicatie – het recht op het afzien van een huurverhoging – mensen nog eens de afweging zullen maken om toch een indicatie aan te vragen. Zij kunnen daar ook een beroep op doen als de mantelzorg wegvalt. Die zorg leeft bij VWS. De bredere zorg over de afbakening van het mantelzorgcompliment leidt ertoe dat mijn collega deze zomer een brief aan de Kamer zal zenden. Die zal ongetwijfeld worden behandeld in de commissie VWS. Vooruitlopend daarop vind ik het niet wijs om in een regeling die niet specifiek betrekking heeft op zorg, zo'n uitbreiding te laten plaatsvinden.

#### **Voorzitter: Jansen**

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dit leidt dan wel tot de zure situatie dat mensen die de zorg zelf hebben georganiseerd en die geen extra beroep doen op zorgkosten, worden gestraft doordat zij niet in aanmerking komen voor vrijstelling van de inkomensafhankelijke

huurverhoging. Ik ben het hier niet mee eens en ik kondig nu al aan dat ik een motie zal indienen.

Minister **Blok**: De term «straffen» werp ik ver van mij. Ik heb echt naar eer en geweten gezocht naar een werkbare mogelijkheid om de afspraak van het woonakkoord uit te voeren dat chronisch zieken en gehandicapten zouden worden ontzien. Ik heb gekozen voor een kopie van de wijze waarop bij de toewijzing van huurwoningen wordt omgegaan met chronisch zieken en gehandicapten. Op dat moment is de afweging gemaakt welke groepen daarvoor wel en welke daarvoor niet in aanmerking komen. Dit heeft als vervelende consequentie dat er altijd mensen zullen zijn die tot die laatste groep behoren. Dan is er echter geen sprake van straffen.

De discussie over het mantelzorgcompliment en de afbakening van de doelgroep zal in de Kamer worden gevoerd door de woordvoerders die zich fulltime bezighouden met zorg. Het is logisch dat wij daarbij aansluiten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Het gaat ons natuurlijk niet om de vraag wie recht heeft op een mantelzorgcompliment. Die discussie moeten wij hier inderdaad niet voeren. Er lag echter een nadrukkelijke wens van de Kamer dat zou worden bekeken hoe mantelzorgers tegemoet kunnen worden gekomen. Als dit niet via het mantelzorgcompliment kan, welke andere opties zijn er dan nog? Hier is geopperd de hardheidsclausule daarvoor te gebruiken. Wat kan de Minister daarmee doen? Ik ben het met andere woordvoerders eens dat het wel heel zuur zou zijn als mensen komend jaar de huurverhoging moeten betalen en dan volgend jaar misschien niet. Dat lijkt mij een ongewenste situatie.

Minister **Blok**: De heer Bisschop deed een suggestie waarbij ik wil aansluiten. Het is logisch dat wij in overleg met de CG-Raad aan het einde van het jaar bekijken of dit heeft gewerkt of dat er onbedoelde effecten zijn die wij met de hardheidsclausule wilden ondervangen. Ik benadruk steeds het belang van een goede afbakening, want wij moeten tot een werkbare en begrijpelijke regeling komen die goed kan worden uitgevoerd. Dan is ook het gesprek over het mantelzorgcompliment tussen de Kamer en de Staatssecretaris van VWS afgerond. Aangezien wij aan de datum van 1 juli vastzitten, hebben wij dan ook een fatsoenlijke periode voor eventuele wijzigingen. Als ik kan afspreken dat ik eind van dit jaar bij de Kamer terugkom, dat ik de CG-Raad zal consulteren en dat ik dan laat weten of wij rare dingen zijn tegengekomen, kan ik gefundeerder omgaan met die afbakening.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Wat betekent dat voor nu? Een beslissing aan het eind van dit jaar, ziet op 1 juli volgend jaar. Wat doen wij nu met die groep? Valt die helemaal onder de hardheidsclausule? Wordt dit bij de Huurcommissie neergelegd? Ik vind dat wij serieus moeten bekijken wat wij nu nog voor de huidige groep kunnen doen.

Minister **Blok**: Voor 1 juli kan ik de groep blinden wettelijk afbakenen. Andere groepen kan ik niet in de wet afbakenen. Een verhuurder kan zelf beslissen of hij de huurverhoging toepast, maar hij kan dit niet doen met een beroep op de wet en een gang naar de Huurcommissie. Een echt nieuwe wettelijke afbakening is steeds verbonden aan de datum van 1 juli.

