

Vergaderjaar 2020–2021

**35 517**

## **Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen**

**Nr. 72**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 16 maart 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 8 maart 2021 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 december 2020 inzake financiële positie Vestia en de duurzame oplossingsrichting (Kamerstuk 29 453, nr. 526);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 december 2020 inzake tijdelijke opschorting van de markttoets (Kamerstuk 32 847, nr. 700);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Kamerstuk 35 517);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 november 2020 inzake volkshuisvestelijke prioriteiten (Kamerstuk 32 847, nr. 698);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 november 2020 inzake evaluatie van de Huisvestingswet 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 696);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 februari 2021 inzake reactie op verzoek commissie over een afschrift van de reactie op een voorstel voor deelname aan een commissie met betrekking tot toepassing van de menselijke maat door corporaties (NDS 2021D05738);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 februari 2021 inzake stand van zaken duurzame oplossing Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 529);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 18 januari 2021 inzake duurzame oplossing Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 527).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Beckerman, Dik-Faber, Van Eijs, Koerhuis, Nijboer, Van Otterloo, Smeulders, Terpstra en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 14.01 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Hartelijk welkom bij het wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Het is eigenlijk best wel een bijzondere dag, want het is verkiezingsreces en toch hebben we dit wetgevingsoverleg vandaag. Het was twee keer om allerlei redenen uitgesteld: één keer vanwege ziekte en één keer vanwege het slechte weer. Maar vandaag bleek het in ieder geval mogelijk om het door te laten gaan. Hartelijk welkom aan de leden die zijn aangeschoven: de heer Terpstra namens het CDA, mevrouw van Eijs namens D66, mevrouw Beckerman namens de SP, de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Smeulders namens GroenLinks, de heer Nijboer namens de PvdA en namens 50PLUS ... De heer Van Otterloo, natuurlijk. Ik ben een paar weken weg geweest en dan ben ik dat in één keer kwijt. Neem me niet kwalijk. Een hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg, zou ik willen zeggen. In het kader van de bepalingen moeten we dat allemaal een beetje beperkt houden. Mevrouw Dik van de ChristenUnie schuift ook aan. Hartelijk welkom.

Ik sta twee keer twee interrupties in tweeën toe, dus dat kunnen ook vier vragen zijn. Er staat bij dat we een indicatieve spreektijd van vijf minuten hanteren, maar ik heb al van een aantal leden begrepen dat ze óf wat minder tijd óf wat meer tijd nodig hebben. Ik zal zo rondom de zesentwintig minuut een seintje geven, mocht het uitlopen. Dan komen we uiteindelijk maximaal op zo'n zeven minuten uit, denk ik. Ja? Dan gaan we het zo doen. Ik geef allereerst het woord aan de heer Terpstra namens het CDA. Gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank u wel voor het woord, voorzitter. Ik weet niet hoe het met u zit, maar we zitten een week voor de verkiezingen en we hebben nog dit WGO. Dit is de laatste keer dat we hier vandaag in deze samenstelling debatteren over wonen. Het is het laatste woondebat in deze samenstelling. Dat roept bij mij een beetje de gevoelens van een oudejaarsdag op. We zijn hier voor de laatste keer bij elkaar en volgende week zijn de verkiezingen. Wat is te doen gebruikelijk op een oudejaarsdag? Dan blikken we een beetje terug ...

**De heer Nijboer (PvdA):**

Champagne!

**De heer Terpstra (CDA):**

Nee, meneer Nijboer, geen champagne. We blikken wat terug, we kijken wat er is gebeurd en we kijken vooruit naar wat er gaat gebeuren en wat er nog moet gebeuren. Aan de hand daarvan heb ik mijn inbreng samengesteld.

Wonen is natuurlijk een steeds belangrijker thema geworden. In deze kabinetsperiode is er ook veel gedaan om de woningnood te lenigen. Wat denkt u bijvoorbeeld van de woningbouwimpuls? 1 miljard euro die ter beschikking is gesteld voor woningen. De eerste en tweede tranche zijn uitgekeerd: 100.000 woningen zitten in de pijplijn om gebouwd te worden.

Of wat te denken van de verhuurderheffing, die we allemaal natuurlijk het liefst afgeschafte zien, op de heer Koerhuis na? Het is de afgelopen jaren toch gelukt om die keer op keer iets te verlagen, waardoor corporaties steeds meer ruimte, steeds meer ademruimte krijgen om te bouwen en te verduurzamen.

Ook hebben we de laagste inkomens gericht een huurverlaging kunnen geven. Dat is iets waar we als CDA zeer content mee zijn. We hebben de inkomensgrenzen voor gezinnen bij corporaties wat kunnen oprekken, zodat zij ook meer kans, een grotere kans, maken op een eigen woning. Ook waren we flexibel toen we ineens geconfronteerd werden met stikstof. Er ligt nu een stikstofwet met een drempelwaarde voor de bouw, zodat de bouw kan blijven bouwen. Dat zijn stuk voor stuk maatregelen waar het CDA zeer content mee is, en die ook nodig waren. Tot slot hebben we de nieuwbouwproductie weten op te krikken van nog geen 40.000 woningen rond de crisis naar nu, pak 'm beet, 75.000 woningen per jaar.

Dat zijn allemaal goeie dingen die in deze kabinetsperiode zijn gebeurd. Is het voldoende? Nee. Wat het CDA betreft moeten we de komende tien jaar nog een miljoen woningen gaan bouwen. Wat hebben we nodig om die miljoen woningen te gaan bouwen, waar deze wetswijziging bij kan helpen? We hebben meer locaties nodig, minder regels en meer rijksregie. De locaties daarvoor moeten zowel binnen- als buitenstedelijk liggen. Degenen die beweren dat die miljoen woningen binnen onze dorpen en binnen onze steden gebouwd kunnen worden, draaien de mensen een rad voor de ogen. Ik kijk even naar de heer Smeulders. Dat moeten we dus niet doen. We hebben uitleglocaties nodig. Het is ontzettend druk in de steden. We hebben al weinig groen, we hebben weinig biodiversiteit en de gronden zijn duur, dus moeten we terughoudend en voorzichtig zijn met binnenstedelijk bouwen. Hoe kijkt de Minister aan tegen een groennorm voor onze dorpen en steden, zodat we in ieder geval voldoende ruimte in de steden behouden voor de mensen die daar nu wonen, en we niet te veel stenen en te veel vergrijzing binnen de stad krijgen?

**De voorzitter:**

Dat leidt alsnog tot een interruptie van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het was een beetje uitlokking, maar ik wil mijn interruptie niet op dit punt plaatsen. Als GroenLinks zeggen we helemaal niet dat er alleen binnenstedelijk gebouwd moet worden, maar het heeft wel onze voorkeur. Ik heb de doorrekening van het CDA-verkiezingsprogramma gelezen, en ik moet zeggen dat ik zeer positief verrast was, omdat daarin staat dat het CDA het woningwaarderingstelsel tot 250 punten wil doortrekken en daarmee de marktwerking in de vrije sector wil afschaffen. We hebben daar inmiddels twee jaar geleden een notaoverleg over gehad op basis van mijn initiatiefnota. Toen wilde het CDA er nog helemaal niet aan. Volgens mij is er nu met het nieuwe CDA-verkiezingsprogramma een Kamermeerderheid hiervoor. Dus is de heer Terpstra bereid om ook na de verkiezingen harde afspraken hierover te maken waarmee we dit echt gaan regelen?

**De heer Terpstra (CDA):**

Het klopt. Ik heb hier sinds ik Kamerlid ben – nu een maand of acht – altijd aangegeven dat de huurders er recht op hebben dat op basis van objectieve criteria wordt bepaald welke huurprijs er gevraagd mag worden. Dat staat ook in ons programma en dat zit in onze doorrekening. Ik sta er zeker voor open om daar na de verkiezingen afspraken over te maken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan stel ik voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Terpstra** (CDA):

Ik was gebleven bij de groennorm. Ik ben benieuwd hoe de Minister kijkt naar een binnenstedelijke groennorm om de leefbaarheid en het groen dat op dit moment in de stad zit te behouden en te beschermen. We willen ook meer rijksregie: rijksregie voor locaties. We zullen uitleglocaties nodig hebben om de aankomende jaren die miljoen woningen te bouwen. Ik heb hier al vaak de polder Rijnenburg aangehaald als een locatie waar gemeente en provincie lastig doen en waar echt rijksregie nodig is, maar recent ben ik nog een polder tegen het lijf gelopen, namelijk de Gnephoek bij Alphen aan den Rijn. Dat is ook een polder waar al jarenlang over gesproken wordt. Er is sprake van een groot woningtekort. De provincie geeft aan: het kan alleen binnenstedelijk. Het zit mij toch niet lekker. Het zit mij niet lekker dat er locaties zijn die echt voor het oprapen liggen om er te gaan bouwen, dat woningzoekenden zitten te smachten naar een betaalbare woning en dat wij die locaties toch laten liggen. Die luxe hebben we wat mij betreft niet. Is de Minister bereid om bij deze specifieke locatie met gedeputeerden en de gemeente Alphen aan den Rijn om tafel te gaan zitten om te kijken wat wél mogelijk is, of woningbouw mogelijk is?

Voorzitter. We hebben ook simpele procedures nodig. De ladder van stedelijke verduurzaming moet er wat betreft het CDA echt af, maar we zien in het land her en der nog steeds andere problemen ...

De **voorzitter**:

Ik wilde u uw zin laten afmaken, maar ik zie een interruptie van mevrouw Van Eijs. Maar als u zegt «ik ga hem nu beantwoorden», is dat ook heel goed. Mevrouw Van Eijs, gaat uw gang.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Over de ladder hebben we natuurlijk eerder met elkaar gesproken, maar ik was blij om te zien dat het CDA wel zijn spullen heeft laten doorberekenen door het PBL. Het PBL geeft zelf ook aan dat de ladder geen beperkende factor is en dat uit onderzoek blijkt dat de ladder niet het probleem is. Dus waarom focust het CDA nu toch zo op die ladder?

De heer **Terpstra** (CDA):

Die ladder is tijdens het vorige kabinet ingevoerd als crisismaatregel. Bij vraaguitval werd gezegd: we pakken die ladder om eerst binnenstedelijk te kijken waar mogelijk nog locaties ter beschikking zijn, om vervolgens pas buitenstedelijk te kijken. Nu zitten we in een totaal andere situatie. De tekorten zijn gigantisch. We hebben een enorme vraag naar woningen. Het PBL geeft, een beetje beschrijvend, aan dat het eventueel wel of niet een belemmering zou kunnen zijn. Ze geven er in mijn ogen geen uitsluitend over. Nou, de lokale wethouders die ik spreek, geven aan dat het een grote belemmering is, die er echt af moet, willen we die miljoen woningen realiseren.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

We hebben er eerder discussies over gehad. Ik snap dat je niet 100% kunt programmeren. Er gaat immers weleens iets mis en dan zit je te strak in het jasje, zal ik maar zeggen. We hebben als Kamer gezegd: laten we dan 130% programmeren. Dan zit de ladder al niet meer superstrak op 100%. Die ladder zorgt ervoor dat we een goede ruimtelijke ordening met elkaar regelen, iets wat we in Nederland hoog in het vaandel hebben. Er is al 30% marge, waarom dan toch weer zeggen «laat dan maar alles los»? Waarom niet 130%, dus netjes overprogrammeren en een goede ruimtelijke ordening houden?

De heer **Terpstra** (CDA):

Goede ruimtelijke ordening, daar is natuurlijk niemand tegen, ook het CDA niet. Het is ook verstandig om 130% te programmeren voor het geval er uitval is. Het is overigens in heel veel provincies al een heel groot probleem om een beetje fatsoenlijk te programmeren; harde plancapaciteit. Maar daar komt bij dat de provincies die ladder aangrijpen om aan te geven: nee, we gaan geen goedkeuring geven aan de plannen die u als gemeente indient. Ik kan u zo meerdere voorbeelden geven van gemeentes die aangeven «we willen graag bouwen, we willen voor onze eigen bevolking bouwen en we willen inderdaad aan de randen van onze dorpen of steden een beetje uitbreiden», maar van de provincie te horen krijgen: dat gaan we niet doen. Die ladder is daar alleen maar belemmerend in. Dan denk ik dat we met de nieuwe Minister voor Volkshuisvesting én kunnen zorgen voor een goede ruimtelijke ordening én kunnen bijbouwen, waar de woningzoekende recht op heeft.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat u uw inbreng gaat afronden.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik zal afronden. Procedures moeten simpeler. In Noord-Holland, een ander voorbeeld, hebben we een bijzonder provinciaal landschap. Daar legt een gedeputeerde rode contouren langs dorpen en steden, wat buitenstedelijk bouwen vrijwel onmogelijk maakt. Is de Minister bereid om de eerste stappen te ondernemen om dat soort beleid af te schaffen, zodat we in ieder geval volop kunnen gaan bouwen?

Voorzitter, tot slot. Ik kom weer terug op die oudejaarsavond. Er zijn veel goede dingen gebeurd. We moeten veel gaan bouwen de komende periode. De wetswijziging die nu voorligt, is een goede wetswijziging. Ze geeft corporaties de ruimte om lokaal maatwerk toe te passen en ze schaft de markttoets af, zodat corporaties meer kunnen gaan bouwen en verhuren in het middensegment. Wij dienen als CDA nog een amendement in voor een hardheidsclausule, zodat de Minister haar discretionaire bevoegdheid kan toepassen als de wet niet voldoende ruimte geeft voor gevallen die we op voorhand niet hadden kunnen voorzien. We moeten geen taboes meer schuwen. We moeten de komende vier jaar echt gaan bouwen voor die woningzoekenden. Ik hoop dat ik daar een bijdrage aan heb kunnen leveren.

Ik dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik heb nog een interruptie voor u van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

U ziet mij naarstig bladeren in mijn hele stapel amendementen. Ik kan het nummer er zo snel niet bij vinden, maar ik heb een amendement ingediend om de huisjesmelkersboete in te voeren. Ik vroeg mij af of het CDA voornemens is dat amendement te steunen.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik heb het precieze amendement nog niet gezien, dus daar moet de heer Nijboer in zijn inbreng nog maar enige toelichting op geven. Als CDA willen wij an sich excessen in de huurmarkt aanpakken. Als er dus huisjesmelkers zijn die zich echt misdragen, dan moeten we ze zeker aanpakken. Dan vindt u het CDA aan uw zijde. Als het idee is dat we beleggers gaan weggagen van de markt, dan vindt u het CDA niet aan uw zijde, want we hebben iedereen nodig, inclusief investeerders en beleggers, om de woningvoorraad uit te breiden.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Bij wat mijn laatste debat is, heeft de heer Terpstra gelukkig al teruggekeken, dus dat hoef ik niet te doen. Ik begin toch met wat meer vooruitkijken.

Voorzitter. U verwacht het misschien niet meteen van een D66'er, maar ik heb een bijzondere band met woningcorporaties. De woningen van alle woningcorporaties vormen het overgrote deel van de sociale huurwoningen. Het is een essentieel deel van de woningen en het is heel belangrijk voor heel veel mensen in Nederland. Het stelsel is gebouwd op solidariteit. Ik was bijzonder blij met de solidariteit die woningcorporaties nu laten zien bij de oplossing voor de problemen van Vestia. Tegelijkertijd laat het zien dat als het misgaat, het ook hele grote gevolgen heeft. Daar zijn we tot op de dag van vandaag mee bezig. Daarom ben ik blij dat we vandaag met elkaar spreken over hoe we de regelgeving rondom woningcorporaties kunnen verbeteren en vereenvoudigen, maar ook hoe we de balans houden met het toezicht, om te zorgen dat de sector niet opnieuw zo bedreigd wordt. Met deze wijziging van de Woningwet wordt die balans verbeterd. Dat stellen ook de partijen in het veld.

