

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 288

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 januari 2017

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 8 december 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2016 inzake Sectorbeeld 2016 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (Kamerstuk 29 453, nr. 430);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 november 2016 inzake de Bouwagenda;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 18 november 2016 inzake de beleidsdoorlichting van begrotingsartikel 2.2 Woningbouwproductie (Kamerstuk 34 120, nr. 10);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 november 2016 met het verslag van een schriftelijk overleg over ontwikkeling middenhuursegment (Kamerstuk 32 847, nr. 283);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 31 oktober 2016 met de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 27 oktober 2016 inzake leennormen 2017 (Kamerstuk 32 847, nr. 281);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 25 oktober 2016 met de reactie op de gewijzigde motie van het lid Albert de Vries over het regionaal doorrekenen van periodieke woningbehoefteramingen (Kamerstuk 34 550-XVIII, nr. 36);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 oktober 2016 met de uitkomsten van de landelijke monitor studentenhuysvesting 2016 (Kamerstuk 33 104, nr. 11);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 16 september 2016 met het jaarverslag Wet op de huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 266);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2016 inzake opvolging verschillende moties en**

toezeggingen begrotingsbehandeling van Wonen en Rijksdienst (Kamerstuk 34 550-XVIII, nr. 40).

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

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Van Vliet
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Bashir, Koolmees, Van der Linde, Ronnes, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 10.03 uur.

De voorzitter:

Ik heet de mensen op de publieke tribune, de Minister voor Wonen en Rijksdienst, zijn ambtenaren en mijn collega's uit de Kamer van harte welkom. We hebben vier uur de tijd, tot 14.00 uur. Daarna moet deze zaal ontruimd worden. Ik stel voor de leden in de eerste termijn acht minuten spreektijd te gunnen. De jaarlijkse Staat van de Woningmarkt is een groot thema, dus een spreektijd van acht minuten lijkt mij zeer respectabel. Ik stel voor dat er in de eerste termijn maximaal twee onderlinge interrupties worden gepleegd. Ik benadruk dat die onderlinge interrupties geen subdebatten moeten worden. Ik zal daar scherp op letten. Ik heb zelf als deelnemer aan dit debat ook nog een korte inbreng. Ik zal daarom de heer Van der Linde verzoeken om de voorzittershamer straks over te nemen, maar dat gebeurt pas helemaal aan het einde. Ik geef allereerst het woord aan de heer De Vries, die spreekt namens de PvdA.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. De Staat van de Woningmarkt helpt de Kamer om te beoordelen of de aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen voldoende zijn opgevolgd. Wij danken de Minister voor het vele werk dat aan de opstelling ervan is besteed.

Aan de vraagzijde van de koopmarkt zijn maatregelen genomen. De aftek van de hypotheekrente wordt stapsgewijs verlaagd, de leennormen worden aangescherpt en voor nieuwe leningen wordt aflossing verplicht gesteld. Daarmee worden de risico's beperkt. Toch willen wij voorkomen dat dit onredelijk uitpakt. De toegestane verhouding tussen hypotheek en woningwaarde gaat nu in stappen naar 100%. Wij vinden een verdere verlaging niet verstandig. Wij willen meer maatwerk voor starters met perspectief op inkomensgroei, voor zelfstandigen met een kansrijke onderneming, voor mensen die plotseling op een uitkering zijn aangewezen en voor ouderen die vanwege hun leeftijd geen hypotheek meer kunnen krijgen. Het is goed dat de Minister daarover in gesprek is met de hypotheekverstrekkers. Wat ons betreft dringt hij bij hen ook aan op het beperken van de rentemarges, want die nemen ondanks de versterkte concurrentie niet af. De lage rente vergroot de leencapaciteit. Daarin schuilt het gevaar dat mensen in de problemen komen als de rente weer gaat stijgen. Hoe denkt de Minister dit risico te kunnen beperken?

De tijdelijke commissie Huizenprijzen deed de aanbeveling om vermogensopbouw via woning en pensioen samen te bezien. Is met deze aanbeveling al iets gedaan? Een ander advies betrof het verkleinen van de afstand tussen huur en koop. Die aanbeveling lijkt helemaal in de wind geslagen. De woonquota voor huurders zijn in de afgelopen jaren veel harder gestegen dan die voor kopers. Kopen is goedkoper dan huren. Huishoudens die met kopen lasten zouden kunnen besparen, vinden het onredelijk dat zij vanwege hun inkomen geen toegang tot de koopmarkt kunnen krijgen.

De huurontwikkeling is vooral groot in de vrije sector. Wij hebben gepleit voor huurprijsbescherming tot 200 punten, maar de Minister wil daar niet aan. Vooral ouderenhuishoudens met inkomens van net boven € 35.000 hebben de huur in de laatste jaren fors zien toenemen. Na pensionering en het verlies van hun partner stijgt het deel van hun inkomen dat zij aan

huur moeten besteden fors, in extreme gevallen zelfs tot wel 70%. De Kamer nam mijn motie aan om in dit soort gevallen van inkomensdaling de huren extra te verlagen, maar de Minister wil die motie niet uitvoeren. Dat brengt oudere mensen vaak ernstig in de problemen. Zij kunnen geen hypotheek krijgen en krijgen niet of nauwelijks toegang tot de sociale huursector. Grote verhuurders, zoals Vesteda, trekken zich niets aan van dit soort huurdersproblemen. Ze verlagen de huur niet en ze helpen huurders niet om te verhuizen naar een woning waarvan de huur beter bij hun inkomen past.

Behalve deze huishoudens zijn door het passend toewijzen steeds meer huishoudens met lagere inkomens aangewezen op een sociale huurwoning met een huurprijs tot € 586. Wij vinden het passend toewijzen een verstandige maatregel, maar er worden ook problemen door veroorzaakt. Het is erg jammer dat de Minister onze moties waarin wordt verzocht om deze problemen aan te pakken, niet wenst uit te voeren.

Ik kom op de aanbodzijde. De tijdelijke commissie Huizenprijzen constateerde dat juist in een tijd waarin de vraag sterk toenam en de huizenprijzen sterk stegen, de nieuwbouw achterbleef. De commissie concludeert dat er bewust schaarste werd gecreëerd. De Partij van de Arbeid vindt dat de adviezen voor de aanbodzijde veel te weinig aandacht krijgen. De kern van die adviezen is dat de overheid ingrijpt als de bouwproductie systematisch achterblijft bij de vraag, maar wij bespeuren geen begin van ingrijpen.

Op mijn vragen over het alarmerende rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), waarin stond dat er veel te weinig harde planlocaties zijn en dat de bouwproductie daardoor niet snel op het benodigde peil zal komen, kreeg ik als antwoord dat de gemeenten hiervoor verantwoordelijk zijn. Het lijkt wel alsof de Minister de urgentie niet ziet. De beleidsdoorlichting van begrotingsartikel 2.2 Woningbouwproductie beperkt zich tot de werking van de drie door de Minister ingestelde expertteams. De doorlichting zegt helemaal niets over de werkelijke productie en over de vraag of de Minister serieus met zijn systeemverantwoordelijkheid omgaat. Wat moet de Kamer met zo'n verantwoording?

De tijdelijke commissie Huizenprijzen stelde voor om meer centrale regie te voeren op de woningproductie. Onze motie die daartoe strekt, wil de Minister niet uitvoeren. De Minister volstaat met de mededeling dat hij gesprekken gaat voeren met de negentien nieuw gevormde woningmarktregio's. Maar waarom worden er niet samen met die regio's – maar liever nog in kleiner verband met gemeenten die samen echt een samenhangende woningmarkt vormen – taakstellingen geformuleerd voor de bouwproductie, gebaseerd op gedeelde analyses van het aantal huishoudens en de noodzakelijke onttrekking? Taakstellingen die niet vrijblijvend zijn. Taakstellingen die wat ons betreft dwingend mogen worden voor sociale woningbouw als gemeenten zich onttrekken aan het leveren van hun aandeel. Taakstellingen met duidelijke afspraken over locaties, transformatiemogelijkheden, woningtypes en prijsklassen. Taakstellingen om de bestaande voorraad aan te passen aan de zich snel wijzigende samenstelling van huishoudens. Taakstellingen die voldoen aan de behoefte aan kleinschalige complexen met aangepaste en geclusterde woningen om de slag te kunnen maken van instuutvorm naar zorg en ondersteuning in je eigen buurt of dorp. Taakstellingen vertaald in een reële planning voor de realisering, met wat ons betreft een overplanning van ten minste 30%, omdat de praktijk leert dat er altijd minder plannen de pijlpijn uitkomen dan erin gaan. Als er onvoldoende binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn om binnen de noodzakelijke termijn in de benodigde prijsklasse te bouwen, moeten buitenstedelijke locaties bekeken kunnen worden. Snelheid en betaalbaarheid behoeven een grotere plaats in het afwegingsproces. Provincies zouden zeker in de

gebieden waar de meeste schaarste heerst niet meer moeten remmen, maar gas moeten geven. De regie voor de uitvoering moet bij de decentrale overheden blijven liggen, maar onder de huidige omstandigheden zijn, net als bij de taakstelling tot energiebesparing, ook taakstellingen nodig voor de bouwproductie.

De tijdelijke commissie Huizenprijzen constateerde dat de verwevenheid van de bouw- en grondmarkt de concurrentie tussen bouwpartijen verminderde. De Partij van de Arbeid blijft zich verbazen over het feit dat er zeer gedetailleerde Europese regels zijn voor aanbesteding van werken en diensten, maar dat die niet gelden voor woningbouw. Daar is het eigendom van de grond nog steeds doorslaggevend voor de vraag wie erop mag bouwen. Het recht op zelfrealisatie maakt aanbesteding voor de beste prijs-kwaliteitverhouding onmogelijk. Het stimuleert speculatie en beloont vertragingstactieken. De aangenomen motie-Jansen c.s. (33 194, nr. 12) waarin de regering wordt verzocht om het recht op zelfrealisatie tegen het licht te houden, is niet uitgevoerd door de Minister.

Wij hebben ons opnieuw geërgerd aan het feit dat de Minister blijft roepen dat grote aantallen duurdere corporatiewoningen verkocht moeten worden. Wij zijn het daarmee fundamenteel oneens. De middeldure huursector moet groeien door nieuwbouw en niet door uitverkoop van de corporatiesector. De Partij van de Arbeid ziet de corporatiesector niet als de sociale dienst van het wonen. Corporaties hebben ook altijd een taak gehad voor middengroepen en dat mag best zo blijven, al was het maar om gemengde complexen en gemengde wijken te houden, iets waarop Nederland trots moet zijn. We moeten niet de kant op van Parijs of Brussel.

Nu de goedkope scheefheid fors is afgenomen, vindt de Partij van de Arbeid dat we moeten stoppen met het stigmatiseren van huishoudens die in een corporatiewoning wonen waarvan de huur vaak maar ietsje hoger is dan de grens. Zij doen niets fout. De aanpak van dure scheefheid moet prioriteit krijgen.

De voorzitter:

We wachten heel even, want de bel die nu luidt, duurt een minuut.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De heer Albert de Vries (PvdA):

In plaats van de corporaties steeds verder tegen zich in het harnas te jagen, zoals met het artikel in het Algemeen Dagblad van afgelopen week, zou de Minister er verstandig aan doen om weer bondgenoten te worden met de corporaties. De nieuwbouwproductie is dit jaar dik onder de 50.000 gezakt. De woningnood loopt op. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is sterk gedaald tot een magere 12.000 per kwartaal, terwijl dat er 80.000 tot 90.000 per jaar zouden moeten zijn. Het aandeel harde bouwplancapaciteit is daarnaast veel te laag.

Wij zijn het eens met de Minister dat er meer investeringen nodig zijn in de particuliere huursector. De samenwerkingstafels zijn welkom. Maar de particuliere beleggers gaan het woningtekort in Nederland niet oplossen, ook niet als zij heel erg hun best doen en van de Minister alle ruimte krijgen. Daar zijn alle partijen voor nodig. Wij verwachten van de Minister dat hij die partijen aan zich bindt, de regie neemt en de door de Kamer aangenomen moties uitvoert, zeker als die in lijn zijn met de adviezen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Wij zouden graag zien dat die adviezen weer hoger op de agenda komen te staan.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. De Staat van de Woningmarkt is een uitvloeisel van de aanbevelingen in het rapport Kosten Koper van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Deze commissie heeft onderzocht hoe de prijzen en kosten

van woningen in Nederland zich hebben ontwikkeld in de periode van 1995 tot 2012 en wat de oorzaken zijn van de huizenbubbel. Een huizenbubbel zoals we die toen kenden, willen we niet meer. Wij vinden dat de Staat van de Woningmarkt nog steeds onvoldoende beleidsmatige duiding en beleidsconclusies bevat. We hebben daar in voorgaande jaren ook al naar gevraagd. Dit instrument zou juist moeten helpen om de juiste strategische beslissingen te nemen en om richting te geven aan de toekomst. Onzes inziens is het inzicht te beperkt. Waarom bevat deze versie niet de gewenste beleidsmatige duiding, beleidsconclusies en de acties die daarop moeten volgen? Het doel was vooral om te voorkomen dat er weer een oververhitting zou ontstaan. Welke ontwikkelingen worden geduid en welke acties komen daaruit voort? De geluiden op de woningmarkt zijn alleszins reden om de Staat van de Woningmarkt serieus op te pakken. De vraag stijgt, maar het aanbod loopt achter. Ik kom op de hypotheekschuld. Er zijn aan de vraagzijde vele maatregelen genomen. De aflossingsverplichting voor nieuwe hypotheeklen, het beperken van de LTV (loan to value) en de stringente toepassing van de LTI-normen (loan to income) hebben een positief effect op de hypotheekschuld in relatie tot het bbp, een belangrijke indicator voor de totale hypotheekschuld. Die nam in 2015 toe met 1,2%, maar daalde weer ten opzichte van het bbp. Nog altijd wordt er steeds meer afgelost. Meer aflossen is volgens het CDA een goede lijn. Het CDA zou dat graag verder willen stimuleren. Een van de aspecten waarover wij verrast waren, is dat 55% van de totale hypotheekschuld uit aflossingsvrije hypotheeklen bestaat. Tussen 2012 en 2015 nam het aantal aflossingsvrije hypotheeklen opvallend toe met 18%. Een kwart van de huishoudens heeft een bijna volledig aflossingsvrije hypotheek. Dat is in onze ogen een potentieel probleem. Is de Minister het met ons eens dat we de aflossing van aflossingsvrije hypotheeklen zouden moeten stimuleren? En zo ja, wat gaat hij daaraan doen?

Wij hebben eerder onze bedenkingen geuit over de hypotheekverstrekking. De strikte toepassing van de door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) opgestelde normen voor hypotheekverstrekking leidt tot onredelijke situaties. De Minister heeft aangegeven het Platform Maatwerk op te richten en in gesprek te gaan met onder andere de AFM (Autoriteit Financiële Markten) en de hypotheekverstrekkers. Wanneer kunnen we op dit punt concrete vooruitgang verwachten? In de brief over de leennormen voor 2017 doet de Minister de volgende uitspraak: «De leencapaciteit stijgt voor alle inkomensgroepen als gevolg van gunstige koopkrachtontwikkelingen.» Dat lijkt zeker niet het geval te zijn voor iedereen. Is de Minister nog steeds van mening dat dit zo is? Het aanbod loopt op alle onderdelen van de woningmarkt achter ...

De voorzitter:

Voordat u uw betoog vervolgt, de heer Van der Linde heeft een vraag.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik heb een inhoudelijke vraag. De heer Ronnes zegt enerzijds dat het goed is dat we die leennormen hebben, loan to income en loan to value, maar anderzijds dat het Nibud er een potje van maakt. Behalve het feit dat het Nibud geleid wordt door een CDA-voorzitter, begrijp ik de aansluiting niet. De LTI-normen worden toch door het Nibud geformuleerd? Of niet?

De heer Ronnes (CDA):

Dat is een verkeerde interpretatie van hetgeen ik gezegd heb. De nieuwe normen helpen. Er werden voorheen grote sprongen gemaakt. Mensen konden bijvoorbeeld een lening krijgen die in verhouding tot hun inkomen vele malen groter was dan nu en die daarnaast de waarde van de woning ver oversteeg, in sommige gevallen tot wel 130% of 140%. Het is goed dat we daar een rem op hebben gezet. Maar de stringente toepassing van die

normen zorgt in de marge voor heel rare situaties. Ouderen die een groot deel van de hypotheek op hun woning hebben afgelost en willen verhuizen naar een woning met een kleinere hypotheek, komen in de knel met de LTI-normen. Je moet heel goed bekijken of het effect van die regels de zaken niet overschaduwet of overschat, waardoor er geen beweging meer plaatsvindt op de woningmarkt. Finetuning kan ervoor zorgen dat die beweging juist wel op gang komt.

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

Die zorg delen wij, alleen zit die niet bij het Nibud, maar bij de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, dus bij de financiële regelgeving.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat die met name zit bij de toepassing van de regels, alsmede bij de toepassing van de nieuwe normen. Ik wijs ook niet met mijn vinger naar het Nibud. Ik wijs met name naar de sector en de wijze waarop de regels worden toegepast; vandaar mijn vraag aan de Minister wanneer wij wat meer duidelijkheid kunnen krijgen over het platform maatwerk. Wanneer komt er eindelijk beweging in de gesprekken die hij voert met de Autoriteit Financiële markten (AFM) en de hypotheekverstrekkers, zodat er genuanceerder naar gekeken wordt?

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog, mijnheer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Het aanbod loopt op alle onderdelen van de woningmarkt achter op de vraag, zowel in de koop- als in de huursector. Eerder is de motie-Ronnes c.s. (34 550-XVIII, nr. 9) aangenomen. De regering werd daarmee verzocht om samen met gemeenten, belanghebbenden, het bedrijfsleven, banken en pensioenfondsen een concreet actieplan op te stellen, met als doel het binnen afzienbare tijd realiseren van onder andere voldoende middeldure huurwoningen. Welke conclusies trekt de Minister nu het woningaanbod zo achterblijft? Hoe staat het met de uitvoering van de motie? Wanneer kunnen we concreet een voorstel verwachten inzake het aantal gebouwde volumes?

Ik kom op het rapport Beleidsdoorlichting begrotingsartikel 2.2. Ik heb daarin toch een zorgelijke conclusie gelezen. Dit houdt ook verband met de wens van de Kamer, neergelegd in de motie-Albert de Vries (34 550-XVIII, nr. 14), om met de periodieke woningbehoefteramingen meer grip te houden op de bouwvolumeontwikkelingen in Nederland. De conclusie uit het rapport luidt: «Ten aanzien van de effectiviteit van haar ingezette instrumentarium constateerden we bij aanvang van deze beleidsdoorlichting dat er weinig monitoring heeft plaatsgevonden met name als het gaat om goed inzicht in de effectiviteit in breder verband, en de behoefte in de toekomst.» In dat rapport wordt dus geconcludeerd dat we op rijksniveau te weinig inzicht hebben gehad in de ontwikkeling van de volumes en in de behoefte. Hoe kunnen we hier dan goed sturen, als we dat inzicht missen? Hoe beoordeelt de Minister deze conclusie? Wat gaat hij doen om dit te verbeteren?

Ik kom op de geliberaliseerde woningen voor de middenhuur. Het is een goede zaak dat het instrumentarium van de gemeenten wordt uitgebreid. Hiermee kan men meer sturing geven. Ik heb daarover wel een vraag. Waarom wordt de instandhouding op ten minste tien jaar gezet? In het voorstel staat letterlijk: «waarbij de instandhouding in de verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd». Waarom is die tien jaar als grens genomen?

Dan de studentenhuysvesting. Sommige gemeenten tellen de units in studentenhotels mee als beschikbare huurwoningen voor studenten in de beschikbare woningvoorraad. Dit lijkt ons geen gewenste situatie. Is te

formaliseren dat studentenhotels niet meetellen in gemeentelijke prognoses?