#### **Voorzitter: De Rouwe**

Minister **Blok**: In lijn met de brief van de CG-Raad werd specifiek gevraagd naar de groepen slechtzienden en autisten. Ook voor deze groepen mensen wil ik werken langs de lijn die ik zojuist heb geschetst. In

de loop van het jaar zal ik bekijken of wij op specifieke problemen stuiten. Voor aangepaste woningen – en dat zal zeker voorkomen bij slechtzienden – hebben wij al de hardheidsclausule. Het gaat dan dus echt om de vraag of er desondanks groepen zijn die goed kunnen worden afgebakend en die door de mazen van de wet zijn gevallen.

Ik kom nu bij de specifieke vraag hoe zal worden omgaan met woningaanpassingen die mensen zelf hebben aangebracht. Het is geen logisch criterium om af te zien van een huurverhoging als mensen kleine voorzieningen in hun huis hebben aangebracht die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd, waarvan de verhuurder niet op de hoogte is en waarin deze ook niet heeft geïnvesteerd. Ik heb al eerder gezegd dat grote aanpassingen die bekend zijn bij de verhuurder, wel onder de hardheidsclausule vallen.

Mevrouw Voortman heeft gevraagd naar een afbakening langs de route van de OV-begeleidingskaart. De OV-begeleidingskaart wordt verstrekt als iemand een beperking ondervindt bij het gebruikmaken van vervoer. Dat hoeft geen relatie te hebben met problemen in de woonomgeving. Dit is wel af te bakenen, maar er is geen relatie met wonen. Daarom vind ik deze afbakening niet zo voor de hand liggen.

De heer Jansen stelde een specifieke vraag over de inkomensregeling. Zijn vraag was wat te doen bij een inkomensdaling in dit jaar. Daarvoor is geen wettelijke regeling omdat er ook geen wettelijk inkomen over een lopend jaar kan worden gedefinieerd. Er is immers nog geen belastingaangifte. Ook hier geldt dat de wet geen basis biedt voor aanpassing van de huur. Een huurder kan wel naar de verhuurder gaan met de mededeling dat zijn inkomen door ontslag sterk is verminderd. De verhuurder kan dan beslissen de huur te verlagen. Als hij dat niet doet, is er geen wettelijke basis om dit af te dwingen. Ik zou niet weten hoe dat zou moeten worden opgelost, omdat er geen jaarinkomen beschikbaar is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zie wel een oplossing. Als iemand wordt ontslagen of door een andere reden in inkomen achteruit gaat, kan een lagere huurverhoging worden toegepast. Aan het einde van het jaar kan dan worden getoetst of het jaarinkomen voldoet aan het criterium. Dat lijkt mij een waterdichte regeling. De huurder is nu afhankelijk van de goedertierenheid van de corporatie of van commerciële verhuurders die kunnen zeggen dat zij daaraan niet meewerken. Hoe denkt de Minister over die suggestie?

Minister **Blok**: Ik vind dat ik van de verhuurders een redelijke inspanning mag vragen om mee te werken aan deze inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik weet dat de heer Jansen de regeling als zodanig al onwenselijk en niet uitvoerbaar vindt. Dat ben ik niet met hem eens. De toevoeging die hij nu voorstelt, is zeer complex. Dit zou betekenen dat mensen in de loop van het jaar een huurverlaging kunnen afdwingen die op grond van definitieve inkomensgegevens achteraf gecorrigeerd zou moeten worden. Die gegevens zijn meestal pas na twee jaar beschikbaar. Dit is voor een verhuurder niet te doen. Om die reden kan ik daarmee niet uit de voeten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het antwoord van de Minister illustreert op passende wijze dat hij een gedrocht heeft gecreëerd. Vindt de Minister het feit dat iemand die door ontslag 20% van zijn netto inkomen moet missen, te rijmen is met een huurverhoging van 6,5%? Is dat in lijn met de bedoeling van de wetgever? De Minister is de wetgever dus hij moet die toelichting nu kunnen geven.

Minister **Blok**: Bij een inkomensafhankelijke regeling is er altijd een spanning tussen de rechtvaardigheid die wordt nagestreefd en de waarborgen voor de besteding van gemeenschapsgeld. Het afzien van een huurverhoging is langs een zekere omweg toch ook te betitelen als

het besteden van gemeenschapsgeld. Die discussie is de afgelopen week uitgebreid in het nieuws geweest, omdat de afbakening niet scherp genoeg was bij de toekenning van toeslagen. Een beroep op de bestanden van de Belastingdienst is bij die afbakening de meest werkbare werkwijze, omdat de gegevens dan geautomatiseerd kunnen worden verwerkt. De bestanden van de Belastingdienst zijn voor het overgrote deel van de Nederlanders na twee jaar definitief. Dit kan twee kanten opwerken. Een huurder die in de loop van die tijd een hoger inkomen heeft verworven, krijgt geen huurverhoging omdat zijn inkomen twee jaar geleden nog niet aan de norm voldeed. Hij boft. Daartegenover zullen mensen staan voor wie die beslissing negatief uitvalt. In die balans tussen rechtvaardigheid en een zo solide mogelijke uitvoering van een regeling hebben wij naar mijn mening het juiste midden gekozen.

