

Vergaderjaar 2011–2012

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

33 104

Studentenhuisvesting

Nr. 11

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 3 januari 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 24 november 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 juli 2011 met de aanbieding Monitor Investeren voor de Toekomst 2009 over de huisvesting van ouderen en mensen met beperkingen (32 847, nr. 2);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 juli 2011 inzake het Onderzoek knelpunten rijksregulering in relatie tot studentenhuisvesting (32 500-VII, nr. 111);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 oktober 2011 inzake de transformatie van kantoren naar woonruimte en de aanbieding van het onderzoek inzake onorthodoxe maatregelen (33 000-XII, nr. 3);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 november 2011 over de uitvoering van de motie-Lucassen (32 500-VII, nr. 96) inzake het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011–2016 (33 104, nr. 1);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 september 2011 inzake het afschrift van het antwoord op de brief van de Huurdersvereniging Amsterdam inzake haar bezwaar tegen enkele voorstellen van de G-4 met betrekking tot knelpunten studentenhuisvesting (2011D41637);**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, Dijkzema

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzema (PvdA), Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Wolbert (PvdA), voorzitter, Heijnen (PvdA), Karabulut (SP), Elissen (PVV), Ziengs (VVD), ondervoorzitter, Monasch (PvdA), Schouw (D66), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Knops (CDA), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Paulus Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Fritsma (PVV), Steur (VVD), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

Voorzitter: Monasch
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Karabulut Lucassen, Monasch, Verhoeven en Voortman,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Goedemiddag dames en heren, minister, collega's. Wij houden een AO over studenten- en ouderenhuisvesting en kantoren. Als voorzitter probeer je altijd meteen aan het begin immens populair te worden. Ik heb daarvoor de volgende truc bedacht: wij gaan proberen om dit AO in twee uur in plaats van in drie uur te houden. Dat is alvast één onderwerp dat brede instemming heeft ontmoet. Wij proberen het AO om 17.00 uur afgerond te hebben. Mochten wij dan nog blessuretijd nodig hebben, dan kijken wij opnieuw, maar de spreektijden en het aantal interrupties zijn afgestemd op een eindtijdstip van 17.00 uur. Ik stel de collega's met het oog daarop voor dat ieder ongeveer vijf minuten spreektijd heeft en dat ieder de andere Kamerleden twee keer kan interromperen in de eerste termijn, met een eerste vraag en een vervolgvraag. De minister heeft mij toegezegd dat ook hij in zijn beantwoording rekening zal houden met deze streeftijd. Zo moeten wij de onderwerpen goed kunnen behandelen en toch mooi om vijf uur de haven kunnen binnenvaren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Als wij het over alles zo snel eens kunnen worden, kunnen wij misschien met een uur volstaan, maar dat zal wel niet. Wij hebben vandaag twee belangrijke onderwerpen op de agenda staan, studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting. Studenten en ouderen zijn twee groepen waarvoor er enorme tekorten aan woningen zijn. Wat betreft de ouderenhuisvesting is dit overigens niet geheel duidelijk. Misschien moeten wij nog eens nader definiëren hoe groot het probleem in feite is en wat de rol van het Rijk daarin is. Ik begin met de overeenkomst tussen beide groepen. Vaak gaat het om alleenstaanden en om kleine woonruimten. Je zou je bijna kunnen afvragen of de groepen onderling uitwisselbaar zijn, maar dat zou concreet inhouden dat er jongeren in bejaardentehuizen zouden gaan wonen, en dat is nog niet aan de orde. Een andere overeenkomst is dat bijvoorbeeld woningcorporaties er een probleem mee hebben, aangezien je voor deze twee doelgroepen de woningen niet kunt uitponden. Studenten zullen de woning nooit kopen en ouderen zullen ook geen woning meer kopen. Dit maakt het exploitatietechnisch lastiger. Er is een onrendabele top op studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting. Dat maakt het niet aantrekkelijk om erin te investeren. Daardoor zijn er ook tekorten. Komen deze tekorten door de sterk gestegen prijzen of door het tekort aan woningen überhaupt? De prijzen zijn natuurlijk ook gestegen doordat er een tekort aan woningen is. Het aanbod blijft ver achter bij de vraag, ook voor deze twee groepen mensen. Debet hieraan zijn onder meer de sterk gestegen grondprijzen; sinds de jaren negentig zijn deze prijzen met 265% gestegen. Dat wonen duurder is geworden, komt mede doordat wij meer eisen stellen aan wonen. Wij wonen ook luxer. De isolatie-eisen zijn strenger enzovoorts. Wij moeten daarom ook accepteren dat wij meer betalen voor wonen, dat wil zeggen dat de woonquote ten opzichte van het inkomen hoger is. Een ander probleem is dat de politiek altijd vrij dominant is geweest wat betreft de huurprijsregulering. Wij hebben altijd gezegd dat huren slechts met maximaal het inflatiepercentage mogen stijgen. De huurprijzen zijn

daardoor ver achtergebleven bij de nieuwbouwprijzen en bij de verkoopprijzen van woningen, met alle gevolgen van dien.

Ik kom nu in de sfeer van de oplossingen als het gaat om studenten- en ouderenhuisvesting. Allereerst zouden de grondprijzen naar beneden moeten worden bijgesteld. In verband hiermee hebben wij het eigenlijk over de exploitatietekorten van de gemeenten, en daar gaan wij natuurlijk niet over. Gemeenten hebben in hun exploitatie altijd rekening gehouden met zeer sterk stijgende grondprijzen. Zij hebben daarvan altijd geprofiteerd, maar dit geldt ook altijd weer geïnvesteerd. Dit is dus een heel lastige kwestie. De gemeenten zullen dit echter zelf moeten oppakken en invullen, want anders komen er helemaal geen woningen meer.

Op het gebied van regelgeving, mijn favoriete onderwerp, biedt het «bouwbesluit light» kansen. Wij hebben al het nieuwe bouwbesluit waarbij wij kantoren gemakkelijker kunnen omkatten tot woningen. Wij hebben het daarbij steeds over kantoren gehad, maar ik wil nog even nadrukkelijk wijzen op de 40 000 eenheden boven winkels die ook leegstaan. Ook die zou je in dit verhaal kunnen meenemen. Die ruimtes kun je volgens mij namelijk gemakkelijker tot woningen ombouwen, met name voor studentenhuysvesting. Wij hoeven daarvoor geen parkeerplaatsen aan te leggen. Ook kunnen studenten makkelijker een trap oplopen, zodat je er ook geen liften achter hoeft op te stellen. Het is geen nieuw onderwerp, maar volgens mij biedt het wonen boven winkels meer kansen in het kader van het nieuwe bouwbesluit.

Daarnaast roep ik de minister op om werk te maken van de verordening die gemeenten in het leven kunnen roepen op basis van de Wet kraken en leegstand. Gemeenten kunnen op basis van deze wet een leegstandsverordening in het leven roepen. Ik geloof dat nog maar één gemeente dat gedaan heeft, de gemeente Amsterdam. Met dat instrument in handen, kunnen gemeenten actief gaan bekijken wat ze met leegstaande panden zouden kunnen doen. Ten eerste is er de meldingsplicht als een pand langer dan een halfjaar leegstaat. Ten tweede kunnen gemeenten veel actiever met de eigenaar bekijken wat je met het leegstaande pand zou kunnen doen. Gemeenten zouden dit veel actiever moeten oppakken. Ik kijk hierbij ook naar de minister. Ziet hij daarin een rol voor zichzelf weggelegd? De 40 000 eenheden boven winkels kunnen namelijk heel goed worden aangewend voor de huisvesting van studenten.

In het kader van het bouwbesluit hebben wij de eisen ten aanzien van de oppervlakte van een studentenkamer, een zelfstandige woonruimte, naar beneden bijgesteld van 24 m² naar 18m². De doelgroepen zijn hier gelukkig mee, want daardoor wordt het voor de huurder betaalbaarder. Tegelijkertijd wordt het voor de bouwer betaalbaarder om deze studentenhuysvesting neer te zetten. Ik zou nog een stap verder willen gaan. Kunnen wij niet naar 15 m²?

Ik plaats nog een opmerking over de gemeentelijke eisen. Wij gaan niet over datgene wat de gemeenten doen, maar sommige gemeenten zetten met de gestelde parkeereisen, ook voor studentenhuysvesting, een kop op de landelijke regelgeving. 0,3 parkeerplaats per studentenwoning lijkt mij een beetje overbodig.

De **voorzitter**: Kunt u langzaam afronden? U zit nu op vijf minuten.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik noem snel mijn andere punten. Wij moeten nog eens goed kijken naar de te stringente eisen in het bouwbesluit, zoals de eisen wat betreft lichtinval voor studentenwoningen. Volgend jaar komen wij daarover weer te spreken in het kader van het bouwbesluit. Ten aanzien van de ouderenhuisvesting is het de vraag of er vanuit het Rijk een actieplan moet komen. Ik benadruk dat met name gemeenten een rol hebben bij het levensloopbestendig maken van woningen. Daar staat tegenover dat een actieplan misschien net een duwtje in de rug kan betekenen en partijen kan aanzetten tot het bouwen van meer woningen.

Ik vind het echter met name een taak van de gemeenten om te zorgen voor huisvesting voor ouderen.

De **voorzitter**: Ik heet mevrouw Karabulut en de heer Verhoeven welkom. De heer Van Bochove laat zich vooralsnog excuseren. Hij zal hier over ruim twintig minuten aanschuiven. Mevrouw Karabulut wil een vraag stellen aan mevrouw De Boer.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is hartstikke goed dat er nu eindelijk een actieplan ligt voor de studenten. Is mevrouw De Boer het met mij eens dat er ook gewoon een actieplan voor ouderenhuisvesting moet komen, gezien de enorme tekorten aan woningen voor ouderen en mensen met een beperking? Het gaat niet vanzelf.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hierin hebben verschillende partijen een belangrijke verantwoordelijkheid. Het Rijk bouwt niet concreet de woningen. Op het moment dat er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor nieuwbouw, zullen gemeenten erop moeten toezien dat woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Dit is dus niet zozeer een taak voor het Rijk. Sterker nog, wij hebben zelfs een aantal regels versoepeld. Wij gaan toe naar het scheiden van wonen en zorg. Ook corporaties zullen hun taak voor ouderenhuisvesting moeten oppakken. Ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg hebben gemeenten een taak om te bekijken wat er in woningen kan worden verbouwd voor mensen die het niet kunnen betalen. Gemeenten hebben hierin veel actiever een taak. Wij kunnen als Rijk wel weer een actieplan opstellen, en ik ben daartoe gaarne bereid, mits wij daarin ook een concrete rol kunnen vervullen. Ik stel hardop de vraag: wat is de rol van het Rijk hierin?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat vind ik erg merkwaardig. Er zijn zo'n 65 000 woningen voor studenten nodig; ik heb het nog niet eens over jongeren. Er zijn bijna 45 000 woningen nodig voor ouderen. Er is een enorm tekort. Het gaat niet vanzelf. Gemeenten en corporaties willen wel, maar zij lopen tegen allerlei problemen aan. Dit kabinet met de VVD erin wil wonen in de buurt bevorderen. Het wil ervoor zorgen dat er gepaste woningen komen en dat die kunnen worden gecombineerd met zorg. Dan is het toch te gemakkelijk om dat maar aan gemeenten en corporaties over te laten, het over de schutting te kieperen, en te zeggen: ze zoeken het maar uit? Dat kun je toch niet maken?

De **voorzitter**: De vraag is duidelijk. Mevrouw De Boer, tot slot.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is het allerlaatste wat wij willen, mevrouw Karabulut. Wij hebben niet voor niets het probleem hier geagendeerd, en niet voor niets hebben wij in het regeerakkoord opgenomen dat er meer woningen voor ouderen moeten komen. Wij hebben al bekeken of wij op het gebied van regelgeving kunnen komen tot een versoepeling of standaardisering als het gaat om het bouwen voor ouderen. U hoeft ons dus niet te verwijten dat wij niets doen. Gaat de SP-fractie soms zelf concreet huizen bouwen voor ouderen? Je moet wel de rol van het Rijk relativeren. Wij kunnen hiervan natuurlijk altijd een politiek nummertje maken, maar wij moeten onze eigen rol relativeren. Wij moeten bekijken waar wij kunnen faciliteren als het gaat om huisvesting. Dat zou inderdaad kunnen door een versoepeling van de bouwregels, het punt dat u van mij kent. Daarbij moeten wij bekijken of wij dit landelijk kunnen aanjagen. Kunnen wij dan een convenant sluiten? Wat is onze rol daar dan in?

De **voorzitter**: Ik verzoek de collega's om puntig te antwoorden, zeker als een bepaald punt al een of twee keer is gemaakt. Mevrouw Voortman had nog een vraag voor mevrouw De Boer.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De rol van het kabinet ten aanzien van ouderenhuisvesting is eigenlijk dezelfde als die ten aanzien studenten-huisvesting. Voor de studentenhuysvesting ligt er nu een landelijk plan van aanpak. Wat je er ook van mag vinden, dat plan ligt er. Waarom zou dit dan niet kunnen voor de ouderenhuisvesting? Daar komt bij dat wij kiezen voor het scheiden van wonen en zorg. De vraag naar zorg thuis neemt dus alleen maar toe. Hoe moet het kabinet aan de behoefte aan extra woningen die voortvloeit uit de scheiding van wonen en zorg, tegemoet-komen volgens u?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik kijk in de sfeer van regelgeving, zoals ik al zei. Ik roep ook corporaties op om zich veel actiever op te stellen bij het bouwen van ouderenhuisvesting. Het Rijk bouwt zelf geen woningen. Wel lijkt het mij goed als de minister van Binnenlandse Zaken samen met zijn collega van Volksgezondheid gaat bekijken hoe we de scheiding van wonen en zorg op de rit kunnen krijgen en welke rol het Rijk dient te spelen om het bouwen van ouderenhuisvesting te bespoedigen en te faciliteren.