Ik kom bij het rapport van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het huurbeleid lijkt een blok aan het been te worden voor huurders en corporaties, maar ook voor het kabinet zelf. Er wordt te weinig gebouwd en met de ingewikkelde regelgeving in de huursector wordt de chaos compleet. De spierballentaal van de Minister over hoe rijk de corporaties wel niet zouden zijn, lijkt een rookgordijn voor het echte probleem. Het gedrag van Minister Blok is tekenend voor het kabinet. In plaats van met spelers in de sector oplossingen te zoeken voor onze burgers, wordt met de vinger gewezen. De kloof wordt alsmaar groter. De Autoriteit woningcorporaties ziet inderdaad positieve ontwikkelingen, maar uit zeker ook de nodige zorgen over de huursector. De Minister heeft zo zijn eigen lezing van de conclusies die de Aw heeft getrokken en maskeert de uitkomsten die niet van pas komen. Ziet ook de Minister de zorgen die worden geuit? Wat gaat hij met deze zorgen doen?

De Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat het verstandig is om de financiële ruimte over een lange periode evenwichtig in te zetten. Volgens de Autoriteit woningcorporaties komt dit de kwaliteit van de besluitvorming, planning en risicobeheersing ten goede en voorkomt het tevens onnodige druk op de bouwmarkt. Dat vergt wijsheid van alle betrokkenen in de sector. De neiging om de huidige gunstige situatie te verjubelen kan groot zijn. Ik denk niet dat de houding die Minister Blok zich aanmeet, de wijsheid is die de Aw bedoelt. De gunstige financiële situatie geldt op het totaalniveau van de sector. Het beeld per regio of individuele corporatie kan echter sterk afwijken. Voorzichtigheid is geboden bij het trekken van algemene conclusies over de financiële ruimte bij woningcorporaties. Dat de sector er als geheel financieel goed voorstaat, betekent namelijk nog niet dat er overal en bij elke corporatie evenveel ruimte zit, aldus de toezichthouder.

De voorzitter:

De heer Bashir heeft een vraag voor u, mijnheer Ronnes.

De heer Bashir (SP):

Ik ben blij met de woorden van de heer Ronnes van de fractie van het CDA. Ook ik was zeer onaangenaam verrast door de woorden van de Minister dat de woningcorporaties 4,5 miljard of 5 miljard winst hebben gemaakt. Die winst zit echter in papieren en stenen en is veroorzaakt door een waardeestijging. Het is geen gerealiseerde winst, geen echte winst. Wat vindt de heer Ronnes ervan dat de Minister alles op een hoopje gooit? De Minister zegt dat Unilever en ING zelfs minder winst hebben gemaakt dan de woningcorporaties, terwijl de woningcorporaties de winst niet echt in kas hebben gehad, omdat het een papieren werkelijkheid is. De winst zit in stenen, in waardeestijging, maar kan ook zo weer weg zijn.

De heer Ronnes (CDA):

De financiële ontwikkeling van de woningcorporaties gaat inderdaad de goede kant op, maar je mag de echte problemen op de woningmarkt daarmee niet maskeren. Uiteindelijk leidt de toename van de financiële resultaten nog niet tot voldoende woningen. Wat is de onderliggende reden daarvan? We zien dat veel corporaties vechten om voldoende mogelijkheden tot bouwen te krijgen, maar ook dat regelgeving, zoals het passend toewijzen en de verhuurderheffing, nog steeds een blokkade is om voldoende cashpositie te krijgen om de woningen te bouwen. Dus ja, ik zie die positieve ontwikkeling wel, maar die resulteert gewoon niet in datgene wat nodig is.

De heer Bashir (SP):

Overigens had Unilever wel degelijk meer winst gemaakt dan de woningcorporaties. Ik heb dat even nagezocht. Wat de Minister zegt, klopt dus niet. Wat vindt de heer Ronnes van de rol van de Minister zelf? Het waren toch de Minister en zijn voorganger die het mogelijk hebben gemaakt dat woningcorporaties de huren met 28,8% verhoogden? Ook dat heeft natuurlijk bijgedragen aan de winst. Ik vind het dan wel makkelijk dat de Minister de schuld in de schoenen van de woningcorporaties schuift.

De voorzitter:

De heer Ronnes over de Minister.

De heer Ronnes (CDA):

Ik kom daar verderop in mijn betoog op terug. Ik zie dat de beleidsinstrumenten die ontwikkeld zijn, op gespannen voet staan met elkaar en ervoor zorgen dat er weinig beweging zit in de sociale huurmarkt. Ik kom er dadelijk nog op terug.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog, mijnheer Ronnes. Ik zeg erbij dat u qua tijd wel in de afrondende fase zit.

De heer Ronnes (CDA):

Daarom ga ik heel, heel snel verder.

Voorzitter. Algemeen geldende conclusies of plannen ter aanwending van het vermogen vragen dus om de nodige voorzichtigheid. In dit verband vraagt de Autoriteit woningcorporaties aandacht voor de interactie tussen het huursombeleid, het passend toewijzen, het woningwaarderingssysteem en de verhuurderheffing binnen het stelsel. Deze generieke bestuursinstrumenten zijn ontwikkeld vanuit deels verschillende uitgangspunten. In de praktijk kunnen hierdoor spanningsvelden ontstaan. Hier slaat de toezichthouder de spijker op de kop. De beleidsinstrumenten die zijn ontwikkeld, lijken samen niet te brengen wat wordt beoogd. In de praktijk wordt er te weinig gebouwd, zorgt het passend toewijzen voor problemen voor specifieke groepen en werkt de verhuurderheffing remmend op ontwikkelingen die nodig zijn. Het ingezette beleid faalt op dit punt. Is de Minister bereid om de wake-upcall van de toezichthouder op te pakken en een goede analyse te maken van de effecten van de stapeling van beleidsinstrumenten?

Mijn oproep aan de Minister luidt als volgt. Stop met vingerwijzen. Ga met betrokkenen in de sector aan tafel om de positieve ontwikkelingen van de financiële positie van corporaties om te zetten in beleid dat burgers aan een passende woning helpt, niet macro maar voor alle regio's en alle doelgroepen.

De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. De woningmarkt draait als een tierelier. In Amsterdam en Utrecht schieten de huizenprijzen door het plafond van 2008. Andere grote steden volgen snel. Zelfs in de slechtste woningmarktregio's, zoals Oost-Groningen en Zuid-Limburg, stijgen de prijzen iets. Dat is goed nieuws voor mensen die hun huis jarenlang onder water hadden staan. Eindelijk kunnen ze hun huis verkopen en nieuwe uitdagingen aangaan. Nu iedereen zijn huis heeft verkocht, blijft er natuurlijk een enorme vraag naar woningen over. Als je studeert of werkt in een grote stad, wil je daar ook wonen. Voor de een is dat een gezinswoning in een rustige straat, voor de ander een klein appartement met extra service. De meeste mensen willen daar best iets extra's voor betalen, maar dan moet het er wel zijn, en het is er niet. Ik begrijp dat probleem.

We hebben van alles gedaan om oververhitting van de woningmarkt tegen te gaan. De hypotheke zijn begrensd, de zorgplicht van banken is

uitgebreid: mensen worden tegen zichzelf beschermd. Als er simpelweg te weinig woningen zijn, blijft de prijs echter stijgen. Wie vandaag een baan in Amsterdam krijgt, zou daar morgen een flat moeten kunnen huren. Wie morgen een huis wil kopen, zou volgende week een hypotheek moeten kunnen hebben. Wie volgende week een huis wil laten bouwen, zou daar volgende maand een vergunning voor moeten hebben. Dit roep ik nu drie jaar. De hypotheek binnen een week is er inmiddels. De vergunning binnen een maand komt eraan met de Omgevingswet. De woning in de grote stad is er echter nog niet. Er moet gebouwd worden, in alle segmenten van de woningmarkt.

Het Economisch Instituut voor de Bouw, de enige die zich nog aan prognoses waagt, becijfert dat er tot 2040 ongeveer een miljoen nieuwbouwwoningen nodig zijn. Er is geld zat. We wisten al dat de corporaties 37 miljard kunnen investeren. Dat zijn 250.000 goedkope huurwoningen. Sinds vorige week weten we ook dat de corporaties vorig jaar een resultaat van 5,5 miljard euro hebben geboekt. Ik zeg tegen mijn collega's: kijkt u op bladzijde 36 van het sectorbeeld en zie dat dit grotendeels winst uit exploitatie is. Als je de papieren waardeinstijging meeneemt, kom je uit op een resultaat van meer dan 13 miljard euro. De solvabiliteit is daarmee ook weer met 3% gestegen tot 61% van de marktwaarde.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ook de woordvoerder van de VVD verjubelt op dit moment de financiële resultaten van de corporaties. Leest de heer Van der Linde in het rapport van de Aw ook dat er een spanning aan het ontstaan is tussen de beleidsinstrumenten die de afgelopen jaren zijn ontwikkeld, waardoor het benodigde bouwvolume niet op gang komt?

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

Laat ik dan gewoon de samenvatting van het rapport erbij pakken. Daarin zegt de toezichhouder dat de corporaties de huurstijging tot 2025 kunnen beperken tot inflatie plus 0%. Ze kunnen al hun voorgenomen investeringen doen, ze kunnen de verhuurderheffing betalen en dan nog kunnen ze 18 miljard extra investeren in nieuwbouw en 11 miljard in verbeteringen. Ik heb het dan nog niet eens over de extra verkoop van bezit.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is het financiële plaatje. Ik wees erop dat de Autoriteit woningcorporaties ook constateert dat er een spanningsveld aan het optreden is tussen de beleidsinstrumenten die ontwikkeld zijn. Ik kan de heer Van der Linde aanwijzen op welke pagina dit staat, als hij dat wil. Wat vindt hij van die constatering? Is hij bereid om in te zien dat dit moet veranderen?

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

Ik heb het niet gelezen. Als de heer Ronnes het mij kan aanwijzen, dan graag.

De heer **Bashir** (SP):

Ik ben niets anders gewend van de VVD, maar de heer Van der Linde zit natuurlijk weer te goochelen met cijfers. Sinds 2014 moeten woningcorporaties de waardering volgens marktwaarde toepassen. Volgens de volkshuisvestelijke waardering, zoals het voorheen werd gedaan, is er echter helemaal geen sprake van een waardeinstijging van 13 miljard, maar gaat het om een veel kleiner bedrag. Dat is wel degelijk een papieren werkelijkheid. Op pagina 19 van het sectorbeeld schrijft de Autoriteit woningcorporaties gewoon dat de verbetering van beide jaarresultaten grotendeels veroorzaakt is door de positieve ontwikkeling in de waarde van de vastgoedportefeuille. Het gaat dus wel degelijk om een papieren werkelijkheid en een papieren waardeinstijging. Ik vraag de heer Van der Linde dan ook om zijn woorden terug te nemen.

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

Het rapport ligt hier tussen ons in, dus ik laat mijnheer Bashir pagina 36 zien, waarin de volkshuisvestelijke cijfers keurig naast de marktwaarde-cijfers staan. Het volkshuisvestelijk resultaat na belastingen: 5,5 miljard euro.

De heer **Bashir** (SP):

Ik verwijs naar wat de Autoriteit woningcorporaties in het sectorbeeld schrijft, namelijk dat de verbetering grotendeels toe te schrijven is aan de positieve ontwikkeling in de vastgoedportefeuille. Als de heer Van der Linde zijn eigen beleid van de afgelopen jaren hiernaast plaatst en naar de huurstijgingen kijkt in het licht van zijn opmerking dat de woningcorporaties enorme winst hebben gemaakt, dan kan hij ook concluderen dat die huurstijgingen helemaal niet nodig waren. Dan wil ik ook van de heer Van der Linde horen of hij samen met de SP zal pleiten voor een huurverlaging. Als de woningcorporaties te veel winst maken, dan is daar ook ruimte voor.

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

Het is toch prachtig dat het goed gaat in de woningmarkt? De corporaties kunnen daarvan profiteren. Ze hebben meer onderpand, dus kunnen ze meer kapitaal aantrekken om te investeren. Ik zie dat probleem dus niet. Bovendien kun je met meer waarde je panden ook beter verkopen. Ik hoop dat ze dat allemaal doen.

De **voorzitter**:

De heer De Vries heeft ook een vraag voor de heer Van der Linde.

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

Misschien moet ik nog even ingaan op de huurverlaging. Dat is geheel aan corporaties. We hebben daaraan een plafond gesteld van de inflatie plus 1%. Ik vind dat keurig.

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

Een van mijn illustere voorgangers zei dat je in gehouwehoer niet kunt wonen. Volgens mij kun je ook niet wonen in het bekvechten over cijfers. Dat schiet allemaal niet op. Ik ben het met de Minister eens dat er genoeg geld is. We moeten ervoor zorgen dat dat geld neerdaalt op de plekken waar het daadwerkelijk kan worden gebruikt. Waarom gaat de VVD niet mee in het creëren van meer landelijke taakstellingen? Dan worden de centen die er zijn, daadwerkelijk uitgegeven en worden er echt woningen gebouwd.

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

De VVD wil niet terug naar de tijd van Jan Pronk, toen er vanuit Den Haag werd bepaald wat er niet kon. We zijn hartstikke blij dat we nu op lokaal niveau bekijken wat er wel kan.

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

Ik heb helemaal niet geroepen dat we terug moeten naar de tijd van Jan Pronk. Ik heb in mijn spreektekst er zelfs op gewezen, misschien wat te subtiel, dat we ook weer eens moeten kijken naar buitenstedelijke locaties als het binnenstedelijk niet kan. Wat mij betreft maken we groene contouren in plaats van rode. Het rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw toont echter aan dat het de gemeenten niet lukt om harde plannen te maken. Er is vertraging. Er zijn veel te weinig plannen in voorbereiding. Waarom mag de Minister er niet landelijk voor zorgen, met alle denkbare hulpmiddelen, dat er daadwerkelijk wordt gebouwd?

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

Wij leggen vanuit Den Haag geen enkele belemmering meer op, anders dan vroeger. Het zijn de provincies en de gemeenten. Ik kom daar nog op terug in mijn spreektekst. Zij kunnen aan de slag.

De voorzitter:

De heer Van der Linde vervolgt zijn betoog.

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

Voorzitter. Ondanks al dit geld moeten we constateren dat de corporaties niet op gang komen. Ze blijven achter bij de bouw van nieuwe, echt betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Ik zou zo graag meer leiderschap zien in verduurzaming: geen luchtkastelen, maar nu snel alle realistische rendabele stappen zetten. Laat corporaties die wat meer geld hebben, dan pionieren met nul-op-de-meter, zodat dat ook snel goedkoper en efficiënter wordt.

Nadat ik dit gisteren had gezegd, twitterde de directeur van Lefier, een corporatie in Groningen en Drenthe, dat we de klimaatdoelen dan natuurlijk nooit gaan halen. Hij vroeg mij of ik wel gehinderd werd door kennis van zaken. Ik heb even op de site van Lefier gekeken. 78% van de woningen van deze corporatie heeft een energielabel C of lager. Ik vind dat een schande. Ik doe dit dossier nu drie jaar en ik hoor al drie jaar van corporaties dat het volgend jaar echt beter wordt. Voor de VVD is het simpel: als je werkt met publieke middelen en je verzaakt je publieke taak, dan hebben we wel een betere bestemming voor die centen. Ik noem de zorg, veiligheid of gewoon belastingverlagingen voor mensen die hard werken. De Minister mag bij Lefier met voorrang ons geld gaan terughalan.

Intussen staan grote beleggers in de rij om te investeren in betaalbare vrije huurwoningen. Dat zijn geen cowboys, maar onze eigen pensioenfondsen, die graag willen investeren in nieuwe duurzame appartementen. Er is zelfs zo veel kapitaal beschikbaar dat de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed) een omgekeerd bidboek heeft gemaakt. Het belangrijkste probleem is dat beleggers nauwelijks geschikte bouwgrond krijgen voor hun plannen. Vorig jaar was ik bij een relatief kleine ontwikkelaar in Amsterdam, die net buiten de ring prachtige flatjes neerzet van € 1.000 per maand. Bouwgrond is zijn enige probleem. Hij klaagde over braakliggende grond binnen de ring, die ooit voor een habbekrats was verkocht aan een van de corporaties.

Daarmee kom ik op het grootste probleem, dat ook is gesignaleerd door de heer De Vries: er wordt te weinig gebouwd omdat er te weinig bouwgrond wordt vrijgegeven. Er zijn vanuit Den Haag nauwelijks belemmeringen voor nieuwbouw. We doen niet meer aan centrale voorraadplanning. We laten de beslissingen inzake ruimtelijke ordening over aan provincies en gemeenten. We laten gemeenten hun eigen woonvisie ontwikkelen en prestatiecontracten maken. Binnenkort komt er zelfs een aparte categorie vrije huur voor bestemmingsplannen. Uw wethouder en uw gedeputeerde kunnen dus aan de slag. Ze móeten aan de slag.

Na deze hartenkreet stel ik de volgende vragen aan de Minister. Zijn er nog belemmeringen vanuit Den Haag die we over het hoofd zien? Kunnen we nog rijksvastgoed inzetten voor herontwikkeling in binnensteden? Hoe verleiden we corporaties om wel aan de slag te gaan? Kan hij al iets meer vertellen over de samenwerkingstafel en het voorzitterschap daarvan? Ik weet dat de Minister zelfs in Singapore is geweest om met beleggers te spreken, maar hoe geven we die beleggers een voet aan de grond in Nederland? Wat gaat er concreet gebeuren met de expertteams? Ik had wat moeite met het verschil tussen effectief, doelmatig en doeltreffend zoals dat in de doorlichting stond. Duidelijk is dat de taken vooralsnog niet smart zijn geformuleerd.

Ik heb ook nog een vraag over corporaties. Er zijn grote verschillen in rijkdom tussen de corporaties. De rijkste zitten in Friesland, Groningen, West-Friesland en Zeeland. Aanstaande maandag zullen we in het kader van de Veegwet wonen spreken over meer ruimte om corporaties onderling geld te laten lenen. Ooit hebben we een juridische splitsing en een woningvenootschap in het leven geroepen. Waarom maken corporaties niet veel meer gebruik van die middelen om hun geld te herverdelen?

Iedereen met een goed inkomen moet een goede hypotheek kunnen krijgen. Ik dank de Minister voor zijn onderzoek naar maatwerk op dat gebied. Ja, wij denken ook dat het in de explain-bepalingen zit. Het is voor een bank niet aantrekkelijk om voor een hypotheekje van € 30.000 een hele papierwinkel overhoop te halen en dan ook nog eens verantwoording te moeten afleggen aan twee toezichthouders. Ik hoop dat we gewoon wat ruimte kunnen maken in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Al staat het niet op de agenda, het is mooi dat het Waarborgfonds Eigen Woningen ook Nationale Hypotheek Garanties (NHG) gaat afgeven aan zzp'ers. Verder ben ik blij dat de hypotheeknormen nu voor alle groepen worden verruimd. Ik ben vooral blij dat het tweede inkomen veel zwaarder gaat meetellen. Het is niet meer van deze tijd dat het tweede inkomen wordt gezien als het zakcentje van mevrouw. Anno 2016 werken beide partners en worden ze volwaardig behandeld.

De woningmarkt draait als een tierelier, nu nog bouwen. Laat iedereen nou gewoon doen waar hij goed in is. Corporaties bouwen voor de kleinste portemonnee, en wat ons betreft onder de € 600 per maand. Pensioenfondsen kunnen dan investeren in vrije huur en koop. Financiële instellingen moeten de vrijheid hebben om passende hypotheekaanbiedingen te bieden. Laat lokale bestuurders dan ook hun verantwoordelijkheid pakken: een goede woonvisie inclusief ruimte voor vrije huur, bouwgrond op de goede locaties en geen gegoochel met lage grondprijzen voor sociale huur.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Bij de begrotingsbehandeling zei ik dat de huren de afgelopen jaren met 28,8% zijn gestegen. Toen werd dat volledig ontkend. In eerdere debatten zei ik dat de huren met 28,8% stegen door het beleid van deze Minister en zijn voorgangers. Ook dat werd steeds ontkend. Er werd gegoocheld met cijfers. Wat deden de onderzoeksjournalisten? Die keken naar de feiten en concludeerden dat het klopt. De huren zijn inderdaad met 28,8% gestegen door het beleid van de Minister, aldus NRC.

De **voorzitter**:

Er is al een vraag op dit punt van de heer Van der Linde.

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

Kan de heer Bashir mij één huurder in de doelgroep aanwijzen die de afgelopen jaren een huurverhoging van 28,8% heeft gehad?