De **voorzitter**: Wij hebben nu nog een half uur voor de verdere beraadslaging. Ik kan niet anders dan de leden in tweede termijn één minuut spreektijd geven en één interruptie. Dan kan de Minister nog reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn antwoord. Ik heb mij in mijn inbreng vooral gericht op de verhuurderheffing en de herindeling. Ik ben blij dat de Minister aan de slag gaat met wat een groot deel van de Kamer van belang acht. Dat zijn de drie punten die door veel woordvoerders zijn genoemd: Rotterdam-Zuid, de zware krimpgebieden en de transformatie van kantoren. Ik hoop dat de Minister dit goed kan vormgeven op basis van zijn eigen menukaart, dat wil zeggen helder en behapbaar, goed ingekaderd en zonder valse verwachtingen te wekken, maar wel met de nodige hoop voor de gebieden die daarvoor in aanmerking komen. Ik heb daar vertrouwen in op basis van dit overleg.

De heer **Knops** (CDA): De heer Verhoeven is woordvoerder van de «woonakkoordclub» die het bedrag van 100 miljoen zal invullen. Hij heeft er alle vertrouwen in dat de Minister dit op basis van dit overleg goed zal doen. Kan de heer Verhoeven aangeven hoe dit bedrag naar zijn mening moet worden ingevuld? Wat is zijn ideaalplaatje of geeft hij de Minister een blanco cheque mee?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben voorzitter van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Dat is binnenkort voorbij, maar ik blijf hopelijk nog een tijdje woordvoerder namens D66. Ik ben zeker geen woordvoerder van de woonakkoordpartijen. Ik kan wel zeggen wat de fractie van D66 graag zou zien. Zij zou het heel mooi vinden als binnen de kaders die ik eerder heb geschetst, iets wordt gedaan aan Rotterdam-Zuid, de zware krimpgebieden en de transformatie van kantoren in woningen. In die zin ben ik tevreden over de uitkomst van dit overleg. Ik denk dat een meerderheid van de Tweede Kamer erop afkoerst dat die dingen worden gedaan en dat verdere onrust en onduidelijkheid moeten worden voorkomen.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de gegeven antwoorden. Dit geldt in het bijzonder voor de toezegging dat de Kamer binnen twee weken zal horen of er kan worden ingegrepen bij die belachelijke vertrekpremie van € 600.000 die een bestuurder van een corporatie in Enschede dreigt te krijgen.

De Minister begon zijn betoog met de opmerking dat je moet erkennen waar het goed gaat en dat je kritisch moet zijn als er sprake is van misstanden. Ik wijs op een tot nu toe onbeantwoorde vraag, namelijk of de Minister de huidige voorzitter van Aedes een geloofwaardige gesprekspartner vindt. Wij hebben helaas veel problemen gezien in deze wereld en hoe logisch is het om problemen waarmee veel belastinggeld is wegge-

smeten, te laten oplossen door iemand die zelf uitblonk in het creëren van problemen?

In het kader van de verhuurderheffing is veel gesproken over doekjes voor het bloeden. Wij moeten echter erkennen dat die hele verhuurderheffing niet deugt en van tafel moet. De PVV zal daarvoor blijven strijden. Hopelijk komt de Minister ook nog eens tot die conclusie, want er moet een einde komen aan die lastenverzwaringen.

Ik besluit met de erkenning dat het kabinet wel één probleem oplost, namelijk het probleem van het scheefwonen. Het kabinet maakt zo veel mensen werkloos en pakt zo veel inkomen af van mensen dat binnenkort bijna niemand meer scheef kan wonen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik moet de vraag toch stellen: wat stond er ook al weer ingeboekt aan verhuurderheffing in het regeerakkoord van Rutte I?