De **voorzitter**: Het punt is duidelijk is, mevrouw De Boer.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben blij dat mevrouw De Boer erkent dat ook de minister van Binnenlandse Zaken een rol heeft bij het realiseren van ouderenwoningen.

De **voorzitter**: Ik geef mevrouw Voortman nu het woord voor haar inbreng in eerste termijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Wij hebben het vandaag over ouderenhuisvesting en over studentenhuysvesting. Ik begin met de ouderenhuisvesting. De opgave tot 2018 is substantieel. Er moeten jaarlijks 40 000 geschikte woningen worden gebouwd. Dat zijn er bijna 100 per dag. Twee derde van de doelgroep woont op dit moment in een geschikte woning, zo zegt de minister. Wij hebben echter de piek van de vergrijzing nog niet gehad. De pech wil dat wij in krimpgebieden het eerst en hevigst te maken zullen krijgen met de gevolgen van vergrijzing. Bovendien zal de scheiding van wonen en zorg leiden tot een nog grotere vraag naar aangepaste woningen. Als wij het dus maar aan de markt overlaten, ontstaat hierbij een even groot probleem als er nu is met de studentenhuysvesting. GroenLinks pleit daarom voor een actieplan ouderenhuisvesting. Wij vrezen dat thuis wonen anders een luxe wordt. Wie het kan betalen, mag thuis wonen, en wie het niet kan betalen, moet naar een zorginstelling. Dat lijkt ons een ongewenste ontwikkeling.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zou u eigenlijk willen dat iedereen thuis kan blijven wonen? U benoemt dit als een probleem. Hoe ziet u dan de oplossing?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Als mevrouw De Boer een aantal zorgdebatten had kunnen volgen waarin ik het woord voerde, had ze geweten dat GroenLinks erg voor keuzevrijheid is. GroenLinks is ervoor dat mensen de gelegenheid krijgen om thuis te wonen als zij dat zelf willen, bijvoorbeeld met behulp van een persoonsgebonden budget. Daar ligt voor ons de focus: de mogelijkheid om zelf te kiezen. Heel veel mensen willen graag thuis wonen en dan moeten wij daarvoor ook de mogelijkheden scheppen.

Voorzitter. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is een goede eerste stap. Het is heel goed dat er samenwerking is gezocht met alle betrokken partijen. Dat is niet alleen een verdienste van het kabinet, maar naar mijn mening vooral ook van Kences en de Landelijke Studenten Vakbond, die hiervoor al jaren hebben gepleit. Een compliment aan hun adres lijkt mij op zijn plaats. Op dit moment staan 30 000 studenten in de wacht. Daarom is dit een goede stap. Het is echter nog niet voldoende. Wat zijn de langetermijnplannen van het kabinet, ook bijvoorbeeld met het oog op transformatie? Welke rol kan Vastgoed Belang daarin spelen? In het convenant lees ik geen meetbare doelstellingen voor de particuliere sector. Die sector schiet er wel mee op dat er blijkbaar bouwregels versoepeld worden, maar wat doet hij ervoor terug? Dat mis ik in het convenant.

Ik stel een vraag over de concrete aantallen kamers. De steden realiseren 14 200 kamers en Kences realiseert 16 000 kamers, als ik het zo juist lees. Of is er overlap? In dat geval worden er met dit convenant niet zo gek veel extra kamers gerealiseerd. Ik zou graag horen of het extra is of dat er een overlap is. In het laatste geval zou het een beetje een sigaar uit eigen doos zijn.

Het initiatief om ook te kijken naar onorthodoxe maatregelen als het gaat om leegstand, is goed. De hoge vraagprijs vormt in veel gevallen een blokkade voor transformatie, zo geeft het kabinet aan. Het kabinet wijst daarbij vooral met de vinger naar particuliere vastgoedeigenaren. Zij moeten hun prijzen naar beneden bijstellen. Dat geldt echter net zo goed voor de gebouwen waarvan het Rijk eigenaar is. Het kabinet moet niet met twee maten meten en moet zelf ook beginnen met herbestemming en transformatie. Goed voorbeeld doet goed volgen.

Het kabinet heeft aangegeven dat er nog een extra brief komt over de huurtoeslag voor onzelfstandige woningen. Ik krijg zo langzamerhand de indruk dat de minister het eigenlijk gewoon niet wil. Studenten horen, in de visie van het kabinet, eigenlijk niet in woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Daarbij wordt vergeten dat het bouwen van studentenhuisvesting geld kost en een onrendabele investering is. Huurtoeslag voor onzelfstandige woningen kan hierbij juist een rol spelen. GroenLinks blijft dus voorstander van de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten. De motie-Van Bochove/Van Gent moet wat ons betreft worden uitgevoerd.

Het aantal leegstaande kantoren is in enkele jaren verdubbeld. Nu staat 7 miljoen m² leeg en straks is dat 15 miljoen m². Dat zijn duizenden woningen die geschikt gemaakt kunnen worden voor gezinnen, ouderen, starters of studenten. Ook het Rijk draagt in grote mate bij aan de leegstand. In 2016 staat, als wij niets doen, 10% van alle rijksgebouwen leeg. Toch blijven de betonmolens draaien om nieuwe kantoorpanden de overvolle markt op te zetten. Dat is ondoordacht bouwen voor de leegstand, verspilde ruimte, die kan worden ingezet voor woningbouw. De Rijksbouwmeester zegt daarvan: «herbestemmen is het nieuwe bouwen». GroenLinks wil dat het kabinet de woorden van de Rijksbouwmeester ter harte neemt en zelf het goede voorbeeld geeft. Dat betekent dat het kabinet moet beginnen met het herbestemmen van de rijksgebouwen die nu leegstaan. Als je dat van particulieren mag verwachten, mag je het zeker ook van het Rijk verwachten. Graag krijg ik hierop een reactie.

De **voorzitter**: Uw populariteit rijst snel, mevrouw Voortman, maar de eerste interruptie is die van de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het eens met mevrouw Voortman als zij zegt dat wij zo veel mogelijk bestaande rijksgebouwen beschikbaar moeten maken voor andere functies, inclusief studentenwoningen. Kan mevrouw Voortman echter een paar voorbeelden geven van de nog

steeds draaiende betonmolens voor allerlei nieuwe rijksgebouwen?
Volgens mij valt het daarmee namelijk nogal mee.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik kan zo de stukken erbij pakken. Het Rijk bouwt er ook het komende jaar nog behoorlijk wat bij. Als er gebouwen leegstaan, zou je eigenlijk moeten zeggen dat er helemaal niet bijgebouwd hoeft te worden. Er kan worden tegengeworpen dat de leegstand op andere plekken is dan de gewenste locatie, maar dezelfde redenatie houdt het kabinet erop na als het gaat om bijvoorbeeld huurwoningen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vroeg dit omdat mevrouw De Boer en ik een paar maanden geleden samen een motie over dit onderwerp hebben ingediend – een motie die het volgens mij zelfs heeft gehaald – waarin wij hebben gesteld dat de Rijksgebouwendienst voordat hij nieuwbouw pleegt, eerst een inventarisatie binnen het grondgebied moet doen van bestaande gebouwen. In plaats van steeds het beeld te scheppen dat er maar betonmolens blijven draaien, vind ik het veel zinnvoller om alles op de bestaande voorraad in te zetten. Wij moeten niet steeds doen alsof er nog zoveel nieuw gebouwd wordt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Er wordt nog nieuw gebouwd. U kunt het wel ontkennen, maar dat is gewoon zo. In ieder geval ben ik het met u eens dat de huidige leegstand eerst moet worden aangepakt. Daarin kunnen wij elkaar volgens mij vinden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mevrouw Voortman noemde zo-even Vastgoed Belang en vroeg zich af wat deze vereniging concreet kan doen. Mevrouw Voortman mist een concrete doelstelling in het convenant. Wat heeft zij echter concreet voor ogen? Kan zij een voorbeeld geven? Wat zou er wel in hebben kunnen staan volgens haar?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik zou graag willen horen dat Vastgoed Belang zegt: wij zorgen ervoor dat er in de komende jaren zoveel duizend kamers bij komen. Kences doet dat ook. Dan kunnen wij dat toch ook van Vastgoed Belang vragen? Dat lijkt mij niet te veel gevraagd.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik vraag me altijd af hoe je dit kunt afdwingen. Je moet wel een streefgetal hebben op een gegeven moment. Vastgoed Belang heeft aangegeven inderdaad die woningen te willen bouwen. Zou je deze vereniging dan moeten vastpinnen op concrete aantallen? Je kunt haar daarop niet afrekenen. Je kunt de markt niet dwingen. Wij zoeken het eerder in het faciliteren, zodat er meer gebouwd zou kunnen gaan worden. Dat is een liberaal uitgangspunt, dat GroenLinks wat minder heeft.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Een convenant betekent dat je afspraken met elkaar maakt: wat doe jij, wat doe ik, en hoe kunnen wij samen verder komen? Ik heb de indruk dat er in het convenant wel allerlei doelen staan waarvan verwacht wordt dat de overheid die haalt, maar dat er aan de kant van de marktpartijen wat meer kan gebeuren. Een streefgetal lijkt mij al heel erg mooi. Misschien kunnen wij daarvoor dan samen pleiten.

De **voorzitter**: Prachtig. Er tekent zich een groen-liberaal bondgenootschap af. Voordat het zover is, geef ik het woord aan de heer Lucassen.

De heer **Lucassen** (PVV): Mevrouw Voortman wees op het probleem van vergrijzing in de krimpgebieden. Dat is inderdaad een probleem en dat heeft zij goed onderkend. Een van de problemen in de krimpgebieden is

dat daar juist door de vergrijzing heel weinig capaciteit voor de woningcorporaties is om te bouwen. Sterker, de corporaties moeten vaak meer gaan slopen, wat ontzettend veel geld kost. Wat is het plan van mevrouw Voortman om die situatie om te draaien?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Daarvoor lijkt het mij nu net goed dat alle verschillende partijen de koppen bij elkaar steken en dat er een landelijk actieplan voor de ouderenhuisvesting komt.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is geen antwoord op mijn vraag. Het probleem is natuurlijk gelegen in de investeringen. Mevrouw Voortman vraagt via via om extra investeringen voor ouderen in krimpgebieden. Dat valt te prijzen, maar ik vraag me af waar wij dat geld vandaan moeten halen en hoe wij de corporaties daartoe moeten bewegen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Wij hebben daartoe voorstellen gedaan bij de begrotingsbehandeling, maar die zijn allemaal afgewezen. Dat wordt dus inderdaad moeilijk. Ik wil daarvoor best nieuwe voorstellen doen, maar die zullen geld kosten. Als de heer Lucassen daarnaar samen met mij wil kijken, kunnen wij misschien iets moois maken.

De **voorzitter**: Mevrouw Voortman was klaar met haar betoog. Dan is nu het woord aan de heer Lucassen voor zijn inbreng in eerste termijn.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik wil beginnen met onze ouderen. De Kamer heeft in het verleden via verschillende moties al aandacht gevraagd voor de positie van ouderen en mensen met een beperking op vooral de huurmarkt. Toch horen wij nog steeds heel veel klachten van ouderen die als het ware gevangen zitten in een vaak te grote huurwoning en door allerlei omstandigheden niet de mogelijkheid zien om te verhuizen naar een kleinere of meer geschikte huurwoning. Daarom horen wij graag van de minister wat de stand van zaken is bij het aanpakken van de regelgeving voor deze specifieke groepen, en hoe wij deze mensen aan geschiktere woningen kunnen helpen.

Vandaag hebben wij de brief van de minister ontvangen over de aanpak van de bouwregelgeving wat betreft mantelzorgwoningen. Het is positief dat er nu een verruiming komt van de mogelijkheden om aan de slag te gaan met het bouwen van mantelzorgwoningen. Dat is absoluut goed nieuws.

Ik kom op de studentenhuysvesting.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit was wel een erg kort stukje over de ouderenhuisvesting. U weet dat er daarvoor een immense opgave ligt. Er is behoefte aan 40 000 woningen per jaar. Pleit u evenals mijn partij ook voor de ouderenhuisvesting voor ambities en voor een actieplan, net zoals dat voor de studenten bestaat?

De heer **Lucassen** (PVV): Als wij dit probleem willen aanpakken, is het van belang dat wij meten en weten hoe groot het probleem is. Alle informatie die wij daarover krijgen, is natuurlijk meegenomen. Daarnaast moeten wij goed bekijken of de huidige regelgeving die wordt ingezet door het kabinet, alvast een aanzet kan betekenen om het probleem op te lossen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Zeker, maar dat kan deel uitmaken van zo'n actieplan voor woningen voor ouderen en mensen met een beperking. Ik zie niet zo goed in waarom wij dat voor de studenten wel zouden doen – gelukkig en terecht doen wij dat – en voor de ouderen niet. De nood is even groot. Daarom nogmaals aan u de vraag: steunt u ons voorstel en het verzoek aan de minister om ook hiervoor met een actieplan te komen?

De heer **Lucassen** (PVV): Natuurlijk steunen wij alle initiatieven en bewegingen die worden ingezet om ouderen aan goede en gepaste huisvesting te helpen. In welke vorm dit moet gebeuren, moeten wij nog even bekijken, maar natuurlijk steunen wij de algehele lijn om daaraan aandacht te besteden.