De heer **Bashir** (SP):

Veel meer dan één. Dit gaat om gemiddelden, dus er zijn ook mensen die een huurverhoging hebben gekregen die groter is dan 28,8%. Het gaat om het gemiddelde bedrag van de afgelopen zes jaar. Dat zijn niet mijn cijfers, maar de cijfers van Aedes en het ministerie, die ook nog eens zijn gecheckt door onderzoeksjournalisten. Ik ben verbaasd, want het land weet hoe hoog de huren de afgelopen tijd zijn geworden. De mensen merken het iedere maand als het bedrag wordt afgeschreven van hun rekening. De VVD blijft het maar ontkennen. Ik vind dat echt ongehoord, voorzitter.

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

Dat is geen antwoord op mijn vraag. Ik vroeg of de heer Bashir mij één huurder in de doelgroep kon aanwijzen. We hebben een gerichte huurverhoging in het leven geroepen voor scheefwonen. Er zijn huurverhogingen geweest bij het wisselen van woningen. Zittende huurders die in de doelgroep vallen en onder de € 36.000 verdienen, zijn er geen 28,8% op achteruitgegaan.

De heer **Bashir** (SP):

Er zijn wel degelijk mensen die gewoon verhuizen. Als ze verhuizen, worden ze geconfronteerd met hogere huren. De VVD zoekt naar één bepaald persoon die al heel lang in een woning met een lage huur zit. De huurverhoging zal dan inderdaad kleiner zijn. In het gemiddelde sectorbeeld, gebaseerd op cijfers van Aedes en het ministerie en gecontroleerd door een onafhankelijke krant, zien we echter een huurstijging van 28,8%. Waarschijnlijk heeft de heer Van der Linde zelf een koopwoning. Misschien weet hij helemaal niet wat de mensen in het land voelen en meemaken, maar het is veel te makkelijk om het gewoon te ontkennen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog, mijnheer Bashir.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. De Minister zag dit stukje van mijn betoog waarschijnlijk al aankomen, want hij dacht: ik ga voor de verandering niet meer met cijfers goochelen en zaken ontkennen, maar ik zal deze keer de woningcorporaties maar de schuld geven. Zij hebben volgens de Minister ineens meer winst gemaakt dan Unilever en ING. De cijfers laten echter zien dat voornamelijk waardeinstijgingen zijn, gebaseerd op de vastgoedportefeuille. De Minister doet alsof de woningcorporaties alleen maar op hun centen zitten, terwijl hij degene is die een enorme belasting heeft geheven op woningcorporaties. 1,7 miljard euro, straks zelfs 2 miljard euro wordt bij de woningcorporaties – en dan alleen bij de sociale huurders – weggehaald om de financiën van de Minister op orde te krijgen. Er zijn zo veel andere plekken, zoals banken en multinationals, waar geld genoeg te halen valt. Daar kijkt het kabinet in het geheel niet naar. Keer op keer is de Minister erop gewezen dat de investeringen zijn teruggelopen vanwege de verhuurderheffing. De Minister gaf zelf steeds de schuld aan de crisis, maar nu wijst hij de vinger naar woningcorporaties. Ik vind dat ongehoord en ook wel beschamend. Waarom zegt de Minister in een blad voor woningcorporaties fan van ze te zijn, om ze een dag later een mes in de rug te steken? Ik krijg daarop graag een reactie. Waarom gaat hij uit van bedragen die zijn gebaseerd op niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille? Waarom negeert de Minister de grote verschillen tussen regio's en woningcorporaties onderling? Waarom negeert hij de uitspraak van de directeur van de Autoriteit woningcorporaties dat algemene conclusies moeilijk te trekken zijn?

In het sectorbeeld staat letterlijk dat aangedrongen wordt op voorzichtigheid; zie bladzijde 10. Waarom walst de Minister daaroverheen? Ik krijg daarop graag een uitgebreide reactie. Ik kan niet anders dan concluderen dat de Minister dit bewust doet. Het is een keuze van de Minister en het kabinet om de sociale huursector kapot te belasten en nu ook nog eens kapot te propageren. In plaats van te beledigen kan de Minister beter zoeken naar constructieve oplossingen. Wanneer wordt ervoor gezorgd dat corporaties weer kunnen bouwen? Zet de verhuurderheffing om in een investeringsplicht en zorg ervoor dat er in gemeenten weer betaalbare locaties beschikbaar komen.

Wanneer wordt de verkoop van sociale huurhuizen aan commerciële beleggers aan banden gelegd? Wanneer wordt de voorraad sociale huurwoningen vergroot in plaats van verkleind? Op welke manier worden

de verschillen tussen de regio's en tussen woningcorporaties onderling verkleind? Hoe kunnen alle huurders in het land een betaalbare huurwoning krijgen, ook als zij huren bij een armlastige corporatie of wonen in een grote stad met lange wachtlijsten? Huurders die huren van commerciële verhuurders zijn duurder uit dan sociale huurders. De huurverhogingen zijn groter en er komen minder huurverlagingen voor. Wat gaat de Minister doen voor deze huurders? Waarom zouden middeninkomens niet in een betaalbare sociale huurwoning mogen wonen? Ik krijg daarop graag een reactie van de Minister. Waarom wordt de zogenaamde doelgroep voor corporaties niet verruimd, uiteraard voorzien van een bouwimpuls zodat er voldoende woningen zijn? Dat creëert namelijk gemengde wijken en geeft meer huurders rechten. We kunnen daarmee het hengelen naar beleggers in het buitenland voorkomen. Is de Minister daartoe bereid?

Bij elk debat wijs ik het kabinet op de tweedeling tussen de huur- en de koopmarkt. Volgens een onderzoek van de Minister zelf wordt die kloof alleen maar groter. Dat zou reden moeten zijn tot grote zorg. Hoe wil de Minister deze kloof verkleinen?

Tot slot heb ik een vraag over een meldplicht voor Airbnb en andere vakantieverhuursites. In Amsterdam zijn met Airbnb stappen in de goede richting gezet om het aantal illegale hotels en de overlast te verminderen. Waarom helpt de Minister gemeenten hier niet mee, bijvoorbeeld door het verminderen van het aantal dagen dat een pand mag worden verhuurd of door een meldplicht? Hierover is een motie (24 036, nr. 414) aangenomen van mevrouw Gesthuizen en mijzelf. Waarom is zo'n meldplicht nog niet geregeld?

Ik had vandaag natuurlijk liever een positief verhaal gehouden, temeer daar dit waarschijnlijk de laatste keer is dat deze Minister de Staat van de Woningmarkt met de Kamer behandelt. Mijn negatieve verhaal komt echter niet door mijn negatieve houding, maar door de staat van de woningmarkt. De Minister laat een woningmarkt achter waar de kloof tussen huurders en kopers groter is dan ooit, waar de betaalbaarheid onder druk staat, waar maar een enkeling profiteert van de stijgende woningprijzen en waar ook de vrije sector helaas niet wordt geholpen. Ik hoop natuurlijk dat de Minister in zijn laatste maanden als Minister tot inkeer komt en een ander beleid gaat voeren, maar ik vrees het ergste. Daarom kijk ik uit naar 15 maart, want dan gaan de kiezers afrekenen.

De voorzitter:

Dank u wel. Misschien zit de Minister er volgend jaar nog demissionair en zal er een demissionaire Staat van de Woningmarkt komen. De heer Van der Linde heeft nog een vraag aan de heer Bashir.

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

Nu ben ik het toch voor de eerst keer eens met de heer Bashir als hij het heeft over de kloof tussen huurders en kopers. Ik ken geen land ter wereld waar in grote steden het verschil tussen wat je betaalt voor sociale huur en wat je betaalt voor een koopwoning zo achterlijk groot is. Ik heb het dan over Amsterdam en Utrecht. In Amsterdam wonen nog steeds mensen in het centrum in grote appartementen voor € 300, € 400 per maand. Dat is toch een enorme kloof? Over welke kloof heeft de heer Bashir het dan eigenlijk?

De heer **Bashir** (SP):

Dit is eigenlijk wat ik bedoel: de VVD leeft in een andere werkelijkheid en weet niet waar mensen mee te maken te hebben. Heel veel mensen in het land zijn meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan woonlasten, maar de VVD stelt vervolgens voor om nog meer mensen huurverhogingen te geven. Als we de kloof willen verkleinen zoals de VVD het nu voorstelt, dan moeten de huren in het centrum van Amsterdam omhoog. Dat is toch

niet de oplossing? Onze oplossing is de huur verlagen voor de mensen die nu te veel huur betalen, en gaan bouwen. We zorgen ervoor dat er voldoende aanbod komt. Dan stijgen de woningprijzen niet zo hard en gek als nu.

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

Over het aanbod zijn we het ook eens: er moet meer gebouwd worden. Maar de feitelijke situatie in Amsterdam is dat je daar fijn, hoog en droog zit als je minder dan € 36.000 verdient of als je er al twintig jaar zit. Anders moet je miljonair zijn om in Amsterdam te kunnen gaan wonen. Die hele middengroep, mensen met een normale baan die ergens tussen de € 36.000 en de € 80.000 verdienen, zijn zwaar de pineut door de kloof tussen kopen en huren.

De heer **Bashir** (SP):

Daarom zeg ik ook: zorg ervoor dat er genoeg gebouwd gaat worden. Helaas hebben we dat de afgelopen tijd te weinig zien gebeuren. Er is wel gebouwd, maar veel te weinig. Er had veel meer gebouwd moeten worden. We hadden een Minister die daarvoor alles uit de kast had kunnen halen, maar dat is helaas niet gebeurd. We hebben gezien dat de huren gestegen zijn. Ik heb aan het begin van mijn betoog gewezen op de huurverhoging van 28,8%. Ook dat zorgt voor een kloof tussen mensen die lang in hun woning blijven wonen en mensen die verhuizen. Dat komt ook door het beleid van dit kabinet. Daarom zeggen we: gebruik de verhuurderheffing om te bouwen, dan komt er meer aanbod en minder druk op de waarde van woningen. Tegelijk kunnen we die ook gebruiken om de huren te verlagen. Mensen in het land snakken naar huurverlagingen.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

Het woord is aan de heer Koolmees van Democraten 66. Hij heeft ook acht minuten spreektijd.

De heer **Koolmees** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Dat ga ik halen.

Voorzitter. Ik wil beginnen met mijn complimenten te geven aan de Minister en zijn ambtenaren voor de mooie Staat van de Woningmarkt 2016. Het is altijd een genot om te lezen. Tabellen, cijfers, ontwikkelingen; ik ben er dol op. Ik noem een paar highlights om te schetsen waar we mee te maken hebben. Als je kijkt naar de demografie, dan zie je dat er 18 miljoen mensen zijn in Nederland in 2040. Er zullen vooral meer ouderen zijn en meer alleenstaanden. Jongeren blijven langer thuis wonen. Die ontwikkelingen zijn van invloed op de woningmarkt en de samenstelling daarvan. Als je kijkt naar de woonwensen van mensen, dan zie je dat 80% van de eigenaren van een koopwoning die koopwoning wil houden. 20% wil naar een huurwoning. Voor starters geldt – dat vond ik opvallend – dat 60% in eerste instantie een huurwoning wil hebben. Ook is er meer vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Die vraag is fors toegenomen in de afgelopen jaren: 5% in 2009 en 12% in 2015. Uit de woningbehoeftescenario's blijkt dat er meer gebouwd moet worden, zowel koopwoningen als betaalbare, goedkope sociale huurwoningen. Ik ben het met de Minister eens dat de corporaties de financiële middelen hebben om die te realiseren de komende jaren. Er is transformatiepotentieel binnen de stadsgrenzen. Heel veel bedrijventerreinen zijn nog onbenut, waarop nog heel veel woningen kunnen worden gebouwd de komende jaren zonder dat het ten koste gaat van de groene ruimte. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft een mooie analyse gemaakt in deze Staat van de Woningmarkt.

Ik vond het cijfer van de Nederlandsche Bank opvallend: de afgelopen jaren is 45 miljard euro vrijwillig afgelost op hypotheeklen. Per jaar is meer dan 10 miljard euro vrijwillig extra afgelost. Dat heeft gigantische effecten voor de Nederlandse economie. Het is goed voor de uitstaande schuld, maar het heeft wel gigantische effecten op de koopkracht, bijvoorbeeld. Dat waren een paar highlights.

Ik ga niet de discussie herhalen over de verhuurderheffing, die we dit jaar al vier keer hebben gevoerd. Sorry, mijnheer Van der Linde. Ik wil op drie onderwerpen nader ingaan: de koopmarkt, de grote regionale verschillen en de studentenhuishuizing.

Ik begin bij de koopmarkt. Het lijkt heel goed te gaan op de koopmarkt. De heer Van der Linde zei het net nog: in Amsterdam en Utrecht exploderen de huizenprijzen. We hebben de afgelopen periode – D66 heeft daaraan meegewerkt – goede maatregelen genomen om de woningmarkt gezonder te maken, zoals het stapsgewijs beperken van de hypotheekrenteaftrek. Sinds 2013, toen de maatregelen zijn ingevoerd, stijgen de woningprijzen weer. Dat zie je mooi in de Staat van de Woningmarkt. Er is weer zekerheid. Er worden weer meer huizen verkocht. Gelukkig zien minder mensen hun huis onder water staan.

Tegelijk zien we grote risico's. Twee weken geleden kwam de European Systemic Risk Board (ESRB), die is opgericht na de kredietcrisis van 2008–2009, met de waarschuwing dat onze woningmarkt nog steeds kwetsbaar is vanwege de hoge schulden. Ook de president van DNB, Klaas Knot, wijst daar keer op keer op. Elk interview gaat het erover: onze balansen zijn te lang, onze schulden zijn te hoog en onze woningmarkt is te kwetsbaar. De rente is nu ontzettend laag, maar stijgt weer een beetje. De economie groeit gelukkig weer. Daarom lijken we er niet zo veel last van te hebben, want de woningprijzen stijgen en de inkomens te stijgen. Het is verleidelijk om te denken dat er niks aan de hand is. Wat D66 betreft is dit juist het moment om belangrijke kwetsbaarheden die er nog steeds zijn, te verminderen. Als de rente weer stijgt, dalen de woningprijzen weer. Meer mensen zullen weer vastzitten in hun woning en de lasten zullen bij het oversluiten van een hypotheek weer stijgen. Iedereen verwacht dat de rente de komende jaren weliswaar iets stijgt maar toch nog laag blijft. Is het nu dan niet een uitstekend moment om stappen te zetten om de woningmarkt en de koopwoningmarkt weer echt gezond te maken?

Ik zeg het vaker: repareer het dak wanneer de zon schijnt en niet, zoals we een paar jaar terug noodgedwongen hebben moeten doen, in een tijd van storm, regen, bliksem en donder. Waar ik toe oproep, gaat nu niet meer gebeuren. Dit kabinet gaat niet met nieuwe maatregelen komen, aangezien VVD en PvdA het daar fundamenteel oneens over zijn. De reactie van Minister Dijsselbloem namens het kabinet op de aanbeveling van de heer Draghi van de ESRB vind ik toch teleurstellend. Een breed scala aan adviseurs, niet alleen de Europese Centrale Bank maar ook het IMF, de Europese Commissie, DNB en de OESO, zegt dat Nederland een groot risico loopt op dit punt. Ik ben benieuwd hoe de Minister daartegen aankijkt. Ik ken zijn antwoord al, maar ik vind het goed om het nog een keer te bespreken aan deze tafel.

De heer **Ronnes** (CDA):

In gewonemensentaal bepleit D66 dus nu om de hypotheekrenteaftrek te beperken c.q. af te schaffen?

De heer **Koolmees** (D66):

De heer Ronnes heeft vast ons verkiezingsprogramma gelezen. Daar staat dat inderdaad in. Wij pleiten voor een verlaging van de hypotheekrenteaftrek met een gelijke schuif naar lagere lasten op arbeid, dus het verlagen van de belastingtarieven. Dat is eerlijk oversteken. Het is geen bezuiniging. Het gaat niet in een potje dat weer in de schatkist verdwijnt. We

verlagen de belasting op arbeid, maar dan wel in ruil voor de verlaging van de hypotheekrenteaftrek. Dat staat ook in ons verkiezingsprogramma. Met 236 pagina's is het een beetje dik, maar het staat er keurig in vermeld. Ik kom op mijn tweede onderwerp: de grote regionale verschillen. We zien deze op de koopmarkt, zoals in Amsterdam en Utrecht. De stijging van de woningprijzen en het aantal verkopen lijkt vooral iets te zijn van de grote steden, maar we zien deze verschillen ook in de prijzen op de huurmarkt, maar dan veel beperkter. Huren zijn namelijk voor een heel klein deel afhankelijk van de WOZ-waarde, van de waarde van de woning. Ongeacht of het huis in het centrum van Amsterdam staat of in Delfzijl, de huurkosten verschillen veel minder dan de woningprijzen. Dat betekent ook iets voor de middenhuur en voor de goedkope koopwoningen. In Delfzijl is die categorie woningen veel bereikbaarder dan in Amsterdam. Mensen komen in Amsterdam echt in de knel als de grenzen worden gehanteerd die voor het hele land gelden. Daar ben ik ook op ingegaan bij de begrotingsbehandeling. Er zouden onderzoeken lopen naar deze regionale verschillen. Ik wil van de Minister nog een keer horen hoe hij hiertegen aankijkt.

Die regionale verschillen bestaan ook bij de investeringsruimte van de corporaties. Die investeringsruimte is veel beperkter in de grootstedelijke regio's Rotterdam, Den Haag en Amsterdam, waar de komende jaren heel veel behoefte is aan verduurzaming en aan extra bouw van goedkope, betaalbare huurwoningen. Dat blijkt ook uit de analyse van de Staat van de Woningmarkt. Natuurlijk is het goed dat gemeenten met de woonvisie een concrete agenda opstellen op lokaal niveau, waarbij lokaal wordt afgestemd hoeveel behoefte er is aan welke soort woningen, maar als de investeringsruimte zo verschilt tussen regio's en beperkt is in de regio's waarin veel moet gebeuren, is het moeilijker om die visie uit te voeren. Ik ben benieuwd hoe de Minister daartegen aankijkt. Waarom bulkt de ene corporatie als het ware van het geld terwijl de andere corporatie niet genoeg geld heeft om te kunnen bouwen of te verduurzamen?

Ik kom op mijn derde en laatste onderwerp: de studentenhuisvesting. Daar is het nog niet over gegaan vandaag. We zien dat het het afgelopen jaar echt een stuk beter gaat. Er is ontzettend veel bij gebouwd, wachtlijsten zijn afgenomen, er is ontzettend veel zelfstandige woonruimte bij gekomen, maar we zien ook een aantal nieuwe ontwikkelingen. Het aantal eerstejaars die op kamers gaan, is afgenomen. Dat zijn vooral de jongere studenten van 18, 19 jaar. Niet alleen studenten van de universiteit gaan later het huis uit maar ook studenten van hbo en mbo. Tegelijkertijd is het aanbod van studentenhuisvesting nog altijd onvoldoende. Dat heeft vooral te maken met ontzettend grote druk van internationale studenten. Wij hebben ook te maken met nieuwe ontwikkelingen. Hoe beziet de Minister de ontwikkeling van het aantal studenten die uit huis gaan en zelfstandig gaan wonen, en van studenten die langer thuis blijven wonen? In het onderzoek van Kences dat is meegestuurd met de stukken zie je die ontwikkeling. Is dit een incidentele ontwikkeling of ziet de Minister daarin ook een structurele ontwikkeling? Wat betekent dat voor het aanbod van studentenwoningen?

De voorzitter:

Keurig, mijnheer Koolmees: 7 minuten 59, 84 seconden. Ik draag de voorzittershamer even over aan de heer Van der Linde.

Voorzitter: Van der Linde

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

Voorzitter. Het nadeel als je achter in de rij komt, is dat dan al heel erg veel is gezegd. Ik hoorde mijn collega's allerlei vragen stellen en opmerkingen maken die ik oprecht ook had willen stellen en maken. Ik wil bijvoorbeeld opmerken dat de Staat van de Woningmarkt, net als vorige keer,

beleidsarm is van karakter. De vraag is waarom dat zo is. Is het ook de bedoeling van de Minister dat de Staat van de Woningmarkt een beleidsarm stuk is, dat vooral beschrijvend van aard is? Of zou het in de toekomst meer een handvat moeten worden om beleid aan vast te knopen? Graag krijg ik daar een beschouwing op van de Minister, zeker als wij naar een model gaan waarin de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting meer naar elkaar toe groeien. Zeker bij volkshuisvesting hoop ik iedere keer op beleid dat onze volkshuisvesting vooruit helpt.