Ik wil wel een kleine opmerking vooraf plaatsen. Het is belangrijk dat woningcorporaties morgen aan de slag kunnen met deze wijziging in de Woningwet. Eigenlijk hadden ze daar sinds de twee eerder geplande WGO's al mee aan de slag moeten zijn. De discussie over de inrichting van het hele stelsel, die we zien in een deel van de amendementen, is wat D66 betreft voor de verkiezingen en voor de formatie.

Voorzitter. Ik wil beginnen met duurzaamheid. Klimaatverandering tegenaan is een belangrijk punt voor D66. Corporaties zijn belangrijk in onze duurzaamheidsambities. Deze wetswijziging verduidelijkt welke duurzaamheidsinvesteringen corporaties mogen doen. Ook de volkshuisvestelijke prioriteiten richten zich op verduurzaming en isolatie. Daar is D66 zeer voor. Het is positief dat er meer kan met de aanpak van gespikkeld bezit, net als op het gebied van virtueel salderen van elektriciteit. Het lijkt D66 echter goed als hetzelfde met de warmtevraag kan gebeuren, want warmte is een energievorm die steeds meer voorkomt. Ik vraag de Minister dan ook of corporaties ook warmte in plaats van elektriciteit kunnen salderen. In hoeverre kan dat op dezelfde manier plaatsvinden?

Het grote woningtekort houdt ons allemaal bezig. Het is vervelend als je lang naar een woning moet zoeken of als je bij je ouders moet blijven wonen, maar het is pas echt ontwrichtend voor mensen die op straat komen te staan. Dat komt steeds vaker voor, en niet alleen bij mensen met bijvoorbeeld een psychisch probleem. Daarom benadrukt D66 steeds weer dat we flexibele woningen moeten hebben om mensen snel te kunnen huisvesten. We horen dat gemeenten en corporaties het aantal daklozen of spoedzoekers lang niet altijd goed in beeld hebben. Zij weten dus niet hoeveel woningen nodig zijn voor deze groep. Ik vraag me ook wel af of iedereen het wel wil weten. Wat kan de rijksoverheid doen om ervoor te zorgen dat er echt meer flexwoningen komen voor mensen die dakloos dreigen te raken, vraag ik de Minister. Welke rol kan het Rijk spelen bij de totstandkoming van harde afspraken hierover, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken? Ziet de Minister de kansen en de voordelen van dat soort afspraken?

Het is goed dat de huisvesting van spoedzoekers een van de volkshuisvestelijke prioriteiten is voor de komende periode. De Minister spreekt daarbij ook over de transformatie van vastgoed in woningen voor die spoedzoekers. Ik heb recentelijk een motie ingediend over een transformatiebrigade en er ligt ook nog een motie-Van Eijs/Ronnes over de streefcijfers voor flexwoningen en woondeals. In hoeverre helpt het om in de prestatieafspraken net zoals in de woondeals streefcijfers voor flexwoningen op te nemen? Op welke termijn kan de transformatiebrigade aan de slag om ook hierbij te helpen? Hoe zorgt de Minister voor het breder

inzetten van bijvoorbeeld modulaire bouw om sneller woningen voor spoedzoekers te realiseren?

Een andere groep woningzoekenden die moeite heeft met het vinden van een betaalbare woning zijn de mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning. We hebben al vaker met elkaar gesproken over de onbenutte vrije toewijzingsruimte van corporaties, waarbij ze kunnen afwijken van de regels. D66 ziet graag dat corporaties die vrije ruimte benutten. De regeling rondom het toewijzen van woningen aan huishoudens die iets te veel verdienen gaat veranderen. Heeft de Minister al signalen dat nu meer woningcorporaties gebruik gaan maken van deze mogelijkheid? Ziet de Minister al hoopvolle ontwikkelingen als het gaat om een taskforce die moet zorgen voor meer betaalbare middenhuurwoningen, dus meer niet-DAEB-woningen, van woningcorporaties? Wanneer kan de Kamer de eerste resultaten van deze taskforce ontvangen?

In de Woningwet is een van de belangrijkste instrumenten de sturing via de prestatieafspraken tussen gemeentes, woningcorporaties en huurders. Het is belangrijk om goed te blijven kijken hoe dit instrument in de praktijk helpt. Zorgt het voor meer ambitie bij woningcorporaties, voor het beter aanpakken van de specifieke problemen in die gemeenten en voor meer inzicht in de opgave? D66 vindt dat de afspraken op papier ook daadwerkelijk moeten leiden tot acties voor bewoners en woningzoekenden. We lezen dat de Minister monitort wat er in de afspraken staat, maar weet het Rijk ook wat de echte gevolgen zijn van de prestatieafspraken? Wat verandert er voor bewoners en woningzoekenden?

Voorzitter. Woningcorporaties hebben een rol in de leefbaarheid in de buurt. Met deze wijziging in de wet krijgen ze hiervoor meer ruimte en kunnen ze meer budget inzetten. Dat is mooi, maar D66 ziet ook dat het geld heel hard nodig is voor betaalbare huren, voor verduurzaming en voor meer woningen. Daarom doen we de oproep om vooral te investeren in leefbaarheid wanneer dat past bij de hoofdtaak. De gemeente zal toch echt de zorgtaak moeten doen.

Een andere oproep die we vaak krijgen gaat over de noodzaak om meer data over bewoners te delen. D66 wil hier zeer terughoudend in zijn. Zorg als woningcorporatie vooral voor een wijkbeheerder, die de oren en de ogen in de buurt is en die de bewoners persoonlijk kent. Vervang die niet door een onterechte datahonger. Bewoners van sociale huurwoningen hebben ook recht op privacy en hebben bijvoorbeeld ook het recht om met een schone lei te beginnen. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? Ziet zij meer in echte aandacht voor bewoners of in ongebreideld delen van privégegevens?

Voorzitter. Wooncoöperaties zijn als een van de zes hoofddoelen genoemd in de herziening van de Woningwet. In de memorie van toelichting bij deze wetswijziging kom ik ze echter niet meer tegen. Wij zien wooncoöperaties als heel mooie initiatieven van onderop en willen ze het daarom graag makkelijker maken. Ik vraag de Minister of ze aanleiding heeft gezien om ook naar deze wooncoöperaties te kijken in deze wijziging van de Woningwet. Zijn alle wettelijke beperkingen al helemaal weggenomen?

Voorzitter. Als laatste wil ik nog graag aandacht vragen voor studentenhuisvesting. Die blijft met de stijgende aantallen studenten wel een zorg. Ik hoor dat er in steeds meer steden ontkameringsmaatregelen komen. Ik snap de noodzaak om overlast aan te pakken, maar studenten staan niet gelijk aan overlast. Studenten en het studentenleven horen ook bij een studentenstad. Ook de keuze voor een gezellig en traditioneel studentenhuus hoort bij het studentenleven. Herkent de Minister deze signalen? Hoe zorgt zij ervoor dat er ook ruimte blijft om te kiezen voor een echt studentenhuus?

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Dit leidt tot een interruptie van de heer Nijboer.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb inmiddels ook het amendementnummer erbij: het amendement op stuk nr. 36, over de huisjesmelkersboete. Die boete slaat erop dat als verhuurders het woningwaarderingstelsel overtreden, wat op grote schaal gebeurt, ook bij studentenkamers, niet alleen het verschil wordt terugbetaald, maar dat er ook een boete geldt voor verhuurders die dat doen. Daarmee stellen we daar nu eindelijk een keer paal en perk aan. Ik zag dat D66 publiek wel uitlatingen deed om zo'n voorstel te steunen. Dit amendement heb ik ingediend, dus ik vraag de steun van mevrouw Van Eijs voor dit amendement om de huisjesmelkersboete in te voeren.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb een mooie tabel gemaakt met alle 47 amendementen. Bij dit amendement heb ik het volgende staan. Ik vind de boete ook te laag, maar dit gaat misschien ook wel weer ver. Ik twijfel nog. Dat staat erbij en dat is ook hoe ik erin zit. Als ik uw amendement goed begrijp, is het meteen een economisch delict als iemand voor de eerste keer een overtreding begaat. Ik zit daar een beetje mee. Ik kan me voorstellen dat er soms ook fouten worden gemaakt. Vanwege dat soort dingen twijfel ik. Het is niet zo dat ik de richting niet snap, want zoals ik al zei is er nu niet eens een boete, maar moet men de te veel betaalde huur terugbetalen. Dat is ook wel weer erg slap. De verhuurder heeft niet echt een groot risico. Ik snap dus dat je dat wilt wijzigen, maar ik twijfel nog een beetje over de vormgeving.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dit amendement is natuurlijk bedoeld om echte huisjesmelkers aan te pakken, niet voor verhuurders die een punt verkeerd hebben gezet en € 5 te veel aan huur per maand vragen. Daar is het natuurlijk niet voor bedoeld. Zo'n boete wordt ook niet zomaar opgelegd als er niets aan de hand is. Dat is dus mijn bedoeling. Ik wil best bekijken of de formulering iets anders kan als dat tot steun van mevrouw Van Eijs kan leiden. Het gaat er mij om dat het systeem stelselmatig niet wordt nageleefd en dat daar geen enkele straf op staat. Dat zouden we kunnen veranderen als Tweede Kamer.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat lijkt me heel goed. Nu is het zo, zoals ook in het amendement gesteld wordt, dat als je dit bewust overtreedt het enige risico is dat je terug moet betalen wat je toch al niet had moeten krijgen. Er is voor de verhuurder dus geen enkele reden om voorzichtig te zijn. Dat probeer ik te voorkomen. Volgens mij is dat een heel gerechtigd doel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik dacht: laat ik beginnen met een compliment aan de partijen hier die onze motie hebben gesteund om de huren van sociale huurwoningen te bevrozen, en zeker ook aan de Minister voor het uitvoeren van deze motie. Drie keer werd dezelfde motie in de Eerste Kamer, die nog verder ging, niet uitgevoerd, maar nu wel. We zijn daar natuurlijk ontzettend blij mee, ook met de manier waarop, namelijk door het compenseren van de corporaties via de verhuurderheffing. Later is ook nog het voorstel van de heren Smeulders en Nijboer en mijzelf aangenomen om dat geld te halen uit de BIK. Complimenten dus aan de partijen die mijn motie hebben gesteund en aan de Minister voor de mooie uitvoering.

Ik ben ook wel benieuwd of sommige coalitiepartijen nu denken: dat smaakt naar meer. Dit is namelijk maar een heel kleine stap, terwijl er veel meer nodig is, zeker als we al die verkiezingsdebatten zien waarin partijen over elkaar heen buitelen om te zeggen hoe snel en hard de verhuurderheffing moet worden afgeschaft. We zitten vandaag in een debat waarmee dat kan. Ik vraag mij dan ook sterk af of het bij woorden blijft of dat we vandaag ook tot daden overgaan. Gelukkig is daar een voorstel over ingediend, maar ik zie dat er een vraag is.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie van mevrouw Van Eijs voor u.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het was mooi hoe u refereerde aan de huurbevrozing en de dekking die daarvoor uiteindelijk is gekomen. Dat idee kwam natuurlijk van de andere coalitiepartijen die daar wel voorzichtig mee waren. Nu ben ik benieuwd, want als we het over de verhuurderheffing hebben, heeft elke partij daarvoor in zijn verkiezingsprogramma een andere dekking bedacht. Zit dat dan ook in het voorstel dat er nu ligt? Het wordt nu via de BIK geregeld, maar ik heb altijd zoiets van: laten we er in ieder geval wel voor zorgen dat het een met het ander samengaat.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als ik mevrouw Van Eijs hier voorzichtig hoor zeggen dat ze de BIK wel een mooie dekking vindt om de verhuurderheffing af te schaffen, dan kijk ik ook naar de linkse heren tegenover mij en dan denk ik dat we daar zomaar voor zouden kunnen zijn. Dat is een mooie dekking; dan hebben we het gedekt. Wij denken – zonder dollen, voorzitter – dat het een heel verstandige investering zou zijn, niet alleen het afschaffen van de verhuurderheffing, maar ook om het op deze manier te dekken. We hebben het afschaffen van de verhuurderheffing op Prinsjesdag en bij de begroting elke keer weer gedekt. Ik ben dus benieuwd of mevrouw Van Eijs daar nu ook in mee wil gaan.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij zei ik dat de huidige bevrozing wordt gedekt uit de BIK. Nu staat er in het voorstel om het af te schaffen, maar in een aantal verkiezingsprogramma's staat dat niet. Daarin staat bijvoorbeeld het voorstel om het deels in een korting om te zetten of in een prestatie. Volgens mij heeft iedereen heel creatief een andere vorm bedacht om iets aan de verhuurderheffing te doen. Is het dus wel verstandig om dat nu via een amendement te doen zonder dat daar verdere vormgeving bij zit, terwijl de rest van de partijen dat volgens mij wel wil?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou probeer ik even te proeven waar we naartoe gaan. Zegt mevrouw Van Eijs nou: eigenlijk willen we het wel, maar we willen het niet nu? Of zegt mevrouw Van Eijs: ja, we willen het wel, maar laten we nog even een andere formulering voor het amendement zoeken. Dat laatste zou ik veel prettiger vinden. Als het het eerste is, dus dat we het allemaal roepen, maar het pas na de verkiezingen gaan regelen, dan zou ik zeggen: laten we het zo snel mogelijk regelen, want de wooncrisis wordt met de dag dieper. Als het voorstel is om nog eens goed te kijken hoe we het amendement zó vorm kunnen geven dat het ook gaat naar bouwen, verbeteren, verduurzamen en het betaalbaar houden van de huren, dan zijn we natuurlijk altijd bereid om te praten over aanpassingen van het amendement.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan stel ik vast dat we daarmee in ieder geval de interrupties gehad hebben. U kunt nu de inbreng voortzetten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. De verhuurderheffing afschaffen is wat ons betreft nodig om ervoor te zorgen dat we veel meer gaan bouwen en ook voor de betaalbaarheid. We hebben hier ook een aantal amendementen op ingediend. Allereerst hebben we een amendement op de huurharmonisatie. Als je kijkt waar echt grote huurstijgingen voorkomen, dan zie je dat dit vorig jaar 9,5% was bij een bewonerswissel. 9,5%! We zien dat bewoners met bijvoorbeeld flexcontracten heel snel wisselen en dat de huren dus heel snel kunnen stijgen. Daar moet dus echt iets aan gebeuren. We hebben een amendement ingediend zodat je de huur niet zomaar bij een bewonerswissel heel snel omhoog kunt gooien. Ik ben heel erg benieuwd wat de Minister daarvan vindt.

We hebben ook een voorstel ingediend voor het verhogen van de inkomensgrens. Dat is nu tijdelijk zo, maar dat vervalt. We hebben daarom een amendement ingediend om dat voort te zetten. Juist mensen met een middeninkomen zijn op zoek naar een betaalbare woning en op deze manier kunnen zij ook in de sociale huur terecht.

Voorzitter. Een onderwerp waar het wat ons betreft te weinig over gaat in deze debatten is de zeggenschap, de zeggenschap van huurders. We zien dat huurders vaak echt te weinig macht hebben tegenover machtige verhuurders en soms ook tegenover machtige gemeentebestuurders. Een van de voorstellen die wij hebben ingediend, is dat huurders inspraak krijgen bij verkoop. Dat vinden wij eigenlijk heel logisch. We zien nu dat sociale huurwoningen nog steeds verkocht worden aan bijvoorbeeld commerciële partijen. We krijgen veel mails van huurders – bijvoorbeeld van huurders van Vesteda – die eerst in een sociale huurwoning woonden en nu ineens huurder zijn bij zo'n commerciële partij en daar heel erg veel last van hebben. We zien dat ze wel allerlei beloftes krijgen bij verkoop, maar dat de huren daarna maar blijven stijgen, dat ze moeilijk contact krijgen en dat het onderhoud soms te wensen overlaat. Wij willen dat er inspraak komt bij verkoop, net zoals huurders nu ook al hebben bij bijvoorbeeld renovatie.