Voorzitter. Het investeren in de Nederlandse kenniseconomie begint met het investeren in de studenten die deze ambities voor ons moeten waarmaken. Voldoende betaalbare huisvesting voor studenten is daarbij van essentieel belang. Wij willen de minister daarom natuurlijk feliciteren met het bereikte resultaat van vorige week, het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Ook de mensen van Kences, de studentenbonden en de gemeenten die zich hiervoor allemaal heel hard hebben ingespannen, feliciteren wij hiermee. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een motie van de PVV om tot een landelijk actieplan te komen. Het is een prachtige overeenkomst. Het gaat om 1 mld. aan extra investeringen in de studentenhuisvesting, hetgeen moet leiden tot 16 000 nieuwe studentenwoningen. Daarnaast heeft de minister de belangrijke toezegging gedaan dat er jaarlijkse overlegmomenten komen met onder andere Kences, de LSVb en de betrokken gemeenten om de vorderingen te bewaken. Dit is kortom goed nieuws wat betreft de studentenhuisvesting.

Wij hebben een brief ontvangen van de G-4, die het belang onderstrepen van een gezamenlijke aanpak. De minister neemt de regie op zich, maar er is ook behoefte aan aandacht bij de andere departementen voor knelpunten binnen de studentenhuisvesting. Een klein gedeelte hiervan is al aangehaald door mijn collega De Boer, toen zij sprak over de parkeernormen. Zouden wij niet terug moeten naar een wat lagere parkeernorm, vooral voor deze doelgroep? De huidige normen vormen namelijk een groot obstakel, dat extra kosten met zich meebrengt. Daarnaast heeft onder meer de koepelorganisatie van de studentenhuisvesters de effecten van de warmtewet naar voren gebracht. Volgens die wet worden grote complexen voor studentenhuisvesting aangemerkt als leverancier voor energie. Dat brengt een hoop nieuw regelwerk met zich mee, met administratieve kosten. Kunnen wij daar iets aan doen, of kan de collega van de minister er iets aan doen om het voor deze doelgroep wat makkelijker te maken c.q. te houden?

Natuurlijk is het realiseren van extra studentenwoningen ontzettend belangrijk, maar wij moeten er ook voor zorgen dat het bestand van de studentenhuisvesting wordt ingezet voor de doelgroep. Nederland heeft te maken met een enorme toestroom van studenten uit het buitenland. Bijna 82 000 studenten komen uit het buitenland. Voor deze groep schijnt een groot deel van het bestand van de studentenwoningen te worden gereserveerd. Ik wil graag van de minister weten om hoeveel studentenwoningen het hierbij gaat. Hoeveel van deze studentenwoningen worden geclaimd door studenten uit het buitenland en hoeveel worden speciaal voor hen gereserveerd? Met het huidige structurele tekort aan geschikte studentenwoningen is het natuurlijk heel moeilijk uit te leggen dat er twee keer zoveel mensen naar Nederland komen om te studeren dan er naar het buitenland gaan, zeker als wij onze eigen studenten al niet eens kunnen huisvesten. Is de minister bereid om de toelating van buitenlandse studenten in overeenstemming te brengen met onze capaciteit voor het huisvesten van studenten?

De heer **Verhoeven** (D66): Het lijkt wel alsof de PVV nu ook buitenlandse studenten wil gaan weren. Ik las dit zonet ook op een website. Dat zijn ook buitenlandse mensen en laten wij die dus ook maar gaan weren, lijkt de redenering te zijn. Zo kunnen wij buitenlanders, van Poolse vrachtwagenchauffeurs tot mensen van een bepaald geloof tot studenten allemaal lekker weren. Mogen Nederlandse studenten dan ook niet meer in het buitenland studeren, of mogen alleen Nederlandse studenten in het

buitenland studeren voor zover het er precies evenveel zijn als het aantal buitenlandse studenten in Nederland? Wat stelt de PVV concreet voor?

De heer **Lucassen** (PVV): Ik neem ruim afstand van het xenofobe luchtje dat mijn collega mij probeert aan te wrijven, want dat is er absoluut niet. Waar gaat het om? Wij hebben een tekort aan studentenwoningen. Nu kun je ondanks dat tekort toch ontzettend veel mensen uit het buitenland uitnodigen om hier te komen studeren. De praktijk is echter dat wij voor hen geen ruimte hebben. Ik vraag iets heel simpels: breng de vraag en het aanbod met elkaar in overeenstemming. Meer vraag ik niet. Wat betreft het studeren in het buitenland: het omgekeerde gaat ook op. Als er landen zijn die het aantal Nederlandse studenten niet kunnen huisvesten, staat het die landen natuurlijk vrij om te zeggen: het is hartstikke mooi en het is een fantastisch compliment dat Nederland zoveel Nederlandse studenten naar ons prachtige land stuurt om te komen genieten van ons mooie onderwijssysteem, maar het probleem is dat wij hen niet kwijt kunnen, want wij hebben onvoldoende huizen beschikbaar. Zo raar vind ik dat niet.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven stelt zijn vervolgvraag.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is goed om te weten dat studenten beter niet op de PVV kunnen stemmen als zij graag in het buitenland willen studeren.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is totale onzin.

De **voorzitter**: Mijnheer Lucassen, u komt zo aan de beurt.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is de consequentie van het voorstel. Daar moeten wij eerlijk over zijn. Ik denk dat het goed is als mensen weten waarop zij echt uitkomen als zij op de PVV stemmen. Mijn tweede vraag gaat over het met elkaar in overeenstemming brengen van vraag en aanbod, want daarover wilde de heer Lucassen het hebben. Ik zal het niet meer over buitenlandse mensen hebben, want dat vindt hij vervelend. Als er meer auto's op de weg zijn, wat wil de PVV dan? Meer asfalt. Als er meer studenten in Nederland zijn, wat wil de PVV dan? Minder studenten. Hoe legt de heer Lucassen dit uit? Waarom is zijn antwoord in het ene geval meer aanbod en in het andere geval minder vraag?

De **voorzitter**: De heer Lucassen, tot slot.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik zal het nog een keer uitleggen. Er zijn te weinig studentenwoningen in Nederland. De PVV heeft met haar motie gevraagd om een actieplan voor studentenhuishuizing om het aantal studentenwoningen te vergroten. Dan moeten wij ervoor zorgen dat daar studenten intrekken, en dan moeten wij er ook voor zorgen dat het aantal studentenwoningen dat wij in de aanbieding hebben, overeenkomt met het aantal studenten dat wij hier kunnen plaatsen. Dat komt nu niet overeen. Er komen een hele hoop studenten uit het buitenland hier studeren. Dat is prima, mits wij hen kunnen huisvesten.

De **voorzitter**: De heer Lucassen vervolgt zijn betoog. Hij heeft nog één minuut.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik kom op mijn laatste punt, een ander punt van zorg. Dit zal mijn collega goed doen. Het betreft namelijk de Oost-Europese arbeidsmigranten. Wat is namelijk het geval?

De heer **Van Bochove** (CDA): Wat is de link?

De **voorzitter**: Het is de vrijheid van de heer Lucassen om hierover te spreken totdat het tegendeel bewezen is.

De heer **Lucassen** (PVV): Ons bereiken berichten dat steeds meer studentenwoningen worden ingezet om Oost-Europese arbeidsmigranten te huisvesten. Ziedaar de link. Is dat een trend die de minister onderkent? Kunnen wij daar iets aan doen? De PVV is namelijk van mening dat investeren in de Nederlandse kenniseconomie niet gebeurt door schaarse studentenwoningen vol te stoppen met Oost-Europese dagloners. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat studentenhuisvesting, waarvan wij het aanbod willen vergroten met het landelijk actieplan, niet verandert in huisvesting voor Oost-Europese bouwvakkers en landarbeiders?

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Lucassen. Dat was keurig binnen de tijd. Mevrouw Karabulut heeft het woord.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik begin met de studentenhuisvesting. Dat er 16 000 woningen of eenheden bijgebouwd worden, is een goed begin. In hoeverre zijn dit echter harde afspraken? Kan de minister ons garanderen dat deze woningen er ook komen? Zijn dit de ambities boven op de al geplande aantallen, bijvoorbeeld vanuit de vier grote gemeenten? De minister zei vorige week tijdens de begrotingsbehandeling tegen mij dat dit zo is, terwijl ik van andere kanten andere geluiden hoor. Kan de minister bevestigen dat er in totaal 32 000 studentenwoningen komen? Anders is het namelijk, zoals de studentenunie VIDIUS het noemt, slechts «een druppel op de gloeiende plaat». Ik zou dit graag ook schriftelijk bevestigd willen zien.

Gaat met dit plan ook het totale aantal van 65 000 benodigde studentenwoningen worden gehaald, en op welke termijn? De ideeën en de gevraagde inzet van de betrokken partijen zijn goed, maar in hoeverre zijn de gemaakte afspraken bindend en in hoeverre een intentie? Hoe gaan de prestatieafspraken met gemeenten en overige partijen eruit zien? Wanneer en hoe worden wij geïnformeerd over deze afspraken? Hoe staat het met de vereiste cofinanciering vanuit de reguliere corporaties? Zijn daarover afspraken gemaakt?

Ik kom op de bouwregelgeving, waarover mevrouw De Boer zo lyrisch is. Daarin is inderdaad de minimale woonoppervlakte verlaagd naar 18 m². De minister schrijft echter dat er geen sprake van is dat dit de minimale afmeting moet zijn. Betekent dit dat de studenten straks in kippenhokken moeten of kunnen gaan wonen? Hoe wil de minister huisjesmelkerij voorkomen? Zoals men weet, is mevrouw Chang ook dit jaar weer door onze jongerenorganisatie ROOD uitgeroepen tot huisjesmelker van het jaar. Dit gebeurt nog steeds.

Mijn volgende punt betreft de inzet van de marktpartijen. Het is goed dat zij ook hebben getekend. Deelt de minister mijn mening dat het ook hierbij kwaliteit moet betreffen en dat op zijn minst het SKW-keurmerk voor studentenhuisvesting aangevraagd zou moeten worden? Is hij het met mij eens dat dit vereist moet worden door gemeenten en dat gemeenten hierop moeten controleren? Graag krijg ik hierop een reactie.

Klopt het dat de verhoging van de huren middels het onzalige plan van de WWS-punten in populaire gebieden niet geldt voor de studentenhuisvesting? Hoeven studenten dus niet te vrezen voor hogere huren als gevolg van deze onzalige plannen? Graag krijg ik hiervan een bevestiging. Ook ik vind het onbegrijpelijk dat studenten geen huurtoeslag krijgen als het onzelfstandige wooneenheden betreft. Wij staan er nog steeds achter dat dit wel moet gebeuren.

Wat mij sterk opvalt in al deze plannen is dat er eigenlijk met geen woord wordt gerept over de jongerenhuisvesting, terwijl wij weten dat er op dit terrein een heel grote uitdaging ligt. Of tel je alleen mee als je studeert? Dat lijkt mij niet. Hoe kijkt de minister hiertegenaan?

De huisvesting voor ouderen is een ontzettend belangrijk punt. De minister schrijft zelf dat er op dit terrein een immense opgave ligt, gegeven alle ontwikkelingen. In de monitor uit 2009 wordt nog vermeld dat er per jaar gemiddeld 40 000 passende woningen nodig zijn. Inmiddels zijn dit achterhaalde cijfers. Uit nieuwe cijfers van minister Schultz van Haegen blijkt dat er in de komende jaren 65 000 woningen te weinig worden gebouwd. Het zou erop neerkomen dat er 26 000 woningen te weinig geraamd zijn. In ieder geval ligt het aantal nu al rond de 43 000. Graag krijg ik hierop een reactie, met daarbij een actualisatie van de cijfers.

Veel belangrijker is de vraag hoe wij ervoor kunnen zorgen dat ook hiervoor actie wordt ondernomen, zodat er voldoende en vooral ook passende woningen worden gebouwd. De minister noemt alle nultreden-woningen geschikt voor ouderen en mensen met een beperking, maar als je het de mensen zelf vraagt, blijkt dat zij het daar niet mee eens zijn. Er mag dan wel geen trap zijn, maar als er geen aangepast toilet is en geen brede deuren voor de rolstoel, kom je nog niet ver.

De **voorzitter**: U hebt nog een halve minuut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De huisvestingsbehoefte van ouderen en mensen met een beperking is nog steeds niet geworteld in de rijksvisie. Een mooi, of liever gezegd schrijnend, voorbeeld vormt de onlangs gehouden woonmarkt in Amsterdam, waar mensen konden inschrijven op kavels om zelf te bouwen. Het terrein waar dit werd georganiseerd, was niet toegankelijk voor mensen met een rolstoel. Dat kan gewoon niet. Is de minister bereid om in overleg te treden met alle betrokken partijen, ouderenorganisaties, gehandicaptenorganisaties, gemeenten en provincies, om te komen tot een actieplan dat voorziet in deze opgave en dat voorziet in passende huisvesting? Het is mij te gemakkelijk om te verwijzen naar de Woonvisie. Eerlijk gezegd krijg ik de indruk dat de problemen een beetje over de schutting worden gekieperd naar de corporaties, de gemeenten en de provincies.

De **voorzitter**: U moet echt afronden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik kom op mijn laatste punt. Het kan niet zo zijn dat de minister aan de ene kant van sociale huisvesters vraagt om te bouwen en aan de andere kant hun een enorme heffing voorhoudt. Dat kan niet samengaan. Wat mij betreft, gaat de minister ons op basis van een nader onderzoek en gesprekken met de partijen die moeten gaan bouwen, informeren over hoe het ervoor staat, want anders komen wij nergens. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de studentenhuisvesting.