Ik haal een paar punten uit mijn lijstje die nog niet aan de orde zijn geweest. Van de Autoriteit woningcorporaties hebben wij het Sectorbeeld 2016 ontvangen. Dat wil ik vergelijken met de brief van de Minister over dat sectorbeeld, want ik zie een discrepantie tussen die twee. Mijn vraag aan de Minister is hoe dat kan en wat die discrepantie is. In de brief van de Minister staat een behoorlijk positief verhaal over aflossingen, solvabiliteit, het volkshuisvestelijk resultaat en het marktresultaat. Dat markeert allemaal de goede financiële positie, maar in de brief van de Minister staat ook een aantal keren dat de financiële ruimte substantieel ruimer kan zijn wanneer de rente de komende jaren op een lager niveau blijft. Verderop schrijft de Minister dat de sector als geheel, indien de rente op een aanhoudend laag niveau blijft, dergelijke inspanningen (...) allemaal kan dragen. Met andere woorden: het lijkt op een soort derivatenbrief waarin gespeculeerd wordt op rente.

Nu ga ik naar het rapport van de Autoriteit woningcorporaties. Daar staat in: «De keuze om uit te gaan van een minder snel stijgende rente, toont hoeveel invloed de rente heeft op de ruimte in de sector. (...) Behoedzaamheid én wendbaarheid zijn daarbij noodzakelijk.» Verderop staat: «Het is niet aan de Aw om in dit gevecht een standpunt in te nemen, maar wel om aan te dringen op voorzichtigheid. De toekomst is extreem onzeker en de marges om de verschillende berekeningen heen ook.»

Mijn vraag is: is deze discrepantie er? Is de Minister misschien wat positiever dan wat uit het sectorbeeld van de autoriteit over de financiële positie naar voren komt, waar het gaat om de afhankelijkheid van de rentestand? Wij moeten met z'n allen voorkomen dat wij gaan speculeren op een blijvend lage rente. Bovendien zegt mijn gevoel dat die rente misschien wel weer eens kan gaan stijgen, al is dat ook maar een gevoel; ik heb geen toverbol.

Ik heb nog een vraag over de financiële positie van corporaties. Het wordt nu allemaal behoorlijk opgehangen aan de solvabiliteit. Dat begrijp ik ook. Met dat begrip kun je op de middellange termijn bekijken wat een organisatie aankan en hoe financieel veerkrachtig die is. Het is alleen wel relevant dat je ook de kasstromen en dus de liquiditeit van corporaties in de gaten houdt. Mijn vraag aan de Minister is hoe precies wordt gemonitord hoeveel centen de corporaties echt in kas hebben na de betaling van onderhoudskosten, salarissen et cetera. Hoe blijven wij de liquiditeitspositie monitoren?

Ik maak even een tussensprongetje naar de koopmarkt. Ik ben er overigens echt geen voorstander van dat collega's gevoelsmatig of hoe dan ook een tegenstelling willen proberen te creëren tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Dat zijn gescheiden grootheden en die moet je beide op hun eigen merites beoordelen. Ik mis in de Staat van de Woningmarkt wel de aansluiting tussen de vrije sector huur en de koopmarkt. Er is eerder een motie aangenomen, waarin de Minister werd gevraagd om meer inzicht te geven in de interactie tussen die twee. Die mis ik nog in deze Staat van de Woningmarkt.

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

Een van de aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen – ik weet niet anders dan dat de heer Van Vliet er een warm pleitbezorger van is om die aanbevelingen op te volgen – is juist om de verschillen tussen

kopen en huren kleiner te maken en om de doorstroming van de ene naar de andere sector te bevorderen. Hoe kan hij dan nu zeggen dat je dat als twee geheel gescheiden werelden moet blijven zien?

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

Ik begrijp de vraag. Ik hoor collega's weleens zeggen dat ze de koopmarkt en de huurmarkt met elkaar vergelijken als het gaat om subsidiëring van een stelsel, of zij geven aan dat er iemand in die sectoren wordt bevoordeeld. Dan ga je een soort tegenstelling creëren. Dat is niet waar ik naar op zoek ben. In die zin zijn het gescheiden grootheden die ieder op de eigen merites beoordeeld moeten worden. Wat betreft die interactie heb ik gezegd – ik heb daar zelfs een keer een motie over ingediend – dat je moet kijken of het communicerende vaten zijn en hoe ze op elkaar aansluiten. Ik gun iedereen in Nederland de keuze om ofwel een woning te kopen, dan wel een woning te huren, ook al is dat geen sociale huurwoning. Graag zelfs. Ik bedoel dus niet te zeggen dat er geen verband is tussen die twee of dat je daar een kloof tussen moet aanbrengen en dat ze niets met elkaar te maken hebben. Ik bedoel alleen te zeggen dat je ze niet negatief tegen elkaar moet afzetten door ze te vergelijken en de een jaloers te maken op de ander, afhankelijk van in welke sector je zit.

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

Ik ben uiteraard blij met dat antwoord, want dan zitten we veel dicht bij elkaar dan ik even dacht. Dus de heer Vliet is het ook niet eens met de opmerkingen van de heer Van der Linde dat het afgelopen moet zijn met goedkopere grond voor corporaties? Hij vindt ook dat corporaties de kans moeten krijgen om tegen lagere prijzen grond te verwerven om uiteindelijk betaalbare huurwoningen te kunnen bouwen?

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

De demografische situatie in ons land is van dien aard dat wij, op Monaco en Vaticaanstad na, het dichtstbevolktste land van Europa zijn. Volgens mij zelfs van de hele aardbol. Dat betekent dat je weinig grond overhoudt. Grond is dus het probleem. Dat zeggen andere collega's ook. Dat is voor iedereen een probleem. Corporaties moeten natuurlijk hun wachtlijsten aanpakken, maar we hebben met zijn allen ook gezegd: waar blijft nou dat vrije middensegment en de vrijhuursector? Aan de andere kant zeggen projectontwikkelaars: wij staan klaar om te bouwen, maar we krijgen geen grond van de gemeente. Het is dus weer een afweging: wie krijgt als eerste de grond? Er moet in ieder geval meer grond beschikbaar komen. Daar moeten we veel flexibeler mee omgaan. Als er gebouwd kan worden, maak dan per regio de afweging wie als eerste aan de beurt zou moeten komen. Voor koop en huur in heel Nederland is maatwerk nodig, want de regionale diversiteit is kolossaal.

De heer **Bashir** (SP):

Ik hoor de woorden van de heer Van Vliet met interesse aan. Ik kijk tegelijk naar de Minister en denk dan: is hier niet een rol voor de Minister weggelegd? Hij kan als Minister voor Wonen hiermee aan de slag gaan. Hij kan de woningcorporaties en de gemeenten er nog harder op aanspreken dat er nu gebouwd moet worden en dat ze aan het werk moeten gaan. Als we naar de resultaten kijken, vindt de heer Van Vliet dan dat er voldoende gedaan wordt?

De **voorzitter**:

Ik zie de Minister non-verbaal reageren, maar hij mag straks pas.

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

Het applaus dat de Minister gaf op het betoog van de heer Bashir is mij ook niet ontgaan. Dat is toch heel bijzonder dat de Minister applaudisseert voor de SP. Het is een mooi debat, dit.

Als er weinig grond is in ons zeer dicht bevolkte land, is dat voor iedereen een probleem. Ik wil iedereen aansporen om de inspanningen te maximeren om te zorgen dat de grond die er nog wel is, beschikbaar komt. Dat betekent dat de Minister wat mij betreft maximale druk zou moeten zetten op de gemeenten. Ik ben echter ook realist en ik realiseer me dat die grond niet het eigendom van de Minister is. Als de gemeente de eigenaar is, dan moet daar zaken mee worden gedaan. Als we nu met een knuppel gaan zwaaien en zeggen «nu neem ik je alles af», dan komen we in een Cubaanse toestand terecht. Dat wil ik absoluut niet. Maar de heer Bashir heeft natuurlijk wel gelijk als hij zegt dat je waar je maar kunt, de inspanningen moet maximeren.

De voorzitter:

De heer Bashir over Cubaanse toestanden.

De heer Bashir (SP):

Nee, nee, voorzitter. De heer Van Vliet zegt wel iets, maar hij zegt het toch ook niet. Hij zegt: maximeer je inspanningen. Dat betekent dat die op dit moment dus niet maximaal zijn. Er kan meer gedaan worden. Met andere woorden, de Minister moet nu echt aan de slag.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Er kan zeker meer gedaan worden. Er kan altijd meer gedaan worden. Als ik zie dat er wachtlijsten zijn en dat mensen niet kunnen doorstromen van huur naar koop of juist niet van koop terug kunnen naar vrije sector huur, dan is er dus een tekort. Dan moet je de vinger aan de pols houden en kijken hoe je je inspanningen nog kunt opkrikken. Daarin geef ik de heer Bashir gelijk. Ik probeer echter te kijken of het alleen de Minister is die aan de knoppen draait of dat we daar nog tien andere partners in de keten voor nodig hebben. Ik denk eerlijk gezegd het laatste.

De voorzitter:

Gaat u door met uw betoog.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik was bezig met de koopmarkt. Ik heb daar eerder een motie over ingediend, samen met de heer Bashir. Die motie is jammer genoeg niet aangenomen. Ze ging over loan to value, hoeveel procent je mag lenen ten opzichte van de waarde van het huis. Dat hebben we nu teruggebracht naar 100%. Dat klinkt heel gezond, maar iedereen die nu een hypotheek neemt, moet verplicht alles aflossen. Dus de risico's waar de heer Knot over spreekt, zie ik helemaal niet, want iedereen moet aflossen. Tegenover die hoge hypotheekschuld staat ook een heel hoge woningwaarde.

Nederlanders zijn rijk. Een starter kan heel moeilijk op de woningmarkt terecht omdat er geen huurwoning is. Als die starter dan een poging wil doen om te kopen, wat is er dan op tegen om te zeggen: we handhaven die loan to value op, zeg, 101%? Dat ene procentje is op een huis van twee ton al € 2.000, die een starter, een jongeling die net zijn eerste baantje heeft, niet zelf hoeft mee te nemen. Voor die € 2.000 kan hij dan gordijnen en lamellen kopen. Ik doe dus nog een keer een klemmend beroep op de Minister om niet zo keihard vast te houden aan die 100%, aangezien we nu met een gezonde woningmarkt te maken hebben qua waarde van de woning versus de hypotheekschuld.

Dan de oververhitting op de koopmarkt. De tijdelijke commissie Huizenprijzen ging daarover. Collega Verhoeven heeft daarin ooit goed werk geleverd met zijn collega's. We zien nu in de grote steden opnieuw de oververhitting op de woningmarkt toeslaan. Hoe zit de Minister daar zelf

gevoelsmatig in? Het ontploft weer. Moet je dan niet ergens aan een grote bel trekken? Moet je nu niet alle alarmbellen laten rinkelen, voordat we over drie jaar weer een bubbel hebben die ontploft en we misschien veel verder van huis zijn? De koopmarkt is gewoon weer bezig te oververhitten en ik dacht dat we met elkaar naar mogelijkheden zouden zoeken om dat te voorkomen. Ik hoor graag de visie van de Minister op dit punt. Mijn slotopmerking gaat over verduurzaming versus huurprijzen. Dat zeg ik zowel tegen de heer Van der Linde als tegen de heer Bashir, links en rechts in het politieke spectrum. Als je wijken ingaat en op werkbezoek gaat bij corporaties, en je praat daar zowel met mensen van de corporatie als met huurders, dan zeggen ze: oké, het is mooi dat hier zonnecellen komen en dat ik een aardwarmtekotel krijg. Maar de woningcorporatie zegt dan: ik kan dat niet op een rendabele manier doen, zonder niet ook twee, drie, vier, vijf tientjes op de huur te zetten. Soms wel € 90. Dan kom je bij de kern van de zaak. De huurders zeggen dan: als ik het voor het kiezen heb, dan niet die vier, vijf, zes, zeven, acht, negen tientjes, laat mij dan maar gewoon in mijn hut zitten, dan maar geen zonnecellen. Dat zeggen al die huurders. Die staan niet in de rij te juichen: jey, zonnecellen! Nee, die zeggen: bleh, negen tientjes extra, dat kan ik niet lappen. Ik doe dan ook de oproep om oog te houden voor die realiteit in woonwijken met mensen in sociale huurwoningen die vooral kijken naar de hoogte van de huur. Verduurzaming is prachtig, maar let wel op wie dat uiteindelijk moet betalen. Als dat wordt afgewenteld op de huurders, krijg je toch een probleem.

De voorzitter:

Ik ga met scherpe interesse het stenogram teruglezen hoe de kreten van u zijn weergegeven.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Gisteren hadden we het debat hierover, dus eigenlijk is de heer De Vries met deze opmerking een dag te laat. We hebben gisteren ook opmerkingen van de heer Bashir gehoord dat we ervoor moeten oppassen dat de lasten allemaal bij huurders komen te liggen. Daar is de Partij van de Arbeid het mee eens, want we hebben ook woonlastengaranties afgegeven. Maar beweert de heer Van Vliet nu hetzelfde als de heer Bashir dat ook de rendabele delen niet bij de huurder terechtkomen? Als hij dat zegt, wordt de opgave wel heel erg groot.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Ik was gisteren niet bij dat debat, omdat ik bezig was met accountants. Er zaten drie Kamerleden bij een rapport van accountants. Dat was een beetje jammer. De heer Koolmees maakte een andere keuze.

Ik zeg: hou in godsnaam oog voor de realiteit, blijf hier niet in een ivoren toren zitten, terwijl je beleid ontwikkelt en dat uitrolt. Als je door die wijken loopt, dan zeggen de directeurs van de woningcorporaties ook: mijn huurders halen hun schouders op, want die maken zich zorgen over die vijf tientjes extra. Als corporaties in staat zijn om het, gezien hun solvabiliteit en liquiditeit, voor het grootst gedeelte zelf te doen, dan juich ik dat op alle mogelijke manier toe. Ik ben niet een klimaat- of milieuhater die zegt dat we niets aan verduurzaming moeten doen. Integendeel. Maar vindt de balans en pas op wat de huurder wel of niet extra kan schokken.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Mijn conclusie is dat ik er een medestander bij heb voor de woonlastengarantie. Dat doet mij deugd.

De voorzitter:

Ik geef het voorzitterschap weer terug aan de heer Van Vliet.

Voorzitter: Van Vliet

De voorzitter:

Dank u vriendelijk, mijnheer Van der Linde. Dit was de eerste termijn van de zijde van de Kamer. De Minister heeft verzocht om een schorsing van een kwartier, zodat hij de antwoorden kan voorbereiden.

De vergadering wordt van 11.15 uur tot 11.30 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de Minister voor de beantwoording in eerste termijn. Ik zal het aantal interrupties niet beperken, maar ik neem aan dat de leden zich een beetje kunnen beheersen.

Minister Blok:

Voorzitter. Dank voor de uitgesproken complimenten voor de tweede Staat van de Woningmarkt. Er is inderdaad veel en hard aan gewerkt. Net als de heer Koolmees ben ik een groot liefhebber van feiten en cijfers over de woningmarkt om überhaupt de situatie te kunnen beoordelen van huurders, huiseigenaren en al degenen die dat nog willen worden, maar ook om de effecten van beleid te kunnen beoordelen. De heer Van Vliet vroeg of het een bewuste keuze was om geen beleidsuitspraken toe te voegen aan de Staat van de Woningmarkt. Dat is inderdaad een bewuste keuze. Het moet een feitelijk overzicht zijn, waarin je inderdaad effecten van beleid ziet. Of niet, als het niet zou werken. Maar dat doet het gelukkig wel. Echte beleidsmaatregelen krijgt de Kamer meestal eerst in de vorm van een brief met een aankondiging – wij gaan straks ongetwijfeld nog over een aantal dingen spreken – en vervolgens meestal in een wetsvoorstel of bij een begroting.

Ik wilde de beantwoording in de volgende onderdelen verdelen. Allereerst ga ik in op de vragen die zijn gesteld over de huren en de huurontwikkelingen. Daarna beantwoord ik de vragen die zijn gesteld over de vermogenspositie van corporaties en over het sectorbeeld. Daarna ga ik over naar de vragen rond de koopmarkt en vervolgens kom ik op de vragen die gesteld zijn over de bouwproductie en de bouwopgaven. Onvermijdelijk komen daarna de overige vragen aan de orde.

Ik ga nu dus eerst in op de vragen die zijn gesteld op het gebied van de huren.

De voorzitter:

Zou u het zelf willen aangeven als u denkt dat u een thema hebt afgewikkeld?

Minister Blok:

Ja.

De heer De Vries sprak over de passendheidstoets: het toewijzen van betaalbare woningen aan mensen met de laagste inkomens. Hij vindt dat een goed uitgangspunt. De hele Kamer vindt dat, want dat onderdeel is Kamerbreed gesteund. In de praktijk leidt dit echter tot problemen. Wij hebben daar inderdaad vaker over gesproken. Eigenlijk signaleert de heer De Vries twee typen problemen. Ook de heer Ronnes heeft zich daar vaak over uitgesproken. Het ene type probleem betreft mensen met vermogen, vaak uit de verkoop van een eigen woning. Zij hebben een laag inkomen en zouden graag een sociale huurwoning willen hebben. Door hun inkomen moeten zij onder de passendheidsnorm een woning toegewezen krijgen, maar door hun vermogen zouden zij meer kunnen betalen en dan gaan zij hun vermogen daarin steken. De andere groep, waar ik zo meteen wat verder op zal inzoomen, is de groep waar de heer De Vries specifiek op inging. Deze groep betreft mensen met een laag inkomen, die mogelijk langer zouden moeten wachten, doordat er meer vraag zou ontstaan naar

de goedkope woningen onder de normen voor passend toewijzen. Zo begreep ik de heer De Vries. Over het eerste punt heb ik eerder aangegeven dat ik het niet juist vind dat mensen een beroep doen op de sociale huurvoorraad als zij voldoende vermogen hebben om zelf woonruimte te huren of te kopen, want de Kamer spreekt mij ook vaak aan op de tekorten die er in een deel van Nederland zijn. Als er tekorten zijn, is het des te logischer dat mensen die gewoon zelf kunnen voorzien in het wonen, dat ook gewoon zelf doen. Ik heb overigens alle respect voor het feit dat mensen zelf voldoende gespaard hebben om dat te doen, maar het hoort eigenlijk ook bij de gewone planning van de levensloop die je van mensen mag verwachten. Dan kom ik op de tweede categorie, de mensen met een laag inkomen die mogelijk langer moeten wachten. Ik heb vorige week in een overleg gezeten waar Aedes en VNG in vertegenwoordigd waren. Dat overleg ging over langer zelfstandig wonen. Ik heb VNG en Aedes toen gevraagd om mij voorbeelden aan te reiken. De Kamer doet dat overigens ook vaak, waarvoor dank. Ik zal daar straks bij de hypotheek nog verder op ingaan. De VNG stelde dit onderwerp ook aan de orde. Ook hiervoor geldt dat ik die voorbeelden echt op mijn tafel moet hebben om te kunnen beoordelen in welke vorm een en ander optreedt. Ik ben het overigens zeer met de heer De Vries eens dat het een onjuist effect zou zijn als die groep langer zou moeten wachten, omdat het de kerndoelgroep is van de woningcorporaties. Het gaat om mensen met een kleine portemonnee aan wie zij betaalbare woonruimte moeten aanbieden. De financiële positie van de hele sector biedt geen aanleiding om te denken dat men niet in staat is om daar waar dat nodig is de huren wat te verlagen, om onder de normen voor passend toewijzen te blijven. Maar ik kom straks nog verder te spreken over de financiële positie. Ik kom daarop terug zodra ik van Aedes en VNG het aanvullende beeld heb.