Vervolgens hebben wij twee voorstellen ingediend over de woonvisies. Eigenlijk vinden wij dat het tijd is dat elke gemeente in Nederland een woonvisie moet krijgen. Ik zie het CDA knikken; dat is mooi. Eigenlijk is dat van het grootste belang, want we zitten in zo'n diepe wooncrisis. Juist met zo'n woonvisie kunnen we ervoor zorgen dat er tempo wordt gemaakt en dat iedereen daar iets over te zeggen heeft. We vinden ook dat leefbaarheid in al die woonvisies een plek zou moeten krijgen. We vonden het opvallend dat de Minister dat wilde schrappen.

Voorzitter. De wooncrisis gaat over de hoeveelheid woningen. We hebben een groot gebrek: een tekort van 330.000 woningen. Het gaat over betaalbaarheid, maar ook over kwaliteit. We hebben al een aantal keren aandacht gevraagd voor de kwaliteit van woningen. 1,5 miljoen woningen in Nederland hebben schimmel: 28% van de huurwoningen. In sommige gemeentes, zoals Haarlem, is dat meer dan 40%. In Den Haag, Groningen, Leeuwarden en Rotterdam heeft meer dan 30% van de sociale huurwoningen schimmel. De Minister is bezig geweest met de uitvoering van onze motie, maar er zijn maar over de 334.000 woningen afspraken gemaakt. Dat is eigenlijk veel te weinig. En dat terwijl dit ziekmakende schimmelwoningen zijn. Ik zou daar graag een reactie van de Minister op willen. We hebben daar ook voorstellen voor ingediend. Want woningen moeten er niet alleen zijn; ze moeten ook van goede kwaliteit zijn.

Voorzitter. Ik denk dat het belangrijk is om ook iets te zeggen over Vestia. Ik ben op heel veel plekken bij huurders van Vestia thuis geweest. Op veel plekken is de situatie echt heel schrijnend. We zien huurders die al ruim negen jaar de dupe zijn van de criminele praktijken die de verhuurder erop

nahoudt. Negen jaar lang! We zien dat de huren stijgen, stijgen, stijgen en dat het onderhoud ver achterblijft. We zien huurders die in ziekmakende schimmelwoningen wonen, maar wel een torenhoge huur betalen. Er worden nu stappen gezet. Dat is erg noodzakelijk, maar zijn het ook de goede stappen voor die huurders? Wanneer komt er een eind aan dat zij in zo'n situatie zitten? Ik doe daartoe echt een oproep. We kunnen dat niet alleen aan alle huurders van Nederland overlaten, maar dat is natuurlijk wel wat er nu gebeurt. Solidariteit tussen huurders is heel erg mooi, maar ik ben toch echt benieuwd wat de Minister meer zou willen doen. Is de Minister bereid om te zorgen dat de huren weer betaalbaar worden? Is de Minister bereid ervoor te zorgen dat het achterstallige onderhoud wordt ingehaald? Is de Minister bereid om te zorgen dat er eindelijk weer toekomst is voor al die huurders van Vestia?

Voorzitter. Ik zie dat u mij wil afhameren, dus dit was mijn laatste zin. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Als je elkaar langer kent, dan weet je dat dat een automatisme is en dan hoeft ik zelf geen signaal meer te geven.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U bent volkomen duidelijk. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u. Dan geef ik nu het woord aan de heer Koerhuis namens de VVD.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Het woningtekort is groot in Nederland. We moeten daarom de komende tien jaar 1 miljoen woningen bouwen en daarvoor moeten we bouwen, bouwen, bouwen. Over die 1 miljoen woningen zijn we het eigenlijk allemaal wel eens, en juist daarom moeten we samen sterker verder.

Voorzitter. Ik wil eerst de Minister complimenteren. De nieuwbouwproductie is de afgelopen jaren flink doorgestegen, van zo'n 55.000 woningen per jaar tijdens het dieptepunt van de financiële crisis naar zo'n 80.000 tot 85.000 woningen per jaar. De nieuwbouwproductie moet echter nog flink doorstijgen. Op korte termijn moeten we inzetten op transformaties, flexwoningen en recreatiewoningen. Kan de Minister de laatste prognose geven voor dit jaar voor transformaties en flexwoningen? Kan de Minister bevestigen dat de geüpdatete regeling voor de permanente bewoning van recreatiewoningen deze maand naar de Kamer komt? En kan de Minister bevestigen dat het landelijke team voor de herbesteding van recreatieparken deze maand van start gaat? Op de middellange termijn moeten we blijven doorgaan met binnenstedelijk bouwen. En, voorzitter, het mag best weleens gezegd worden: de Woningbouwimpuls is een succes. De eerste twee tranches zijn uitgekeerd en er worden bijna 100.000 woningen versneld gebouwd. Kan de Minister de stand van zaken geven van de derde tranche?

Om het woningtekort op te lossen, moeten we niet alleen binnenstedelijk bouwen, maar ook buitenstedelijk bouwen. De Kamer heeft de Minister gevraagd om in te grijpen in Valkenburg bij Katwijk om de bouw van ruim 5.000 woningen daar vlot te trekken. De Minister heeft dat gedaan en hiervoor mijlpalen afgesproken met Katwijk. Kan de Minister bevestigen dat die mijlpalen gewoon gehaald zullen worden? De Kamer heeft de Minister ook gevraagd om in te grijpen in Rijnenburg, bij Utrecht, om de bouw van 25.000 woningen daar vlot te trekken. Ik begrijp dat de Minister demissionair is, dat we een week voor de verkiezingen zitten en dat dit iets is voor na 17 maart, maar ik heb wel een vraag over de kosten van infrastructuur en ov. Utrecht vraagt bijna 4 miljard voor een lightrailring. In hoeverre zijn die 4 miljard echt nodig, puur voor Rijnenburg? Ik kom

zelf uit de buurt van Deventer en Apeldoorn. Die twee steden moeten ook ongeveer 25.000 woningen bouwen, maar zij vragen geen dure light-railring. Ik hoor wat woorden van mij echoën door de zaal.

Voorzitter. Dan het energielabel. Enkele weken geleden heb ik hierover al vragen gesteld tijdens het mondelinge vragenuurtje. Ik zal de woorden niet herhalen. Het is goed dat de Minister ervoor heeft gezorgd dat huiseigenaren hun huis te koop mogen zetten zonder dat zij een, nu nog fysiek, label hebben. Maar ik zie dat huiseigenaren nog steeds een boete kunnen krijgen als zij hun huis verkopen zonder label. Is de Minister bereid ervoor te zorgen dat huiseigenaren hun huis mogen verkopen zonder dat zij een, nu nog fysiek, label hebben? Is de Minister bereid om de boete voor het niet hebben van een label op te schorten tot van start is gegaan met het digitale label?

Voorzitter. Iedereen weet dat ik de Minister de afgelopen vier jaar kritisch heb gevolgd op het gebied van duurzaamheid. Voor degenen die gaan twifelen: ook ik zie de hockeystickgrafiek van CO<sub>2</sub> in onze lucht. Ook ik vind dat we in 2050 geen CO<sub>2</sub> meer moeten uitstoten. Maar het moet wel haalbaar en betaalbaar zijn. De Kamer heeft hierover de afgelopen tijd drie moties aangenomen: een met betrekking tot woonlastenneutraliteit, een over de dure energie-experimenten in Amsterdam en een over het gasverbod in Utrecht. Kan de Minister een stand van zaken geven over deze drie moties? Ik vind woonlastenneutraliteit belangrijk, maar ik zie ook de kritiek van de VNG. Ik kies ervoor om dit amendement in te trekken. We zitten ten slotte een week voor de verkiezingen. Dit is iets voor na 17 maart.

Voorzitter. Dan weeskinderen. Iedereen hier herinnert zich mijn verhaal nog wel over Sammy-Jo: een meisje dat beide ouders heeft verloren en uit haar huurhuis is gezet. Er is een motie van mij aangenomen om te voorkomen dat weeskinderen in de toekomst uit hun huurhuis kunnen worden gezet. Ondertussen hebben we als commissie een prachtige brief van WeesWijzer gekregen en hebben we een korte brief van de Minister, cc, teruggekregen. Kan de Minister een stand van zaken geven? Wanneer kan de commissie van start gaan?

Voorzitter. Een op de drie Nederlanders ervaart woonoverlast. Dit is een groot probleem. Corporaties zijn belangrijke spelers om woonoverlast aan te pakken. Ik wil dat corporaties hiervoor structureel kunnen deelnemen aan de Zorg- en Veiligheidshuizen. Ik heb hiervoor een amendement over gegevensdeling ingediend. Ik denk eraan om een amendement over gegevensverwerking in te dienen. Ik begrijp dat dit gevoelig ligt, door de AVG. Corporaties mogen nu wel deelnemen aan mondelinge overleggen, maar ze mogen niets schriftelijk vastleggen. Ze kunnen hier dus niets mee doen. Dit is toch onwerkbaar? Graag een uitgebreide reactie.

Voorzitter. Dan Vestia. Goed dat de corporatiesector zelf het probleem Vestia wil oplossen en er een punt achter wil zetten. Goed dat de Minister schrijft dat zij Vestia hulp geeft voor nieuwbouw en de splitsing van leningen. Ik vraag de Minister hoe de Kamer kan helpen. Wat de VVD betreft, is het goed dat fiscale plussen en minnen voor de splitsing van leningen worden gladgestreken. Ik begrijp dat de Minister de deur op een kier wil zetten met betrekking tot het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor Vestia. Maar dit vind ik ook iets voor na 17 maart.

Tot slot, voorzitter. Minister Ollongren en onze commissie zijn de afgelopen jaren bezig geweest om woningbouwwetten en woningbouwbeleid te verbeteren. Dit is ons laatste debat voor de verkiezingen. Tegen de voorzitter en degenen die zich niet verkiesbaar hebben gesteld, zeg ik: bedankt voor de samenwerking en tot ziens buiten de Kamer. Tegen de Minister en degenen die zich, net als ik, wel verkiesbaar hebben gesteld, zeg ik ook bedankt, en hopelijk tot ziens na 17 maart.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat leidt tot één, twee, drie interrupties. Ik begin bij de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Mevrouw Beckerman had het net al even over de motie over het bevroren van de huren. Een paar weken geleden stemde de VVD daar plots mee in. Ik heb daar eens een beetje onderzoek naar gedaan. Ik heb in de afgelopen kabinetsperiode elf moties gevonden die zien op het bevroren van de huren. De motie-Nijboer over het bevroren van de huren: de VVD was tegen. De motie-Marijnissen over het bevroren van de huren: de VVD was tegen. De motie-Beckerman over bevroren: de VVD tegen. Beckerman nog een keer: tegen. Nijboer: de VVD tegen. En zo gaat het ...

De **voorzitter**:

Dat wordt een heel lange interruptie zo.

De heer **Terpstra** (CDA):

Zo wordt het een heel lange interruptie, maar mijn punt ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

Heeft u mijn motie hierover ook bij de hand? Ik heb hier ook een motie over ingediend.

De heer **Terpstra** (CDA):

Mijn punt is helder. En wat gebeurt er een maand voor de verkiezingen: de VVD draait ineens met een verkiezingsstuntje en is voor het bevroren van de huren. Dat heeft nogal gevolgen. Dat heeft nogal gevolgen: de corporaties krijgen 200 miljoen euro minder. De scheefhuurders krijgen geen huurverhoging: cadeautje van de VVD. En last but not least: 15.000 woningen minder. En dan is mijn vraag aan de VVD, aan de heer Koerhuis: staat de VVD nog steeds achter die keuze om scheefhuurders een cadeautje te geven en het woningtekort met 15.000 woningen op te laten lopen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet welke ... Er worden hier heel veel moties ingediend. Dat kan de voorzitter beamen. In dit debat zullen er zeker weer tien, vijftien moties bij komen. Ik heb die duizenden moties die we de afgelopen jaren hebben ingediend, niet allemaal paraat. Ik zie ze graag en dan kom ik er in de tweede termijn op terug. Maar iedereen die mij kent, weet dat ik sinds ik Kamerlid ben vind dat de sociale huren niet echt sociaal meer zijn. Daar heb ik ook moties over ingediend. Ik vind dat sociale huren lager moeten zijn. Zeker in de ongekende tijd waarin we nu zitten, de coronacrisis, zouden de sociale huren als eerste stap bevroren moeten worden. Ik begrijp het CDA niet. Zien ze dan niet de ongekende situatie waarin we zitten, de coronacrisis? Ik zou zeggen: wees er blij mee dat we als Kamer ervoor gezorgd hebben dat de sociale huren van sociale huurders bevroren worden.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Aanvullend, de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Wij hadden altijd het beleid om huurders, als zij het lastig hadden, gericht met maatwerk te hulp te komen. Als de VVD een maand voor de verkiezingen ineens een motie steunt van de SP, dan riekt dat natuurlijk naar een verkiezingsstuntje, zeker ook omdat de VVD in haar programma 700 miljoen euro op de huursubsidie bezuinigt en de verhuurderheffing met 300 miljoen euro verhoogt. Meneer Koerhuis, u gaf net geen antwoord op mijn vraag. Die vraag is: komt de VVD nou niet terug van het punt om

bijvoorbeeld die scheefhuurders, waar u toch altijd zo tegen in het geweer bent gekomen, een cadeautje te geven en het woningtekort met 15.000 woningen op te laten lopen door dit verkiezingsstuntje van de VVD?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zoals we het CDA kennen, haalt het twee dingen door elkaar. Dat zijn verhuurders en huurders. Het CDA komt hier op voor grote verhuurders. Het komt op voor corporaties, voor rijke, grote verhuurders. Het CDA poneert hier de stelling, omdat we inderdaad de verhuurderheffing in stand willen houden, dat huurders dat betalen. Nee, het is een verhuurderheffing. Verhuurders betalen die. Het is wel even goed voor de mensen thuis om te weten dat het CDA hier opkomt voor grote verhuurders en dat de VVD hier nu opkomt voor de huurders van die grote verhuurders door die huren te bevriezen. Als het CDA het verkiezingsprogramma en de doorrekening ervan goed leest, dan ziet het CDA ook dat de VVD onder aan de streep sociale huurders een miljard extra laat overhouden.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De grote interruptie is van de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het is een bijzonder debat, want we zitten een week voor de verkiezingen. Ik heb wel moeite met wat de VVD nu doet. We hebben maandag, een week geleden, allemaal de doorrekening gelezen. Dat de heer Koerhuis nu zegt dat de VVD opkomt voor sociale huurders, dat is natuurlijk wel de totaal omgekeerde wereld. Ik durf best te zeggen dat alle partijen die hier zitten, echt goede dingen opschrijven in hun verkiezingsprogramma. De een doet meer dit en de ander doet meer dat om het sociale huurders makkelijker te maken. De VVD is de enige partij die het ze echt moeilijker maakt. De VVD bezuinigt structureel 1,4 miljard op de huurtoeslag, de VVD verlaagt de sociale huurgrens van € 750 naar € 630 en de VVD is de enige partij die de verhuurderheffing volledig in stand houdt. Dus hoe kan de VVD nou zeggen dat ze opkomen voor sociale huurders?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ook hier hetzelfde verhaal. GroenLinks is heel erg trots op het schrappen van de verhuurderheffing. Nogmaals, net zoals bij het CDA: de enige die ze daarmee helpen, zijn grote, rijke verhuurders. Het is ook goed voor de mensen thuis om te weten dat zowel GroenLinks als het CDA hier opkomen voor grote, rijke verhuurders en blijkbaar heel trots zijn op het schrappen van die verhuurderheffing. Nogmaals, de VVD komt hier op voor huurders, voor sociale huurders. Ik zal het even uitleggen. Ik heb de doorrekening er even bij gepakt, want het punt van dat miljard bleef net hangen. Maar het klopt: het bevriezen van de huurtoeslag is een bezuiniging van 700 miljoen. Het verhogen van de normhuur is ook een bezuiniging van 200 miljoen. Maar daar staat tegenover – daar komt-ie! – dat het bevriezen van de sociale huur een eerste stap is. Wij willen dat sociale huren vier jaar bevroren worden. Ik zie GroenLinks kijken. Daar heeft GroenLinks niet van terug. GroenLinks zit de grote, rijke verhuurders te spekken. Maar als je de sociale huren vier jaar befrist, dan levert dat 1,5 miljard voor de sociale huurders op. En de doorwerking van een hoger wettelijk minimumloon levert nog eens een keer 400 miljoen op. Onderaan de streep: 1 miljard voor sociale huurders. Ik snap dat GroenLinks daar niet van terug heeft.