De **voorzitter**: De heer Lucassen heeft nog één interruptie over, die hij nu gebruikt.

De heer **Lucassen** (PVV): Onderkent mevrouw Karabulut het belang van een snelle doorstroming binnen de studentenhuisvesting?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wat bedoelt u daarmee? Studenten moeten zeker doorstromen, en als dat snel kan gebeuren, graag.

De heer **Lucassen** (PVV): Bent u dan ook een voorstander van de campuscontracten? Wij zouden die graag wat vaker gehanteerd zien.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als dat in bepaalde omstandigheden past, ben ik zeker bereid om daarnaar te kijken.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Verhoeven voor zijn inbreng in eerste termijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik begin met de studentenhuisvesting. Vorige week heeft de minister een nieuw actieplan ondertekend. De reacties daarop zijn overwegend positief. Ook onze reactie zal overwegend positief zijn. Studenten vormen de basis van onze kennis-economie. Zij zorgen voor innovatie en vooruitgang. Goede huisvesting is dus juist voor studenten van belang. Wij zijn gegaan van een debat naar een knelpuntenbrief en van die brief naar een actieplan. Ik hoop dat wij nu dus van het actieplan naar nieuwe studentenkamers kunnen gaan, want in een plan kun je niet wonen.

D66 vindt het actieplan goed. De vinger wordt op een aantal zere plekken gelegd. Dit moet nu wel tot concrete acties leiden. Onder meer mevrouw Karabulut gaf dit ook al aan. In het plan worden drie nieuwe overlegorganen geïntroduceerd. Is dat drieluik echt nodig, zo vraag ik de minister. Hoe voorkomt de minister dat eindeloos vergaderen en overleg daden in de weg gaan staan?

Onderdeel van het actieplan is het Bouwbesluit 2012. De bouwregelgeving wordt versoepeld en de ontheffing voor verbouwingen wordt vervangen door uniforme voorschriften. Dat maakt het gebruik van leegstaande panden een stuk gemakkelijker. Ik vraag de minister in het bijzonder om te kijken naar de mogelijkheden om ook leegstaande rijksgebouwen in te zetten voor studenten. Dit werd ook al gevraagd door mevrouw Voortman, moet ik toegeven. Het lijkt mij een hartstikke goed plan om dit te doen. In het actieplan wordt de mogelijkheid gegeven om tien jaar lang af te wijken van bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om tijdelijke oplossingen voor studentenhuisvesting beter mogelijk te maken. Om een rendabel alternatief neer te zetten, kan het echter wel eens nodig zijn dat je wat meer tijd krijgt dan tien jaar. Waarom is voor tien jaar gekozen?

Het huidige puntensysteem maakt het goed verhuren van studentenwoningen lastig. Verhuurders halen allerlei trucs uit om de huurprijs omhoog te krijgen, terwijl studenten helemaal geen grote aanrechtplaten of eigen wc's nodig hebben. Studenten willen gewoon kunnen wonen in de stad waarin zij studeren. Waarom is er in het actieplan geen concreet plan geformuleerd? Wanneer gebeurt dat wel? Wat zijn de ambities?

Een van de grote problemen bij het tekort aan studentenwoningen is de slechte doorstroom. Afgestudeerde starters blijven zitten. Het campuscontract biedt een oplossing voor dit probleem. Het heeft zijn succes al een beetje bewezen, want 60% van de sociale verhuurders maakt ervan gebruik. Echter, slechts 10% van de particuliere verhuurders doet dit. Dit kan beter. Ziet de minister mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen door het gebruik van campuscontracten verder te stimuleren? Ik kom toe aan het punt van de internationale studenten. Zij verhogen de kwaliteit van het onderwijs, zo scheef het CPB gisteren. Nederlandse studenten leren heel veel van buitenlandse studenten. Bovendien blijft een deel van de buitenlandse studenten werken in Nederland en levert zo een bijdrage aan onze economie. Juist onze open, internationale handel-economie, die zo ontzettend veel binnenlandse banen oplevert, heeft veel belang bij sterke internationale handelsrelaties en buitenlandse studenten. Met andere woorden, wij moeten de internationale student met open armen ontvangen en hun huisvesting regelen. Er wordt echter aan deze groep te weinig aandacht besteed, behalve door de PVV maar die geeft de verkeerde aandacht. Studenten die hier korter verblijven dan twee jaar moeten gebruik kunnen maken van «short stay»-contracten. In de rechtspraak is hierover nog veel onduidelijkheid, terwijl juist wat extra duidelijkheid mooi zou zijn. D66 is blij dat er een onderzoek wordt aangekondigd, maar vraagt zich af waar dat precies op gericht zal zijn en op welke termijn de uitkomsten te verwachten zijn.

Ik ga over naar mijn tweede blokje, de ouderenhuisvesting. Dat is natuurlijk ook een belangrijk punt. We hebben het vandaag over twee doelgroepen. Jong en oud moeten goed kunnen wonen. Door de vergrijzing staan we voor een grote uitdaging op het gebied van de ouderenhuisvesting. Ouderen willen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Mevrouw Voortman wees al op het belang van een vrije keuze voor deze doelgroep. Aangepaste woningen zijn daarvoor nodig. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan alle eisen. Het actieplan voor ouderenhuisvesting loopt tot 2011, dus nog een paar maanden. Wat zijn de plannen van de minister daarna? Ouderen wonen vaak in een eigen woning. De minister schrijft dat de mogelijkheden voor aanpassing daarvan beter onder de aandacht gebracht moeten worden. Welke mogelijkheden ziet hij? Gaat hij het voorstel van enkele van mijn collega's daadwerkelijk gebruiken en ook een actieplan voor ouderenhuisvesting opstellen? D66 zou dat graag zien.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik begin met het onderwerp ouderenhuisvesting. Vandaag hebben wij hierover een brief ontvangen van de minister, waarvoor dank. De CDA-fractie heeft onlangs bij de debatten over de Woonvisie tijdens de begroting een aantal punten ingebracht, waarop deze brief deels een antwoord vormt. Huisvesting voor ouderen en mensen met een beperking is een lokaal vraagstuk dat op lokaal niveau moet worden aangepakt. Gemeenten moeten hun verantwoordelijkheid nemen en in woonvisies een duidelijke lijn uitzetten, mede op basis van demografische modellen die in die gemeenten gelden. Gemeenteraden zijn bij uitstek de gelegitimeerde organen om het college daarop te controleren en zo nodig te sturen. Dit gezegd zijnde, is het mij volstrekt duidelijk dat wij op het gebied van ouderenhuisvesting een voorbeeld kunnen nemen aan de studentenhuishuisvesting. De minister heeft vorige week het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) getekend. Het is een vervolg op een eerder plan dat een succes is geworden. Ik begrijp de zure reacties van sommige eerdere sprekers dan ook niet. Ik zou zeggen: heb nu eens vertrouwen dat het goed komt, want ook het vorige actieplan werd adequaat uitgevoerd. Dit actieplan voor studentenhuisvesting kan als voorbeeld dienen voor een actieplan voor huisvesting van ouderen en mensen met een beperking. Natuurlijk bouwt de minister dergelijke huizen niet, maar hij kan wel, analoog aan het voorbeeld van de studentenhuisvesting, partijen bij elkaar brengen om na het LAS komen tot een lokaal, een landelijk actieplan ouderenhuisvesting, waarbij ik «ouderen» opvat als ouderen en mensen met een beperking. Ik roep de minister op om met een dergelijk actieplan te komen.

In de brief van vandaag worden allerlei acties aangekondigd in relatie tot ruimtelijk beleid, maar de termijnen zijn niet duidelijk. Het vergunningstelsel waardoor mantelzorgwoningen vrij gebouwd kunnen worden, wacht op passende actie. Passende actie in dit verband betekent simpelweg dat de wetgeving snel moet veranderen. Ik roep de minister op om zijn brief met één punt aan te vullen, namelijk met de toezegging dat de voorstellen met spoed naar de Kamer worden gestuurd. Er is immers met spoed actie nodig.

Op het punt van studentenhuisvesting heb ik al enkele kanttekeningen geplaatst. De wil om met elkaar tot actie te komen is aanwezig en er is ook een ambitieus plan neergelegd. Je kunt natuurlijk zeggen dat dit niet voldoende is en ik begrijp ook best dat er meer nodig is. Ik stel echter ook vast dat Kences 16 000 studentenvoorzieningen gaat realiseren en dat de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed Vastgoed Belang ook ruimte gaat creëren. Dat laatste beschouw ik als winst; het is goed dat ook dat deel van de markt betrokken wordt bij het proces. Ik begrijp overigens dat het bij deze speler veel minder makkelijker is om aan te geven om hoeveel ruimte het gaat dan bij Kences en haar leden. We zetten met zijn

allen een stap in de goede richting met deze aantallen, maar we zijn er nog niet. Er moet «full swing» ook op lokaal niveau verder worden gewerkt aan een bredere inzet.

Ik heb wel een zorg op dit punt, namelijk de huisjesmelkers. We hebben hier al eerder over gesproken. Onlangs werd ik weer geconfronteerd met een heel schrijnend voorbeeld van de effecten van het beleid, waaruit bleek dat alleen winstbejag oogmerk was van de verhuur van kamers en dat er geen sprake was van goede zorg. Dat kan ernstige gevolgen hebben. Ik roep de minister op om samen met de gemeenten het nodige te doen tegen huisjesmelken. Ik spoor hierbij vooral de gemeenten aan. In dit traject moeten stappen gezet blijven worden. We hebben onlangs de wetgeving al verbeterd, dus we kunnen makkelijker optreden. Op het punt van de «short stay»-contracten sluit ik me aan bij de bijdrage van de heer Verhoeven. Deze contracten gelden met name voor buitenlandse studenten die hier naartoe komen. Buitenlandse studenten zijn een verrijking voor onze studentensteden, voor onze studenten en voor onze opleidingen. We moeten zorgen dat de contracten die getekend moeten worden, in orde zijn. Op dat punt is nog actie nodig. Ik daag de minister uit om ook hierin alert te zijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik had verwacht dat de heer Van Bochove iets zou zeggen over de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten. In een motie van hem werd immers uitgesproken dat deze huurtoeslag er moet komen. Het convenant gaat er slechts cryptisch op in.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb met belangstelling geluisterd naar wat mevrouw Voortman hierover zei, en dacht: wat moet ik daar nog aan toevoegen?

De **voorzitter**: Ik draag het voorzitterschap over aan de heer Van Bochove, de senior in ons midden. Behalve hij heeft verder niemand meer het recht om mij interromperen.

Voorzitter: Van Bochove.

De **voorzitter**: Dat is voor een voorzitter altijd lastig. Daarmee bent u gered tot aan de gong.

Het woord is aan de heer Monasch, die spreekt namens de fractie van de PvdA.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De afmeting van het zaaltje is al aangepast van 25 m² naar 18 m² ...

Mijn eerste punt betreft ouderenhuisvesting. Ik dank de minister voor het toezenden van de stukken. De afgelopen jaren is er vooruitgang geboekt maar de realisatie van de opgave voor de komende jaren wordt belemmerd door het inzakken van de nieuwbouw, de toenemende vergrijzing en de extramuralisatie van de zorgsector. In gewoon Nederlands: wonen en zorg worden uit elkaar getrokken. De PvdA is van mening dat er een nieuw actieplan ouderenhuisvesting moet komen, dat rekening houdt met de verscherpte opgave voor de toekomst en het inzakken van nieuwbouw. Is de minister daartoe bereid?

Er moeten niet alleen meer nultredenwoningen komen, maar vooral ook meer woningen die aan zorg aangepast kunnen worden. Dit vergt extra investeringen, die niet in de huur kunnen worden doorberekend want in dat geval zou de huur vaak boven de grens van de huurtoeslag uitkomen. Ook hebben woningcorporaties geen middelen beschikbaar om de investeringen uit eigen portemonnee te doen. Hoe denkt de minister dit probleem op te lossen? Is hij bereid om het aantal woningen met WoonKeur «zorggeschikt» te monitoren evenals het aantal geschikte

woningen met zorgvoorzieningen in de nabijheid? Zo kunnen we een duidelijker beeld krijgen van waar de echte tekorten zitten.

Wat denkt de minister te kunnen doen aan het probleem van ouderen die in te grote eengezinswoningen wonen en die graag willen verhuizen, maar dit niet kunnen vanwege hogere huren in de kleinere woning of omdat ze als gevolg van de € 33 000-grens niet langer in aanmerking komen voor een socialehuurwoning terwijl al te vaak een betaalbaar aanbod op de vrije markt ontbreekt? Hoe kan de minister een bijdrage leveren aan het doorbreken van dit knelpunt op de woningmarkt?

In aansluiting op wat de heer Lucassen zei over studentenhuisvesting: ons bereiken berichten dat ook complexen voor ouderenhuisvesting in grote steden door ouderenhuisvesters van de hand worden gedaan aan bijvoorbeeld beleggers die er MOE-landers in willen zetten. Dat is nog schrijnender dan het geval van de studentenhuisvesters, want deze menging van bevolkingsgroepen zal vaak nog ongelukkiger blijken te zijn. Hoe kijkt de minister hier tegenaan? Hoe reageert hij op verzoeken om een zorgcomplex van ouderenhuisvesting over te dragen aan een belegger die er MOE-landers in wil huisvesten?