De heer **Fritsma** (PVV): Die vraag is eerder gesteld. De heffing, zoals die nu voorligt, is nooit geaccordeerd door de PVV-fractie. Het verkiezingsprogramma van de PVV is duidelijk evenals de doorrekening daarvan. Daarmee bewijzen wij juist dat een lastenverzwaring als de huurverhogingen waarmee de verhuurderheffing moet worden bekostigd, niet nodig is. Wij halen het geld bij andere zaken vandaan. Niet bij de burger, maar bij subsidies, ontwikkelingshulp, Europa, noem maar op. Ik nodig iedereen uit om naar dat verkiezingsprogramma te kijken en naar de doorrekening ervan die bewijst dat deze verhuurderheffing helemaal niet nodig is.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): De heer Fritsma vervalt weer in zijn oude riedeltje over alle voorstellen van de PVV. Dat is prima, want iedereen heeft zijn eigen verkiezingsprogramma. Ik constateer toch dat hij hier een wat hypocriet verhaal vertelt, omdat zijn fractie haar handtekening heeft gezet onder een regeerakkoord waarin de verhuurderheffing was opgenomen.

De **voorzitter**: Dit was een constatering. De heer Fritsma hoeft daar niet op te reageren.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het valt mij op dat de toonzetting van de heer Monasch sinds het vorige debat een stuk dreigender is geworden. Hij heeft daar groot gelijk in, want de Partij van de Arbeid zal ongenadig op haar donder krijgen bij de gemeenteraadsverkiezingen als zij niet snel terugkeert op haar schreden bijvoorbeeld op het onderwerp huren en verhuurderheffing. Ik wens de heer Monasch daar veel succes mee, want anders zal zijn partij daar in maart volgend jaar op worden afgerekend.

De Minister heeft gezegd dat de vraag naar middeldure huurwoningen flink is toegenomen, maar zijn eigen onderzoek, Wonen 2012, wijst uit dat de vraag naar goedkope en betaalbare huurwoningen veel groter is. Kent hij zijn eigen feiten nog of heb ik me vergist?

Ik heb geen antwoord gekregen op mijn vraag over de tijdelijke huurcontracten ter vervanging van de antikraakovereenkomsten.

Ik onderstreep de waarschuwing van de heer Monasch dat corporaties nog meer huizen gaan verkopen. Daar zijn wij het erg over eens.

Ik heb zeker behoefte aan een VAO al is het maar om de heer Monasch in de gelegenheid te stellen ook een aantal vlammende moties in te dienen.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Zo ontstaan leuke coalities. Het antwoord op de hamvraag wie er bewogen heeft – de Minister of de fractie van de Partij van de Arbeid – zal aan de orde komen als de novelle niet alleen is uitgelekt, maar de inkt ook is opgedroogd en het stuk via de



Raad van State de Kamer heeft bereikt. De titel Bruggen slaan is nu wel typerend. Op de ene oever van de rivier staat de heer Monasch en op de andere oever de Minister. De vraag is wie begint te wandelen en waar zij elkaar zullen tegenkomen.

Ik dank de Minister voor het antwoord op de vragen. Ik deel zijn optimisme over de verkoop van corporatiewoningen niet. Dat lijkt mij echt niet reëel gelet op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Tijdens de werkbezoeken die ik afleg, hoor ik andere verhalen, helaas misschien. Ik wil op dit punt wel een winstwaarschuwing afgeven.

Ik kijk uit naar de behandeling van de novelle, want volgens mij worden de echte vragen over de toekomst van corporaties en de wijze van aansturing dan beantwoord.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Knops heeft zich vandaag beperkt tot het analyseren en becommentariëren van wat keuzes en het vooruitblikken op een debat dat later volgt. Wat doet hij met wat zich nu lijkt af te tekenen? Het CDA is toch een partij die oog heeft voor de regio en voor bepaalde uitdagingen op regionaal niveau. Wat vindt zijn fractie van de mogelijkheden die er nu zijn en die misschien worden benut?

De heer **Knops** (CDA): Als de heer Verhoeven een blij verhaal van mij verwacht, moet ik hem teleurstellen. Dat krijgt hij niet. Ik heb naar aanleiding van de brief van de Minister gevraagd waar hij staat. De aap is nu uit de mouw: de woonakkoordcoalitiepartners hebben bij elkaar gezeten en er is 100 miljoen uit de eigen doos gehaald. Dit bedrag wordt verdeeld en dat doet op andere plekken pijn. De maatregelen om de krimpgebieden te ondersteunen vind ik sympathiek. Als de heer Verhoeven mij had gevraagd om niet naar de omvang van de verhuurderheffing te kijken, maar naar de keuzes die zijn gemaakt en het optiepakketje, kon ik misschien wel naast hem gaan zitten. Dit geldt ook voor de effecten die het Economisch Instituut voor de Bouw heeft berekend. Bij optie 5 komt dit dan het beste uit. Dit laat onverlet dat de omvang van de verhuurderheffing leidt tot niet investeren, dat heb ik een en ander maal gezegd. In die zin zegt die cartoon alles. De heer Verhoeven heeft die zojuist gemist, maar misschien kan de voorzitter die nog even laten zien.