De **voorzitter**:

Dat zal blijken, want de heer Smeulders heeft nog een paar interrupties staan.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Daar heeft GroenLinks zeker wel van terug. Want wat wij met het minimumloon doen, 20% verhogen, dat doet de VVD niet. Daar hebben huurders en mensen met een laag inkomen heel wat meer aan. Alleen, meneer Koerhuis, ik heb hier echt moeite mee. We hebben in de afgelopen jaren stevige debatten gevoerd. We zijn het over heel veel dingen niet eens, maar om nu te doen alsof alle partijen hier gek zijn door de verhuurderheffing weg te strepen en daarmee verhuurders matsen. Alle partijen strepen de verhuurderheffing weg en maken er een investeringsplicht van. U zegt dat we dan verhuurders matsen in plaats van de huurders, die daardoor weer een betaalbaar huurhuis zouden kunnen krijgen. Dat gelooft u zelf toch niet! U bezuinigt 1,4 miljard op de huurtoeslag. Hoe kunt u dan nog oprecht geloofwaardig zeggen dat u voor de sociale huurders opkomt?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan hebben de mensen thuis wat te kiezen. Dan kiezen ze voor een partij die de verhuurderheffing wil afschaffen en grote, rijke verhuurders wil spekken of voor een partij die vier jaar lang de huren wil bevriezen voor sociale huurders.

De **voorzitter**:

Ik heb echt de indruk dat ik een verkiezingsdebat aan het voorzitten ben. Daar lijkt het enorm op, maar dat geeft niet; het is wel boeiend. De heer Nijboer heeft een interruptie en daarna mevrouw Beckerman.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De verhuurderheffing wordt voor verreweg het grootste deel opgebracht door woningcorporaties die betaalbare woningen voor gewone mensen aanbieden. Ik wil de heer Koerhuis toch even een rekensom voorhouden. Als je 1,4 miljard bezuinigt op de huurtoeslag, betekent dat gemiddeld € 83 per maand, ongeveer € 1.000 per jaar voor de huurtoeslagontvangers die er nu zijn. Dan kun je toch niet volhouden dat je huurders niet keihard pakt? Alleen hierover even; alleen op dit punt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Nijboer vertelt hier maar het halve verhaal. Ik snap niet hoe hij bij die 1,4 miljard komt. Nogmaals, in de doorrekening ziet hij dat er een bezuiniging is van 900 miljoen op de huurtoeslag, maar wat de heer Nijboer niet meeneemt – ik snap dat hij daar niet van terug heeft – is dat wij de komende vier jaar voor 1,5 miljard euro de sociale huren willen bevriezen. De steun voor de motie-Beckerman was de eerste stap. Wij gaan door. Ook levert – dat is wat technischer – het doorwerken van een hoger wettelijk minimumloon ongeveer 400 miljoen extra op aan huurtoeslaguitgaven. Onder de streep: 1 miljard voor sociale huurders. Maar ik snap het: de Partij van de Arbeid, GroenLinks en het CDA hebben dat geld niet, want die spekken grote, rijke verhuurders met 2 miljard. Het moet ergens vandaan komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het riekt een beetje naar uitlokking richting de heer Nijboer, maar de heer Nijboer is door zijn interrupties heen. Heel kort.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ook dat gedraal ... Het is een beetje op z'n Wopke Hoekstra's, dat hele verhaal en dat halve verhaal. Die komt er ongeveer net zo goed uit als de heer Koerhuis. De VVD ontkoppelt het minimumloon, dus alle ouderen in een huurhuis hebben er niks aan, alle mensen in de bijstand hebben er niks aan, alle mensen met een uitkering in een huurhuis hebben niks aan de praatjes van de heer Koerhuis. Hij zit gewoon € 1.000 netto te



bezuinigen. Ik heb nog één slotvraag. Steunt de heer Koerhuis dan de huisjesmelkersboete, het amendement op stuk nr. 36 van mijn hand?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is een hele andere vraag nu van de heer Nijboer, maar dat snap ik ook wel. Snel met de staart tussen de benen wegrennen met z'n afschaffing van de verhuurderheffing! Ja, het amendement-Nijboer. Allereerst wil ik aangeven dat VVD en SP de afgelopen jaren goed hebben opgetrokken om de boete op woonfraude fors te verhogen. Die is keer vier gegaan, van rond de € 20.000 naar rond de € 80.000. Als je als huismelker illegaal een sociale huurwoning doorverhuurt, kun je daar duizenden euro's winst per maand mee maken. Dan word je aangepakt. Ook als je illegaal verkamert, word je aangepakt. We hebben natuurlijk de Wet op de huurcommissie gehad – nu komen we dichterbij het amendement van Nijboer – waarbij VVD en D66 goed samen hebben opgetrokken om de leges te verhogen. Als iemand voor de eerste keer in de mist gaat bij de huurcommissie, kan dat nog. Het woord viel al: je moet een fout kunnen maken. Je krijgt dan leges van € 300. De tweede keer kan misschien ook nog, maar dan krijg je wel € 700. Bij de derde keer en de opvolgende keren krijg je als huisjesmelker € 1.400. Dat is dus al aangepakt door VVD en D66. Ik wil één ding rechtzetten. Net viel in het debat tussen Partij van de Arbeid en D66 de uitspraak dat verhuurders te veel ontvangen huur niet terug hoeven te betalen. Dat is niet waar. Ik zie de heer Nijboer nee schudden, maar dat werd wel gezegd. Te veel ontvangen huur moet ook terug worden betaald. We hebben het nu even over een structurele huisjesmelker. Die moet te veel ontvangen huur terugbetalen plus extra leges van € 1.400. Volgens mij zijn dat al belangrijke stappen die zijn gezet door het kabinet en deze Kamer: VVD, SP, D66. Ik sluit me graag aan bij de woorden van het CDA. We moeten ook niet doorslaan en investeerders wegjagen van de woningmarkt. Ik snap het: dat is wat de Partij van de Arbeid wil. Die wil hier alleen corporaties in het zadel helpen, maar we moeten ook pensioenfondsen en particuliere verhuurders de ruimte geven om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Koerhuis. Ik gaf gelegenheid voor een korte interruptie, maar die was niet al te kort en het antwoord ook niet. Ik probeer het toch een beetje in te binden. Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik moest een beetje lachen. Op zich is het natuurlijk heel leuk dat de heer Koerhuis beheert dé partij voor de huurders te zijn. Ik denk dat dit na tien jaar met de VVD als grootste partij, huurstijgingen van gemiddeld 35%, een gigantisch tekort aan huurwoningen en kwaliteit die onder druk staat, toch wel erg moeilijk wordt. Maar goed, laten we proberen om vandaag ergens te komen. U heeft mijn motie gesteund voor huurbefriazing, waarvoor veel dank. Vandaag dienen wij ook een voorstel in om onder andere de huren niet steeds te laten stijgen bij bewonerswisselingen. De grootste huurstijgingen vorig jaar – 9,5% – deden zich voor bij bewonerswisselingen. Wij hebben een amendement ingediend om ervoor te zorgen dat dat nog steeds kan, maar niet elke keer. Er moet een periode tussen zitten, omdat anders die huren wel heel hard stijgen. De heer Koerhuis beweert dat de VVD de partij is van de huurverlaging. Gaat u ook voor mijn voorstel stemmen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Veel punten. Allereerst begint de SP over tien jaar VVD. Daarmee wordt tekortgedaan aan de afgelopen vier jaar van Onze Minister; ze is van D66, maar toch «Onze Minister». De SP heeft het over stijgende huren. We bevrozen de huren dit jaar. Ik herken me daar niet in. Er wordt hier naast

mij van alles gemompeld buiten de microfoon om. Het is nooit goed bij de SP. Het is altijd vanaf de zijlijn schreeuwen en trappen, en het is nooit goed. Ik zou voorstellen: vier nu deze overwinning! Vier dat de VVD de SP aan een meerderheid heeft geholpen om dit jaar de huren te bevriezen. Over de tekorten gaf ik al aan dat je niet van de ene op de andere dag naar 100.000 woningen per jaar kunt. Uiteindelijk moeten we wel naar 100.000 woningen per jaar. Deze Minister heeft de woningbouwproductie flink laten doorstijgen. Ik zei het al, van zo'n 55.000 naar zo'n 80.000 à 85.000 woningen per jaar, en we gaan door naar zo'n 100.000 woningen. Ten slotte heeft mevrouw Beckerman het over een amendement voor huurbevriezing. Onze inzet voor de verkiezingen is inderdaad dat we nog vier jaar lang de sociale huren blijven bevriezen. Wat uw amendement betreft, sluit ik mij aan bij D66. De verkiezingen zijn over een week. Laten we die nou eerst doen en dan hebben we het daarna over. Voor nu, voor dit jaar, zijn de sociale huren bevroren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Hebben we daarmee de interrupties gehad? Mevrouw Beckerman, aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het duizelt mij een beetje, want de VVD wil het dus wel, maar stemt er niet voor. Dat is toch gek?

**De heer Koerhuis** (VVD):

Dat is niet gek!

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U zegt ...

**De voorzitter:**

Meneer Koerhuis, de interruptie is nog gaande. Mevrouw Beckerman, aan u het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, dat was niet helemaal zijn schuld. Ik probeerde een dramatische stilte te laten vallen, laat ik het zo zeggen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vier absoluut dat we die huurbevriezing binnen hebben. Geen twijfel over, want dat betekent veel voor mensen die knel zitten, maar het betekent niet genoeg. Volgens het Nibudonderzoek van vorige week is zelfs de betaalbaarste huurwoning voor veel mensen nog steeds onbetaalbaar. Mijn vraag is niet of u dat nu voor tien jaar wilt regelen, al zou ik dat graag willen. Mijn vraag is: stemt u voor het voorstel? De hoogste huurstijgingen zijn bij huurharmonisatie of bij bewonerswisselingen. Mijn voorstel is om de huurstijging bij bewonerswisselingen alleen nog mogelijk te maken als daar een aantal jaren tussen zitten, omdat ze nu heel erg hard omhoog gaan. Dat is het voorstel.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Nu snap ik het niet. De SP zegt het bevriezen van de sociale huren te vieren, maar doet dat ook weer niet. Ik snap dat ook niet. De ergste nood is geleden. Of hoe zeg je dat? In ieder geval geledigd. De sociale huren worden bevroren 1 juli dit jaar. Vier dat nou! Dat is al een hele stap. We willen hiermee doorgaan de komende vier jaar. Als het aan de VVD ligt, willen we de huren bevriezen, maar we hebben over een week verkie-

zingen. Laten we die nu eerst afwachten en vieren dat we dit jaar de huren bevroren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik eerst door met de heer Smeulders namens GroenLinks. Ik pakte even de volgorde van binnenkomst. Ik zag dat de heer Nijboer na het vinden van amendement op stuk nr. 36 nog op zoek was naar de volgende, dus ik dacht: dat duurt nog even. Gaat uw gang, meneer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Ik zei net al: ik vind dit een bijzonder debat. Ik vind het bijzonder dat we een week voor de verkiezingen een debat hebben over een wetswijziging. Dat is nogal wat, zeker omdat het een heel belangrijk onderwerp betreft. Ik denk dat er geen onderwerp is waar ik de afgelopen drie jaar zo veel debatten over heb gevoerd in deze Tweede Kamer als over de wooncrisis en het oplossen daarvan. Wij als GroenLinks zijn absoluut niet blij met alles wat het kabinet gedaan heeft. Wij vinden het te weinig. Wij denken dat er veel eerder ingegrepen had moeten worden in bijvoorbeeld de vrije markt. Maar als ik naar de verkiezingsprogramma's en de doorrekeningen kijk, word ik toch een soort van hoopvol. Behalve de VVD lijkt iedere partij ervan doordrongen dat dat er echt uit een ander vaatje getapt moet worden de komende jaren om de wooncrisis te lijf te gaan. Daarom is het eigenlijk ook wel heel fijn dat we dit debat vandaag nog hebben.

Volgens mij zijn wij het allemaal eens met de punten die in het voorliggende wetsvoorstel van de wijziging van de Woningwet zitten. Dat hadden we bij wijze van spreken schriftelijk kunnen afdoen. Maar de amendementen die door veel partijen zijn ingediend, zijn wel interessant, ook omdat die de mogelijkheid geven om een aantal fouten terug te draaien van Stef Blok, de vorige Minister voor Wonen. Het biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om woningbouwcorporaties weer veel meer positie te geven en ze in stelling te brengen. Op dat vlak ben ik echt oprecht benieuwd naar hoe er gestemd gaat worden over het amendement met betrekking tot de verhuurderheffing, want dat hebben we met drie linkse partijen ingediend. We lezen allemaal in de verkiezingsprogramma's en de doorrekeningen dat alle partijen, behalve de VVD, af willen van die verhuurderheffing. Behalve de VVD heeft ook niemand iets met die BIK en laat niemand die bestaan. Waarom zouden we dat dus niet vandaag regelen? Ik hoop echt van harte dat dat gaat lukken en dat de politieke wil daartoe bestaat.

Dan kom ik op een ander amendement dat wij hebben ingediend. Dat gaat over middeninkomens. Wij willen heel graag dat die ook toegang krijgen tot sociale huurwoningen. Daar hebben wij trouwens in deze campagne-tijd veel debatten over. Wij hebben een amendement ingediend om die mensen meer recht te geven op een sociale huurwoning en dat makkelijker te maken.

Voorzitter. Een ander punt dat voor ons heel erg belangrijk is, gaat over zekerheid voor huurders. Je merkt namelijk dat huurders de afgelopen jaren veel meer onzekerheden dan zekerheden erbij hebben gekregen. We hebben de arbeidsmarkt geflexibiliseerd en daarvan vraagt nu iedereen of we die totaal doorgeslagen flexibilisering alsjeblieft kunnen terugdraaien, ook in navolging van het rapport van de commissie-Borstlap. Daarom vind ik dat we vandaag de kans moeten grijpen om dat ook op de huurmarkt te doen. Daartoe hebben wij drie voorstellen. Het eerste is om de verruiming van tijdelijke huurcontracten terug te draaien. Die is vijf jaar geleden ingevoerd en heeft echt desastreus uitgepakt. Een ander voorstel is om de termijn waarin je naar de Huurcommissie kan gaan, te verlengen van zes naar twaalf maanden. En wij willen dat de Huurcommissie ook kan optreden bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, bijvoorbeeld als

er heel veel achterstallig onderhoud is of er iets niet wordt opgelost. Wij denken dat deze drie amendementen huurders echt gaan helpen. Voorzitter. Dan hebben wij nog een punt met betrekking tot de verduurzaming. Ik weet nog heel goed dat ik een paar jaar geleden een gesprek had met de directeur van een woningbouwcorporatie. Die zei toen tegen mij: wij doen niet te veel aan verduurzaming, want dat is geen wettelijke kerntaak van ons. Toen is er een zaadje in mijn hoofd geplant en dacht ik: als wij de Woningwet behandelen, dan ga ik proberen te regelen dat verduurzamen een wettelijke kerntaak in de Woningwet wordt, zodat we daar nooit meer een gesprek over hoeven te hebben.