Ik kom te spreken over studentenhuisvesting. Complimenten aan de minister, Kences, de universiteiten en anderen voor het breed gedragen actieplan. De vraag is nu hoe groot het vertrouwen is dat de uitgesproken ambities worden waargemaakt. De PvdA-fractie staat er positief in, laat daar geen misverstand over bestaan. Er is echter wel veel werk te verrichten door de meeste gemeenten. Hoe houdt de minister de gemeenten bij de les? Het plan moet immers nog wel worden uitgevoerd. Ook de ambitie van de beleggers om in de toekomst mee te werken steunt mijn fractie. Van de casus van de € 33 000-grens hebben we echter geleerd dat roepen één ding is, maar investeren in groepen waarvoor men zogenaamd graag wil bouwen, iets anders. Dat laatste komt nog niet echt van de grond. Naast de positieve bijdrage op papier van de beleggers krijg ik daarom graag een taxatie van de minister hoe een en ander in de praktijk zal uitpakken.

De vraag blijft in welke mate dit plan naar het oordeel van de minister bijdraagt aan het vervullen van de toenemende vraag. Een toenemende vraag zul je bijna nooit kunnen bijhouden, zeker niet als je huizen moet bouwen. De aantallen blijven groeien. Is dit actieplan voldoende voor een open kenniseconomie als de onze?

Een ander onderwerp in dit AO is de transformatie van leegstaande kantoorpanden. Mijn complimenten voor het degelijke en zeer leesbare rapport. Wij zijn verheugd dat de minister een Expertteam Kantoortransformatie wil inzetten. Gemeenten blijken niet ingericht te zijn voor transformatie en de ruimte in wet- en regelgeving onvoldoende te benutten. Zij hebben hulp van buiten nodig. Hoe groot zal de capaciteit van dit expertteam zijn? Kan het in korte tijd een redelijk aantal gemeenten adviseren, zodat we aan de slag kunnen?

De PvdA steunt het voornemen om de mogelijkheid om tijdelijk van de bestemming af te wijken te verlengen van vijf jaar naar tien jaar. Dit is onderdeel van het wetsvoorstel om de Crisis- en herstelwet permanent te maken. Moet dit element daar echter op wachten? We herinneren ons nog de levendige discussies rondom de Crisis- en herstelwet. Acht het kabinet het nodig om dit soort onomstreden elementen in aparte wetsvoorstellen met voorrang aan de Kamer voor te leggen of wordt het in de breedte bij de Crisis en herstelwet betrokken?

Het rapport bevat diverse aanbevelingen in de fiscale sfeer. De minister gaat daar niet op in, terwijl zij wel een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de oplossing van het probleem. De makkelijkste maatregel lijkt de aanpassing van de WOZ-waarde door gemeenten. Dit is nodig om de boekwaarde omlaag te kunnen brengen. Gemeenten zijn terughoudend, onder andere vanwege hun eigen financieel belang. Is de minister desondanks bereid om met de VNG te werken aan een hiervoor

hanteerbare methodiek van waardebepaling? De PvdA blijft voorstander van het creëren van mogelijkheden om bij de verbouw van kantoren het lage btw-tarief te hanteren. Onder welke voorwaarden is dit mogelijk, gelet op EU-regelgeving?

Tot slot. Een regelmatig terugkerend probleem is de zogeheten integratieheffing, in feite een btw-navordering. De markt heeft het gevoel dubbel te moeten betalen. Wat vindt de minister van de suggestie in het rapport om andere criteria te hanteren voor de vraag wanneer er sprake is van een nieuw vervaardigd onroerend goed?

Voorzitter: Monasch

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik zal het zo veel mogelijk zonder algemene inleiding doen. De Kamer heeft het actieplan over studentenhuisvesting ontvangen. Ik zal apart ingaan op het punt ouderenhuisvesting. Daarom orden ik mijn antwoord zo veel mogelijk aan de hand van de vragen van de woordvoerders.

Mevrouw De Boer wil weten in hoeverre de onrendabele top een probleem is bij studentenhuisvesting. We hebben de corporaties er nog niet over gehoord dat het hierbij anders is dan in den brede. Ook de huurprijzen zijn niet anders dan het beleid in het algemeen. Mevrouw De Boer noemt ook grondprijzen als factor in de problematiek, maar deze worden bepaald door de waarde van de woningen. Als de woningen goedkoper zijn, zullen de grondprijzen naar beneden gaan. In die zin hangen die twee samen.

Dan het ombouwen van woningen boven winkels. Mevrouw De Boer noemt dit punt met name met betrekking tot de Leegstandwet. Echter, daar speelt het punt dat de leegstandverordening op dit moment nog niet voor woningen geldt. Dat gebeurt pas als de nieuwe Huisvestingswet, die bij de Kamer ligt, in deze vorm aanvaard wordt. Ik neem dit punt mee, ook in de gesprekken met studenten en ouderenorganisaties. Het meenemen in de leegstandverordening echter vergt een wijziging van de Huisvestingswet. Ik zal wel breder gemeenten wijzen op leegstand en de mogelijkheden van de leegstandverordening.

Mevrouw De Boer stelt ook een vraag over het bouwbesluit met betrekking tot de oppervlakte van 18 m². Zij wil weten of het geen 15 m² kan zijn. Mevrouw Karabulut stelt dat ook de norm van 18 m² nog geen minimum is. Dit punt moet ik even nazoeken; ik kan het nu niet beantwoorden. Ik kom hier later op terug. Mijn beeld is dat 18 m² volgens het bouwbesluit voorschrift is, dus mijn antwoord aan mevrouw De Boer zou zijn dat we eerst willen kijken hoe deze 18 m² uitwerkt voordat we overwegen om het weer anders te doen, ook al omdat studentenhuysvesters hier, blijkens het actieplan, heel wel mee uit de voeten lijken te kunnen. De vraag van mevrouw Karabulut of 18 m² minimaal is of dat je er ook nog onder mag, kan ik op dit moment niet beantwoorden. Ik heb de deskundigheid over het bouwbesluit niet bij me. Als de 18 m² geen minimumnorm is, licht ik de Kamer daar per brief over in. Anders kan de Kamer ervan uitgaan dat het een minimumnorm is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als de minister dit toch gaat uitzoeken, kan hij de Kamer dan sowieso per brief informeren? Het hoeft geen lange brief te zijn.

Minister **Donner**: In één zin.

De **voorzitter**: De minister zegt een brief over de minimumnorm toe.

Minister **Donner**: Ik stuitte nog maar net op deze vraag. Ik ben gaarne bereid om ernaar te kijken.

Mevrouw De Boer noemt specifiek de ouderenproblematiek. Het is inderdaad zo dat er naar schatting zo'n 330 000 tot 360 000 woningen nodig zijn tot 2018. Dat is een forse opgave, die niet alleen uit nieuwbouw hoeft voort te vloeien. Ook verbouw en eventueel toewijzing kunnen daarin voorzien. Enerzijds – de heer Van Bochove zei het al – liggen wat betreft deze huisvesting de taken in eerste instantie bij de gemeenten. Anderzijds kan het toch zinvol zijn om vanuit het Rijk partijen van geheel verschillende herkomst bij elkaar te roepen om te kijken welke plannen er zijn, waar de knelpunten zitten en waar er eventueel onzekerheden zijn. Dat dit zinvol kan zijn, blijkt ook in het geval van de studentenhuisvesting, waarvoor in beginsel de verantwoordelijkheid ook bij de betrokken gemeenten lag. Daarom lijkt het me zinvol – ik heb dit al op de radio gezegd toen ik onderweg naar dit AO erover bevraagd werd – om te kijken of we op dit punt kunnen komen tot een actieplan om die opgave van zo'n 36 000 tot 40 000 woningen erbij per jaar te realiseren. Dit zou ook op tal van andere terreinen zinvol kunnen zijn: als ouderen langer in hun woning kunnen wonen, neemt dat de druk op andere voorzieningen weg. Het leek me al een zinvol idee en ik word in die mening gesterkt door de Kamer. Als het lukt om met een actieplan te komen, hoop ik alleen niet dat de leden zeggen: wat is zo'n actieplan nu waard, wordt het wel uitgevoerd en houden partijen zich er wel aan? Dat doet u immers ook met het plan over de studentenhuisvesting; eerst vraagt u om een actieplan en dan zegt u dat je in een actieplan niet kunt wonen ... Wie de schoen past, trekke hem aan, voorzitter!

Inderdaad was bij mij ook al het idee opgekomen dat het wellicht verstandig zou zijn om te kijken of we op dezelfde wijze als bij de studentenhuisvesting de komende jaren deze opgave zouden kunnen realiseren voor de ouderenhuisvesting. Vraag me nog niet hoe, wat en wanneer. Ik moet eerst de partijen rond de tafel hebben om te kijken waar de behoefte zit en hoe de ontwikkeling is. Kortom, ik zal proberen het te doen langs dezelfde lijnen als bij de studentenhuisvesting. Hiermee heb ik, denk ik, ook de vraag van mevrouw De Boer beantwoord wat de rol zou kunnen zijn van de rijksoverheid op dit terrein. Haar voorstel met betrekking tot de leegstandverordening neem ik mee in het overleg. Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Voortman. Zij wijst op de algemene problematiek. In de schatting hoeveel woningen er nodig zijn, ligt besloten dat de vergrijzing nog verder zal toenemen. Ik ben mij daarvan bewust. Ik constateer ook dat, los van alle activiteiten, ouderen langer in hun woning blijven wonen.

Mevrouw Voortman stelt in dit kader de krimpgebieden aan de orde. Dat verband zie ik minder. Inderdaad is het zo dat daar niet zozeer de vergrijzing sneller toeslaat als wel de ontgroening, omdat jongeren niet in de regio blijven wonen. Ik zie echter niet onmiddellijk dat dit het specifieke probleem schept dat er te veel woningruimte is, maar een tekort aan woningen voor ouderen. Ik zal dit echter zeker meenemen in de gesprekken. Het is natuurlijk onderdeel van het actieplan om te bekijken waar het probleem zich voordoet. Mijn ambtenaren wijzen me er nu op dat we op 1 december een AO hebben over de krimpgebieden. Wellicht kunnen we in dat kader ingaan op dit punt. Ik geef overigens nog steeds een prijsje voor wie een betere term vindt dan «krimpgebied». Ik hoor nu «rustgebieden» roepen, voorzitter. Maar dat vind ik helemaal ... tja, dat is de Hoge Veluwe ...

Ik kom toe aan de vraag van mevrouw Voortman over de betekenis van de aantallen in het actieplan studentenhuisvesting. Zoals ik al tijdens de begrotingsbehandeling heb gezegd, zijn de aantallen additioneel ten opzichte van de bestaande voorraad in het geval van Kences. Dus voor Kences alleen geldt al dat er in 2016 additioneel 16 000 woningen zijn op de bestaande voorraad. Voor een deel vallen de plannen van de G-4 daaronder, maar voor een deel vallen die er ook buiten. Bovendien zijn er andere partijen, die ook niet onder Kences vallen. Die 16 000 is dus heel

specifiek bestaande voorraad van Kences. Er kan dus vanwege de andere plannen meer uitkomen omdat de G-4 zich ook verplichten. Vandaar dat ik het zo beantwoord. Dat is de lijn die is aangegeven.

Dan de langetermijnplannen van het kabinet. Ik moet u zeggen dat het actieplan bedoeld is voor de realisatie tot 2016. De plannen voor de langere termijn zullen mede afhankelijk zijn van wat we zien aan verdergaande ontwikkeling op dit terrein. In dat verband vraagt mevrouw Voortman meer in het bijzonder in hoeverre de huurtoeslag ook van toepassing kan worden verklaard op onzelfstandige woningen, te weten studentenkamers. Dit zou verwoord zijn in een cryptische zin in het actieplan. Deze kwestie hangt samen met de heffing op de woningbouwcorporaties. Die heffing moet worden gezien in relatie tot de kosten van de huurtoeslag. Als onzelfstandige woningen niet in aanmerking komen voor de huurtoeslag, lijkt het logisch dat die niet onder de grondslag voor de heffing zullen komen. Dat is nu juist voor studentenhuysvesters een veel grotere stimulans dan het eventueel uitbreiden van de huurtoeslag. Dat is de reden dat ik dit punt, zoals geformuleerd in het actieplan, meeneem bij het overwegen van de wetgeving op dit terrein. Die vragen kunnen dus beter in dat kader aan de orde komen dan nu hier specifiek met betrekking tot de huurtoeslag.

De vraag van mevrouw Karabulut met betrekking tot de 25 extra WWS-punten hangt hiermee samen. Die gelden voor zelfstandige woningen; onzelfstandige woningen vallen er niet onder. Derhalve zal dat daar niet gelden. Voor een zelfstandige woning geldt het wel. Als een student in een zelfstandige woning woont, uiteraard in de schaarstegebieden, valt die woning er wel onder maar komt de student ook in aanmerking voor huurtoeslag.

Mevrouw Voortman en de heer Verhoeven vragen naar het vastgoed van het Rijk. Rijksgebouwen die niet meer gebruikt worden en potentieel leegstaan, worden afgestoten naar Domeinen Roerende Zaken (voorheen Dienst der Domeinen). Domeinen Roerende Zaken heeft de opdracht om die gebouwen marktconform af te stoten of te gebruiken. Dat kan dus ook inhouden dat ze omgevormd worden, als dat aantrekkelijk is. Er is echter geen speciale plicht om rijksgebouwen te transformeren tot studentenwoningen of tot andere woningen. Als het gebouw ervoor in aanmerking komt, is het zeker een punt dat overwogen zal worden, maar primair geldt voor dat gebouw wat voor alle vastgoed geldt.