De **voorzitter**: Nu maar niet. De heer Verhoeven mag nog een keer reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik hoef geen cartoon van de heer Knops. De heer Knops wil heel graag negatief zijn en hij begint ook heel negatief. Hij vindt het allemaal niks, maar als hij over de inhoud praat, zegt hij dat er wel goede keuzes zijn gemaakt. Dat is een cartoon op zich die ik graag morgen op de CDA-website terug zou zien.

De heer **Knops** (CDA): Ik daag de heer Verhoeven uit om die cartoon te maken als hij daar nog tijd voor heeft bij alle drukte. Ik heb heel helder gezegd dat de omvang van de verhuurderheffing een probleem blijft. Ik heb daar een en andermaal voor gewaarschuwd. De aandacht voor de krimpgebieden ondersteun ik. Dat is niet nieuw, dat is geen andere lijn van het CDA. Daar liggen specifieke opgaven. Dat geldt ook voor Rotterdam-Zuid. Dat daaraan aandacht wordt besteed, vind ik positief. Als het goed is, mijnheer Verhoeven, moet dat ook gezegd worden.

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. Ik heb geen vragen meer. Ik dank de Minister voor de beantwoording. Het beleid dat is neergelegd in de brief die nu voorligt, staat natuurlijk bol van keuzes. Je laat dingen liggen en andere dingen pak je op. Ik vond het beeld van het waterbed prachtig, want wij weten allemaal dat als je hier drukt, het ergens anders gevolgen heeft. Dat geldt voor ieder beleid dat je kiest. Daarom hecht ik eraan dat

nu een helder pakket voorligt. Het is van belang dat wij voortdurend in gesprek blijven over de uitvoering en de wijze waarop de keuzes worden geconcretiseerd. Daarom is het goed als wij aan het einde van het jaar bekijken hoe het uitpakt voor bepaalde doelgroepen en kwetsbare mensen en dat wij dan eventueel zoeken naar een aanpassing. Naar mijn mening kan het beleid zo inhoud krijgen. Daarom dank ik de Minister voor zijn beantwoording en deze insteek.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik vraag kort aandacht voor vier punten.

Ik begin met de verhuurderheffing. De volgorde is evident: Rotterdam-Zuid, nationaal belang, krimp, maar dan heel duidelijk gelokaliseerd, en kantoren. In het bedrag dat hier over tafel gaat, kunnen wij ons niet per definitie herkennen. Dat moet de Minister nog eens toelichten. Ik zeg erbij dat wij ervan uit gaan dat wij voor Rotterdam-Zuid niet vervolgens per kerende post een rekening krijgen voor verhoogde bouwleges zoals die in Rotterdam zijn ingevoerd. Daarvoor zou bijvoorbeeld een vrijstelling moeten worden gegeven om te voorkomen dat corporaties in de rest van het land voor die verhoogde bouwleges gaan betalen.

Ik heb voorstellen gezien die ervan uitgaan dat in krimpgebieden meer woningen worden gebouwd dan er worden gesloopt. Dat lijkt mij niet in verhouding te staan tot de betekenis van krimp, namelijk een teruggang. Ook in die voorstellen moet een beter evenwicht worden gevonden.

Ik vraag de Minister om een wat actievere houding ten opzichte van de buffer en derivaten. Er wordt heel veel geld apart gezet en er is veel dood kapitaal dat wij moeten proberen te activeren. Daarom vraag ik de Minister nog eens om aan belangrijke partijen als de Bank Nederlandse Gemeenten en het WSW te vragen wat zij van deze extreem hoge buffers vinden. Ik hoop dat de Minister dit wil toezeggen. De Kamer kan dit niet doen en ik wil voorkomen dat ik een motie moet indienen.