Voorzitter, dan nog twee punten. Dat zijn geen amendementen, maar dingen die we mogelijk via een motie willen gaan regelen. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de Minister daarop. Het eerste gaat over een nationaal isolatieprogramma. Bij de Algemene Politieke Beschouwingen is er namelijk een motie aangenomen van Gert-Jan Segers en Jesse Klaver waarin wordt gezegd: kom met een nationaal isolatieprogramma. Als er één onderwerp is op het gebied van duurzaamheid en verduurzaming waar we het van links tot rechts allemaal over eens zijn – dat blijkt ook uit alle verkiezingsprogramma's – dan is het dat we veel massiever moeten inzetten op isoleren. Dan vind ik het heel raar dat we een week voor de verkiezingen een brief krijgen van het kabinet waarin wordt gezegd: een isolatieprogramma is in principe belangrijk, maar we gaan dat nu niet doen. Wij vinden dat die motie gewoon uitgevoerd moet worden. Mevrouw Dik-Faber zal daar dadelijk ook nog wat over zeggen. Ik denk ook dat het goed is als we niet de hele formatie afwachten voordat we daar tempo mee gaan maken, maar dat we bij wijze van spreken bij de Voorjaarsnota daar al iets voor regelen. Dat hebben we ook gedaan bij de renovatie van het Binnenhof, dus dat kan wel degelijk. Ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister daarop.

Dan nog één laatste punt. Dat ligt in het verlengde van wat mevrouw Van Eijs van D66 zei. Meerdere partijen, maar zeker mevrouw Van Eijs, hebben al vaak aandacht gevraagd voor de transformatie van bijvoorbeeld grote kantorencomplexen tot woningen voor jongeren, starters, studenten of wie dan ook. We weten ook dat er een paar maanden geleden een motie is ingediend om daarvoor allerlei dingen op een rij te zetten. In aanloop naar dit debat dacht ik dat er eigenlijk ook een nationaal transformatieplan of -actieplan zou moeten komen; het maakt mij niet uit hoe we het noemen. Volgens mij is dat een onderwerp waar we het van links tot rechts over eens zijn. Iedereen moet nu meer thuiswerken. We hopen allemaal dat het na de coronacrisis minder wordt, maar waarschijnlijk gaat thuiswerken een blijvertje zijn. Het heeft ook veel voordelen als het in een goede balans kan. Moeten we als rijksoverheid nu niet alles op alles zetten om te zorgen dat de komende jaren heel veel kantoorgebouwen worden getransformeerd in extra woningen? Want we beloven allemaal een miljoen woningen in de komende tien jaar en we weten allemaal dat dat ingewikkeld is, omdat nieuwe procedures vaak veel tijd kosten. Wij denken dat we met zo'n nationaal transformatieplan – ik denk dat dat de beste term is – op korte termijn heel veel meters kunnen maken. Ik ben dus benieuwd naar de reactie van de Minister daarop.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik begin maar even met het nieuws van de dag: ook het kabinet is, na de Tweede Kamer, van mening dat 200 miljoen uit de winstbelastingverlaging via de BIK moet worden ingezet voor de huurbevriezing. Dat is toch substantieel geld, zo in een demissionaire periode. Ik ben blij dat de Kamer de motie van de linkse partijen heeft gesteund; eerst de motie van mevrouw Beckerman voor de huurbe-

vriezing via een wat bijzondere actie van de VVD, maar nu komt die met een boemerang terug en wordt ook de financiering uit het VVD-potje gehaald. Ik denk dat het twee keer grote winst is voor zowel de huurders als de samenleving dat dit zo gaat gebeuren.

Voorzitter. De Woningwet was een reactie op de parlementaire enquête woningcorporaties. Er waren een boel misstanden aan het licht gekomen. Toen zijn de teugels behoorlijk aangetrokken. De PvdA-fractie denkt dat de pendule toen iets te ver is doorgeslagen richting toezicht. De woningcorporaties mogen niks meer. Ze mogen zich alleen richten op de laagste inkomens en mogen niks meer aan leefbaarheidsprojecten doen.

Gemengd bouwen kwam een beetje in het gedrang. Ik ben blij dat we nu weer wat in het midden lijken uit te komen. Ik ben er een groot voorstander van dat woningcorporaties een belangrijke maatschappelijke rol vervullen in betaalbare woningbouw voor grote groepen, ook voor de middengroepen, want betaalbare woningen zijn een groot probleem. Ik ben er ook voorstander van dat ze straks een grote rol spelen in de bouw van betaalbare woningen. Daar is de verhuurderheffing natuurlijk heel belangrijk voor.

Voorzitter. Wat dat betreft heb ik ook een aantal wat meer technische invalshoeken, bijvoorbeeld het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. Daar gebeurt hier niet zo veel mee, maar dat is in de praktijk best knellend. Dan kun je de markttoets wel afschaffen of minder belangrijk maken, maar alleen al het principe om de inkomensgrenzen zo heel strak te hanteren, terwijl overal in Europa de inkomensgrenzen vele malen hoger liggen dan in Nederland, blijft een zaak waar de PvdA-fractie graag vanaf zou willen. Wij zouden graag een veel bredere rol van woningcorporaties zien. Hoe kijkt de Minister daarnaar?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nu breekt mijn klomp. De heer Nijboer heeft het over «een brede rol voor woningcorporaties». Kan hij misschien gewoon eens om zich heen kijken in Europa? Volgens mij zijn wij namelijk kampioen sociale huur. Wij zitten op zo'n 35%. Het land na ons, Oostenrijk, wordt hier vaak als voorbeeld gebruikt door mevrouw Beckerman. Dat zit rond de 20%, 25%. Duitsland zit rond de 10% en België rond de 5%. Dus hoe kan de heer Nijboer zeggen: zoals in de rest van Europa moeten corporaties hier een bredere rol krijgen? Ik zie dat niet. Volgens mij bedienen ze al een heel groot stuk van de markt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is ontegenzeggelijk zo dat woningcorporaties in Nederland een grote rol in de volkshuisvesting hebben en dat juich ik ook toe. Alleen, andere landen hebben weer andere methodes. U verwijst naar Berlijn. Nou, ik heb de eerste huurovereenkomst in Berlijn gezien van huurders die meer dan 40% huurverlaging van de ene op de andere dag hebben gekregen, deze dagen. Wij hebben het hier over een huurbefriezing, maar daar vinden ze de huren zo ver stijgen dat ze zo ingrijpen. Eerlijk gezegd: in Nederland hebben we het stelsel met woningcorporaties – die wil ik graag verstevigen, want daar heb ik vertrouwen in – maar je kunt het natuurlijk ook met strakke regulering van de vrije sector doen, door huurprijsregelingen of het optrekken van het puntenstelsel. Dat vind ik ook een goede methode. Dan kun je ook meer pensioenfondsen en private partijen laten investeren. Daar ben ik helemaal voorstander van en ook wel voor te porren, maar daar is de VVD natuurlijk ook niet voor. Die wil immers alles aan de markt laten en de overheid minder invloed geven. Dan worden huren onbetaalbaar en wordt de corporatiesector de nek omgedraaid. Dat zijn de plannen van de VVD.

De **voorzitter**:

Aanvullend, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Er komt wat wollig taalgebruik achteraan, maar de heer Nijboer is het dus met mij eens dat corporaties best veel ruimte hebben in Nederland, zeker als je dat afzet tegen de rest van Europa?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Corporaties spelen een belangrijke rol in Nederland. Ik juich dat toe en ik zou ze een nog grotere rol willen toewensen. Je ziet dat de inkomensgrenzen voor de sociale en gesteunde huursector in Nederland relatief laag zijn. In Frankrijk, Oostenrijk en Duitsland liggen die hoger. Ik sprak er net over dat ik het wenselijk vind om die op te trekken, wat mij betreft naar € 60.000. Het mag ook € 50.000 zijn. Maar die liggen in Nederland echt wel laag. We hebben een hele discussie gehad over juf Emma die niet Amsterdam kon wonen. Die hebben we hier ook gehoord in de Kamer. Ik wil dat dat wel kan.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. De PvdA-fractie is er een groot voorstander van om gemengde wijken te bouwen en ook een norm vast te leggen voor het percentage betaalbare woningbouw, zowel voor koop als voor de sociale sector. In het voorstel van een hele brede groep in de woonsector, zag ik dat die daar ook afspraken over willen maken. In deze wet komt daar eigenlijk weinig van terug. Waarom is dat zo?

Voorzitter. Een ander punt is die Autoriteit woningcorporaties. Ik ben daar geen enorme cheerleader van; laat ik het maar zo zeggen. Ik vind namelijk dat ze vaak over heel kleine dingen een brief sturen. Dan wordt er weer te veel aan buurtactiviteiten gegeven of dan mag dit of dat weer niet. Ik snap best dat je toezicht houdt op dingen die helemaal misgaan, zoals bij Vestia, maar bij al dat detailgedoe zou het mij een lief ding waard zijn als die autoriteit zich een beetje gedeisd houdt. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Ze durven namelijk allemaal niks meer en dat is niet goed. Ik heb twee amendementen. Die wil ik nog even in het licht zetten. Over de huisjesmelkersboete had u al gehoord. De VVD spartelde net wat tegen, maar overal waar ze maar komen en op elke stemwijzer die ik tegenkom, zeggen ze: die huisjesmelkers moeten flink beboet worden. Bij elke groene knop die voorbijkomt, zeggen ze: die huisjesmelkers pakken we echt wel aan. Ik verwacht daar dus eigenlijk wel wat meer steun voor. Ik snap best dat mevrouw Van Eijs zojuist vroeg hoe hoog die boetes moeten zijn en wat redelijk is. Daar wil ik best naar kijken, maar het gaat er wel om dat het nu niet beboet wordt. Je moet wat hogere leges betalen als je voor de derde keer bij de Huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld. Dan moeten die mensen al naar de Huurcommissie gaan en weet ik wat al niet meer. Maar het overtreden van die wet wordt niet beboet en dat is, denk ik, wel een gezonde basis, dus ik hoop dat we daar een Kamermeerderheid voor kunnen krijgen. Ik hoor ook graag wat de Minister daarvan vindt, zeker nu zij de misstanden ziet toenemen. Het tweede is dit. Ik was op vorige week op werkbezoek bij onze wethouder Balster hier in Den Haag. Toen heb ik met handhavers gesproken. Ik mocht niet mee de woning in, natuurlijk, want dat doen ze nu niet. Maar die handhavers hebben echt een enorm probleem bij brandveiligheid. Dat klinkt wat technisch, maar zij zien heel veel overtredingen. Dit was bij migranten. Veel migranten wonen met zes man in zo'n kamer. Allemaal misstanden. Dat is brandonveilig. Die handhavers kunnen daar geen boetes voor opleggen. Daar hebben ze ontzettend veel last van, want als ze wat zien, kunnen ze verhuurders alleen maar vermanend toespreken. Naar aanleiding van dat werkbezoek heb ik een amendement gemaakt om boetes te kunnen opleggen, zodat zij bij de eerste

overtreding gelijk al kunnen optreden. Dat kan trouwens bij de Huisvestingswet, maar bij brandveiligheid dus niet. Nu schuiven ze er steeds weer een andere tussenpersoon of eigenaar tussen, zodat ze kunnen blijven doorgaan met hun niet alleen op brandveiligheid, maar op veel terreinen toch al niet deugdelijke zaken. Ik zou dat amendement dan ook warm willen aanprijzen.

Voorzitter. Ik heb nog twee slotvragen, als u mij dat nog vergunt. Door de huurbevrozing zullen de uitgaven voor de huurtoeslag meevallen. Ik wil graag dat dat geld – bij 200 miljoen zal het om enkele tientallen miljoenen gaan – voor de huursector beschikbaar blijft, want dat is nog niet belegd. We hebben inmiddels het probleem gedekt met de BIK, dus daar is het niet meer voor nodig. Ik vraag hoe de Minister daartegen aankijkt. Anders overweeg ik een motie op dat terrein, want het lijkt mij goed om dat geld voor de huurders ter beschikking te houden en niet af te romen.

Ik vraag mij af of de Minister al ideeën heeft voor het experimenteerartikel in de wet. Wat de PvdA-fractie betreft zou het een interessante invulling zijn om bijvoorbeeld met sociale huurkoop aan de gang te gaan. Hoe staat de Minister daartegenover? Ik heb er al een motie over voorbereid, maar misschien is die niet eens nodig.

De heer **Terpstra** (CDA):

Vorige week kwamen de doorrekeningen van het CPB naar buiten. Ik heb het programma van de Partij van de Arbeid eens erbij gepakt om te kijken richting de woningnood. Ik begon het te lezen en moest de eerste keer aan het zuurstof toen ik las dat de Partij van de Arbeid 42 miljard lastenverzwaring voor bedrijven wilde. Maar toen ik daar een beetje van bij was gekomen, las ik dat de Partij van de Arbeid een openruimteheffing wil à 500 miljoen euro. Toen moest ik nóg een keer aan het zuurstof. En toen ik daarvan bijgekomen was, dacht ik: dat ga ik eens een keer aan de heer Nijboer vragen. Want in mijn ogen, met de woningnood in het achterhoofd, is dat gewoon een bouwbelasting. Dat kan toch nooit de bedoeling zijn, is mijn vraag aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, dat is juist wél de bedoeling. Want wat doen wij, als je open ruimte bebouwt? We hebben ook een planbatenheffing; die heeft u niet eens genoemd. Wat wij doen, is dat geld afromen. Bijvoorbeeld landbouwgrond die bouwgrond wordt, wordt enorm veel meer waard. Dat belasten wij inderdaad en dat investeren we in betaalbare woningbouw. U ziet ook in die doorrekeningen dat, als je het bij elkaar optelt, geen partij zo veel geld in het bouwen van betaalbare woningen steekt als wij. We hebben de premiewoningen, die u ook heeft. We hebben de afschaffing van de verhuurderheffing, die u ook heeft. Maar we hebben ook een investeringsfonds voor leefbaarheid en krimp. We hebben 1 miljard voor Vestia om die huurders waar mevrouw Beckerman het ook over had er niet meer voor op te laten draaien. We hebben ook nog een investeringsfonds voor steden. Dat gebruiken we daarvoor. Ik vind het juist een uitstekend idee om speculanten niet te laten profiteren van de woningnood en dat geld ter beschikking te stellen voor betaalbare woningen. Dus waar u zuurstof voor nodig heeft, snap ik niet zo goed.

De heer **Terpstra** (CDA):

De heer Nijboer heeft veel woorden nodig om aan te geven dat hij gewoon een belasting op de bouw wil gaan invoeren. Als we naar de woningnood kijken, dan denk ik: als we nou iets niet moeten doen, dan is het bouwbedrijven of ontwikkelaars extra belasten. Mijn vraag aan de heer Nijboer is de volgende. De Partij van de Arbeid voerde in 2013 onder Rutte II de verhuurderheffing in en nou komen ze met een extra bouwbelasting. Hoe wilt u dat woningtekort gaan oplossen, als u de bedrijven die

moeten bijdragen aan een oplossing voor de woningnood juist wilt afschrikken?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar zit toch een fundamentele ... «Denkfout» wil ik het niet noemen. Misschien is het een verschil in visie op hoe grondpolitiek werkt en hoe je tegen wonen en volkshuisvesting aankijkt. Ik zie het niet als een markt zoals het CDA het blijkbaar ziet, maar als een recht. Ik wil grondwaarde-stijging waar je niks voor hoeft te doen – het krijgt namelijk een andere bestemming – belasten. We belasten de bouw niet. Die stimuleren we. Daar geven we zelfs premies voor. Maar we belasten de grond die een andere functie krijgt wel. Dat geld gebruiken we om publieke voorzieningen aan te leggen zoals spoor en zoals kinderopvang. Ja, dat gebruiken we daarvoor. Dat is geen bouwbelasting. Dat is een belasting op het grondbezit, voor speculanten. Daar ben ik een groot voorstander van.

Voorzitter, tot slot. Ik moet straks zo'n twintig minuten weg, want dit is een ingelast debat en ik kon het echt niet verzetten. Het is niet uit desinteresse en ik kom ook wel weer terug, maar tussen ongeveer 16.25 uur en 16.50 uur ben ik even afwezig, als u mij daarvoor wilt excuseren.