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

Ik ben heel blij met deze toezegging. Ik ben het best met de Minister eens dat mensen met vermogen een grotere keuzemogelijkheid hebben, ook buiten de sociale sector. Die hebben zij echter niet als zij een beperking hebben en zorg nodig hebben. Er zijn niet in het hele land in de vrije sector geclusterde of aangepaste woningen. Dus ook mensen met vermogen zijn soms aangewezen op die aangepaste woningen, maar zij komen er echt niet in als zij zich melden. Dat is echt schrijnend. Dan hebben zij wel geld, maar zij mogen er niet. Ik wil nogmaals een pleidooi houden om voor die categorie met de gemeenten en de corporaties aan de hand van praktijkgevallen te bekijken of er toch niet iets moet gebeuren.

Minister **Blok**:

De heer De Vries zegt heel hard: de mensen komen er niet in. Ook de normen voor passend toewijzen kennen een afwijkingsmogelijkheid. Dus langs die route kan het. Daarnaast is het wel degelijk zo dat er ook in de vrije huurmarkt aanbod is, en dat aanbod groeit. Ik kan voor geen enkele doelgroep garanderen dat precies op de plek waar mensen willen wonen, precies dat huis beschikbaar dat zij willen. Het leven is zoals het is. Onze wensen zijn vaak wat groter en ruimer dan onze portemonnee misschien toestaat. Niet op iedere plek in Nederland staat precies dat huis met de voortuin aan de Herengracht en de achtertuin aan zee voor € 400 in de maand dat wij misschien zouden willen.

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

Ik krijg allemaal van die badinerende antwoorden. Dat vind ik echt niet fijn. Het is een serieus onderwerp. Er zijn mensen die gewoon echt naar een zorgwoning moeten. Zij hebben een laag inkomen, maar wel een hoop geld op de bank. Ik vind niet dat zij per se voor een lagere prijs

moeten worden toegelaten. Zij moeten gewoon worden toegelaten voor de prijs die zij kunnen betalen, want met dat vermogen kunnen zij dat opbrengen. Die woningen zijn er niet in de vrije sector. Die geclusterde, kleinschalige woningen in wijken en buurten zijn alleen door corporaties gerealiseerd, of soms door zorginstellingen. Het is echt een serieus probleem. Dan over de Herengracht praten gaat echt voorbij aan de urgentie van dit probleem.

De voorzitter:

De Minister ten slotte op dit punt.

Minister Blok:

De heer De Vries brengt het heel zwart-wit. Die woningen zouden er helemaal niet zijn, maar die zijn er wel. Er wordt op dit moment zelfs uitgebreid geïnvesteerd, omdat die vraag ook wordt gezien door pensioenfondsen en andere aanbieders van vrijesectorhuurwoningen. Als u een ander voorbeeld wilt dan de voortuin aan de Herengracht en de achtertuin aan zee dan mag dat. In de woningmarkt is er in zijn algemeenheid vaak spanning tussen wat mensen willen en wat er beschikbaar is bij de portemonnee. Dat geldt voor iedere inkomensklasse. Een tweede dilemma, niet genoemd maar wel heel reëel, is het volgende. Een belangrijke reden voor passend toewijzen was ook dat het beroep op de huurtoeslag steeds hoger werd, omdat de afgelopen jaren het aanbod steeds duurder is geworden; de corporaties hebben duur gebouwd. Als iemand vermogen heeft waarmee hij de huur een tijd zou kunnen betalen en dus geen beroep op de huurslag zou hoeven doen, hebben wij daar natuurlijk geen enkele garantie op. Mensen mogen, gelukkig, hun geld uitgeven zoals zij dat willen. Zij mogen het ook schenken. Dan zou je ter voorkoming van het beroep op de huurtoeslag ook daarvoor nog een waarborg moeten maken. Dat is nog niet zo gemakkelijk. Het simpelste is dat mensen een lijfrente kopen, want dan is het structureel. Dat kan. Ze zouden het geld ook op een rekening van de woningcorporatie kunnen zetten. Je komt dan echter wel in ingewikkelde constructies terecht, met extra beheer. Ook in de uitvoering wordt het heel ingewikkeld.

De heer De Vries ging in op het thema van de goedkope scheefwoning en sprak over het stigmatiseren daarvan. Ik vind het een schrijnend contrast als enerzijds mensen op een wachtlijst staan, zoals in een aantal steden het geval is, en anderzijds mensen met een prima inkomen in een sociale huurwoning wonen. Dat vind ik echt uit de grond van mijn hart. Ik vind de woningcorporaties en het beschikbaar hebben van betaalbare woningen een heel groot goed. Net als voor iedere andere sociale voorziening geldt dat deze alleen overeind is te houden als deze alleen wordt gebruikt door de mensen die het echt nodig hebben. Ik vind het vervelend als de heer De Vries en ik daarover van mening verschillen, maar voor mij is het heel wezenlijk dat je niet tegelijkertijd mensen op de wachtlijst kunt houden en mensen die echt zelf hun huur helemaal zouden kunnen betalen, of zouden kunnen kopen, toch een sociale huurwoning bezet laat houden. Het gaat om enorme aantallen: 500.000 woningen in Nederland.

De heer Ronnes (CDA):

Ik kan de denklijn van de Minister grotendeels volgen, maar als je kijkt naar de woningvoorraad van een corporatie en naar de woningen die op de vrije sector beschikbaar zijn, dan zie je in de praktijk in heel veel regio's dat juist de voorraad van de corporatie de geschikte woningen voor die mensen betreft. Dus aan de ene kant heb je woningen die je daarvoor zou kunnen gebruiken. Aan de andere kant heb je, aan de vraagkant, mensen die erin zouden passen. Maar door de knellende regelgeving van het passend toewijzen sluiten de vraag en het aanbod niet op elkaar aan. Waarom is de Minister niet bereid om de werkelijkheid te zien dat die beleidsinstrumenten niet brengen wat zij zouden moeten brengen? Ik ben

het met de Minister eens dat je mensen die voldoende geld hebben niet een forse huurtoeslag moet geven. Maar kun je niet naar een optie toe waarbij je de huurtoeslag buiten beschouwing laat en je die mensen gewoon voor eigen rekening toch in die woningen een plek geeft?

Minister Blok:

Die optie is er en op dat punt is de regelgeving niet knellend. Woningbouwcorporaties mogen een deel van hun woningvoorraad onderbrengen in een aparte woon-bv. Dat is zelfs heel verstandig en administratief simpeler dan beide activiteiten, de commerciële en de sociale, in één rechtspersoon handhaven. Als zij een deel van hun bezit in die aparte woon-bv onderbrengen, vallen die woningen niet onder de criteria van passend toewijzen. Dan kunnen zij gewoon hun bestaande voorraad – zij blijven eigenaar – verhuren tegen de prijs die passend is en die de mensen ook willen betalen. Dus de oplossing bestaat.

De heer Ronnes (CDA):

Ik heb geen vervolgvraag, maar je ziet op dit moment dat in de praktijk de huurders de dupe worden en dat er geen beweging is. Als dat zo is, is het misschien toch goed om een beroep te doen op de Minister om dit nog eens duidelijk aan de corporaties aan te geven, om die beweging misschien mogelijk te maken.

Minister Blok:

Ik kom zo meteen nog te spreken over het duidelijk aangeven aan corporaties, maar ik ben het wel eens met de heer Ronnes. Zo nu en dan spreek ik corporaties ook duidelijk aan.

De heer Bashir ging nogmaals in op zijn stelling dat de huren met 28% zijn toegenomen en dat de NRC daarover heeft geschreven. Mijn antwoord is net als toen – en de NRC heeft ook daarover geschreven, dus het is een beetje een herhaling van zetten – dat de 28% die de heer Bashir hanteert over een periode van tien jaar geldt, en niet is gecorrigeerd voor inflatie. De cijfers die ik de Kamer lever worden gecorrigeerd voor inflatie, omdat inkomens in ieder geval gemiddeld die inflatie volgen. De huurenquête die de Kamer daarover krijgt, laat over zes jaar een stijging zien van 18,7%, inclusief inflatie, en exclusief inflatie – dat is dus de reële huurstijging – 8,5%. Zouden wij de 28% van de heer Bashir omzetten in de reële huurstijging, dus exclusief inflatie, dan is het geen 28%, maar 11%. Ik ben altijd graag bereid om die cijfers nog eens toe te lichten, maar ze zijn dus beide waar. Bepalend is wat de individuele huurder ervan merkt in de portemonnee. Er is een enorm verschil tussen de mensen met de laagste inkomens, die wij met fors stijgende budgetten voor de huurtoeslag compenseren, ook dit jaar weer, en de mensen met hogere inkomens, waarbij het ook logisch is dat wij van hen een hogere bijdrage vragen. Dat maakt voor hen de vergelijking met uitstroom naar de vrije sector meer voor de hand liggend. Het helpt tegen de wachtlijsten en het zorgt voor inkomsten die woningcorporaties kunnen gebruiken om te investeren. De heer De Vries vroeg net als de heer Bashir naar de huren in de geliberaliseerde huursector. Ik vind dat Nederland een te kleine middenhuursector heeft. Dat vindt een groot deel van de Kamer met mij. Vandaar dat we een aantal maatregelen hebben genomen, bijvoorbeeld algemene structurele maatregelen als de huurverhoging waar ik net over sprak. Die valt voor middeninkomens inderdaad hoger uit dan voor de laagste inkomens. Andere maatregelen zijn het hanteren van scherpere criteria en het geleidelijk omzetten van de hypotheekrenteaftrek in een verlaging van de inkomstenbelasting, waardoor de vergelijking tussen huren en kopen ook anders uitvalt. Omdat het een transformatie is die nog niet iedereen op het netvlies heeft, is er een wijziging van de AMvB aangekondigd die regelt dat in een bestemmingsplan ook middenhuur

kan worden opgenomen. Ten slotte is er de overlegtafel waar gemeenten met beleggers om de tafel zitten.

Het hanteren van vormen van huurbescherming boven de huidige grens zou meteen het probleem met zich meebrengen dat we nu ook al hebben met woningen onder de liberalisatiegrens. Zodra je huren gaat reguleren, gebeuren er, zo weet de econoom, twee dingen: de vraag neemt toe en het aanbod neemt af. Dat is ook precies wat je ziet gebeuren. Je ziet dan ook altijd wachttijden in de aantrekkelijke gebieden wanneer je de huren reguleert, want bij gereguleerde huren zal de vraag altijd groter zijn dan het aanbod. Dat probleem moet je dus zeker niet verder de woningmarkt in trekken. Het geld dat daar nu beschikbaar is, zou daardoor meteen verdwijnen.

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

Ik doe dit omdat GroenLinks niet aanwezig is: dit is echt economisme, hè? Dit betekent dat je maatschappelijke problemen helemaal wegredeneert door naar de markteffecten te kijken.

Ik heb het voorbeeld genoemd van mensen die tot 70% van hun inkomen besteden aan hun woonlasten als gevolg van de jarenlange stapeling van extra huurverhogingen. Wij zijn er op zich niet op tegen dat mensen met een hoog inkomen iets meer betalen, maar als hun inkomen naar beneden gaat, moet er wel iets kunnen gebeuren. Dat moet je kunnen reguleren. Dat gebeurt niet en daardoor zitten grote aantallen mensen op dit moment in grote problemen. Het vertrouwen dat die mensen in de politiek hebben, is echt tot nul gedaald.

Minister **Blok**:

De heer De Vries stelt mij een zeer economische vraag die betrekking heeft op echte mensen. Als je inkomen om wat voor reden dan ook omlaaggaat en je woonlasten gelijk blijven, wat gebeurt er dan? Daarop zijn twee antwoorden mogelijk. Ten eerste is er geen enkele wettelijke beperking voor corporaties om huren te verlagen. Dat mogen ze doen bij nieuwe bewoning, maar ook tussentijds. Het is zelfs niet ineens verplicht om huur te berekenen, om het maar eens extreem te zeggen. Het is wel verstandig! Daar zit echt geen wettelijke beperking. Ten tweede is er voor iedereen, of je nu huurt of koopt en of je nu in sociale huur of daarbuiten huurt, van wie het inkomen omlaaggaat door tegenslag die zich in het leven voor kan doen of doordat je met pensioen gaat, de mogelijkheid om je levensstijl aan te passen. Dat zal soms echt moeten, maar dat geldt voor iedereen. Dat probleem kan ik dus nooit helemaal oplossen en dat zou ook niet verstandig zijn. De kernvraag van de heer De Vries was of een woningcorporatie de huur kan verlagen. Dat kan dus en via passend toewijzen stimuleren we dat ook voor die gevallen waar dat ook echt passend is.

De heer Bashir vroeg hoe ik de verschillen in de huur tussen regio's ga verkleinen. Die vraag is voor mij niet helemaal te duiden, omdat de verschillen in grote mate veroorzaakt worden door het feit dat er in sommige gebieden een veel grotere vraag is naar woningen dan het aanbod en er in andere gebieden inmiddels een overschot aan woningen is. Ik kan dat niet zomaar veranderen. Ik voel mij er verantwoordelijk voor dat je, waar je ook woont, binnen een redelijke reistijd van je werk, je opleiding of je mantelzorg, een goede betaalbare woning kunt vinden. In feite betekent dat dat de huurregulering in tekortgebieden de prijzen scherper omlaag drukt dan in gebieden met een ruimere woningmarkt. Misschien dat de heer Bashir het in tweede termijn kan toelichten, want ik zou niet weten hoe ik de regionale verschillen zou kunnen verkleinen. De heer Bashir vroeg hoe we de verschillen tussen huur en koop verkleinen. Dat doen we met het pallet maatregelen dat ik net aangaf: huurstijging voor die huurders die dat ook kunnen betalen, een beperkte huurstijging met compensatie via de huurtoeslag voor de laagste

inkomens, de maatregelen die we hebben genomen rond de hypotheeken en het stimuleren van het middenhuursegment.

De heer Van Vliet ging in op de lasten van huurders als gevolg van energiebesparende maatregelen. Hij had huurders gesproken aan wie de woningcorporatie had aangegeven: als we hier investeren in energiebesparing, dan gaat de huur omhoog en daar zijn wij niet enthousiast over. Inderdaad hebben we daar gisteren al met alle andere aanwezigen een uitgebreid debat over gehad. Het is een heel grote maatschappelijke opgave, die voor een deel bekend is. Ik probeer daarbij te helpen met maatregelen als de energieprestatievergoeding en de aankondiging dat ik woningcorporaties ga verplichten om de minst energiezuinige woningen te verbeteren. Maar we kunnen er niet omheen – dat moeten we ook eerlijk vertellen aan de samenleving – dat er forse uitgaven nodig zijn om die verduurzamingsslag te maken. Iemand moet de rekening betalen! Dat zullen we in Nederland altijd op een eerlijke manier doen, maar de rekening moet wel worden betaald. Een van de constatering in de brief die collega Kamp gisteren namens het kabinet heeft verstuurd, is dat we die rekening eigenlijk nog niet goed genoeg kennen en dat we het dus nog door zullen moeten rekenen, zowel voor de portemonnee van huurders en kopers als voor de gezamenlijke portemonnee, de rijksbegroting.

Voorzitter, ik ga nu over van het onderdeel «huur en huurontwikkeling» naar het onderdeel «vermogen van corporaties».

De heer De Vries, de heer Ronnes en de heer Bashir zijn ingegaan op de vermogenspositie van corporaties. De vraag die daarbij speelde, is of we wel voldoende rekening houden met de verschillen tussen regio's.

Allereerst de vermogenspositie. De Kamer krijgt natuurlijk van de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties, een overzicht. Ik volg dat met grote interesse, omdat die laat zien of het goed gaat met de sector en of ze haar goede werk goed kan doen. Deze discussie heeft natuurlijk een enorme politiek lading, niet alleen vanwege de vraag of er voldoende huizen beschikbaar zijn en de huren redelijk zijn, maar ook omdat er over de verhuurderheffing een stevig politiek debat is gevoerd.

Ik heb gelukkig de steun gekregen van de woonakkoordpartijen, maar de kern van dat debat was of corporaties nog kunnen investeren na de invoering van de verhuurderheffing. De Autoriteit zegt: nadat de verhuurderheffing is betaald, is het jaarresultaat over het afgelopen jaar 5,5 miljard volkshuisvestelijk. Dat is dus niet eens op marktwaarde, want de heer Van der Linde wees er terecht op dat het dan 13 miljard zou zijn. Het goede nieuws is – volgens mij kun je dat echt alleen maar als goed nieuws beschouwen – dat er inderdaad nog een groot investeringsvermogen over is nadat de verhuurderheffing is betaald. Dat is overigens niet nieuw, want ik heb eerder ook een overzicht van de investeringscapaciteit per corporatie en gemeente naar de Kamer gestuurd. Dat is van groot belang voor de lokale prestatieafspraken, afspraken die overigens ook al lieten zien dat er een enorm investeringsvermogen is. Niemand kan zeggen: goh, wat ben ik verrast door dit beeld.

Het gesprek hierover heb ik vaak met de Kamer gevoerd en natuurlijk ook met de corporaties. Ik vind inderdaad dat er te weinig wordt geïnvesteerd en dat er te veel wordt gemopperd over de verhuurderheffing, zeker nu de cijfers aantonen dat dat mopperen onterecht is. Nu ben ik er altijd voor om eerst te bekijken of je gewoon afspraken met elkaar kunt maken, zonder dwingende wet- en regelgeving. Dat is ook de route die gevolgd is, zowel waar het gaat om investeren als waar het gaat om betaalbaarheid. Over het investeren is er in 2013 een convenant gesloten door mijn voorgangers, dat inhoudt dat er gemiddeld toegewerkt zou worden naar energielabel B in 2020. Dat was een afspraak zonder dwingende regelgeving. Voor de betaalbaarheid was er tot 2008 een wettelijke regel voor passend toewijzen. Die is in 2008, ook weer door een voorganger van mij, afgeschaft, ook weer met de afspraak met corporaties en gemeenten dat

zij zouden doorgaan met passend toewijzen. Wij hebben moeten constateren dat dat niet is gebeurd.

Ik vind het dan mijn taak als verantwoordelijk Minister om er bij beide onderwerpen voor te zorgen dat het wel gebeurt. Daarom heb ik wettelijke maatregelen voor passend toewijzen genomen. Daar wordt nog steeds heftig tegen gelobbyd. Die lobby bereikt de Kamer ook; dat mag allemaal in een vrije samenleving. Deze cijfers geven dus aan dat passend toewijzen in ieder geval voor de sector als geheel goed te betalen is. Ik heb aangekondigd – het is heel vervelend dat het convenant niet wordt gerealiseerd – dat de isolatie van woningen alsnog moet gebeuren. Die afspraak is niet voor niets door Minister Donner gemaakt. Ook hier geldt dat de financiële positie van de corporaties hiervoor toereikend is. Ik heb dat in het bestuurlijke overleg met de corporaties besproken en in een interview weergegeven. Ik heb daarbij een vergelijking getrokken met een bekende stripfiguur. De heer Bashir riep mij op om corporaties steviger aan te spreken. Ik vond de vergelijking met Dagobert Duck passend, maar ik vond een vergelijking met de Daltons te ver gaan. Als hij een suggestie heeft voor een andere manier om hen stevig aan te spreken, houd ik mij aanbevolen. Ik heb inderdaad gezegd dat we in Nederland iemand gierig noemen als hij heel veel geld heeft en toch steeds blijft zeggen dat hij geen geld heeft. Dat is wel de situatie, want er wordt steeds maar weer gezegd dat er geen geld is voor passend toewijzen.

Gelukkig is er ook goed nieuws, want Aedes heeft na het gesprek dat we vorige week maandag hadden, snel een persbericht getikt waarin staat dat Aedes meer gaat investeren. Het gaat uiteindelijk om de resultaten en dit is dan ook het effect dat ik wilde bereiken. Ik heb weleens een kabinetsformatie meegemaakt en daarom heb ik hen er ook op gewezen dat ze wel eindeloos kunnen blijven optellen en aftrekken, maar dat Kamerleden tijdens een kabinetsformatie aan de onderhandelingstafel weleens zomaar zouden kunnen zeggen: zullen we u eens een beetje gaan helpen? Dat is gewoon de politieke realiteit.