In de conclusie van de brief van het CFV staat toch echt dat er geen extra opbrengsten zijn ten opzichte van de prognose van vorig jaar. Dat was toch wel de bedoeling. Ik verwijs dit nog eens terug naar het kabinet. Dit brengt mij bij mijn laatste punt: het pakket voor 2014. Daarin wordt heel nadrukkelijk in het kader van de begroting in de richting van investeringen gezocht. Ik ga ervan uit dat daarin een stevig pakket voor de bouw van woningen en herstructureringsprojecten komt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik heb gevraagd naar een integrale brede woonvisie. De Minister zegt dat hij niet kan garanderen dat zo'n akkoord er komt, want dat is een Minister nog nooit gelukt. Ik wijs erop dat hem zowel in de Tweede als in de Eerste Kamer expliciet is gevraagd om zich hiervoor in te zetten. Die inzet heb ik tot nu toe onvoldoende gezien. Natuurlijk is er met verschillende partijen gesproken, maar er zijn ook partijen waarmee hij nog niet heeft gesproken. Als je vasthoudt aan het dogma van 1,7 miljard in de schatkist, is het sowieso moeilijk om zo'n akkoord te sluiten. Daarom vraag ik de Minister nogmaals, zich echt in te zetten voor een integrale brede woonvisie die is toegezegd in de Tweede en Eerste Kamer.

De regeling voor chronisch zieken en gehandicapten is echt onvoldoende. Dit was een van de elementen uit het woonakkoord waarvan ik dacht: top dat dit is geregeld. Ik meen dat dit vooral te danken is aan de inspanningen van de ChristenUnie. In de praktijk blijkt dit echter weinig voor te stellen. Er is nu een kleine uitbreiding gekomen voor mensen met een visuele beperking, maar mijn fractie is van mening dat die regeling veel ruimhartiger moet worden opgezet. Mijn fractie neemt geen genoegen met argumenten als «het is te ingewikkeld» of «wij moeten eerst afwachten hoe het gaat», omdat er mensen zijn die hierdoor nu in de problemen komen. Daarom wij zullen daarover een motie indienen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn antwoorden. Ik heb geen antwoord gekregen op mijn vraag over het uitsluiten van particuliere verhuurders van de verhuurderheffing, maar ik heb in eerste termijn al gezegd dat dit ook schriftelijk kan worden afgedaan.

Er schijnt een bedrag rond te zingen van 100 miljoen. De heer Monasch sprak hier ook al over. Ik heb in eerste termijn gezegd hoe ik de inkleuring van de plannen voor Rotterdam-Zuid zie. Hetzelfde geldt voor de krimpregio's. De VVD is bereid hiernaar te kijken, omdat die gebieden voor een sloopopgave staan en geen andere mogelijkheden hebben om inkomsten te verwerven. Daar zou voor sloop dan een eventuele investeringsaftrek beschikbaar moeten worden gesteld, maar dan kom je volgens mij tot andere bedragen. Misschien wil de Minister hierop ingaan?

Het tweede punt waarvoor ik aandacht vraag, is de rentelastenstijging. De Minister vindt die niet verontrustend. Naast de trendanalyse van het WSW hebben wij eerder het Sectorbeeld 2013 van het CFV besproken. In de risicoanalyse van het fonds wordt hierbij nadrukkelijk een kanttekening gemaakt. Ik vraag de aandacht van de Minister voor deze kanttekening. In dit kader zie ik de opmerking van de heer Monasch die vraagt of er flexibeler kan worden omgegaan met garantstellingen en de buffers die moeten worden aangehouden. Juist in het licht van een stijgende rente en een groeiende geborgde-leningenportefeuille moet je goed kijken hoe de financiën worden beheerd en hoe wij omgaan met onze garantstellingen. Ik zou daar juist wat beduchter voor willen zijn.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de toezegging dat hij naar de genoemde gebieden zal kijken bij de uitwerking van het wetsvoorstel. Ik kijk met belangstelling uit naar het resultaat.

Ik dank hem daarnaast voor de toezegging dat hij zal nagaan of de dPi kan worden meegenomen bij de plannen voor het WSW.

Een van mijn vragen over de huurverhoging op grond van inkomen is nog niet beantwoord. Die heeft betrekking op kinderen die het postadres zijn voor hun ouders in een verpleeghuis. Zij moeten nu een bezwaarprocedure starten en ik heb gevraagd of dit niet wat praktischer en pragmatischer kan worden opgelost. Ik vind dit een ongewenste situatie.