De **voorzitter**:

Dank voor uw melding. We zullen er in ieder geval op letten dat, als bij de beantwoording zaken voorbijkomen, we die zodanig inpassen dat u er misschien weer bij aanwezig kunt zijn. Maar misschien luistert er ook nog iemand mee. Ja? Dan komt het goed. De heer Van Otterloo. Gaat uw gang.

De heer **Van Otterloo** (50PLUS):

De microfoon gaat vaak niet uit als dat moet, maar hij ging nu ook niet aan.

Dank u wel, voorzitter. De heer Terpstra had het over oudjaar. Voor mij is dit echt een oudejaarsconferentie, want ik kom niet terug. Maar ik zeg niet «na mij de zondvloed» en daarom wil ik het iets breder trekken. Er zijn zo veel amendementen ingediend dat sommige indieners hun eigen amendement met moeite kunnen terugvinden in de hele stapel. Daar is al voldoende energie in gestopt. Het gaat mij meer om de dingen die zijn blijven liggen, zeker nu aan het einde van de periode. Ik heb overigens met genoegen gezien hoe het demissionair zijn van het kabinet heeft geleid tot discussies die in ieder geval vrolijker stemmen dan daarvoor. Naar mijn waarneming ontbreekt het totaalbeeld als het gaat over de opgave die wij hebben in Nederland. Er wordt te veel gekeken naar nieuwbouw en te weinig naar het feit dat wonen voor iedereen is, ook in de bestaande bouw. Dat betekent dat je moet kijken naar de woningbehoefte in Nederland. Ik ben blij dat de notitie over seniorenhuisvesting eindelijk is af gekomen, maar daaruit blijkt wel dat een totaaloverzicht ontbreekt. Bij mijn fractie is er onvoldoende vertrouwen dat het optellen van de woonvisies, als ze er allemaal al zijn, leidt tot een goed beeld van wat wij nodig hebben. Dit vraagt nadrukkelijk om een meer centrale rol om die woonvisies bij elkaar op te tellen en om te kijken of dat leidt tot meer vraag, want heel veel zaken worden niet opgelost met bouwen, in welke polder dan ook.

Misschien mag ik daar nog één opmerking over maken, over iets wat mij tegenviel. Ik ben natuurlijk ook belobbyd over Rijnenburg. De gedachte was: huisje, tuintje en twee parkeerplaatsen. Dat was het voornamelijk. Dat betekent dat er te weinig een idee is van ... De heer Koerhuis had het ook over de lightrail. Als je iets wilt doen, moet je ook toekomstgericht bezig zijn. Dan zul je moeten kijken naar allerlei vervoersstromen die leiden tot investeringen in gebieden. Ik stam zelf nog uit de tijd van de vierde nota. De vierde nota extra kwam daarna. Dat betekent dat ik



ruimtelijke ordening nog steeds in mijn DNA heb zitten. Ik zal het niet een defect noemen, maar je kijkt daardoor wel naar wat je in Nederland wilt doen en waar je mensen goede huisvesting wilt bieden.

Ik denk dat bij de ouderenhuisvesting een sleutelrol past als het gaat om het op gang brengen van een aantal stromen in bestaande huizen. Het moet een heel gevarieerd aanbod zijn, want seniorenhuisvesting of ouderenhuisvesting is niet alleen maar een complex. Dat betekent juist allerlei vormen van huisvesting, want 95% van de ouderen woont nog gewoon in een huis en zal daarin een beroep op zorg moeten doen. De verpleeghuizen zullen bij elkaar hoogstens 5% voor hun rekening nemen. Het vraagt dus om veel verschillende vormen.

We zijn blij dat er met die 20 miljoen wordt gekeken naar mogelijkheden, maar ik heb daarover nog wel een vraag. Ik heb gezien wat er in de Eerste Kamer is besproken. Dat ging om 20 miljoen voor plannen die op de plank lagen, maar ik begrijp dat het nog even duurt, tot 1 mei, voordat er zodanig aan de subsidievoorwaarden is gesleuteld dat het kan werken. Dat valt me toch wat tegen.

Het gaat dus om gevarieerde vormen. Er zijn vele vormen van ouderenhuisvesting nodig en vooral ook vele wijken die een gevarieerde bevolkingssamenstelling hebben. Verzorgingshuizen werden vroeger niet gebouwd voor mensen die zorg nodig hadden. Mensen kregen een woning ter grootte van een kamertje en een gemeenschappelijke doucheruimte, zodat er woningen vrijkwamen in het kader van de woningnood die er in de jaren vijftig was. Daar willen we niet naar terug. Maar we willen wel dat er juist een heel gevarieerd aanbod is van seniorenhuisvesting, voor senioren geschikte woningen. Dat betekent ook dat ... Nu gaat de wekker van mijn telefoon af; ik houd de tijd zelf bij.

**De voorzitter:**

Dat is heel goed, maar ik had al aangegeven dat ik wat soepel zou zijn, dus uw wekkertje verrast mij. U heeft nog een minuut hoor. Gaat uw gang.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Fijn, dank u wel. Ik heb al aangegeven dat er een gevarieerd aanbod moet zijn. Soms zijn er ook maar kleine aanpassingen nodig, maar dat betekent ook dat hier en daar gestapelde bouw te verkiezen is boven eengezinswoningen.

Tot slot, voorzitter. Ik heb in het debat van 9 november vorig jaar weer eens een keer een motie ingediend over wat ook in het Klimaatakkoord was aangegeven, namelijk dat in het woningwaarderingssysteem kortingen zouden kunnen worden opgevoerd voor slecht geïsoleerde woningen die leiden tot hoge energielasten. Dat heb ik ook geprobeerd bij de Minister van BZK, maar ik denk dan altijd aan drs. P's «heen en weer, heen en weer», want de Minister wilde weer geen oordeel hebben over iets wat de Minister voor Wonen aanging. Die motie heb ik toen ingediend, en aangehouden omdat de Minister zei dat er een brief over zou komen. Nu heb ik wel brieven gezien, maar volgens mij geen enkele brief waarin op deze maatregel werd ingegaan. Ik wou deze motie nu bij mijn vertrek dus toch weer in stemming brengen. Ook zou ik graag een reactie willen hebben over welke brief het dan wel is, of als dat niet het geval is, wat dan nu de reactie is.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Dik-Faber namens de ChristenUnie.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Dank u wel, voorzitter. Of je nu jong bent of oud, in de regio woont of in de Randstad, of je meer of minder te besteden hebt: iedereen heeft behoefte aan een thuis. Goed wonen is in ons land echter voor veel mensen niet meer vanzelfsprekend. Willen we naar een gezonde woningmarkt, dan moeten we nu het liberale dogma achter ons laten en kiezen voor volkshuisvestingsbeleid. Wonen gaat over samenleven: over gemeenschappen in een straat, buurt, wijk of dorp. Afgelopen jaren zijn er zeker belangrijke stappen gezet. Ik noem er een paar: de Woningbouwimpuls van 1 miljard, specifiek ook aandacht voor de dak- en thuislozen en andere kwetsbare groepen – daar is ook 50 miljoen voor beschikbaar gesteld – de verhuurderheffing die met 1 miljard is verminderd, een vrijstelling van de verhuurderheffing voor de bouw van flexibele en tijdelijke woningen, een cap op de WOZ van 33% waardoor huurprijzen getemperd worden, de markttoets die tijdelijk buiten werking is gesteld en de wijkgerichte aanpak uit het Klimaatakkoord die van start is gegaan. Voorzitter. Ook het wetsvoorstel dat we vandaag bespreken, is een stap in de goede richting. Er is breed draagvlak hiervoor in het veld. Gemeenten, corporaties en huurders kunnen samen prestatieafspraken maken en ook maatwerk toepassen. Mijn eerste vraag: worden maatschappelijke organisaties – neem bijvoorbeeld het Leger des Heils – hier ook bij betrokken? Een jaar geleden is mijn motie aangenomen om goedkope huurwoningen tot € 432 onderdeel te maken van de lokale afspraken. Wat is er met deze motie gebeurd? Overigens zijn we ontzettend blij dat de huren dit jaar niet verhoogd worden. Maar, zoals eerder al gewisseld, gratis bier bestaat niet. Wat de ChristenUnie betreft wordt dit betaald vanuit de BIK, een investeringskorting voor het bedrijfsleven. Voorzitter. De ChristenUnie heeft samen met CDA, D66 en VVD een amendement ingediend om de opkoopbescherming te introduceren. Een huis is namelijk veel meer dan een beleggingsobject. Niet alleen in steden als Utrecht, maar ook in middelgrote gemeenten als Ede, komen starters en gezinnen er maar moeilijk tussen, omdat woningen worden opgekocht door investeerders. Daarom dien ik vandaag het genoemde amendement in, dat gemeenten instrumenten geeft om zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming te introduceren, niet slechts voor drie jaar maar voor een periode van vijf jaar, met telkens de mogelijkheid tot verlenging. Maar met het wetsvoorstel van vandaag zijn we er nog niet. Wat de ChristenUnie betreft is er meer nodig, en dat wordt dan ook onze inzet voor de komende verkiezingen. We zouden graag zien dat er een Minister van Ruimtelijke Ordening komt, die voortvarend aan de slag gaat met volkshuisvesting met als doel 100.000 woningen per jaar. Volgens mij staat dat ook in meerdere verkiezingsprogramma's, dus dat is mooi. We willen dat de verhuurdersheffing en de markttoets helemaal van tafel gaan. Zo komt er meer ruimte voor woningcorporaties om te bouwen. Als het aan de ChristenUnie ligt, wordt het puntenstelsel doorgetrokken tot een huur van circa € 1.000 en worden de inkomensgrenzen verruimd om de middenhuur te beschermen en bereikbaar te houden. Het is belangrijk dat er nieuwe woonvormen voor ouderen komen. Daarin willen we 1 miljard investeren. Het Rijk moet daarover met decentrale overheden prestatieafspraken maken. Al in 2017 diende ik een motie in over een ouderenwoonakkoord. Een jaar geleden heeft de Kamer de motie Dik-Faber/Ronnes, van ChristenUnie samen met CDA, over een verlicht regime in de Woningwet aangenomen, om woningcorporaties regelruimte te bieden voor het realiseren van nieuwe woonvormen voor ouderen. Wat zien we daarvan terug in het voorliggende wetsvoorstel? Door corona staan er in steden en dorpen veel panden leeg. Ook zijn er boeren die stoppen en agrarisch vastgoed achterlaten. Herbestemming naar wonen biedt veel kansen, onder andere voor wooncoöperaties en andere vormen van groepswoon. Eind vorig jaar is mijn motie, medeondertekend door de heer Terpstra en mevrouw Van Eijs, aangenomen om tot een verbeteragenda voor meer ruimte voor gemeenschappelijke

woonvormen te komen. Ik heb er daarna niks meer over gelezen. Wat is de stand van zaken bij de uitvoering van deze motie?

Voorzitter. Vandaag wil ik ook nog apart stilstaan bij starters. We zouden hun kansen op een woning willen vergroten door vergelijkbaar met de spaarloonregeling van weleer fiscaal gunstig bouwsparen mogelijk te maken. Zou de Minister hiervoor een en ander in kaart willen brengen, zodat het klaarligt bij de formatie?

Voorzitter, tot slot. De heer Smeulders kondigde al het punt over isolatie aan. Er ligt nog een grote klimaatopgave voor de gebouwde omgeving. Wat de ChristenUnie betreft begint dat met isoleren. Niet voor niets hebben we samen met GroenLinks een motie ingediend over een nationaal isolatieprogramma. Het is teleurstellend om te zien dat de motie niet wordt uitgevoerd. Wat ons betreft krijgt elke gemeente een energieloket en komen er nationale isolatiebrigades om mensen praktisch bij te staan en de weg te wijzen in subsidieland. Iedereen moet dan mee kunnen doen, ook mensen met een kleine portemonnee.

Voorzitter, ik zie dat ik ruim binnen de tijd ben gebleven. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, maar er ligt nog wel een interruptie voor u van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter, dank u wel.

**De voorzitter:**

Neem me niet kwalijk, meneer Koerhuis. Mevrouw Beckerman had mij eerder een seintje gegeven, en we laten altijd dames voorgaan, hè ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

U gaf mij het woord, dus ...

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is Internationale Vrouwendag, dus Koerhuis gaat voor.

**De voorzitter:**

O, nou ja, bijzonder. De heer Koerhuis dan in dit geval.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, als het Internationale Vrouwendag is, gaat mevrouw Beckerman voor.

**De voorzitter:**

Laten we er nu geen ruzie over maken. Mevrouw Beckerman was als eerste, dus ik geef mevrouw Beckerman het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik had eigenlijk alleen maar een heel positieve interruptie. Ik vond het een goed verhaal van mevrouw Dik-Faber. Ik heb de afgelopen weken best vaak de degens mogen kruisen – of nou ja, dat klinkt wel weer heel defensief – met de heer Grinwis. Wij vonden elkaar heel erg op de situatie bij Vestia. Vestia staat op de agenda, maar nog niet veel woordvoerders hebben daarover het woord gevoerd. Het is wel echt een schrijnende situatie. Veel huurders betalen al negen jaar lang huurverhoging op huurverhoging en zitten in slecht onderhouden huizen met veel schimmel. Ik vroeg me af of mevrouw Dik-Faber met de SP van mening is dat er nu wel stappen worden gezet, maar het Rijk ook echt nodig is voor een oplossing. Want die is er voor heel veel huurders nog niet of nog niet voldoende.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb inderdaad gehoord van deze schrijnende situaties en ik kan me voorstellen dat de heer Grinwis – een uitstekende kandidaat – hier heel veel van afweet, omdat hij gemeenteraadslid is hier in de gemeente Den Haag en veel contact heeft met buurgemeenten. Ik ben heel benieuwd naar de oplossing die mevrouw Beckerman in haar achterzak heeft. Ze geeft aan: het Rijk moet langszij komen. Ik kan me dat wel voorstellen, want we hebben de afgelopen jaren gezien dat het huisvestingsbeleid te vaak is overgelaten aan gemeenten en woningcorporaties, waarbij er eigenlijk geen Minister was. Daar kan deze Minister niets aan doen, want het was haar takenpakket niet, maar we hadden geen Minister voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Wat de ChristenUnie betreft komt die terug, zodat er vanuit het Rijk niet taken worden overgenomen, maar wel die steun in de rug wordt gegeven aan gemeenten en woningcorporaties om dit soort schrijnende situaties te voorkomen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman, aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij vinden we elkaar behoorlijk. We komen zo nog met een voorstel en er valt altijd te praten over aanpassing. Laten we het even uit de hele sfeer van verkiezingsdebatten trekken. Dit is echt noodzakelijk. Het viel me wel tegen – niet per se van mevrouw Dik-Faber. Het staat hoog op de agenda, maar er wordt weinig over gesproken. Al negen jaar is de situatie heel ellendig voor heel veel huurders. Nu gaan de corporaties met de pet rond. Alle Nederlandse huurders gaan dus meebetalen aan de shit die de top van Vestia veroorzaakt heeft. Laten wij hier ook met de pet rondgaan, was bijna mijn oproep. Er moet gewoon een betere verhouding komen tussen de prijs en de kwaliteit van een woning. Er moet een inhaalslag worden gemaakt met het oplossen van de problematiek. Ik denk dat we even goed moeten overleggen. Ik hoop echt op steun van de ChristenUnie voor die moties.