Ik kom op de vragen van de heer Lucassen. Hij stelt de problematiek van ouderen die gevangen zouden zitten in een te grote woning aan de orde. Tot dusver blijkt dit probleem niet uit het woononderzoek. Dit onderwerp is besproken in het kader van de discussie over de inkomensgrens in de sociale woningbouw. Ik heb de corporaties gevraagd om mij zo snel mogelijk te informeren als ze oplopen tegen gevallen waarin er dergelijke problemen zijn met de toepassing van de norm. Tot dusver zijn er onvoldoende terugmeldingen om een adequaat beeld te kunnen vormen. Het antwoord op deze vraag moet ik dus op dit moment schuldig blijven, maar ik denk dat er nog veel momenten zullen zijn om met mij hierover te spreken dan wel met mijn opvolgers als de motie van wantrouwen aanvaard wordt.

De heer Lucassen vraagt ook naar de warmtewet. Woningen worden door de inwerkingtreding van de warmtewet als leverancier beschouwd. Ik weet dat de Kamer hierover vragen heeft gesteld aan de minister van EL&I. Ik moet verwijzen naar het antwoord op die vragen. Ik heb op dit moment geen specifiek antwoord op deze vraag.

Dan het punt van de buitenlandse studenten. De vraag van buitenlandse studenten naar woonruimte is doorgaans anders dan die van Nederlandse studenten, in de eerste plaats omdat buitenlandse studenten gemeubileerde woningen willen en in de tweede plaats omdat zij vaak voor een veel kortere termijn willen huren dan Nederlandse studenten. Het gaat vaak om een semester of een jaar. Er is dus eventueel sprake van een

bijzonder segment. Voor zover dat niet het geval is, lopen de woningen gewoon mee met de beschikbaarheid van andere woningen. Wij monitoren continu de verhouding tussen vraag en aanbod op lokaal niveau. Doel is om zowel Nederlandse als buitenlandse studenten van woonruimte te voorzien. Daarop wordt de behoefte afgestemd. Specifieke reserveringen voor dit segment zijn er hooguit vanwege de specifieke vraag die ervoor bestaat. Voor het overige proberen we zo goed mogelijk in de totale vraag te voorzien. Er wordt ook niet apart geregistreerd, anders dan de aantallen buitenlandse studenten aan Nederlandse universiteiten.

De heer Lucassen wil ook weten in hoeverre het voorkomt dat ouderen-huisvesting wordt getransformeerd tot huisvesting voor buitenlandse werknemers. Omdat dergelijke huisvesting vaak niet onder sociale woningbouw zal vallen of in ieder geval onder andere regels valt, moet er voor een dergelijke transformatie toestemming worden gegeven door de gemeente. Dat zal op basis van individuele gevallen gebeuren. Daarbij zal de gemeente beoordelen in hoeverre er vraag is naar ouderenwoningen; als de vraag van ouderen wegvalt, zal men een andere bestemming moeten vinden voor de woningen. De vraag ligt dus bij uitstek op lokaal niveau. Eén geval heeft mijn bijzondere aandacht. Ik zal kijken dat daar met alle zorgvuldigheid mee wordt omgegaan.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik zal heel stiekem twee vragen in één vraag proberen te formuleren. De minister gaat in zijn antwoord in op het aanbod dat lokaal wordt bijgehouden. Wordt er over het algemeen ook landelijk bijgehouden wat het aanbod is voor deze groep met de specifieke eisen gemeubileerd en korte termijn? Hoe groot is de reservering? Wordt er in overleg met OCW gekeken of wij deze mensen wel kunnen huisvesten? Hebben wij er wel genoeg huisvesting voor? Ter verduidelijking ...

De **voorzitter**: Dank u wel. Als u de overtreding aankondigt, is het voor mij simpel.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik verwacht een klein beetje medewerking van deze soepele voorzitter.

Mijn vraag over het omvormen van huisvesting voor MOE-landers betrof niet het omvormen van ouderenhuisvesting maar van studentenhuishuisvesting. Ik weet niet of dit de beantwoording anders maakt. De heer Monasch heeft een vraag gesteld op dit gebied over ouderenhuisvesting, maar mijn vraag heeft betrekking op studentenhuishuisvesting.

Minister **Donner**: Onderdeel van de uitvoering van het actieplan is dat we monitoren, dus dat we meer te weten komen over vraag en aanbod. Op dit moment kan ik nog geen antwoord geven op deze vraag van de heer Lucassen, maar mogelijk wordt dit punt in de toekomst duidelijker.

Dan de vraag van de heer Lucassen in hoeverre buitenlandse studenten alleen hier kunnen komen als er huisvesting voor ze is. Een van de eisen voor een verblijfsvergunning is dat de student beschikt over huisvesting. Dan hebben we het over studenten van buiten de EU. Binnen de EU gelden hier andere regels voor. Ik ben mij niet bewust van specifieke problemen op dit terrein, ook niet van het probleem van verdringing, zij het dat binnenlandse studenten doorgaans makkelijker thuis kunnen wonen.

Over het omvormen van speciale studentenwoningen naar woningen voor buitenlandse werknemers is ons niets bekend. Wij hebben geen weet van voorbeelden op dit terrein.

Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Karabulut. Een aantal daarvan heb ik reeds beantwoord. Ik kom in een brief terug op haar vraag over de 18 m²-norm. Op de vraag in hoeverre de 25 punten van toepassing zijn, heb

ik al geantwoord. Mevrouw Karabulut noemt andere cijfers, die zouden voortkomen uit de cijfers van de minister van I en M. Deze cijfers zouden hoger liggen dan wat ik noemde. Deze cijfers zijn ons niet bekend. Ik houd mij dus aanbevolen om te horen waaraan mevrouw Karabulut deze cijfers ontleent, om te kunnen beoordelen of er inderdaad een ander geluid bij I en M vandaan komt of dat het hetzelfde geluid betreft dat slechts op een andere wijze is getoonzet.

Mevrouw Karabulut en de heer Van Bochove hebben een vraag gesteld over huisjesmelkers. Bij de begrotingsbehandelingen ben ik naar aanleiding van vragen van de heer Van Dam in het segment integratie ingegaan op de lopende discussie over de aanpak van huisjesmelkers. We zijn hierover intensief in beraad, in het bijzonder met de gemeente Rotterdam, die zeer acuut geconfronteerd wordt met dit probleem. We proberen om met Rotterdam een praktische methode te vinden die minder werkt met een strafrechtelijk verbod en meer met een bestuurlijke aanpak, een vorm van onder curatele stellen. Dit laat onverlet dat de wetgeving recent is aangepast. Uit de praktijk in Rotterdam blijkt echter dat ook die wetgeving vaak met te hoge drempels werkt. Vandaar dat we nu kijken naar een nog pragmatischer aanpak, die werkt met een oplopende trede, zodat niet alles vastzit aan het moment dat je moet bewijzen dat er sprake is van huisjesmelken. Het kan dan gewoon in de praktijk meelopen. Ik kan er op dit moment niet meer over zeggen dan ik er tijdens de begrotingsbehandeling over gezegd heb.

Dan het SKW-keurmerk voor studentenhuysvesting. In het actieplan is opgenomen dat Vastgoed Belang doorgaat met het stimuleren van de SKW-certificering. Nogmaals, het gaat in dezen om particuliere partijen. Het is voorwerp van het actieplan op dit terrein.

De vraag over het actieplan voor ouderenwoningen heb ik reeds beantwoord. Ik sta er positief tegenover en zal op zo kort mogelijke termijn beginnen met het bespreken van de mogelijkheden met de partijen.

Ik krijg ondertussen al het antwoord op de vraag over de minimumoppervlaktenorm. De oppervlaktenorm van 18 m² in het bouwbesluit is een minimumnorm. Dat bericht is bij dezen gecorrigeerd. Het bouwbesluit is dus bepalend. Misschien heb ik de Kamer verkeerd voorgelicht, maar dan heb ik het bij dezen rechtgezet. Mijns inziens heb ik hiermee de vragen van mevrouw Karabulut beantwoord.

Er ligt nog een vraag over de haalbaarheid van de plannen op het terrein van ouderen- en studentenhuysvesting in verband met de aangekondigde heffing. Ik ben al ingegaan op die relatie in antwoord op de vragen met betrekking tot de huurtoeslag voor studenten. Ik verwijs verder naar de berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuysvesting, dat heeft doorberekend of de corporaties de opgaven aankunnen met de heffing die het kabinet voornemens is om op te leggen. Ik ga daar vooralsnog van uit. Voor het overige geldt wat ik tijdens de begrotingsbehandeling heb aangegeven, namelijk dat wij beter kunnen wachten totdat er concrete voorstellen op tafel liggen en die vervolgens bespreken.

Ik kom nu op de cofinanciering. Die is in het actieplan opgenomen. Met Kences en Vastgoed Belang wordt de haalbaarheid onderzocht om de stimulering van het aanbod te vergroten. Daarbij worden ook de gewone corporaties meegenomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben blij met de toezegging over het actieplan. Ik neem aan dat die niet is beperkt tot ouderen, maar dat die gaat over ouderen en over mensen met een beperking. Graag krijg ik nog een bevestiging van de minister hieromtrent.

Een ander punt betreft de cofinanciering. Die is noodzakelijk om de aantallen voor de studenten te realiseren. Zijn er in dat kader afspraken met sociale volkshuysvesters gemaakt of komt dit nog? Wanneer kunnen wij de resultaten van de gesprekken verwachten?

Ik heb ook nog een vraag over de aantallen, maar die zal ik voor de tweede termijn bewaren.

Minister **Donner**: In het actieplan is opgenomen dat de investeringsbehoefte, de financiering en de haalbaarheid daarvan worden onderzocht. Dat heb ik zojuist aangegeven. Ik weet nog niet op welke termijn dit gebeurt. Wij gaan nu eerst over tot uitvoering van het actieplan. Ik zal de Kamer op gezette tijden inlichten over de voortgang van het actieplan, zodat wij op die wijze daarover geïnformeerd zijn. Zodra ik meer informatie heb, zal ik die op een juist moment aan de Kamer melden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Kunnen wij afspreken dat dit gebeurt in het eerst kwartaal van volgend jaar om er beetje zicht op te houden?

Minister **Donner**: Laten wij eerst even met de partijen bekijken op welke wijze wij dat actieplan uitvoeren. Dat is nu pas gemaakt. Daarna kan ik een antwoord geven op de vraag over de juiste termijnen. Ik zeg dit ook omdat partijen er eerst inzicht in moeten hebben of het mogelijk is om te financieren wat de eerstkomende tijd nodig is. Het gaat dus om de langere termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Kunnen wij dan afspreken dat wij begin volgend jaar worden geïnformeerd over het tijdstip waarop wij de eerste voortgangsrapportage krijgen?

Minister **Donner**: Ik zeg toe dat ik de Kamer zo snel mogelijk zal inlichten over de voortgang van het actieplan.

De vraag van de heer Verhoeven over het actieplan heb ik reeds beantwoord. Hij vroeg ook naar de drie overlegorganen. Het actieplan is een afspraak tussen meerdere partijen. Alle betrokken partijen achten dit nodig, juist om te voorkomen dat je in een overlegorgaan geheel heterogene onderwerpen aan de orde hebt, waardoor er dan voor het grootste deel van de tijd mensen zitten die daar niets te maken hebben. Dat is doorgaans de reden om een onderscheid te maken tussen de verschillende overlegorganen. Dit acht men nodig en daarom wil ik daar nu van uitgaan.

Ik ben reeds ingegaan op de leegstaande rijksgebouwen. Verder vroeg de heer Verhoeven of het tijdelijk gebruik ook langer dan tien jaar kan worden. Het gaat nu om het financieren van een overbrugging. Wij moeten bezien hoe de extra financiering in die tien jaar loopt. Langer dan tien jaar is nauwelijks meer tijdelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb een vraag ter verduidelijking. Ik vroeg waarom het tien jaar is.

Minister **Donner**: Je moet een termijn kiezen en je daarbij afvragen wat reëel is bij een overgang. Als overgangen langer dan tien jaar duren, moet je die ervan gaan verdenken dat zij eeuwig zijn. De eeuwigheid duurt geen tien jaar, maar goed, wij kunnen op levensbeschouwelijk vlak hierover van mening verschillen.

De heer **Verhoeven** (D66): Tien jaar kan wel als een eeuwigheid aanvoelen.

Minister **Donner**: Klopt, zeker als je ophoudt met roken.

De heer Verhoeven vroeg ook bijzondere aandacht voor de «short stay»-mogelijkheden. Ik bekijk in het kader van de uitvoering van het actieplan in hoeverre daar behoefte aan bestaat en in hoeverre wij daar een oplossing voor moeten vinden.

De campuscontracten worden gestimuleerd door die telkens onder de aandacht te brengen van de bij het actieplan betrokken partijen. In het platform is dit onderwerp ook al aan de orde geweest. Langs die weg proberen wij dit te stimuleren.
Ik kom nu bij de vragen van de heer Van Bochove. Ik heb reeds veel van zijn vragen beantwoord.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik kom even terug op de campuscontracten. De minister zegt dat hij die steeds onder de aandacht brengt. Dat is weliswaar leuk, maar er kan op dat vlak nog wel meer gebeuren. Bij de particuliere verhuurders is het percentage nu 10%. Dat is wel erg laag. Kan de minister iets concreter zeggen wat hij eraan doet zodat die campuscontracten wat meer zullen worden gebruikt? Die contracten onder de aandacht brengen, heeft blijkbaar nog niet tot goede cijfers geleid.