De heer **Ronnes** (CDA):

Wat mij dwarszit, is dat de Minister de woningmarkt op macroniveau blijft bekijken. Gisteren heb ik hem in het algemeen overleg over energiebesparing gevraagd of het beeld juist is dat investeringen in de verduurzaming van woningen juist achterblijven in de gebieden waar de corporaties er het slechtst voor staan. Met andere woorden: zijn macroconclusie dat het financieel goed gaat, kan ik op macroniveau misschien nog wel onderschrijven, maar dat laat onverlet dat er nog steeds knelpunten zijn. Ik zie in de cijfers ook dat er vooruitgang wordt geboekt. Is het niet zo dat juist in de gebieden waar de druk hoog is en waar de verduurzaming van woningen achterblijft, de situatie niet zo is als hij schetst?

Minister **Blok**:

De heer Ronnes heeft gelijk. Het antwoord op die vraag lag iets verder in de stapel, maar ik zal het nu maar geven. Een macrobeeld betekent inderdaad niet dat iedere individuele corporatie die ruimte heeft, maar het laat wel zien dat de sector er als geheel financieel gelukkig goed voor staat.

Rekening houden met de lokale situatie doen we op een aantal manieren. Zo is de WOZ-waarde onderdeel geworden van het woningwaarderingstelsel, waardoor de huren mee kunnen bewegen met de woning-schaarste. Verder ligt er een maatregel bij de Kamer voor om in de verhuurderheffing een extra korting in te bouwen voor de bouw van goedkope woningen in schaarstegebieden. Dat is typisch een correctie om in dure gebieden meer te kunnen bouwen. Ik heb verder aangekondigd dat ik in het wetsvoorstel dat ik voorbereid voor ten minste label C,

inderdaad zal bekijken of er corporaties zijn die dat investeringsvermogen niet hebben. Ik doe dat, omdat ik het van belang vind dat de huurders ook daar goede huurwoningen krijgen. Wellicht moeten we daarom komen tot verevening, want de heer Ronnes zei terecht dat de positie van individuele corporaties kan verschillen, ook al is de sector als geheel gezond.

De voorzitter:

Een korte aanvullende vraag, mijnheer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

De indruk die je krijgt uit de cijfers en uit de kaartjes van de Autoriteit, is dat de zwakke broeders juist in die gebieden zitten waar de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen fors achterblijft en waar de investeringen in verduurzaming achterblijven. Als je dat niet oplost, kunnen de macrocijfers nog zo positief zijn, de ellende blijft dan voor een groot deel bestaan.

Minister Blok:

Vandaar dat ik kom met de instrumenten die ik net noemde. Die houden inderdaad een overheveling in van gebieden met een ruime woningmarkt naar gebieden met een krappe woningmarkt. Als er additionele maatregelen nodig zijn voor de energiebesparingsopgave, zal ik de Kamer daar ook voorstellen voor doen.

De heer Bashir (SP):

De Minister wijst op de politieke realiteit, maar hij ziet dan wel een andere realiteit dan ik. Als ik kijk naar de verhuurderheffing, die ook een flinke hap uit de investeringscapaciteit heeft genomen, en naar de inzet van de Minister, denk ik dat er ook iets te wijten is aan het beleid van de Minister. Hij heeft namelijk ingezet op de particuliere huursector. Die moest gaan investeren, maar dat is nu juist wat de particuliere huursector nagenoeg nalaat. Daarom blijven de investeringen achterwege. Heeft de Minister misschien verkeerd gegokt? Heeft hij zijn centen op de verkeerde partij ingezet, nu blijkt dat die partij niet levert?

Minister Blok:

De wijziging van de Woningwet is nu iets meer dan één jaar oud. Eigenlijk is de belangrijkste maatregel om de particuliere huurmarkt wat meer ruimte te geven, de Woningwet, de maatregel om de woningcorporaties weer terug te laten keren naar de sociale huisvesting. Dat is heel erg ingegeven door de enquête, die nog strenger was, want de enquêtecommissie zei: niet DAEB, niet doen. Woningmarktprocessen gaan langzaam, want die moeten worden gepland en georganiseerd. Je mag daarom binnen een jaar geen enorme resultaten verwachten, maar het volume van de investeringen in de particuliere huurmarkt is al wel enorm toegenomen. Het aandeel vrijesectorhuurwoningen is de afgelopen jaren zelfs verdubbeld, deels door de liberalisatie en deels door nieuwbouw. Het investeringsvolume is ook fors toegenomen. Het mag echter nog wel wat meer en vandaar dat ik ben gekomen met aanvullende maatregelen. Speelt de verhuurderheffing daarbij een rol? Stel dat er helemaal geen verhuurderheffing was geweest maar wel de andere wijzigingen als gevolg van de nieuwe Woningwet, wijzigingen die wel Kamerbreed zijn gesteund, dan had de Autoriteit nu gerapporteerd dat het overschot geen 5,5 miljard was maar 7 miljard. Er was daardoor echt geen woning extra gebouwd. De heer Bashir komt nu dan ook eigenlijk op voor de rijke corporaties, terwijl de huurder in de tochtige woning of de wachtende op de wachtlijst daar verder niets aan heeft. Ik vind het dan toch mijn taak om te zeggen: u hebt dat geld. Dat geld is voor een belangrijk deel ook door ondersteuning van de gemeenschap – staatsgaranties en huurtoeslagen – tot stand gebracht. De woningcorporaties hebben dat geld en die

ondersteuning om te kunnen investeren in verbeteringen voor de zittende huurders en huizen voor de mensen op de wachtlijst.

De heer **Bashir** (SP):

De Minister zegt dat de winst zonder de verhuurderheffing alleen maar hoger was geweest. Als je niets doet, is dat inderdaad het geval. Wij willen dan ook dat er met dat geld iets gebeurt. We hebben een Minister die dat alles in gang had kunnen zetten, maar dat niet heeft gedaan. De Minister heeft inspanningen gedaan in de particuliere huursector. Ik vind dat niet verkeerd. Ik vind dat goed. Ik waardeer de inzet van de Minister, maar ik vind dat je het ook en-en had kunnen doen. De Minister heeft nu al zijn centen en al zijn kracht ingezet in de particuliere huursector met als gevolg dat die iets meer investeert. Je moet overigens wel een microscoop gebruiken om daarvan iets te kunnen zien. Als de Minister terugkijkt, vindt hij dan ook niet dat hij veel meer inspanningen had moeten richten op de woningcorporatiesector, zodat die ook flink was gaan bouwen?

De **voorzitter**:

Tot slot de Minister op dit punt.

Minister **Blok**:

Ter correctie: ik heb geen cent ingezet in de vrijehuursector. Helemaal niets!

De heer **Bashir** (SP):

Uw arbeidskracht en de arbeidskracht van de ambtenaren zijn ook centen!

Minister **Blok**:

Dank voor de waardering van de heer Bashir voor de arbeidskracht van mijn ambtenaren en mijzelf, maar dat is natuurlijk geen overboeking van geld. Ik zou dat ook niet juist vinden.

Had ik meer moeten inzetten op investeringen door woningcorporaties? Nogmaals, er liepen al afspraken rond passend toewijzen en investeren in energiebesparing. Het is van belang om daar onmiddellijk aan toe te voegen dat heel veel corporaties die plichtsgetrouw hebben proberen uit te voeren. Door de sector als geheel is er echter toch echt te weinig gedaan. Vanaf de eerste discussies over de verhuurderheffing heb ik aangegeven dat er voldoende financiële ruimte was om te investeren. De uitgebreide doorrekeningen daarvan zijn met de Kamer en de sector besproken. Ik heb ook steeds opgeroepen om te blijven investeren in nieuwbouw in de schaarstegebieden, woningverbetering en woningisolatie.

Ik heb dwingende maatregelen aangekondigd voor woningisolatie. Een dwingende maatregel voor investeringen in nieuwbouw is natuurlijk extreem ingewikkeld, omdat er niet overal in Nederland een nieuwbouw-opgave is. Vandaar dat we die afweging heel bewust – het staat ook weer in de Woningwet – overlaten aan de prestatieafspraken.

De heer Bashir meent een contrast te zien tussen het interview waarin ik aangaf een fan te zijn van woningcorporaties en het interview met het Algemeen Dagblad. Dat contrast zie ik niet, want ik ben wel degelijk een fan van woningcorporaties. Die vervullen een cruciale rol bij het huisvesten van mensen met een kleine portemonnee. Maar als je fan bent, ben je ook betrokken bij de club. Als ze niet goed genoeg spelen, zeg je ook: er moet echt beter worden gevoetbald, dames en heren! Soms zeg ik dat ook.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is een mooie ...

De voorzitter:

Ho, ho, ho. Ik keek al uw kant uit, maar dan nog. Een korte interruptie, mijnheer Ronnes?

De heer Ronnes (CDA):

De Minister sluit het blokje mooi af, maar ik vind het iets te makkelijk. Hij zegt eigenlijk: als het nodig is, moet ik de corporaties kunnen aanspreken. Keert hij die blik ook weleens naar binnen, naar zijn eigen activiteiten? Er staan twee rapporten op de agenda, waaronder het rapport van de Autoriteit, en de beleidsdoorlichting. Daarin is men toch vrij kritisch over de manier waarop het Rijk is omgegaan met het monitoren van het bouwvolume en de manier waarop wij hebben gestuurd. Het Rijk is systeemverantwoordelijk en dat betekent inderdaad dat de decentrale overheden, waaronder de gemeenten, aan de lat staan voor de realisatie. Maar hebben wij onszelf, heeft de Minister zichzelf niet tekortgedaan door niet te zorgen voor enig inzicht in het eigen functioneren? De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft dat ook aangegeven, maar niet alleen zij, want het komt ook naar buiten in de beleidsdoorlichting en het rapport van de Autoriteit. Ik vind dat de Minister daarom toch eens in de spiegel moet kijken en antwoord moet geven op de vraag of we wel genoeg hebben gedaan om die achterblijvende ...

De voorzitter:

Volgens mij gaat het vierde blokje over de bouwproductiviteit. Ik weet dan ook niet of de Minister hier nu al iets over wil zeggen.

Minister Blok:

Het lijkt mij goed om het vraagstuk van het bouwvolume bij dat blokje te behandelen. De vraag over het rapport van de Autoriteit lijkt mij te passen bij dit onderwerp. De Autoriteit zegt dat er, nog los van de door mij geschetste financiële positie, ruimte is om meer te investeren. Er is per saldo afgelost op leningen. Het was helemaal geen opdracht van mij of de Autoriteit om af te lossen op leningen. Sterker nog, die garantie is er juist om ervoor te zorgen dat er kan worden geleend daar waar dat nodig is. De Autoriteit wijst er ook op dat er zowel in kwaliteit als in nieuwbouw kan worden geïnvesteerd. We hebben het er net al over gehad dat dat natuurlijk voor een individuele corporatie anders kan liggen. Eigenlijk schetst de Autoriteit twee randen waarbinnen zich dat allemaal moet afspeelen. De ene is dat de lagere rente meer investeringsruimte biedt en de andere dat er altijd voorzichtigheid moet worden betracht. Ik ervaar dat helemaal niet als een tik op de vingers. Ik ben het dan ook met beide eens. Wij hebben hier ook al eerder debatten gevoerd waarin een deel van de Kamer mij vroeg of ik vind dat de Autoriteit structureel met een lagere rente moet gaan rekenen of dat de reserves voor derivaten omlaag kunnen. Ik heb mij toen steeds net als de Autoriteit voorzichtig betoond door te zeggen: dat wil ik juist niet, want je hebt ook veiligheidsbuffers nodig.

De heer Ronnes (CDA):

Wat ik de Minister niet hoor zeggen maar wat wel in het rapport staat, is dat de ontwikkelde beleidsinstrumenten door hun verschillende uitgangspunten weleens op gespannen voet met elkaar zouden kunnen staan. Daarvoor waarschuwt de Autoriteit nadrukkelijk. Hoe kijkt de Minister tegen die wake-upcall aan? Dat is dus dezelfde vraag als in eerste termijn.

Minister Blok:

Die opmerking van de Autoriteit is zeer terecht en is de kern van het debat dat wij voortdurend met elkaar voeren over sociale huur. De Autoriteit wijst op de spanning dat de maatregelen die de huurstijging beperken – ze wijst daarbij op passend toewijzen en de huursombenadering – de

mogelijkheden beperken om te investeren. Dat is een waarheid als een koe. Die discussie voer ik iedere keer weer met de heer Bashir, omdat die van de lijn is: veel investeren, weinig huur. Dat de Autoriteit daarop wijst, is zeer terecht. Ik heb het CDA nog nooit horen beweren, maar dat kan natuurlijk altijd alsnog, dat we dat dilemma zouden moeten oplossen door de huren vrij te geven, want dan zou er lekker veel geïnvesteerd kunnen worden. Deze spanning blijft dus bestaan.

De Autoriteit zegt terecht dat we daarvoor oog moeten hebben. Ik doe dat door steeds bij iedere maatregel de berekeningen mee te sturen naar de Kamer van het effect van de verhuurderheffing, passend toewijzen en de huursombenadering. De uitkomst is steeds: dat kunnen ze goed dragen. De Autoriteit zegt zelfs: je kunt jarenlang inflatievolgend huurbeleid gaan volgen. Ik zou het niet verstandig vinden, maar het geeft wel aan dat er ruimte is. Dat je steeds te maken hebt met de spanning van betaalbaarheid versus investeringsvermogen, zegt de Autoriteit volkomen terecht. Dat is hier dan ook steeds de kern van het debat geweest.

De heer Bashir vroeg waarom de doelgroep van de corporaties niet wordt verruimd. Dat doe ik niet, omdat dat ten eerste niet nodig is en omdat het ten tweede schadelijk is. Wij hebben de inkomensgrens tijdelijk verhoogd naar € 39.000. Dat is een groep die over het algemeen ook zonder steun zijn weg kan vinden op de woningmarkt. Dat is dan natuurlijk wel een beetje afhankelijk van de vraag in welk deel van Nederland je woont en wat je eigen woonwensen zijn. Hoe hoger je die grens trekt, hoe groter natuurlijk de groep wordt die een beroep kan doen op sociale huurwoningen. Daarvan is ook weleens een berekening gedeeld met de Tweede Kamer en die liet zien dat de Europese regelgeving het ook niet zou toestaan.

Ik heb de vraag van de heer Ronnes over de opmerking van de Autoriteit net beantwoord.

De heer Van Vliet vroeg hoe wordt gemonitord dat niet alleen de solvabiliteit van de corporaties zich goed ontwikkelt maar ook de liquiditeit. Daar kijkt de Autoriteit woningcorporaties ook naar. Een van de belangrijke criteria is de rentedekkingsgraad, want dat is een goede maatstaf voor liquiditeit. Ook de rentedekkingsgraad is sterk verbeterd en dat betekent dat er meer geleend zou kunnen worden voor nuttige investeringen.

Ook de heer Van Vliet vroeg naar de kritische opmerkingen van de woningcorporaties over de gevolgen van mijn beleid. Ik hoop zijn vragen hierover beantwoord te hebben toen ik de heer Ronnes zojuist beantwoordde.

Voorzitter, hiermee ben ik gekomen aan het einde van mijn blokje over de financiële positie van woningcorporaties. Ik ga nu door met de vragen die zijn gesteld over de koopmarkt en de woninghypotheken.

De heer De Vries begon met de constatering dat huurders duurder uit zijn dan kopers. Hij baseert dat, zo neem ik aan, op de woonquotes, het percentage van het inkomen dat gemiddeld wordt uitgegeven aan wonen. Dat percentage is ruim 20% voor de hele groep kopers en ruim 26,5% voor de hele groep huurders. De heer De Vries voegde daar net aan toe dat de huurquote wat stijgt en de woonquote wat daalt. Dit zijn allemaal gemiddelden! Een essentieel onderdeel van het beleid is de vraag of het betaalbaar is voor mensen met een kleine portemonnee. Daarvoor is de ontwikkeling per inkomensgroep belangrijk en niet het gemiddelde over het geheel. In het overzicht daarvan kan de heer De Vries zien dat de woonquote voor huurders per inkomensgroep, de laagste 10% tot en met de hoogste 10%, eigenlijk steeds onder en maximaal gelijk ligt aan die van kopers. Dat verschil is er dus niet.

Dat het gemiddelde voor kopers lager ligt, ligt aan het feit dat het aandeel mensen met hoge inkomens onder kopers nu eenmaal veel groter is. Dan wordt eigenlijk iedere uitgave een kleiner onderdeel van je totale inkomen, en dus ook je woonlasten. De ontwikkeling van de verhouding

huren versus kopen laat zien dat kopers, die al een huis hadden, nadeel hebben ondervonden van de dalende huizenprijzen want daardoor kwamen er huizen onder water te staan. Als ze een huis gingen kopen, hadden ze natuurlijk wel weer voordeel van de dalende huizenprijzen. Daarnaast werkt bij hen de dalende rente door als ze hun hypotheek wisten over te sluiten. Bij huurders is er inderdaad meer ruimte geboden voor huurstijging; dat was bewust beleid. Daarbij is dan wel weer voorzien in extra ondersteuning voor mensen met de laagste inkomens. De cijfers zijn dus verrassend noch zorgwekkend.

De heer De Vries ging in op de marges van banken op hypotheek. Ik ben het helemaal met hem eens dat het goed is voor de consument, de huizenkoper, dat die marges voortdurend onder druk worden gehouden door concurrentie. Een bank moet natuurlijk genoeg kunnen verdienen om ervoor te zorgen dat hij morgen en overmorgen ook nog bestaat, maar dat is geen reden om er nodeloos veel geld naartoe te brengen. Dat is de reden waarom ik heel blij ben dat er een enorme toename is geweest van het aantal hypotheekaanbieders. Vier jaar geleden bespraken wij dat er nog maar drie banken waren die slechts mondjesmaat hypotheek verstrekten. Inmiddels is het marktaandeel van banken enorm teruggelopen, namelijk tot ongeveer de helft. Er zijn enorm veel nieuwe aanbieders, uit binnen- en buitenland. Dat heeft sterk te maken met de hervormingen op de woningmarkt. Dat geven al die partijen ook aan. Ze zeggen dat het veel veiliger en veel inzichtelijker is geworden. Het is gestandaardiseerd. Daar heeft de consument echt profijt van. Daarnaast breng ik deze boodschap over aan beleggers, ook in het buitenland. Zij vinden dat heel aantrekkelijk. Zij zeggen dat niet alleen, maar met het gebruik van alle intermediairs in Nederland komt er ook daadwerkelijk veel geld van buitenlandse pensioenfondsen en verzekeraars naar Nederland. Dat is ook een van de twee boodschappen die ik tijdens mijn reis naar Azië meenam: het is interessant om te investeren in Nederlandse woninghypotheek, niet omdat we in Nederland een probleem hebben, maar omdat we concurrentie, en dus lagere marges, willen. De tweede boodschap was dat het interessant is om te investeren in de vrije huurmarkt.

De heren De Vries en Koolmees gingen in op de risico's van toekomstige rentestijgingen. De heer Koolmees wees in dat kader op het rapport van de Europese risicowaakhonden, om het zo te zeggen. Het weer aflossen van hypotheek en de lagere loan to value vormen een belangrijke buffer. Ik kan niet voorspellen of de rente weer gaat stijgen, maar je moet er altijd rekening mee houden. Het helpt dan enorm als je op het moment van renteherziening een lagere schuld hebt dan op het moment van afsluiten van die hypotheek – daarom hebben we daar stevige maatregelen op genomen – en dat je niet onder water staat, zoals tot nu toe grootschalig het effect was. Ik voel me daar juist veel comfortabeler bij dan vier jaar geleden, toen deze maatregelen niet waren genomen.

De heer De Vries vroeg naar de aanbeveling van de tijdelijke commissie Huizenprijzen om vermogensopbouw via woning en pensioen samen te bezien. Hij vroeg of daar al iets mee is gedaan. Ja, daar is al iets mee gedaan, maar het publiek merkt dat nog niet. Het kabinet heeft samen met sociale partners een aantal stappen geschetst om het pensioenstelsel te hervormen. Die zijn zeer complex. Die complexiteit heeft ook betrekking op het kunnen inzetten van vermogen voor de woningmarkt. Die mogelijkheid zou het kabinet graag willen openen, zoals collega Klijnsma ook heeft geschreven, maar dat kan niet met het huidige systeem met doorsneepremies. Dan wordt het namelijk voor jongeren extreem aantrekkelijk om dat op grote schaal te gaan doen, waardoor er minder premies gestort zullen worden. Je zult een en ander netjes moeten reguleren, zodat mensen niet in de problemen kunnen komen. Je moet dus eerst het pensioenstelsel hervormen om die stap te kunnen zetten.