Ik ben niet tevreden over het antwoord op de vragen over de positie van chronisch zieken en gehandicapten. Ik zal bekijken welke mogelijkheden er nog zijn en daarover ook contact opnemen met de belangenorganisaties. Ik hoop oprecht dat de Minister ervoor wil zorgen dat juist de mensen die de maatschappij helpen door voor hun naasten te zorgen en zo te voorkomen dat die in de reguliere zorg terecht komen, mensen die heel veel opofferen om dit te kunnen doen, nu niet worden gestraft. Dat was ook de intentie van het woonakkoord en wij zullen ons best doen om te zien hoe wij hieraan tegemoet kunnen komen. Ik hoop toch echt dat de Minister ook bereid is om dan naar alternatieven te kijken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik had gehoopt dat mevrouw Schouten in tweede termijn zou ingaan op mijn opmerkingen. De ChristenUnie is een van de medeondertekenaars van het woonakkoord. Ik hoor graag haar reactie op de conclusie van het CFV dat extra verkoop geen extra opbrengsten oplevert om de mismatch ongedaan te maken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik wijs erop dat de verhuurderheffing in het woonakkoord omlaag is gegaan, omdat wij al zagen aankomen dat er in de eerste jaren een probleem zou zijn. Als de heer Monasch pas nu tot de conclusie komt dat wat in «zijn regeerakkoord» staat onhaalbaar is, dan is hij daar rijkelijk laat mee. Ik heb de antwoorden van de Minister gehoord. De heer Monasch heeft die ook gehoord en als hij het daarmee

niet eens is, moet hij zelf zijn conclusie trekken en zeggen dat de verhuurderheffing op deze manier niet kan doorgaan. Dat zegt hij echter niet.

De **voorzitter**: Alleen de heer Monasch reageert hier nog op en dan gaat de Minister antwoorden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp de agitatie van mevrouw Schouten niet helemaal, want er zijn ook andere dingen aangepast waardoor de inkomsten tegenvallen. Die laat ik hier nu even weg. Mijn vraag is heel eenvoudig, zeker omdat zij ook woordvoerder financiën is. Er valt iets weg waarvoor haar fractie toch ook heeft getekend. Het lijkt mij dan een heel normale vraag hoe zij dat taxeert. Dat is de enige vraag. Als zij daar geen inhoudelijk antwoord op wil geven, zij dat zo. Het lijkt mij echter terecht dat ik dit aan de orde stel.

De **voorzitter**: Mevrouw Schouten mag nog reageren.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik heb niets toe te voegen.

De **voorzitter**: Dan is nu het woord aan de Minister voor zijn tweede termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dank allereerst de heer Verhoeven voor zijn steun aan de ingezette lijn. Ik zal op grond van wat ik vanmiddag heb gehoord, in de wet op de verhuurderheffing komen met een voorstel voor bedragen en een afbakening van de gebieden.

De heer Fritsma blijft tegen de verhuurderheffing. Dat was bekend, maar ik zie echt geen andere mogelijkheden, gelet op de financiële situatie van ons land.

De heer Jansen is naar aanleiding van het woononderzoek ingegaan op de vraag naar huurwoningen. Er is ook vraag naar goedkopere huurwoningen. Daarom heb ik in eerste termijn, maar ook al eerder, aangegeven dat het onze inzet is dat scheefhuurders doorstromen. Op die manier kunnen de 700.000 woningen die op basis van datzelfde onderzoek in beeld zijn gebracht, voor een deel beschikbaar komen voor de echte doelgroep.

De heer Jansen heeft gelijk als hij zegt dat hij de uitslag van het overleg met Aedes over de antikraakovereenkomsten nog tegoed heeft. Dit overleg is voor volgende week gepland. Ik zal de uitslag daarvan deze zomer aan de Kamer toesturen.

De heer Knops verheugt zich op de behandeling van de wet. Dat doe ik ook.

De heer Bisschop verheugt zich daar ook op, maar hij toont zich ook een realist als hij zegt dat wij een pakket lastige maatregelen moeten nemen. Laat ik het zo formuleren. Wij staan samen open voor werkbare aanpassingen van de regeling voor chronisch zieken en gehandicapten, maar daarvoor wil ik eerst de regeling in werking hebben gezien.

De heer Monasch merkt op dat Rotterdam de differentiatie in de heffing moet verdienen door op deze plaats geen verhoogde bouwleges toe te passen. Ik kan mij voorstellen dat vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam meeluisteren; ik ben daar zelfs vrij zeker van. Die boodschap is te bestemder plaatsen aangekomen.

Hij is verder van mening dat de financiële bijdrage in krimpgebieden gericht moet zijn op sloop en niet op het bijbouwen.

De heer Monasch heeft gevraagd om een second opinion over de derivatenbuffer. Daar ben ik toe bereid. Ik heb gezegd dat ik denk dat de huidige buffer verantwoord is, maar ik sta altijd open voor een beoordeling van mijn mening door derden. Ik zal deze vraag aan het WSW voorleggen. Aan de begroting voor 2014 wordt hard gewerkt; die komt vanzelf naar de Kamer.