Minister **Donner**: Enerzijds heb ik het vastgoedbeleid. De particuliere beleggers zitten in dat actieplan en krijgen langs die weg informatie. Anderzijds moeten wij ons realiseren dat het hier gaat om contractvrijheid. Ik kan de mogelijkheid alleen bij partijen onder de aandacht brengen. Als er slechts in 10% van de gevallen behoefte aan bestaat om daar gebruik van te maken, dan is dat het geval. Een contract is nu eenmaal tweezijdig. Vaak wil een van de partijen wel zo iets, maar de andere niet. Dit leidt tot dit soort percentages. In het civiel recht kan ik een paard wel bij water brengen, maar ik kan het niet dwingen om te drinken. Ik kom nu op de vraag van de heer Van Bochove over hoe snel de RO-regels met betrekking tot de mantelzorgwoningen in de wetgeving gerealiseerd kunnen worden. Ik moet die vraag doorgeven aan de minister van I en M. De inzet is om dit zo snel mogelijk te realiseren. Dit laat echter onverlet dat de vraag om bepaalde deelwetgeving te lichten uit bredere wetgeving vaak leidt tot langere in plaats van kortere procedures, omdat dan ook in de wetgevingsprocedure het proces opnieuw begonnen moet worden. Er is nog geen staatsrechtelijk aanvaardbare methode om wetsvoorstellen te splitsen en niet de hele procedure over te doen. Ik heb al gesproken over de aanpak op het terrein van de huisjesmelkers. De vragen over het actieplan heb ik reeds beantwoord bij de vragen van de anderen in dat verband.

Ik kom nu bij de vragen van de heer Monasch over het actieplan voor ouderen. Ik ben erop ingegaan op welke wijze ik voornemens ben om dit aan te pakken. Over de ouderen die vanuit grotere woningen naar kleinere overstappen, heb ik het beeld geschetst dat ik daarover heb. Ik moet echter eerst in een ander kader van de verschillende corporaties vernemen in hoeverre zij op dit probleem stuiten. Vervolgens kan ik bezien hoe dit aangepakt moet worden. Mocht daar een probleem zitten, dan kun je dit in het actieplan adresseren.

Ik ben reeds ingegaan op vragen met betrekking tot de studentenhuusvesting. De heer Monasch vraagt ook nog hoe het plan bijdraagt aan een groeiende vraag. Het plan draagt bij aan een groeiend aanbod. Het is nog onzeker hoe de vraag zich verder zal ontwikkelen. Het plan loopt tot 2016. Als je lang voor die tijd signalen hebt over een verdere doorgroei, dan is dat het moment om te gaan praten over de wijze waarop het na die periode verder moet gaan. Vaak zal de reden daarvoor gelegen zijn in de bijzondere knelpunten die ontstaan.

De heer Monasch vroeg hoe de gemeenten bij de les gehouden worden wat betreft de studentenhuusvesting. In het actieplan is een platform voorzien voor alle partijen; vandaar de afspraken over het monitoren. Daar zal met name de ontwikkeling van vraag en aanbod gevolgd worden. Bovendien zal men nagaan hoe de gemeenten en andere partijen beantwoorden aan hun afspraken in het kader van het plan.

De heer Monasch vroeg ook naar het expertteam voor de kantorentransformatie. De bedoeling is dat dit tegen maart 2012 operationeel is.

Vooralsnog gaan wij ervan uit dat ongeveer tien experts dit werk zullen verrichten.

De heer Monasch had ook vragen over de voorstellen met fiscale impact. Enkele van die vragen kan ik beter eerst voorleggen aan Financiën voordat ik een antwoord gok en het later toch weer anders moet doen. De suggestie is om deze vragen mee te nemen in het AO Vastgoed op 13 december.

Hiermee heb ik mijns inziens alle vragen van iedereen in de eerste termijn beantwoord.

De voorzitter: Er zal ongetwijfeld hier en daar een vraag vergeten zijn. Ik stel voor om die vragen mee te nemen in de tweede termijn. Ik vrees dat ik aan populariteit moet inboeten, omdat wij de klok van vijf niet zullen halen. Iedereen krijgt een minuut in de tweede termijn en bovendien mogen de leden der Kamer elkaar niet interrumpen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik kan het heel kort houden. Een actieplan ouderenhuisvesting is een prima idee. De minister relativeert daarbij terecht dat het Rijk alleen kan faciliteren. Het Rijk kan die woningen niet zelf neerzetten. Ik denk tenminste dat het Rijk die taak niet op zich moet nemen. Het is goed om de neuzen dezelfde kant op te zetten en de partijen bij elkaar te brengen. Op die manieren kunnen ervaringen uitgewisseld worden. Dat is een uitstekend idee. Wij wachten dit actieplan af.

Nu blijkt dat 18 m² het minimaal oppervlak voor zelfstandige studenten-huisvesting is, zou ik de minister in overweging willen geven om toch nog eens met de partijen om tafel te gaan zitten, met name met de studenten-huisvesters, want ik denk dat de partijen misschien wel te porren vallen voor die 15 m².

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Het is goed dat de minister met actieplan voor ouderenhuisvesting wil komen. Ik heb zelf gesproken over het scheiden van wonen en zorg. Die ontwikkeling is natuurlijk niet alleen van invloed op ouderen maar ook op mensen met een beperking. Ik neem aan dat die mensen dus ook meegenomen worden in het plan van aanpak. Wanneer denkt de minister hiermee te komen? Ik vind namelijk dat wij dit niet zo lang moeten laten liggen als het plan van aanpak voor studentenhuisvesting.

Over de krimpgebieden heb ik willen aangeven dat zowel ontgroening als vergrijzing zich daar versneld voor doen. Dat heeft wel een effect op het aanbod aan woningen, misschien niet qua aantallen woningen, maar wel op het soort woningen en de wijze waarop die aangepast moeten worden. Dat vergt een extra inspanning. Dat was mijn punt.

Ik kom nu op de aantallen. Er zijn verschillende gemeenten die zelf hebben concrete cijfers hebben gegeven voor het aantal woningen dat zij in de komende tijd gaan bouwen. Zitten die 16 000 woningen daar bovenop, of gaat het daarbij om overlap? Zo ja, om hoe veel woningen gaat het? Ik begrijp van de minister dat het voor een deel om overlap gaat, maar hoeveel is dat? In dat licht kun je bekijken of het aantal van 16 000 wel of niet genoeg is.

Ik kom als laatste bij de studentenhuisvesters, die minder heffing zouden hoeven te betalen. Hoe gaat het kabinet dit oplossen? Zijn er andere corporaties die meer heffing gaan betalen of rekent het kabinet gewoon met minder hoge opbrengsten hiervan?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank minister voor de antwoorden. De PVV is blij met het voornemen om de inspanningen te bundelen in een actieplan voor ouderenhuisvesting. Dat lijkt ons heel positief.

Ik vraag de minister om contact op te nemen met de gemeenten over de verdringing van studenten door MOE-landers, onder andere in verband

met de omzettingsvergunningen die gemeenten in dat verband hanteren. Die kunnen namelijk een goed instrument zijn om dat te voorkomen. De minister zegt dat de cijfers over de buitenlandse studenten niet concreet zijn. Dat is vreemd. Er komen heel veel buitenlandse studenten Nederland in zonder dat wij het aanbod aan studentenhuisvesting kennen. Dit zou ertoe kunnen leiden dat bijvoorbeeld 30 000 studenten alleen al uit Duitsland, de kinderen van Wolfgang und Gretchen, wel terecht kunnen in de studentenhuisvesting, maar dat dit wellicht ten koste gaat van de kinderen van Henk en Ingrid. Dat zou jammer zijn. Wij vragen de minister daarom om cijfers hierover en wij gaan er ook van uit dat wij die nog krijgen.

De voorzitter: De vraag is natuurlijk wat er gebeurt als de kinderen van Heinrich und Ingrid nach Holland kommen, maar dat is een andere vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik had de minister gevraagd om in het actieplan ouderen ook de mensen met arbeidsbeperking mee te nemen. Ik zag de minister «ja» knikken. Ik ben daar ontzettend blij mee en ik denk dat die mensen dat ook zijn. Graag krijg ik echter nog een antwoord. De minister betreft terecht de ouderenorganisaties hierbij, maar ik wil hem vragen om ook de organisaties voor mensen met beperking te betrekken bij het opstellen van dit plan. Ik had het al over actuelere cijfers van woningbehoefte voor ouderen en voor mensen met een beperking. Die cijfers komen van minister Schultz van Haagen. ABF Research heeft een onderzoek laten uitvoeren. Daaruit blijkt dat de prognose van Primos voor 2009 waar de minister van uitgaat, te laag is ingeschat. Die cijfers zou de minister bij zijn collega moeten kunnen vinden. Ik kom nu op de studentenhuisvesting. Ik ben blij dat wij snel een brief krijgen over de voortgang en de financiering daarvan. Hoe zit het met de aantallen? Ik heb even het verslag erbij genomen. De minister zei tijdens de begrotingsbehandeling dat het aantal additioneel is. De 16 000 woningen komen bovenop de ambities van de vier grote steden. Nu zegt de minister dat hij dit niet meer zo zeker weet en verklaart hij dat er misschien wel overlap in zit. Ik wil graag duidelijkheid op dit punt. Ik vraag de minister dus om inzicht te verschaffen in die cijfers, inclusief in die van de ambities van de grote steden. Dit mag ook per brief. Mijn laatste punt is het SKW-keurmerk. De minister zegt dat Vastgoed Belang eraan werkt. Dit zijn minimale vereisten. Ik zou graag zien dat dit de voorwaarde wordt, ook voor particulieren. Kan dit SKW-keurmerk opgenomen worden in de vergunning die nodig is voor studentenhuisvesting?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik vroeg net aan mijn collega: «Wat moet de Kamer nu eigenlijk doen?» Er liggen twee actieplannen, althans één actieplan is net af en zal nu uitgevoerd worden en het andere actieplan zal binnenkort geschreven worden. Wij moeten beseffen dat dit een historisch moment is. De minister gaat namelijk iets doen en wij kunnen nog niet zeggen dat hij het verkeerd heeft gedaan, terwijl de minister denkt dat wij dit nu juist altijd zo graag doen en dat klopt ook, alleen op dit moment niet. Het is goed dat minister een tweede actieplan heeft toegezegd. Ik dank hem daarvoor. Ik wens hem ook veel sterkte bij de uitvoering van het actieplan studentenhuisvesting. Ik heb nog een vraag over het puntensysteem. Wat kan er naast de grootte van het vloeroppervlak, dat al een paar keer genoemd werd, nog gedaan worden om de fratsen om de huurprijs te verhogen aan te pakken? Het is goed dat de minister pal staat voor de buitenlandse studenten, de internationale studenten, en dat hij aan de PVV duidelijk heeft gemaakt dat er een heel verschillende soort vraag is bij deze verschillende doelgroepen en dat je die dus niet door elkaar moet halen en allerlei

verwarrende voorstellen moet doen, waardoor mensen weer gaan denken dat de PVV een xenofobe partij zou zijn.

Wat mij betreft, komen wij volgende keer op alle punten terug. Wij zijn vol verwachting over de voortgang van beide actieplannen.

De **voorzitter**: Het is altijd mooi om in deze tijd van het jaar vol verwachting te zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het hele jaar door vol verwachting.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij heel vermoeiend.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik constateer dat het goed is dat de corporaties in het systeem van extra punten voor gebieden met grote druk op de woningmarkt, de ruimte hebben om die 15 of 25 punten wel of niet te gebruiken. Ik stel vast dat corporaties dit op sommige plekken al heel zorgvuldig hebben uitgestippeld. Ik ga ervan uit dat studentenhuusvesters dit ook zullen doen.

Ik begrijp het antwoord van de minister over de huisjesmelkers wel. De gemeenten spelen hierin een rol. Ik vroeg de minister om de gemeenten te stimuleren. Hij zegt echter dat er misschien toch een aantal onvolkomenheden in de wet zitten of dat de toepassing ervan niet altijd makkelijk is. De minister is nu in Rotterdam bezig om te bezien of hij verbeteringen hierin kan aanbrengen of een andere werkwijze kan vinden. Ik vind dat prima, maar de uitkomsten daarvan zou de minister actief met anderen moeten delen. Daar dring ik op aan, zodat andere gemeenten hun voordeel daarmee doen.

Ik kom op mijn verzoek om wetsvoorstellen per kerende post naar de Kamer te sturen. De minister van I en M moet wetsvoorstellen naar de Kamer sturen, maar zij stapelt en stapelt. De tijdelijke huisvesting en de mantelzorgwoningen zijn een succes, maar alles dreigt te stagneren als gevolg van wetgeving die maar blijft liggen. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zegt in antwoord hierop dat er geen staatsrechtelijke methode is om wetsvoorstellen te splitsen. Misschien zouden wij de Raad van State om advies moeten vragen om daar iets voor te bedenken. Dat lijkt mij een leuke uitdaging voor sommigen.