Daarvoor hebben we een hoop voorbereidend werk gedaan, maar ik vrees dat dit inderdaad niet meer voor 15 maart afgerond zal worden. De heren Ronnes en Van der Linde vroegen wanneer we de eerste resultaten gaan zien van het platform dat ik heb ingesteld dat moet gaan kijken naar meer maatwerk in hypotheek: de positie van ouderen, mensen met een uitkering en mensen met flexibele beroepen, die ook graag op een veilige manier een hypotheek willen kunnen sluiten. Ik heb daar overigens interessante voorbeelden van gekregen van een aantal Kamerleden. Die gaan we voorleggen aan het platform. Mijn bedoeling is dat de Kamer voor de zomer van volgend jaar een reactie krijgt, niet alleen op het type knelpunten dat de Kamer mij heeft voorgelegd, maar ook op de oplossingen die we daarvoor kunnen vinden. Ik wil daar geen gras over laten groeien.

De heer Ronnes vroeg hoe we het aflossen van hypotheek gaan stimuleren. Daar hebben we ingrijpende maatregelen voor genomen, zowel de loan-to-valuemaatregel als de verplichting om in 30 jaar af te lossen. Nog een belangrijke maatregel in dat kader is het belastingvrij mogen schenken van € 100.000. Ik heb niet onmiddellijk voor ogen hoe je daar nog meer aan zou kunnen doen. We zien gelukkig ook dat er duidelijk meer wordt afgelost.

De voorzitter:

Mijnheer Ronnes, u hebt behoorlijk vaak geïnterrumpeerd. Als u het kort houdt, dan vind ik het prima.

De heer Ronnes (CDA):

Uit de cijfers komt naar voren dat het aantal aflossingsvrije hypotheek tussen 2012 en 2015 enorm is toegenomen. Ik kan mij voorstellen dat iemand voor een deel van zijn woning een aflossingsvrije hypotheek neemt, maar in 25% van de gevallen is meer dan 90% een aflossingsvrije hypotheek. Dat is richting de toekomst een enorm risico. Is dat niet iets waar wij over na moeten denken? Moeten wij daar niet iets mee, in die zin dat we het voor die groep aantrekkelijk maken om echt te gaan aflossen?

Minister Blok:

Dat is een heel open vraag. De periode die de heer Ronnes omschrijft, is voor een deel de periode waarin ikzelf Minister ben en voor een deel de periode daarvoor. Over mijn eerste wet heb ik nog een vrij forse discussie gehad met de CDA-fractie in de Eerste Kamer; in de Tweede Kamer was er wel steun voor. Die wet ging over het weer aflossen van hypotheek, niet alleen dwingend maar ook via de verleiding van de schenkingsvrijstelling. Ik sta altijd open voor andere ideeën, maar ik zie ze niet onmiddellijk. Misschien kan de heer Ronnes daar zelf ook nog eens over nadenken. De heer Ronnes vroeg ook of de uitspraak correct is in de brief over de nieuwe leennormen voor het komend jaar dat de leencapaciteit voor alle inkomens stijgt. Dat is zo. Zijn vraag wordt mogelijk ingegeven door het feit dat voor sommige hypotheek met een heel lage rente, dus hypotheek met een korte looptijd, de leencapaciteit ietsje daalt. Maar iemand met hetzelfde inkomen die kiest voor een lange looptijd, heeft wel degelijk te maken met de algemene effecten. De daling voor de laagste rentes heeft te maken met het feit dat de rentetabellen vorig jaar niet zo'n lage rente bevatten.

De heer Koolmees vroeg om een visie op een verdere hervorming van de koopmarkt. Hij gaf daarbij aan dat hij dacht dat hij het antwoord al wist. Ik zal het toch geven. Wij hebben maatregelen genomen, nogmaals met de steun van D66, waarvoor dank, die een langjarige doorwerking hebben. Van de loan to value gaat ieder jaar 1% af tot die 100% is, en de hypotheekrenteaf trek wordt in de hoogste belastingschijf geleidelijk omgezet in een lagere inkomstenbelasting. Daarom vind ik dat wij daar nu niet weer allerlei hervormingen boven op moeten gaan stapelen. Deze

maatregelen leiden uiteindelijk tot een gezondere woningmarkt, wat gelukkig ook erkend wordt door al die mensen in Nederland die weer kopen en verhuizen, maar ook door kredietverstrekkers en alle financiële beoordelaars van Nederland.

De heer Bashir vroeg of ik een eind wil maken aan de verkoop door woningcorporaties. Dat wil ik niet. Het is van groot belang dat woningcorporaties hun voorraad kunnen blijven aanpassen aan de vraag. De heer Koolmees wees zeer terecht op de fundamentele ontwikkelingen in de Nederlandse samenleving, die ook effecten hebben op de vraag naar woningen. Op dit moment sluit de samenstelling van de voorraad van woningcorporaties niet aan bij de doelgroep. Nogmaals, de vraag om ervoor te zijn is op landelijk niveau, maar dat betekent echt dat het op individueel niveau ook heel vaak zo is. In essentie zit de foute aansluiting in het feit dat de corporaties te veel dure ruime woningen hebben. 40% van de voorraad is eengezinswoningen. Dat was 20, 30 jaar geleden waarschijnlijk ook logisch gezien de doelgroep. 40% zijn eengezinswoningen maar 80% van de doelgroep zijn een- en tweepersoonshuishoudens. Het is echt zonde om mensen in te grote dure huizen te laten wonen, voor henzelf omdat ze daarmee te veel huur betalen, en voor de samenleving omdat zij daarmee nodeloos deze dure woningen blijft subsidiëren.

Het zou dus heel rationeel zijn om in de lokale prestatieafspraken met elkaar af te spreken om een deel van deze grote, ruime woningen te verkopen, bijvoorbeeld aan een Nederlands pensioenfonds, dat erg geïnteresseerd is in een goede belegging. Het mag ook een buitenlands pensioenfonds zijn. De opbrengst kan dan weer worden geïnvesteerd in isolatie van de bestaande voorraad of nieuwbouw voor de doelgroep: mensen met lage inkomens. Ik zou het echt heel dom vinden om die mogelijkheid af te sluiten. Ik ben een fan van woningcorporaties, maar ik vind dat op dit gebied te weinig stappen worden gezet. Dit onderwerp ga ik straks ook nadrukkelijk in de woningmarktregio's bespreken, omdat ik merk dat een aantal gemeenten hier heel terughoudend in is, waarmee de problemen op de woningmarkt vergroot worden en niet verkleind.

De heer Van Vliet vroeg twee dingen die ik toch maar even met elkaar in verband breng. Het ene was waarom wij de loan to value verlagen tot 100%. Het andere was wat ik van oververhitting vond. Als wij de loan to value verruimen met 5%, dan zijn morgen in Amsterdam en Utrecht de huizenprijzen 5% hoger, terwijl er geen huis bij komt. Mensen bieden namelijk op basis van de maximale leencapaciteit. Op het dieptepunt van de crisis stonden de huizen van heel veel mensen onder water. Dat is voor die mensen heel ongemakkelijk maar leidde bovendien tot een bevrozing van de woningmarkt. Een belangrijke les daaruit was: laten wij dat nou niet meer doen. Ik ben het eens met degenen die zeggen dat die 100% wel netjes is. Ik vind niet dat wij daar nog onder moeten, maar ik vind wel dat wij die 100% moeten bereiken.

De oververhitting in een aantal plaatsen in Nederland vraagt om lokale maatregelen. Dat is voor een deel bouwen. In Amsterdam wordt het probleem versterkt door het feit dat Amsterdam een extreem grote sociale huurmarkt heeft. Het spiegelbeeld daarvan is dat je dus een kleine koopmarkt en een kleine vrijesectormarkt hebt. Er moet dus worden gebouwd. Tegelijkertijd moeten wij er ook eerlijk over zijn dat, als heel veel mensen heel graag in een bepaald gebied willen wonen, daar de prijs omhoog zal gaan. Dan krijg je een verdelingsvraagstuk. In de sociale huur kan er meer gebruikgemaakt worden van het instrument in de Huisvestingswet om mensen voor te laten gaan die daar vanwege hun werk of vanwege mantelzorg moeten wonen. Dat mag. Amsterdam zou kunnen besluiten om een wijkagent of een wijkzuster die ook nachtdiensten heeft en die dringend een woning nodig heeft, voor te laten gaan bij de verdeling van sociale huurwoningen. Dat hebben ze nu niet gedaan. Dat zou ik zelf wel verstandig vinden, maar ik ben geen gemeentebestuurder.

Er zijn dus wel degelijk instrumenten voor gebieden waar de vraag heel groot is en waar gelukkig ook bijgebouwd wordt. Zeker het Amsterdamse gemeentebestuur verdient wat dat betreft een compliment; er wordt veel bijgebouwd. Maar waar de vraag heel groot blijft, kun je ook je verdelingsinstrumenten wat slimmer inzetten.

De **voorzitter**:

Mijnheer Van der Linde, ik vraag u om eventjes het voorzitterschap waar te nemen.

Voorzitter: Van der Linde

Minister **Blok**:

Dan ga ik over naar het hoofdstukje woningvraag en bouw. De heer De Vries vroeg mij om een grotere regisserende rol op mij te nemen richting de gemeenten en de regio's. De heer Ronnes vroeg daar ook naar. Die hoop ik hiermee ook te beantwoorden. Woningmarkten zijn zeer regionaal. Wij weten allemaal dat er naast regio's met tekorten ook veel regio's zijn waar de woningmarkt in evenwicht is en waar zelfs een overschot is aan woningen. Zelfs binnen een regio zijn er grote verschillen. Er zijn ook in Amsterdam wijken die heel geliefd zijn en wijken die minder geliefd zijn. Ik was maandag nog in Almere; een halfuurtje met de trein. Daar neemt de vraag enorm toe, maar daar zijn de prijzen toch echt veel lager dan in Amsterdam. Het in kaart brengen van de lokale behoeften en de lokale opgaven moet dus ook echt lokaal gebeuren. Bovendien zijn de terbeschikkingstelling van grond en de aanpassing van bestemmingsplannen lokale verantwoordelijkheden. Ik ben verantwoordelijk voor het Rijksvastgoedbedrijf, dus ik kan her en der wat grond beschikbaar stellen, maar dat is echt maar een klein deel van de totale vraag.

Ik constateer dat de landelijke plancapaciteit in ieder geval kleiner is dan de verwachte extra vraag. Dat is voor mij een reden om in de komende tijd met de nieuwgevormde woningmarktregio's om de tafel te gaan zitten. Ik heb dat recentelijk in Zuid-Holland gedaan; de heer Van der Linde heeft daar nog Kamervragen over gesteld. Daar werd meteen weer om extra geld gevraagd. Dat was een beetje tot mijn verrassing, want woningbouw levert juist geld op; die kost geen geld. Het illustreert wel hoe er soms problemen worden gecreëerd die er niet zijn. Het verschil tussen plancapaciteit en vraag moet dus in ieder geval worden overbrugd, maar dat moet lokaal gebeuren. Volgens mij is het feitelijk onmogelijk om vanuit Den Haag het verschil per gemeente of regio te bepalen. Daarnaast is er geen landelijke bevoegdheid om in lokale bestemmingsplannen in te grijpen, ook al droom ik daar weleens van. Het bekende voorbeeld hiervan is het voormalige vliegveld Valkenburg, dat nu van het Rijksvastgoedbedrijf is. Dat is een uitstekende woningbouwlocatie, die men bovendien mooi zou kunnen combineren met een groene ontwikkeling in de richting van de duinen. Wat mij betreft, kan daar morgen dus gebouwd worden, maar daar gaat de gemeente Katwijk over. Ik was eens bij een bijeenkomst in de gemeente Katwijk, waar mensen zeiden dat zij meer woningen voor hun kinderen wilden. Ik zei hun dat ik het harstikke eens met hen was, en dat ze dat ook maar tegen hun gemeentebestuur moesten zeggen. Het gaat dus om lokale bevoegdheden. Nogmaals, ik kan wel druk uitoefenen, maar ik heb verder geen bevoegdheden. Ik denk ook niet dat landelijke bevoegdheden op dit punt juist zouden zijn.

Voorzitter: Van Vliet

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

Dit wisselen we nu al twee jaar met elkaar uit. Het schiet niet op. Er worden door die gemeenten geen woningen gebouwd. Ik zeg niet dat het

gaat om onwil; soms is het ook onmacht. Er staan allerlei procedures in de weg, er zijn allerlei vastzittende opvattingen. Ik zie daarbij wel degelijk een taak voor de rijksoverheid. Ik verwacht bijvoorbeeld dat in de nieuwe nationale omgevingsvisie ook een visie op het wonen voor de komende tien à twintig jaar komt te staan, en dat er instrumenten en kaders komen waarmee je kunt stimuleren. De Minister zegt dat hij wetgeving overweegt op het gebied van energiebesparing als de daarvoor verantwoordelijke gemeenten en corporaties achterblijven. Hij doet dat ook bij het passend toewijzen, maar dat heeft allemaal helemaal geen zin voor mensen die geen woning hebben. Het grootste probleem is dat er te weinig woningen zijn. Ik snap echt niet dat de Minister niet meer druk op de lokale overheden uitoefent om de zaak op gang te brengen en de productieachterstand in orde te brengen.

Minister Blok:

Dit vraagt om enige precisie. Ik ben het met de heer De Vries eens dat ik hierin een rol heb. Die neem ik ook op me, langs de route die ik net heb aangegeven. Ik laat de gemeenten cijfers maken, niet alleen landelijk maar ook regionaal. Dat zouden ze ook zelf kunnen doen, maar daar help ik ze een beetje bij. Ik ga gesprekken met ze aan. Ik weet niet of de heer De Vries bedoelde dat hij vindt dat de wet zo moet worden gewijzigd, dat wij in Den Haag de bestemmingsplannen en de aantallen woningen per gemeenten gaan vaststellen. Als hij dat wel bedoelt, dan kan ik hem zeggen dat dat zeer, zeer ingrijpend zal zijn. Laat het helder zijn dat het bij een democratie hoort dat iedereen zijn standpunt mag innemen, maar ik zou zo'n keuze niet maken. Maar ik hoorde de heer De Vries zoiets ook niet uitspreken, dus ik ben zoekende. Wat overblijft, zijn de instrumenten die ik hanteer: in kaart brengen waar de tekorten zitten en om de tafel gaan zitten. Het risico dat ik daarmee loop, is precies wat er in Zuid-Holland gebeurde, namelijk dat er meteen wordt geroepen dat er geld bij moet, terwijl dat bij woningbouw niet zou hoeven. Het is niet verrassend als er bij mensen eurotekentjes in de ogen komen als een Minister hun zaal binnenkomt, maar bij woningbouw is dat echt geen logische reactie. Als ik ergens een zaal binnenkom, ligt er vaak al een persbericht klaar met de wens van meer geld uit Den Haag om te bouwen. Maar ondanks dat risico ga ik die gesprekken aan, omdat ik het ermee eens ben dat het zorgelijk is dat er landelijk een verschil is tussen plancapaciteit en vraag.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Dat is mooi, want daarmee schuift de Minister een stukje op naar wat ik bij herhaling heb gevraagd. Ik vind dat de landelijke regering best wel met gemeenten en provincies zou kunnen meerekenen en samen met hen taakstellingen zou kunnen bezielen en afspraken zou kunnen maken. Dat hoeft allemaal niet dwingend. Als de rijksoverheid daar meer bij betrokken is en zelf ziet welke hindernissen daarbij moeten worden overwonnen – en ik ben het eens met de Minister dat die lang niet altijd om geld hoeven te gaan – kan zij volgens mij veel meer druk uitoefenen en ervoor zorgen dat er daadwerkelijk wordt gebouwd. Als de Minister verder naar die kant wil opschuiven, begin ik weer enige hoop te krijgen dat het gaat werken.

Minister Blok:

Daar ben ik blij mee. Volgens mij voer ik daarmee ook de motie van de heer De Vries uit (34 550-XVIII, nr. 32) waarin hij mij vroeg om naar die woningmarktregio's toe te stappen en dit gesprek met ze aan te gaan. Ik hoorde in zijn woorden echter ook dat het daarbij moet gaan om helpen, duwen en trekken, maar niet om het overnemen van verantwoordelijkheden.

De voorzitter:

De Minister vervolgt nu zijn betoog.

Minister Blok:

De heer De Vries vroeg ook naar de motie-Paulus Jansen c.s. over een onderzoek naar het recht van zelfrealisatie (33 194, nr. 12). Dat is inmiddels tegen het licht gehouden. De Kamer heeft daar in november 2015 een brief over gekregen. De conclusie was dat dat recht van zelfrealisatie sterk is verbonden met het eigendomsrecht. Ik heb helemaal niet het beeld dat het recht van zelfrealisatie een grote belemmering is. Ik wil niet iedere keer het vliegveld Valkenburg noemen, maar als ik gebouwen verkoop met de hoop – en het liefst met de afspraak met gemeenten – dat er kan worden getransformeerd of dat er zelfs kan worden gesloopt voor nieuwe woningen, is dat recht van zelfrealisatie echt geen belemmering. Er zijn wel altijd weer discussies over hoe ver men daarbij de hoogte in mag, wat bijvoorbeeld speelt bij het voormalige gebouw van het Ministerie van Sociale Zaken, of hoe dicht opeen er wordt gebouwd. Daarbij gaat het in het algemeen om lokale wensen, waar ik alle respect voor heb, maar die soms echt niet helpen om de woningbouwproductie te bevorderen en in ieder geval niks te maken hebben met het recht op zelfrealisatie. Ik hoop hiermee de vraag van de heer Ronnes over de bouwproductie ook te hebben beantwoord.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk dat de Minister dit bedoelt in relatie tot de beleidsdoorlichting. De stelling in het rapport was dat er te weinig monitoring heeft plaatsgevonden, met name als het gaat om een goed inzicht in de effecten in breder verband en de behoeften in de toekomst. Er wordt eigenlijk best kritisch geoordeeld over de manier waarop we ons eigen beleidsinstrumentarium toepassen en kijken naar de effecten daarvan. Hoe kijkt de Minister aan tegen deze kritiek? Is hij van plan om daar iets mee te doen?

Minister Blok:

De beleidsdoorlichting gaat over de instrumenten die we gebruiken om de productie aan te jagen. Het gaat daarbij vooral om de expertteams, het zogenaamde «ontslakken» en de transformatie. Straks komt daar de overlegtafel over de middeldure huur nog bij. Ik denk dat in die beleidsdoorlichting terecht wordt gezegd dat de effecten van deze instrumenten nog beter in kaart moeten worden gebracht. Dat is niet altijd heel gemakkelijk, omdat je geen hek om een stukje Nederland kunt zetten om dat af te zonderen en te bekijken wat er gebeurt. Ik hoop dat de heer Ronnes wel erkent dat ik, als ik betere cijfers kon produceren, deze niet alleen zelf graag zou willen hebben, maar ze zeker ook met de Kamer zou delen. Ik neem deze aanbeveling dus ter harte, maar ik heb echt het beeld dat die teams zinvol zijn. Ik merk namelijk dat er zeker in de kleinere gemeentes vaak echt iets te weinig kennis aanwezig is op het gebied van zelfbouw, transformatie of ontslakken, dus de manier om lastige bouwprojecten los te trekken, en dat men daar blij is met die expertise, die overigens alleen maar op aanvraag wordt ingezet. Als die vraag er niet zou zijn, zouden we er ook mee ophouden.