De **voorzitter**:

Nou, dat horen we dan wel van mevrouw Dik-Faber. De heer Koerhuis had nog een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Iedereen kent natuurlijk wel een starter die een woning zoekt, maar geen woning kan vinden en er niet tussenkomt; mevrouw Dik-Faber refereerde er al aan. Daarom hebben we bijvoorbeeld ook de overdrachtsbelasting afgeschaft voor starters en de NHG-premie verlaagd. Maar wat hoor ik nu? De ChristenUnie stelt bouwsparen voor. Dat is juist een extra drempel voor een starter om ertussen te komen op de woningmarkt. Starters moeten dan eerst gaan sparen voordat ze een woning kunnen kopen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn, vraag ik de ChristenUnie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

In het model van de VVD is er een soort schenkingsvrijstelling, waarbij rijke ouders aan hun kinderen een bedrag kunnen overmaken om een woning te kopen. Op zich gun ik die kinderen van harte dat bedrag, maar dit is wel echt de achterban van de VVD. Het zijn weer de mensen met een groot inkomen die hun kinderen dat voordeeltje kunnen geven, terwijl Jan Modaal dat niet aan zijn kinderen kan geven. Dat is waar de ChristenUnie van af wil. Volgens mij is het ontzettend gezond dat we daarmee gaan stoppen en dat we van iedereen vragen om een zakentje te sparen en te investeren in de woning die je gaat kopen. Zo gebeurt het ook in andere landen. We willen jonge mensen, starters, hier ook mee helpen door dit

fiscaal vriendelijk te organiseren. Ik denk dat dit voorstel socialer is dan de schenkingsvrijstelling voor rijke kinderen die de VVD voorstaat.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit is geen antwoord op de vraag. Ik zou de ChristenUnie toch willen vragen daar antwoord op te geven. Nu kunnen mensen 100% van de waarde van een woning lenen voor de aankoop. De ChristenUnie stelt hier voor: dat mag niet, spaar eerst maar. Dan is mijn vraag: waarom werp je nou die extra drempel op voor het kopen van een woning, terwijl we juist drempels hebben weggehaald met elkaar om die starters ertussen te laten komen? Ik snap dat gewoon echt niet. Ze verbindt het aan een ander dossier. Ik vraag toch: waarom komt de ChristenUnie in haar inbreng nou met een extra drempel voor het kopen van een woning?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik vind het heel knap wat de heer Koerhuis hier doet. Hij is mijn voorstel om starters te helpen aan het omtoveren tot een drempel. Ik zie dat absoluut niet. Ik heb het nog even goed bekeken. We gaan fiscaalvriendelijk sparen stimuleren. Daarmee helpen we starters op de woningmarkt. Ik vind het heel belangrijk dat we starters dat steuntje in de rug geven. Ik ben heel benieuwd of de heer Koerhuis mijn motie op dat punt gaat steunen. Het is echt bedoeld om het een en ander in kaart te brengen, zodat het klaarligt bij de formatie en een nieuwe coalitie daarover kan beslissen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn. Ik schors de vergadering tot 16.00 uur. We beginnen weer stipt op dat tijdstip.

De vergadering wordt van 15.31 uur tot 16.04 uur geschorst.

De **voorzitter**:

We hebben de eerste termijn van de Kamer afgerond. De Minister zal overgaan tot de beantwoording en de appreciatie van de ingediende amendementen. Ik stel vast dat we weer twee interrupties in tweeën doen. Ik heb begrepen dat de heer Terpstra een punt van orde heeft.

De heer **Terpstra** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Voorafgaand aan dit WGO heb ik vier amendementen ingediend. Ik wil de Minister en ons allen even helpen, want na ampel beraad trek ik er drie in. Het betreft het amendement op stuk nr. 7, over noodzakelijke activiteiten die onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken, het amendement op stuk nr. 9, over afwijking van de prestatieafspraken en het amendement op stuk nr. 29, over de verduurzaming van het gespikkeld bezit. Excuus, ik hoor dat het amendement op stuk nr. 29 het amendement op stuk nr. 42 is geworden. Zo, stop de tijd!

De heer **Van Otterloo** (50PLUS):

Voorzitter, mag ik iets vragen? Wordt dan alleen die hardheidsclausule gehandhaafd?

De heer **Terpstra** (CDA):

Ja.

De **voorzitter**:

De amendementen-Terpstra (stukken nrs. 7 en 9) zijn ingetrokken. Het amendement-Terpstra/Koerhuis (stuk nr. 42) is ingetrokken.

Ik kijk even naar de overige leden. Zijn er nog meer liefhebbers om amendementen in te leveren? Ja, ik zei: inleveren. Mevrouw Dik-Faber? Of wilde u er een indienen?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik heb maar één amendement en dat houd ik graag overeind.

De **voorzitter**:

Helemaal goed. Dan hebben we dat in ieder geval vastgesteld. Ik zie dat de heer Koerhuis er nu ook aankomt. Hij had wat problemen met de printer. Ik wacht dus even totdat hij aanwezig is. Dan kunnen we beginnen met de beantwoording. Misschien wil hij ook nog wel een amendement intrekken, hoor ik iemand zeggen. Dat ga ik hem ook even vragen. Dat is eigenlijk best wel een goed idee. Trekken jullie er dan allemaal drie in? Begrijp ik dat dan goed? Welkom, meneer Koerhuis. We hebben even op u gewacht. De heer Terpstra heeft net even een punt van orde gemaakt en heeft aangegeven dat hij de amendementen op de stukken nrs. 7, 9 en 42 intrekt. Ik heb even de vraag gesteld of nog meer leden amendementen willen intrekken, want dan kunnen we dat gelijk even noteren. Zijn er nog amendementen die u wil intrekken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik had sowieso aangegeven het amendement over de woonlastenneutraliteit in te trekken, maar ik weet niet welk nummer dat is.

De **voorzitter**:

Dat is het amendement op stuk nr. 34, hoor ik van de Minister. Ik neem aan dat zij dat correct verwoordt en dat we straks niet het verkeerde amendement hebben ingetrokken! We zijn nog niet aan het einde van het debat, dus er kan nog van alles gebeuren.

Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 34) is ingetrokken.

Ik heb net aangegeven dat de Minister overgaat tot de beantwoording. We doen twee interrupties in tweeën, dus dat kunnen ook vier vragen zijn.

Meneer Smeulders?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Wij hebben Bureau Wetgeving ergens vandaag gemaïld dat wij ook het amendement op stuk nr. 23 willen intrekken. Ik weet niet of dat al verwerkt is.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de griffier. We schrijven het op. Dan hebben we straks bij de appreciaties weer even een overzicht van wat wel en niet is ingetrokken.

Het amendement-Smeulders (stuk nr. 23) is ingetrokken.

Ik kijk even naar de Minister. Heeft u blokjes? Dat is het geval. Met goedvinden van de leden spreken we af dat we na afloop van elk blokje gelegenheid geven tot interrupties. De Minister.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter, dank. Ik heb het inderdaad in blokjes ingedeeld, want ik was zo blij dat u vandaag voorzit! Dank ook voor het geduld van alle leden. We hadden eerst het weer tegen en daarna een van de coronavoorschriften, namelijk het voorschrift om thuis te blijven bij klachten. Ik ben heel blij dat we vandaag dit wetgevingsoverleg kunnen hebben in uw aanwezigheid, voorzitter. Ik heb zes onderdelen. 1. Woningbouw. Daar zijn veel vragen en opmerkingen over. 2. De samenwerking tussen huurders, woningbouwcorporaties en gemeenten. Dat is de lokale samenwerking. 3. Verduurzaming. Het vierde blokje omvat alle overige vragen over de Woningwet.

Dan heb ik nog een paar vragen over Vestia. Dan heb ik nog een kopje overig: alle overige vragen. Ook heb ik natuurlijk nog de amendementen.

**De voorzitter:**

Gaat uw gang.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel. Zoals gezegd is het fijn en belangrijk dat we vandaag stil kunnen staan bij wat hier voorligt aan aanpassingen. We hebben de afgelopen jaren nogal wat debatten gevoerd. Ik schijn in bepaalde statistieken helemaal op 1 te staan qua aantal debatten. Ik denk dat die vooral met deze commissie over dit onderwerp zijn gevoerd. Maar dat geeft ook wel aan hoe belangrijk het is. Woningbouwcorporaties leveren in Nederland een onmisbare bijdrage aan het wonen in Nederland. Ze bieden betaalbare huurwoningen van een zo goed mogelijke kwaliteit. Ze spelen daarnaast ook nog een rol in het leefbaar houden van de omgeving. Ik geloof dat het de heer Nijboer of de heer Smeulders was die net zei: we hebben het sterk gereguleerd. Ah, het was de heer Nijboer. Ja, we hebben het inderdaad sterk gereguleerd. Daar was ook alle aanleiding toe.

De bedoeling toen, in 2015, van die Woningwet was dat de corporaties zich zouden richten op hun belangrijkste opgave: het huisvesten van mensen met lage inkomens, mensen die het nodig hebben. Daar is natuurlijk niks mis mee. Daar zijn we, denk ik, ook allemaal voor. Maar tegelijkertijd zien we nu dat de wet wel heel weinig ruimte laat voor lokaal maatwerk en voor de andere taak die woningbouwcorporaties ook kunnen vervullen. We zien dat de wet bovendien tot relatief hoge administratieve lasten heeft geleid. Het voorliggende wetsvoorstel heeft vooral tot doel om de corporaties beter in staat te stellen om hun essentiële rol te spelen op de woningmarkt. De aanpassingen zien op de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de Woningwet. Daarbij zijn er meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk, is er ruimte voor meer risicogericht toezicht – daar kom ik zo meteen nog op terug – en beperken we de administratieve lasten. Dat doen we door het schrappen van allerlei detailregels, het wegnemen van de stapeling van waarborgen en het vereenvoudigen en verduidelijken van de regels. Zo wordt de slagkracht van de corporaties om te voorzien in betaalbare, duurzame woningen voor mensen met een laag inkomen vergroot. Aedes, de Woonbond, de VNG en de Autoriteit woningcorporaties zijn natuurlijk nauw betrokken geweest bij deze uitwerking. Dat was mijn inleiding, voorzitter.

Dan wil ik nu ingaan op de vragen die meer specifiek zagen op bouwen. Ik loop ze gewoon even langs. De heer Terpstra vroeg naar de groennorm in de steden. In de NOVI hebben we uitgangspunten opgenomen voor de verstedelijking. Daar zitten bijvoorbeeld ook natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve ontwikkelingen in. Mijn ministerie kijkt samen met LNV, medeoverheden en sectorpartijen naar welke knelpunten zich voordoen in de bouw bij het zorgen voor voldoende groen en naar het instrumentarium dat daar dan bij hoort. Ik kijk zelf ook naar het Bouwbesluit, want dat kan daar ook een rol in spelen. Ik wil de Kamer daar zo snel mogelijk over informeren. Mijn voornemen was om dat in het eerste kwartaal te doen, dus dan moet het deze maand nog gebeuren. Naar aanleiding van die inventarisatie zou je de wenselijkheid van een groennorm zoals de heer Terpstra suggereerde, goed kunnen beoordelen.

De heer Terpstra had ook een aantal vragen over specifieke polders, zoals hij ze noemde, namelijk de polder Rijnenburg en de polder Gnephoek. Over die laatste heb ik overleg met de provincie en de gemeenten in Zuid-Holland. Dat gaat over het ophogen van hun plancapaciteit. Daarbij kan deze locatie ook aan de orde komen. Het is een gebied aan de rand van Alphen aan den Rijn in het Groene Hart, dus dat is een van de voorlopige NOVI-gebieden. Daar spelen natuurlijk verschillende belangen,

ook dat van de landschapskwaliteit en het gebrek aan ontsluiting met ov. Dat zijn allemaal complicaties natuurlijk, maar we kunnen erover praten. Ik ben ook bekend met het feit dat Alphen aan den Rijn hiermee bezig is. De provincie Zuid-Holland zegt eigenlijk dat ze de plancapaciteit van 130% heeft en dat ze daarmee kan voorzien in de woonbehoefte tot 2030. De gemeente Alphen aan den Rijn zelf heeft ook binnenstedelijke locaties om aan de vraag te kunnen voldoen. Maar nogmaals, we praten wel over de plancapaciteit en de locatie is ook door Alphen aan den Rijn benoemd. De heer Terpstra had ook nog belangstelling voor het Bijzonder Provinciaal Landschap. Dat is eigenlijk de beleidsvrijheid van de provincie Noord-Holland met een wettelijke basis in de Wet natuurbescherming. Dat is dus niet mijn portefeuille, maar die van mijn collega van LNV. Ik heb wel begrepen dat de provincie heeft aangegeven harde plannen voor woningbouw in deze gebieden te respecteren. Ook hier geldt: sturen op plancapaciteit en sturen op de voortgang daarbinnen. In Noord-Holland liggen de echte grote aantallen vooral in de MRA. Daar hebben ze ook een plancapaciteit van ruim 130%. In z'n totaliteit betreft het natuurlijk zowel binnen- als buitenstedelijk, maar ik zie dus geen reden om in te grijpen in dat provinciale beleid. Ze kunnen het voldoende realiseren, denk ik. Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Van Eijs. Zij had aandacht voor onder andere spoedzoekers en flexwonen. Dat zijn belangrijke onderwerpen; fijn dat mevrouw Van Eijs die noemt. De huisvesting van spoedzoekers is inmiddels een volkshuisvestelijke prioriteit. Op lokaal niveau praten de gemeenten met de woningcorporaties over het onderwerp en kunnen er ook prestatieafspraken over worden gemaakt. Ik wil die graag zo concreet mogelijk hebben met aantallen te realiseren woningen en door zo veel mogelijk te benoemen voor welke doelgroepen die zijn bedoeld. We hebben vanuit Den Haag, niet alleen vanuit BZK, maar ook vanuit JenV en VWS, allerlei maatregelen getroffen om bijvoorbeeld dakloosheid tegen te gaan en bepaalde groepen spoedzoekers echt te helpen. We hebben de stimuleringsaanpak flexwonen en ik heb 50 miljoen vrijgemaakt voor huisvesting van kwetsbare groepen. Dat levert per jaar zo'n 12.500 woningen of woonplekken op. Ook met Aedes en de VNG hebben we afspraken gemaakt over het aantal flexwoningen, namelijk 10.000 in de komende 2 jaar.

Mevrouw Van Eijs vroeg ook nog naar de middenhuur en de taskforce. Je ziet nu inderdaad ontwikkelingen in de bouw van de middenhuurwoningen door corporaties. Er is een onderzoek gedaan. Dit onderzoek van Platform31 en RIGO heet «Van niet doen naar niet-DAEB?». Daaruit blijkt dat twee derde van de corporaties zich actief wil richten op de middenhuur. De corporaties hebben voor de periode van de komende drie jaar, dus tot 2024, een gezamenlijke groeiambitie van ruim 12.000 woningen in het niet-DAEB-segment. Eigenlijk sluiten de uitkomsten van het onderzoek goed aan bij de bestuurlijke afspraken die ik heb gemaakt met Aedes en VNG over woningbouw door corporaties. Het antwoord is dus eigenlijk: ja, er zijn hoopvolle ontwikkelingen.

Dan de modulaire bouw. Er is een motie van mevrouw Van Eijs en mevrouw Dik-Faber aangenomen in, ik dacht, november vorig jaar. Die vroeg om een plan van aanpak waarmee het aandeel innovatief gebouwde woningen zou kunnen worden vergroot. Met City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen – dat zijn de twee partners hierin – wordt dit plan van aanpak nu uitgewerkt met als bedoeling om het in april naar de Kamer te kunnen sturen. Dat zal dus naar de kersverse, nieuwe Tweede Kamer gaan. Dat plan gaat over het opschalen van oplossingen als prefab, industrialisatie in de bouw, flexibele modulaire bouw en duurzamer materiaalgebruik. Volgens mij zijn dat allemaal onderwerpen waar mevrouw Van Eijs al langer aandacht voor vraagt.

Mevrouw Van Eijs vroeg ook nog naar de studentenhuusvesting. Ze noemde de ontkamering. Zij wil dat er ruimte blijft om te kiezen voor een echt studentenhuus. Dat begrijp ik, want ik herken die signalen ook.



Organisaties zoals de LSVb en de LKvV hebben die onder mijn aandacht gebracht. Ik heb een afschrift van mijn antwoord naar de Kamer gestuurd. Ik dacht dat mevrouw Van Eijs daar ook aan refereerde. Ik blijf mij sterk maken voor voldoende huisvesting voor studenten. Om die te realiseren hebben we het landelijke actieplan ondertekend met alle partijen. Met deze plannen zullen de studentensteden de tekorten die ze hebben, gaan inlopen. Het tekort zal in ieder geval moeten teruglopen. Dat is natuurlijk het doel ervan. Uiteindelijk zal er voor de gemeente een eigen afweging blijven om beperkingen in bepaalde buurten of wijken in te voeren, al naar gelang de lokale situatie, maar dat zou niet ten koste moeten gaan van de totale woonruimte die gewoon nodig is voor studenten.