Voorzitter: Van Bochove

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik begin met de ouderenhuisvesting. Het is mooi om zaken in actieplannen aan te kondigen, maar dat zou geen vrijbrief mogen zijn om niets te doen aan sommige zaken. Elke oudere die je spreekt en die graag wil verhuizen, zegt het volgende: «Mijn grote probleem is dat ik naar een andere, kleinere woning wil, maar dat ik daar wel meer huur moet betalen.» Nu kunnen wij wel eerst een actieplan opstellen, maar mijn concrete vraag was wat de minister denkt daaraan te gaan doen. Ik was vorige week – om ook een beetje in de VVD-verbeelding te blijven – op bezoek in Wassenaar. Er zijn ook sociale huurwoningen in Wassenaar, namelijk als je in het dorp rechtsaf gaat. Daar is een hele rij van twintig eengezinswoningen. Veertien van de twintig woningen worden bewoond door mensen wier kinderen allang de deur uit zijn. Die zouden dolgraag naar een kleinere woning verhuizen, maar dat lukt niet. De corporatie zou de woningen graag willen verkopen. Dat is een mooi, nobel streven hier en daar in het land. Dit kan echter niet, omdat de ouderen er niet uit kunnen. Als zij naar een andere woning gaan – nog even los van de inkomensgrens – betalen zij veel meer huur voor een kleinere ruimte. Wat denkt de minister daaraan te doen? Het zou zonde zijn om dit niet op te lossen. Dit probleem speelt al heel lang. Het leidt tot een bottleneck voor

starters in de woningmarkt. Wat kan de minister hier op de korte termijn aan doen? Dan hoeven wij namelijk niet op een actieplan te wachten. In het verlengde van de vraag van de heer Lucassen over de studenten-huisvesting, had ik gevraagd hoe de minister aankijkt tegen de berichten dat beleggingsmaatschappijen complexen voor ouderen willen overnemen om daar MOE-landers in te huisvesten. Voor studenten is dit ook een probleem, maar ik acht die nog altijd weerbaarder dan een bejaarde van 78 jaar of 80 jaar die opeens die populatie erbij krijgt. Ik zeg nu verder niets over de MOE-landers, maar dit is wel een groot punt van zorg. Hoe kijkt de minister daar tegenaan?

Er is een actieplan. De minister heeft nu altijd het gelijk aan zijn kant, omdat hij het nog moet gaan uitvoeren, maar ik zit met de beleggers in de maag. Die beleggers hebben ons een maatregel opgedrongen rond de inkomensgrens. Elke belegger die ik spreek, zegt dat hij er echt niet aan gaat denken als dit niet minimaal € 800 per maand oplevert. Waarop baseert de minister zijn vertrouwen dat de beleggers nu wel gaan bouwen?

De **voorzitter**: Er is een vraag van mevrouw De Boer.

De heer **Monasch** (PvdA): Er bestond geen recht tot interrupties.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wij hebben nu een andere voorzitter en dus luister ik naar de voorzitter.

Het is fijn dat de heer Monasch zijn licht eens opsteekt in Wassenaar. Dat is goed om te horen. Het probleem met de twintig woningen daar kan misschien ook opgelost worden door het verhogen van de huur, zodat de bewoners misschien wel genegen zijn om door te stromen. Dit is de andere kant op geredeneerd, maar eigenlijk gaat het hier om de categorie scheefwoningers. Wat vindt de heer Monasch daarvan?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat de VVD voorstelt dat de bejaarden die daar wonen, niet mogen verhuizen en dat bovendien de huur verhoogd zal worden. Als dat de oplossing is voor het woningprobleem in Nederland, dan gaan wij echt de verkeerde kant op.

De **voorzitter**: Mevrouw De Boer, u mag niet reageren. Ik had niet goed opgelet en dus hebt u buiten de orde om uw kans gehad. U mag ook niet nog een vervolgvraag stellen.

Voorzitter: Monasch

De **voorzitter**: De minister heeft vijf minuten nodig om de antwoorden voor te bereiden. Daarna geeft de minister zijn antwoorden en de leden der Kamer luisteren daarnaar. Ik verzoek de leden om geen interrupties meer te plegen.

Minister **Donner**: Voorzitter. Mevrouw De Boer vroeg aandacht voor een lagere norm voor de studentenwoningen. Ik denk dat wij met het platform in ieder geval een basis hebben voor alle partijen rond de tafel. Dan kan duidelijk worden of op dit punt een probleem bestaat en of dit een oplossing is voor dat probleem. Bovendien stuur ik dit najaar nog een brief over de manier waarop wij verdergaan met het bouwbesluit. Dit onderwerp zal daarin worden meegenomen.

Mevrouw Voortman vroeg of het actieplan ook geldt voor mensen met een beperking. Ja, in die zin dat wij voor ouderen speciaal aangepaste woningen hebben vanwege hun beperkingen. Als die woningen zijn aangepast, betekent dit niet dat zij daarmee alleen aan ouderen zijn voorbehouden. Als het echter gaat om mensen met beperkingen die heel anders zijn dan die van ouderen, weet ik het niet. Dan verlies je immers je

focus. Hierin worden dus ook mensen met een beperking meegenomen voor zover het bij hen om vergelijkbare beperkingen als bij ouderen gaat. Anders zijn er woningen speciaal voor gehandicapten. Ik zal echter bekijken hoe wij dit kunnen doen.

Mevrouw Voortman vroeg vervolgens hoe het zit met de heffing als de studentenhuysvesting uit de basis gaat. Ik heb alleen de relatie aangegeven die in het regeerakkoord is gelegd tussen de huurtoeslag en de heffing. Nu de onzelfstandige woningen erbuiten vallen, is het op zichzelf logisch om die ook uit de grondslag te halen. De verdere vragen van mevrouw Voortman hierover kan ik nog niet beantwoorden. Daarvoor moeten wij wachten tot de voorstellen er liggen.

De discussie over de situatie in krimpgebieden moeten wij houden tijdens het AO daarover op 1 december.

De heer Lucassen had het over de verdringing van studentenhuysvesting. Ik heb aangegeven dat wij met het actieplan een basis hebben om een beter beeld te krijgen van de problematiek van vraag en aanbod in de studentenhuysvesting. Wij hebben wel cijfers over het totaal aantal ingeschreven buitenlandse studenten uit de administratie van de universiteiten. Die aantallen zijn niet gerelateerd aan de vraag waar ze wonen. Er lopen echter noch grote groepen Nederlandse studenten over straat terwijl daar geen buitenlandse studenten lopen noch omgekeerd. Ik die zin is verdringing geen herkenbaar probleem op dit moment. De totale afweging met betrekking tot buitenlandse studenten heeft niet alleen op de huysvesting betrekking, maar is veel breder. Die heeft ook betrekking op de kwaliteit van de Nederlandse universiteiten en van de studie en op de ontwikkeling van de Nederlandse kenniseconomie.

Ik kom nu op de vragen van mevrouw Karabulut. Ik zal de Kamer een brief doen toekomen over de 16 000 woningen. Ik was duidelijk. Bij Kences gaat het om 16 000 additionele woningen, dus op de bestaande voorraad die was ingepland. Dat daar voor een deel een overlap met de G-4 is en voor een deel niet, impliceert dat wij door de implicaties van de G-4 nog boven de 16 000 uitkomen. Ik weet echter niet met hoeveel woningen. Wij zullen daar een brief over sturen voor zover wij daar kennis over hebben.

Mevrouw Karabulut vroeg ook in hoeverre het SKW-label verplicht gesteld kan worden. In de eerste plaats is de waarde hiervan dat het primair een privaat label is. Derhalve is het dus een kwestie van vrijwilligheid. In de tweede plaats houdt dit in dat het zeer moeilijk zal zijn om hetzelfde label voor te schrijven in vergunningen. Ik neem aan dat mevrouw Karabulut doelt op de geldende bouwvergunning. Dan moet het SKW-label in wezen onderdeel worden van de publiekrechtelijke regelgeving. Anders stel ik namelijk een voorwaarde die voor het overige niet gecontroleerd kan worden en die potentieel dus ook gebruikt kan worden om extra eisen toe te voegen. Mijn voorkeur op gaat er dit moment naar uit om mede via het platform te bekijken hoe wij dit label zo goed mogelijk kunnen gebruiken, ook via de beleggers, zonder dat wij het verplichten. Dat is mijn inzet.

De heer Verhoeven vroeg of wij de tijdelijke afwijking van 5 jaar naar 10 jaar naar voren kunnen halen of anders kunnen doen. Wij doen dit door de Crisis- en herstelwet permanent te maken. Door dit onderdeel eruit te halen, moet je een aantal andere wetgevingen ook wijzigen.

De vraag van de heer Verhoeven over het puntensysteem is mij niet geheel duidelijk.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, kunt u de vraag kort verduidelijken.

De heer **Verhoeven** (D66): Als ik het kort doe, gaat het vaak ten koste van de begrijpelijkheid voor de minister. Op basis van het puntensysteem kun je bepaalde dingen in een woning brengen, zodat het aantal punten omhoog gaat en dus ook de huur van de woning stijgt. Dat punten-systeem zou kunnen worden aangepast om versimpelde studentenhuizen

mogelijk te maken, zonder allerlei franjes. Wat gaat er gebeuren om dat mogelijk te maken binnen het aanpassen van het puntensysteem voor studentenwoningen?

Minister **Donner**: Ik heb zojuist al tegen mevrouw Voortman gezegd dat wij in deze discussie niet over zelfstandige woonruimte maar over onzelfstandige woonruimte spreken. Het puntensysteem is daar niet op van toepassing. Er schijnt echter een antwoord te zijn op deze vraag, hoor ik nu. Ik ben ruim met de aanwijzing voor contacten tussen mijn ambtenaren en politici. Hebt u het antwoord van de ambtenaar ook gehoord? Het knikken van mijn ambtenaren wordt toch ook al als mijn knikken uitgelegd? Er geldt een apart puntensysteem voor onzelfstandige woningen. Men herkent de vraag naar de wijze waarop dit gebruikt wordt om de huur omhoog te krijgen. Misschien kunnen wij even apart contact hebben om dit begrijpelijk te maken. Dan kunnen wij ter verduidelijking een brief sturen over de vraag of er op dat vlak een probleem is of niet. Ik ben het geheel eens met de opmerkingen van de heer Van Bochove over Rotterdam. Ik probeer dit nu met de gemeente Rotterdam uit te werken. Het is mede bedoeld ten dienste van anderen.

Het heel specifieke punt van de aanleunwoningen neem ik mee in het overleg met de minister van I en M om op die manier te bekijken hoe wij daar tijdig en snel soelaas voor kunnen vinden.

De heer Monasch komt terug op de problematiek van ouderen die niet uit een grotere woning naar een kleinere kunnen verhuizen, omdat de huur daar hoger is. Ofwel hebben wij te maken met de problematiek van de sociale woningbouw die samenhangt met de inkomensgrens van € 33 000. In de beschikking zelf is aangegeven dat voor dit soort situaties voor ouderenhuisvesting de bestaande rand van 10% bij voorrang gebruikt kan worden. Ofwel hebben wij te maken met een geval dat daar buiten valt. In alle eerlijkheid moet ik zeggen dat het Rijk dan best weinig mogelijkheden heeft om de huren van particulieren te verlagen. Ik moet constateren dat mensen die naar een kleinere woning willen, eventueel geconfronteerd worden met een gelijke of zelfs een hogere huur. Zij moeten hun keuze daarvan laten afhangen. Ik weet niet of het wenselijk is om nog verder in te grijpen in de particuliere woningmarkt. Ik heb in ieder geval in de informatie die wij tot nu toe hebben, een aantal goede oplossingen gevonden voor de situatie waarin dit wel onder het Besluit beheer sociale huursector valt. De best practices die wij daar hebben, zal ik zo goed mogelijk verspreiden teneinde het ook op te lossen bij andere corporaties die op die problematiek stuiten.

De heer Monasch stelde dat het actieplan wel mooi is, maar dat particuliere beleggers ten minste € 800 huur willen en dat zij derhalve buiten de range vallen. De praktijk wijst echter uit dat op dit moment Ballast Nedam en Achmea Vastgoed studentenwoningen voor zo'n 1900 studenten bouwen in Leiden met de huurprijzen die daarvoor staan in die sector. Ymere heeft studentenwoningen, evenals Mitros. Ik hoor nu dat Ymere een corporatie is; je leert ieder moment bij. Het beeld dat particuliere beleggers hier niet in meegaan, heb ik dus vooralsnog niet. Dat is ook de reden waarom die betrokken zijn bij het actieplan.

De heer Monasch stelde een vraag over de overgang van complexen van huisvesting voor de individuele verkoop. Die is voorwerp van een aparte beslissing, die primair bij de gemeenten ligt. Zodra zich daar problemen voordoen, is dat een aanleiding voor mij om in te grijpen. Ik denk inderdaad dat ik het onwenselijk acht bij de opgaven die wij nog hebben op dit terrein om zo maar ouderenwoningen te onttrekken aan het bestand voor ouderenwoningen. Er kunnen daar altijd aparte redenen voor zijn, maar die zullen primair te beluisteren zijn in het advies dat de gemeente daarover opstelt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een antwoord gemist op mijn vraag of mensen met een arbeidsbeperking ook worden betrokken bij het actieplan. De minister heeft een half antwoord gegeven. Sommigen worden er wel bij betrokken en anderen niet. Dat lijkt mij onwenselijk. Kunnen de organisaties voor die mensen ook betrokken worden bij het opstellen van het actieplan? Bovendien krijg ik graag een actualisatie van de cijfers op basis van het onderzoek. Dit laatste kan de minister ook per brief doen.

Minister **Donner**: Ik had aangegeven dat ik de cijfers mee zou nemen in de brief van de 16 000.

Ik kom nu op het andere punt dat er impliciet in zit. Die organisaties zullen ook betrokken worden bij het actieplan. Ik geef alleen aan dat er op een gegeven moment een hele specifieke problematiek van beperkingen is. Ik wil nu niet de hele sector meenemen. Daarom heb ik juist aangegeven dat ik, voor zover het gaat om vergelijkbare beperkingen, uiteraard niet aan de hand van de woning een onderscheid ga maken of de mensen die er wonen boven of onder de 65 jaar zijn. In die zin worden die organisaties meegenomen.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik dank de ambtelijke ondersteuning van de minister voor hun uitstekende ondersteuning. Ik dank mijn collega's en de aanwezigen op de publieke tribune. Ik constateer dat wij na een verlenging van twee keer een kwartier binnen de speeltijd zijn gebleven. Ik hoop iedereen op een andere plek weer terug te zien in verband met deze boeiende thematiek.