De heer Ronnes vroeg verder waarom ik in de aangekondigde AMvB over de bestemmingsplannen de instandhouding van middenhuur van tien jaar voor ogen heb. Dat komt doordat die periode van tien jaar eigenlijk aansluit bij de bestaande praktijk. Bijvoorbeeld bij de verkoop van sociale huurwoningen wordt nu al in het algemeen tien jaar aangehouden als de periode waarover afspraken voor de huur worden gemaakt. Een kortere periode zou weinig zekerheid bieden voor de lokale woningmarkt, een langere maakt investeringen weer onaantrekkelijk. Dit zijn eigenlijk precies de kantlijnen waarop de Autoriteit woningcorporaties wijst: men probeert het midden te vinden tussen de bescherming van de huurder en de behoefte aan voldoende ruimte om investeringen mogelijk te maken. De heer Van der Linde vroeg hoe we verdergaan met de expertteams. Nogmaals, ik leid uit de vraag hiernaar af dat er echt behoefte aan is. De

werkbezoeken aan transformatie- en zelfbouwprojecten, met heel enthousiaste mensen, zijn meestal de leukste voor een Minister, dus ik wil daar zeker mee doorgaan. De heer Van der Linde vroeg verder of er beperkingen aan de woningbouw zijn die wij in Den Haag over het hoofd zien. Dat is mogelijk, en dat is voor mij ook de reden om met die samenwerkingstafel te starten en om zelf de regio's af te gaan. Het is namelijk niet alleen fascinerend, maar ook zorgelijk dat de productie de vraag onvoldoende snel volgt. Sommige dingen kunnen we verklaren, maar voor een deel is het inderdaad onduidelijk. Ik zal de Kamer hier zeker van op de hoogte houden.

Ik kom nu op de overige vragen. De heer Ronnes vroeg of het wel juist is dat studentenhotels worden meegeteld in de studentenhuisvesting. Tja, de naam geeft al aan dat daar studenten in wonen. Ik zou dus niet zo goed weten waarom een gemeente zou moeten worden verhinderd om ook die mee te tellen. Ze voorzien in een specifieke vraag, met name van internationale studenten die snel woonruimte nodig hebben en gewend zijn aan wat uitgebreidere service en voorzieningen, en aan wat hogere huren. Het is voor ons land van belang om internationale studenten aan te trekken, dus we zouden ook trots kunnen zijn op het succes hiervan. Ik zou dus niet weten waarom we die specifieke voorzieningen niet zouden mogen meetellen in de statistieken.

De voorzitter:

U hebt straks nog een tweede termijn, mijnheer Ronnes. Nou goed, één korte vraag dan. Volgens mij is dit namelijk inmiddels uw negende of tiende interruptie. Ik moet ook een beetje aan de collega's denken.

De heer Ronnes (CDA):

Oké, heel kort. Bij de studentenhuisvesting moeten we bekijken of er voldoende betaalbare huisvesting wordt gecreëerd. Wij zijn niet tegen studentenhotels. Ze voorzien in een bepaalde behoefte. Het zijn alleen vrij dure oplossingen. Ze zorgen er ook voor dat het aanbod van voldoende betaalbare studentenwoningen te laag wordt ingeschat. Ik wil daar echt aandacht voor vragen.

Minister Blok:

Ik hoor een zekere worsteling in de vraagstelling van de heer Ronnes, omdat hij tegelijkertijd aangeeft dat hij er niet tegen is en er aandacht voor vraagt. Zijn eerste vraag wekte een beetje de indruk dat ze niet in de statistieken zouden mogen staan. Ik wijs de heer Ronnes erop dat als dit aanbod er niet was, diezelfde studenten een beroep zouden doen op de rest van de kamermarkt, waardoor de druk daarop weer hoger zou worden. We hebben in Nederland gelukkig een uitgebreid instrumentarium om de studentenhuisvesting te stimuleren. De heer Koolmees wees er terecht op dat het aanbod echt is gegroeid, dus er is gewoon goed werk verricht door de studentenhuisvesters en de gemeenten. Internationale studenten blijken vaak betaalbare kamers op leuke locaties te willen. Als op die manier aan die vraag wordt beantwoord, zou ik niet weten waarom we daar negatief op zouden moeten reageren.

De voorzitter:

Nog één vraag, mijnheer Ronnes?

De heer Ronnes (CDA):

Gewone hotels tellen we bijvoorbeeld toch ook niet mee als huurwoningen in de sociale huursector?

Minister Blok:

Nee, omdat gewone hotels, althans naar mijn weten, niet langdurig worden bewoond door studenten, noch uit het binnenland noch uit het buitenland, maar die studentenhotels naar hun aard wel.

De heer Van der Linde vroeg nog naar de inzet van het rijksvastgoed bij het extra bouwen. We hebben natuurlijk al veel verkocht. Er is nog zo'n 1 miljoen m² extra beschikbaar. Zeer recentelijk is de voormalige Julianakerne in Den Haag verkocht voor woningbouw. Recentelijk is ook de wereldberoemde Bijlmerbajes in de aanbidding gedaan met een woningbouwbestemming. Op korte termijn komt ook het gebouw van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu op de markt, vlak bij Madurodam. Ook dat is een fantastische woningbouwlocatie. Er is dus nog steeds volop inzet.

De heer Bashir vroeg naar Airbnb. In zijn motie vraagt hij om op dat gebied met wetgeving te komen. Ik heb vorige week met wethouder Ivens afgesproken dat wij samen gaan bekijken hoe een meldplicht zou uitwerken. Iets in een wet zetten is a, maar of het ook werkt is b. Bij een meldplicht zul je uiteindelijk moeten controleren of mensen melden. Dat is een enorme opgave. Ik ben weleens met de ambtenaren van wethouder Ivens 's ochtends vroeg in Amsterdam op pad geweest om meldingen van overlast door Airbnb te bekijken. Ik heb het probleem dus met eigen ogen gezien. Ik kan me voorstellen dat je andere instrumenten inzet, die meer aansluiten bij het overlastcriterium. Dat is juridisch misschien ook makkelijker. Het opleggen van een meldplicht is namelijk zwaar. Ook een goedwillende moet dan melden, terwijl niemand tegen het criterium van aanpakken bij overlast zal zijn. Hoe dan ook: ik ga met de gemeente Amsterdam bekijken of hier een werkbare oplossing voor te vinden is. Ik zal dat natuurlijk aan de gemeente en de Kamer laten weten.

De heer **Bashir** (SP):

Kan de Minister aangeven op welke termijn we hier nader over geïnformeerd worden?

Minister **Blok**:

Dat zal zeker nog voor de verkiezingen zijn.

De heer Koolmees vroeg hoe ik de ontwikkelingen op de markt voor studentenhuisvesting inschat en wat mijn verwachtingen daarover voor de langere termijn zijn. Daar treden een aantal processen op. De heer Koolmees wees terecht op het langer thuis wonen. Naar mijn overtuiging heeft dat niet alleen te maken met bijvoorbeeld het studievoorschot, maar ook met het feit dat, waar de jeugd vroeger nog een beetje opstandig was en het huis uit wilde, heel veel jongeren het thuis nu reuze naar hun zin hebben. Dat lijkt me op zich goed nieuws. Er is dus gewoon minder behoefte om het huis uit te gaan. Mensen zijn over het algemeen – ik realiseer me dat dit gemiddelden zijn – natuurlijk ook iets ruimer behuist dan vroeger. Het is moeilijk om in te schatten hoe zo'n ontwikkeling gaat verlopen, maar ik denk dat het reëel is om te verwachten dat we de echte piek in de schaarste wel gehad hebben. Op zich is dat goed nieuws, maar het is geen reden om achterover te leunen. In de nog te behandelen Veegwet wonen doe ik ook een voorstel waardoor studentenhuisvesters nog steeds op een nette manier kunnen werken met beleggers. De heer Ronnes heeft daar indertijd ook een vraag over gesteld. Ik heb er eigenlijk wel goede hoop op dat de markt niet alleen wat ruimer is geworden maar ook ruimer blijft.

Daarmee kom ik aan het eind van het blokje «overige vragen». Ik hoop alle vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:

Dank u wel. We gaan over naar een korte tweede termijn, met een spreektijd van maximaal twee minuten en zonder onderlinge interrupties. We beginnen met de heer De Vries van de PvdA.

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

Voorzitter. Ik dank de Minister voor alle antwoorden. Ik vind het echt jammer dat er geen oplossing komt voor de mensen die een inkomen net boven € 35.000 hebben, vaak in particuliere huurwoningen wonen, bijvoorbeeld bij Vesteda, jarenlang huurverhogingen hebben gekregen en nu echt in de knel zitten. Er komt voor hen maar geen oplossing, niet van Vesteda en niet van de Minister. Dat blijf ik betreuren.

Het recht op zelfrealisatie betekent dat de grondeigenaar het recht op ontwikkelen heeft. Er wordt dus niet aanbesteed. Voor alle andere dingen die we belangrijk vinden, zoeken we naar de beste prijs-kwaliteitverhouding, maar bij het bouwen van woningen doen we dat niet. Dan is het eigendom van mensen die toevallig een stukje grond hebben, afwachten, dwarsliggen of vertragen kennelijk belangrijker dan het geven van ruimte aan mensen die met hun eigendom juist vooruit willen en maatschappelijk relevante doelen willen realiseren. Het kabinet zegt dat het het recht op zelfrealisatie tegen het licht heeft gehouden, maar ik vind de vijf regels in het briefje daarover echt helemaal voorbijgaan aan de ernst van de aanbeveling die de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft gedaan.

Ik ben wel blij dat we weer een stapje dichterbij het moment lijken te zijn waarop de Minister echt druk gaat uitoefenen op het realiseren van nieuwbouw. Daarmee worden de tekorten, die dreigen op te lopen, enigszins teruggedrongen. Er is dus ook een lichtpuntje.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Met de huidige situatie op de woningmarkt is het zeker goed dat de Minister zich extra inzet, al blijf ik wel kritisch over de werking van de beleidsinstrumenten die de afgelopen jaren zijn ingezet. In de eerste termijn heb ik de Minister gevraagd of we een goede screening kunnen doen van met name de beleidsinstrumenten die gerealiseerd zijn voor de huurmarkt. We moeten de voor- en nadelen eens goed op een rij zetten en bekijken of een aantal pijnpunten geslecht kunnen worden.

Ik ben blij met de toezegging dat de Minister met de corporaties om de tafel gaat om te bekijken of mensen met een zorgbehoefte toch terecht kunnen in een corporatiewoning door de administratieve status ervan te veranderen naar de vrije sector. Het is eigenlijk triest dat we een administratieve correctie nodig hebben om dit mogelijk te maken, want heel veel mensen zitten gewoon te wachten op een dergelijke woning. Het zou mij wat waard zijn als de Minister daar enorme vaart mee zou maken.

Verder heb ik een heleboel antwoorden gekregen in de eerste termijn van de Minister. Voor de tweede termijn laat ik het hier dus bij.

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

Voorzitter. Ik heb vrij veel tijd besteed aan de overdadige winsten van de corporaties. Na het debat constateer ik dat de 5,5 miljard waarover we het gehad hebben, gewoon staat en dat die bij filering overwegend blijkt te bestaan uit echte kasstromen. Het is dus geen papieren winst. Vervolgens kun je met die 5,5 miljard verschillende dingen doen. Je kunt bouwen, je kunt verduurzamen of je kunt de huur verlagen, al naar gelang je politieke overtuiging. Ik blijf zeggen: dat zijn de drie publieke taken van de corporaties. Als ze die niet waarmaken, kunnen we dat geld elders in Nederland goed gebruiken. Wat ons betreft is er dus geen enkele reden om de verhuurderheffing af te schaffen. Sterker nog: ik zou haar liever uitbreiden.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Na jarenlange huurverhogingen is het tijd voor huurverlaging. De Minister zegt dat daar nu ook geld voor is. Sterker nog: ook in de staatskas is een overschot gerealiseerd. Met andere woorden: er is meer belasting geheven dan begroot. Het is dus mogelijk om de verhuurder-

heffing af te schaffen dan wel om te zetten in een investeringsplicht en tegelijkertijd iets te doen aan de enorme huurstijgingen. Ik denk dat het mogelijk moet zijn om je focus te verbreden en je niet alleen op de particuliere huursector te richten maar ook op de corporatiesector. Ik zou het goed vinden om de Minister daarvoor een zetje te geven. Daarvoor wil ik een aantal moties indienen. Ik vraag een VAO aan om een uitspraak van de Kamer te vragen over deze onderwerpen. Hoewel de Minister natuurlijk nog een aantal maanden niet demissionair is, zal hij daarna wel demissionair worden. We moeten dus opschieten en nu nog de Minister op pad sturen om ervoor te zorgen dat er iets gedaan wordt aan de problemen in het land.

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ik dank de Minister voor de uitgebreide beantwoording. Ik heb in de eerste termijn aandacht gevraagd voor de regionale verschillen. Het zit hem inderdaad deels in de nieuwe wet, bijvoorbeeld als het gaat om investeren in krimpgebieden of locaties met uitbreidingsinvesteringen. Die wet moeten we snel gaan behandelen. Als er meer nodig is, gaat deze Minister ook meer doen. Dat vind ik een geruststellende gedachte. Ik dank hem voor die houding en opstelling.

Het antwoord dat de Minister gaf over de koopwoningen had ik al verwacht. Ik zei zelf in eerste termijn al: ik verwacht geen nieuw standpunt van het kabinet, want VVD en PvdA komen er niet uit. Ook ik vind dat er de afgelopen jaren ontzettend veel is gebeurd. Daarom heeft D66 het woonakkoord ook gesteund. Ik sta daar nog steeds volledig achter. We moeten inderdaad niet de fouten uit het verleden herhalen. Ten aanzien van allerlei oproepen om de LTV te gaan verlagen of verhogen of om inkomenseisen aan te passen, ben ik het zeer met de Minister eens: dat leidt alleen maar tot een hogere vraagprijs. Met hogere prijzen op de koopwoningmarkt los je niks op. Sterker nog: door kunstmatige lucht in de woningmarkt te pompen, maken we weer de fout die we in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw hebben gemaakt.

Nu net, 12.00 uur, verscheen op telegraaf.nl een bericht dat het IMF erop hamert dat de Nederlandse huizenmarkt wordt aangepakt. Ik zie dat de Minister nu wordt geïnformeerd over dat bericht. Ik had het hier niet voor niks over in de eerste termijn. De breedgedragen analyse – van het European Systemic Risk Board (ESRB), het IMF, de OESO en de Nederlandsche Bank – is dat onze financiële huishouding risicovol en niet in balans is. Dat heeft ook met de pensioenen te maken, zoals de heer De Vries heeft gezegd. Daar zullen we iets aan moeten doen. Het IMF zegt nu letterlijk: bouw de hypotheekrente verder af. Dat gaat nu niet meer gebeuren, maar ik hoop dat de collega's het rapportje van het IMF goed gaan lezen en voor de verkiezingen nog helder gaan aangeven dat ze hier ook naar gaan luisteren.

Ik dank de Minister voor zijn antwoord over de studentenhuysvesting. Ik ben het met hem eens dat het een incidenteel effect kan zijn maar ook een structureel effect, omdat jongeren anders kijken naar de aantrekkelijkheid van thuis blijven wonen. Is de Minister bereid om deze ontwikkeling en de invloed daarvan op het aanbod te monitoren?

De **voorzitter**:

Ik zie af van een tweede termijn namens mijn fractie. Kan de Minister meteen antwoorden? Dat is het geval. Het woord is weer aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Minister **Blok**:

Voorzitter. Allereerst ben ik met de heer De Vries blij dat we elkaar in ieder geval genaderd zijn ten aanzien van de rol die ik speel in de richting van gemeentes en provincie en de rol die zij moeten spelen. Ik zal de heer De

Vries en zijn collega's op de hoogte houden van mijn gesprekken met de woningmarktregio's.

De heer De Vries gaf aan dat de brief over de zelfrealisatie kort was. De brief verwijst echter ook naar een onderzoeksrapport, dat wel lang is. Dat raakt toch een wezenlijk punt: het recht van eigendom. In het rapport wordt ook ingegaan op de vraag of dit nou echt een groot probleem is. Daarop wordt gezegd: dat valt wel mee, want zo'n grote rol speelt de zelfrealisatie niet.

De heer Ronnes vroeg of we de ingezette beleidsinstrumenten blijven evalueren. Dat doen we zeker, want de wetten kennen allemaal een vast evaluatieschema. Tussendoor blijft de Kamer jaarlijks de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting krijgen. We gaan komend voorjaar bepalen of dat één stuk wordt of dat het toch twee stukken blijven.

De heer Ronnes sprak over een administratieve correctie die het mogelijk maakt dat woningcorporaties ook woningen toewijzen aan mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. De corporaties zijn nu splitsingsvoorstellen aan het maken. Daarin hebben zij alle ruimte om hier invulling aan te geven. Die voorstellen maken ze in samenspraak met gemeentes en huurdersorganisaties. Het is cruciaal dat dit punt lokaal goed wordt ingevuld. Nogmaals: de wet biedt alle ruimte om een deel van de voorraad in te zetten voor de inkomens boven de huurtoeslaggrens.

De heer Van der Linde benadrukte nog eens dat de financiële positie van de woningcorporaties sterk is verbeterd en dat er dus ruimte is om te investeren. Dat zijn wij hartgrondig met elkaar eens. De heer Bashir wil die ruimte inzetten voor huurverlaging. Op zich mag dat. Ik vind het niet verstandig voor de werking van de woningmarkt, omdat de huren dan ook worden verlaagd voor mensen met een goed inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Dat betekent dat zij minder bijdragen dan zij kunnen en bovendien weer geen prikkel krijgen om door te stromen. De huurverlaging waar de heer Bashir voor pleit, zal de wachtlijsten dus verlengen. De heer Bashir vertelde dat de staatskas een overschot heeft gerealiseerd. Dat is nieuw voor mij. Ik heb wel hoop dat dat stadium weer bereikt zal gaan worden. De heer Bashir komt met moties. Die wacht ik af.

De heer Koolmees riep ertoe op om snel in de wetgeving vast te leggen dat er gereageerd kan worden op lokale verschillen. Ik ben als was in zijn handen, want hij agendeert de aanpassing van de Wet verhuurderheffing die hiervoor nodig is. Ik ben altijd beschikbaar.

Het IMF-rapport over de koopmarkt ga ik lezen. Dat heb ik nog niet kunnen doen, maar de heer Koolmees heeft ongetwijfeld juist weergegeven wat daarin staat.

Ik blijf de ontwikkelingen rond studentenhuisvesting monitoren. Daar is geen apart aanjaagteam meer voor, maar monitoring blijft van belang.

De voorzitter:

Ik dank de Minister voor de beantwoording in tweede termijn. We constateren in ieder geval dat de heer Bashir van de SP een VAO heeft aangevraagd. We zullen dat met hem als eerste spreker doorgeleiden naar de centrale griffie.

Ik heb drie toezeggingen van de Minister genoteerd.

- De resultaten van het Platform Maatwerk en de kabinetsreactie daarop zullen voor de zomer van 2017 naar de Kamer worden gestuurd;
- De Minister informeert de Kamer over oplossingsmogelijkheden met betrekking tot de problemen met Airbnb. Dat doet hij na overleg met de gemeente Amsterdam. Hij zal dat doen voor de verkiezingen van 2017;
- De Minister gaat de Kamer informeren over de uitkomsten van overleg met partijen als Aedes en de VNG over de huisvestingswensen van mensen met een zorgbehoefte, zodat de Kamer daar een aanvullend beeld van heeft.

Minister **Blok**:

Het ging specifiek over mensen met een laag inkomen die ten gevolge van het passend toewijzen langer zouden moeten wachten.

De **voorzitter**:

Dank voor de aanvulling.

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

Ik heb de Minister ook nog horen toezeggen dat hij de Kamer verslag zal doen van de gesprekken die hij met de woningmarktregio's voert.

De **voorzitter**:

Ik hoor dat de Minister dat bevestigt.

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

Gaan we van dat VAO lopendebandwerk maken in de laatste nacht voor het reces of nemen we daar fatsoenlijk de tijd voor in januari?

De **voorzitter**:

Mijn suggestie is om het na het kerstreces te doen. Echt heel gloeiende haast heeft het toch niet, mijnheer Bashir? Als het VAO na het kerstreces is, hebt u ook wat meer tijd om uw beschouwingen in moties om te zetten.

De heer **Bashir** (SP):

Ik heb daar geen moeite mee, maar we hebben nog wel twee weken en een dag tot het reces.

De **voorzitter**:

U begrijpt dat de plenaire agenda, op zijn Limburgs gezegd, knatsch vol zit?

De heer **Bashir** (SP):

Ik vind januari prima, geen probleem.

De **voorzitter**:

Oké, dan wordt het januari.

Sluiting 13.10 uur.