Mevrouw Voortman blijft mij in de mond leggen dat ik heb toegezegd dat ik tot een overeenkomst zou komen. Dat heb ik niet toegezegd. Ik heb gezegd dat ik dat wenselijk zou vinden, maar ik kan niet van tevoren een overeenkomst beloven.

Ik deel ook niet haar conclusie dat de regeling voor chronisch zieken en gehandicapten niet veel voorstelt. Dat is echt te kort door de bocht. Het is een kopie, met een toevoeging voor blinden, van de regeling voor de toewijzing. Die regeling bestond nog niet en dat is winst van het woonakkoord. Het is een aanzienlijke groep mensen en ik hoor heel goed dat sommige woordvoerders van mening zijn dat die nog moet worden uitgebreid. Dat rechtvaardigt naar mijn mening echter niet de kwalificatie dat dit niet veel voorstelt.

Mevrouw Visser vroeg nog naar de rechtsgelijkheid van particuliere verhuurders. Het lijkt mij logisch dat ik daarop inga in de memorie van toelichting bij het voorstel voor de verhuurderheffing. Dit hoort typisch bij de vragen die daarbij moeten worden beantwoord.

Ik zit kennelijk ietsje geruster in de rentelastenstijging dan mevrouw Visser.

Mevrouw Schouten vroeg hoe om te gaan met de situatie dat ouders die in een verpleeghuis wonen, in de gemeentelijke basisadministratie als inwonend bij hun kinderen staan geregistreerd. Noch de Belastingdienst noch de verhuurders kunnen weten dat het anders is. Ik ontkom er daardoor niet aan dat de huurder bezwaar moet aantekenen. Daarnaast moet hij de registratie veranderen.

Tot slot de opmerkingen over chronisch zieken en gehandicapten. Het is echt niet mijn intentie om moeilijk te doen en om groepen uit te sluiten. Mijn intentie is om een werkbare regeling te hebben en te voorkomen dat in Nederland een lappendeken aan regelingen ontstaat voor verschillende toepassingen. Ik ben zeer bereid om de vinger aan de pols te houden als deze regeling een tijdje in werking is, maar ik ben ook zeer beducht voor het optuigen van regelingen waarvan na een jaar moet worden geconstateerd dat ze niet werken of dat er misbruik van wordt gemaakt. Ik roep de Kamer op, hiermee aan de slag te gaan en elkaar open in de ogen te kijken na de eerste ervaringen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik dank de Minister voor zijn toezegging. Ik hoor dat een VAO wordt aangekondigd. Als de Bank Nederlandse Gemeenten en het WSW voldoende capaciteit hebben, zou ik het op prijs stellen als wij de toegezegde brief voor dat VAO kunnen ontvangen. Ik besef dat dit een vraag is aan een andere partij.

Minister **Blok**: Het is bovendien een vrij ingewikkelde vraag

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb mij laten vertellen dat men daar heel knap is.

Minister **Blok**: Als ik dat erbij vertel...

De **voorzitter**: Hiermee is een einde gekomen aan dit algemeen overleg. Ik neem de toezeggingen met u door.

- De Kamer wordt binnen twee weken geïnformeerd over de vraag of de vertrekpremie conform de wet is.
- De Kamer wordt eind 2013 geïnformeerd over het overleg met de CG-Raad over de vraag of er onbedoelde effecten zijn opgetreden voor mantelzorgers.
- De Kamer wordt deze zomer geïnformeerd over de uitkomsten van het gesprek met Aedes over antikraakovereenkomsten.
- De Kamer ontvangt een second opinion van het WSW over de derivatenbuffer.

Begreep ik dat het gevele van de heer Monasch de Minister ertoe brengt te proberen dit voor het VAO te doen?

Minister **Blok**: De Minister is ongevoelig voor gevele. De strekking van mijn reactie was dat ik dat voor zo'n vrij ingewikkelde analyse niet durf toe te zeggen. Volgende week is immers de laatste week voor het reces van de Kamer. Ik zeg wel toe dat er een second opinion komt, maar volgende week lijkt mij echt te kort dag.

De **voorzitter**: Lukt het wel voor de behandeling van de begroting dit jaar?

Minister **Blok**: Dat lijkt mij wel

De heer **Monasch** (PvdA): Voor 15 juli?

Minister **Blok**: Ik spreek namens anderen, maar voor de begroting moet mogelijk zijn.

De **voorzitter**: Ik dank u allen voor uw aanwezigheid, ook de mensen op de publieke tribune. Ik sluit dit overleg.

Sluiting 16.00 uur.