De heer Koerhuis informeerde naar de derde tranche van de Woningbouwimpuls. Ik ben het met hem en anderen eens die zeggen dat de eerste twee tranches echt wel mooie projecten hebben opgeleverd. We hebben vorige keer volgens mij ook al gezegd dat we hebben afgesproken dat er na de tweede tranche eerst een tussentijdse evaluatie komt, zodat we leren van de eerste twee om het eventueel nog effectiever in te kunnen zetten. Ik verwacht de uitkomst van die evaluatie eind van deze maand naar de Kamer te kunnen sturen. Ik zou het liefst zo snel mogelijk daarna de derde tranche gaan openstellen, maar ik wil de evaluatie dus even afwachten om die daarbij te kunnen betrekken.

De heer Koerhuis informeerde ook naar Valkenburg, gemeente Katwijk. Alle partijen nemen eigenlijk hun verantwoordelijkheid en werken samen aan het behalen van de mijlpalen waar de heer Koerhuis naar vroeg. Het is een ontwikkeling, dus daar kunnen altijd weer nieuwe uitdagingen – zo zullen we het maar noemen – opduiken. De provincie, het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Katwijk zijn volop bezig. De bedoeling is om de Kamer voor de zomer een update te sturen van hoe het gaat.

De heer Koerhuis heeft ook gevraagd naar de lightrail bij Rijnenburg. In de brief heeft het kabinet het bedrag van 4 miljard genoemd. Dat is voor de totale verstedelijkingsopgave van de regio Utrecht, inclusief de realisatie van Rijnenburg. Dat was 3 tot 4 miljard. 1 miljard is nodig voor de directe ontsluiting van Rijnenburg en dat is dan weer exclusief de kosten om eventuele andere problemen te kunnen ondervangen, zoals een mogelijk verdiepte ligging van de infrastructuur. Daar is dan weer geen budget voor. Maar het gaat dus over veel en binnen het totaal van 3 miljard tot 4 miljard, is 1 miljard bedoeld voor de directe ontsluiting. Overigens hoorde ik de heer Van Otterloo daar ook nog een paar goede en terechte opmerkingen over maken, al gaan die dan niet specifiek over Rijnenburg, want bij iedere ontwikkeling, ieder project, hoort men er natuurlijk op te zien voor wie het eigenlijk bedoeld is. Het kan niet allemaal ... Het moet geen confectie zijn, zal ik maar zeggen. Het moet toch echt maatwerk zijn voor verschillende groepen woningzoekenden, voor mensen die woningen nodig hebben.

De sociale huurwoningen. Mevrouw Dik-Faber vraagt in haar motie om de goedkope huurwoning onderdeel te maken van de lokale afspraken. Het gaat daarbij vooral om de kwaliteitskortingsgrens onder de € 432. Als ik de inhoud van de motie goed heb onthouden, gaat het er vooral om inzichtelijk te maken wat die knelpunten bij de goedkope huurwoningen nou zijn. Ik zei net al dat ik vorig jaar 50 miljoen extra beschikbaar heb gesteld voor het versneld realiseren van huisvesting voor kwetsbare groepen. Er is ook vrijstelling van de verhuurderheffing bij het bouwen van tijdelijke en flexibele woningen. Met de Regeling vermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw wordt het realiseren van de 150.000 extra sociale huurwoningen ook gestimuleerd, en daar zitten ook woningen bij onder de kwaliteitskortingsgrens. En dat is weer meegenomen in de herijking van de volkshuisvestelijke prioriteiten. Op die manier geven we daar dus veel aandacht aan.

Het nationale transformatieplan werd genoemd. Allereerst ben ik blij met de aandacht voor de transformatie, want in de afgelopen jaren hebben we

per jaar toch zo'n 10.000 woningen gerealiseerd dankzij transformatie. De transformatie van kantoren, winkels et cetera kan dus echt een forse bijdrage leveren aan het vergroten van het aantal woningen. En daarom was dat voor het kabinet een prioriteit. We hebben daar verschillende instrumenten voor ingezet. We hebben het expertteam ingezet en het programma Stedelijke Transformatie. Er is voorfinanciering geregeld door het beschikbaar stellen van leningen via de transformatiefaciliteit, waar de Kamer natuurlijk toestemming voor heeft gegeven. Mijn collega van EZK is bezig met het opstellen van de regeling herstructurering en transformatie van winkelgebieden in binnensteden en in kernen, en er zal een transformatiebrigade worden opgestart. We zitten dus eigenlijk volop in die transformatie. Ik hoop natuurlijk dat het nieuwe kabinet daar gewoon mee verder wil gaan.

Voorzitter. Dat waren de vragen op het onderdeel bouwen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is er allereerst een interruptie van de heer Terpstra en daarna van mevrouw Van Eijs, de heer Koerhuis en mevrouw Dik-Faber. De heer Terpstra. Gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank aan de Minister voor de antwoorden. Ik ben benieuwd naar de visie van de Minister. Ik heb een aantal concrete voorbeelden genoemd: de Gnephoek bij Alphen aan den Rijn, het Bijzonder Provinciaal Landschap in de provincie Noord-Holland. Ik ben benieuwd hoe de Minister daartegen aankijkt. De Minister is in gesprek met de provincies en de gemeenten en stuurt op plancapaciteit. Tegelijkertijd laten de doorrekeningen van ABF zien dat de plancapaciteit op de langere termijn achterblijft of dat er weinig harde plannen zijn. Die gemeenten staan te prikkelen. Hoe ziet de Minister nou de drang vanuit de Kamer – ik ben er een van, maar er zijn meer collega's die verder willen – tot eventueel een inpassingsplan of een aanwijzing? Hoe ziet u die twee tegenstrijdigheden, is mijn vraag aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Sorry, ik had mijn microfoon aan laten staan. Dat zal ik volgende keer niet doen.

De voorzitter zei net al «soms lijkt het wel een verkiezingsdebat». Wat ik de afgelopen periode heb gedaan, is, met steun van de Kamer, heel erg sturen op voldoende plancapaciteit. Ik ben het helemaal met de heer Terpstra eens dat je erop moet zien dat er binnen de plancapaciteit ook harde plancapaciteit komt die leidt tot realisatie. Ik vind dat daar inderdaad regie op moet zijn en ik vind ook dat we daarvoor de afgelopen jaren echt stappen hebben gezet. Als het zo'n grote opgave is, dan is het ook nodig dat daar vanuit het Ministerie van BZK en door de verantwoordelijke bewindspersoon echt op wordt gestuurd. Dat heb ik ook geprobeerd te doen door middel van de Woonagenda's, de woondeals en alle instrumenten die we hier met elkaar overeen zijn gekomen, zoals de Woningbouwimpuls. Toch denk ik dat het steeds een samenspel is van verschillende partijen. De gemeenten hebben daar een belangrijke rol in, de provincies hebben daar een rol in en het Rijk heeft daar een rol in. De discussie die we vaak hadden, ging over de vraag of het Rijk misschien toch niet eerder kan ingrijpen en kan overgaan tot een aanwijzing. Sommige partijen hadden dat bijvoorbeeld gewild, en willen dat nog steeds, bij Rijnenburg. Ik snap de spanningen heel goed, maar ik denk toch dat je het meest bereikt door veel met de partijen aan tafel te zitten en, inderdaad, met elkaar afspraken te maken over wat er moet gebeuren. Op het moment dat je op elkaars stoel gaat zitten ... Als het moet, dan moet het. Dat hebben we gezien bij Valkenburg. Dat was anders misschien nooit doorbroken. Ik sluit voor andere locaties ook helemaal niet uit dat

dat op enig moment moet. Maar ik denk dat we er over het algemeen best met elkaar in slagen om die grote woningbouwopgaven voor elkaar te krijgen via de sturingsinstrumenten die we hebben, via de afspraken met de provincies en via de monitoring van de realisatie.

**De voorzitter:**

Aanvullend, de heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik kan het betoog van de Minister grotendeels volgen. Ik onderschrijf het ook. Je moet inderdaad elkaars verantwoordelijkheden respecteren en uitkijken dat je niet op elkaars stoel gaat zitten. Aan de andere kant hebben we natuurlijk ook een gigantisch woningtekort. Mijn vraag is dan: hoe kijkt de Minister ertegen aan? Wanneer komt het moment dat ze zegt: «We hebben meer regie. Ik pak die regie. Ik sluit ook die woondeals, maar nu is het een keer klaar. We zijn tien jaar aan het praten en nu pakken we door.» Mijn vraag aan de Minister is wanneer het punt daar is – ik heb dat nu vooral bij Rijnenburg, Gnephoek en Noord-Holland – dat we vanuit het Rijk zeggen: «Nu is het duidelijk voor iedereen. Hier pakken we door en gaan we woningen bouwen.»

**Minister Ollongren:**

Nou, op het moment dat je merkt – ik praat met de provincies over die plancapaciteit en met de gemeenten over de onderliggende plannen en de realisatie daarvan – dat we het gewoon niet halen. Dat is voor mij denk ik heel belangrijk. Je probeert te sturen op het halen van de benodigde aantallen. De heer Terpstra en ik, en iedereen hier, weten hoe groot het aantal woningen is dat je de komende tien jaar ieder jaar weer zal moeten opleveren. De heer Koerhuis roept ons iedere week of iedere maand – hoe vaak zien wij elkaar? – op om te bouwen, bouwen, bouwen. Dat gaat voorlopig wel door. Dus die kreet kan hij gewoon blijven hanteren. Dat is wat mij betreft waar je op zou moeten sturen.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik wil even terugkomen op het punt van de studentenhuisvesting. De Minister geeft aan dat ze het signaal herkent dat steeds meer gemeentes toch meer rigide worden als het gaat om traditionele studentenhuisvesting. Ze geeft aan dat we het tekort moeten inlopen. Dat doet ze vooral met de grote, institutionele studentenhuisvesters, neem ik aan. Ik snap dat die grote aantallen toevoegen. Maar ik zou toch ook echt willen vragen om aandacht te hebben ... Ik snap dat het een lokale afweging is, en soms heel lokaal; dan gaat het om een straat of een buurt. Maar in totaal – en daar hebben we het vaker met elkaar over – moet het wel een beetje optellen. Ik zou het echt heel jammer vinden als we traditionele studentenhuizen gaan vervangen door grote, institutionele studentenhuisvesters. Die zijn er ook. Ik heb zelf ook in z'n woning gewoond: prima, allemaal fine. Maar die keuze moet er wel blijven. Dus ik vraag aan de Minister of zij het met me eens is dat het een niet ten koste moet gaan van het ander.

**Minister Ollongren:**

Ik ben het met mevrouw Van Eijs eens. Dat past denk ik ook niet bij het karakter van de studentensteden en wat studenten soms – niet iedereen, hè – graag willen. Maar ik denk toch dat het een lokale afweging moet zijn. Dat zegt mevrouw Van Eijs eigenlijk ook. Het gaat echt over bepaalde buurten. Aan de ene kant kun je daar best ruimte voor laten. Aan de andere kant heb je die grootschalige ontwikkeling soms ook nodig om de achterstanden die er zijn, in te lopen. Maar het is wel en-en, denk ik.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb een vraag over Valkenburg bij Katwijk. Ik heb de Minister geen ja horen zeggen op de vraag of die mijlpalen nu gehaald worden. De mijlpalen die tot nu toe zijn afgesproken, zijn gehaald. Ik begrijp dat de Minister een slag om de arm houdt bij de mijlpalen voor ons. Er kan altijd wat gebeuren. Maar in ieder geval zijn de mijlpalen voor nu gehaald. De tekenen zijn voorsnog dat de mijlpalen voor ons ook gehaald worden, natuurlijk met een slag om de arm. Ik zie de Minister knikken.

**Minister Ollongren:**

Dat is een goede samenvatting. Ja.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

De Minister ging even in op de motie over goedkope huurwoningen tot € 432. Ik heb die motie nog even opgezocht. Het gaat er ook echt om dat we het belangrijk vinden dat inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel goedkope huurwoningen beschikbaar zijn gekomen voor de doelgroep. Het is natuurlijk mooi dat er 50 miljoen beschikbaar is gesteld. Daar was ik ook heel erg blij mee. Ik weet dat er voor specifieke doelgroepen ook goed samengewerkt is met het Ministerie van VWS. Dat is allemaal prima, maar uiteindelijk wil je dat gemeenten aan de slag gaan, dat het echt onderdeel wordt van de lokale prestatieafspraken en dat we kwantitatief in beeld hebben hoeveel woningen er daadwerkelijk zijn gebouwd. Heeft de Minister dat ook in zicht?

**Minister Ollongren:**

Ik ben me er inderdaad bewust van dat dat is wat mevrouw Dik-Faber wilde: het inzichtelijk maken van in ieder geval, dacht ik, de knelpunten. Maar ze heeft het ook over de aantallen. Worden die eigenlijk wel gehaald? Het is niet zo dat hiermee verplicht is opgelegd aan de gemeenten om het op die manier te doen, maar het is wel de bedoeling om er voldoende zicht op te hebben. Daarom is het ook meegenomen in de volkshuisvestelijke prioriteiten en de herijking daarvan. Ik kan me voorstellen, nu mevrouw Dik-Faber daarop doorvraagt, dat ik probeer om dat nog preciezer te maken op het moment dat de Kamer hierover weer per brief wordt geïnformeerd.

**De voorzitter:**

Helder, dank u wel. Mevrouw Van Eijs heeft nog een aanvullende interruptie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Mijn eerste interruptie ging over de studentenhuisvesting, maar ik wil nog iets vragen over de transformatiebrigade. De Minister gaf een vrij snelle opsomming van wat wij allemaal aan transformatie doen of gaan doen. Ik heb gevraagd wanneer die aan de slag gaan om daarbij te helpen. Volgens mij heb ik daar geen antwoord op gehad. Ik zou dat graag nog krijgen. Voorts vraag ik of dat een plek zou kunnen hebben in zo'n transformatieplan. Ik heb eerder een motie over inventarisatie ingediend. Deze ging dan over een transformatiebrigade. Als je die twee stevig verankert in een wat groter framework, dan heb je voor een groot deel al een meer structurele aanpak van die leegstand en voor het grijpen van kansen

**Minister Ollongren:**

Ik moet even oppassen of ik nou hetzelfde zeg als mevrouw Van Eijs. Ik weet niet of zij met de transformatiebrigade hetzelfde bedoelt als het expertteam. Dat expertteam is de afgelopen jaren gewoon al volop bezig en hiervoor inzetbaar. Hetzelfde geldt dus voor de transformatiefaciliteit. Maar de transformatiebrigade waar zij misschien op doelt, die is onderdeel van de regeling voor herstructurering en transformatie van

winkelgebieden, binnensteden en kernen. Dat is iets waar de collega van EZK mee bezig is. Dat heet, geloof ik, de transformatiebrigade. Dus dat expertteam is er al en de transformatiebrigade specifiek voor dat onderdeel moet nog worden opgestart.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we daarmee door naar het blokje lokale samenwerking.

**Minister Ollongren:**

De lokale samenwerking. Ook hier grijp ik weer even terug op 2015 en de Woningwet toen. Toen was het de bedoeling om de lokale democratie en de sturing daarvan, dus van activiteiten van de woningbouwcorporaties, te versterken. Er is toen ook gezegd – ik kijk mevrouw Beckerman even aan – dat het ook de bedoeling was om huurders een grotere stem te geven. Het ging dus ook heel erg over de samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Ik denk dat we de afgelopen jaren hebben gezien dat gemeenten, huurdersorganisaties en woningbouwcorporaties tot goede prestatieafspraken over de activiteiten van die corporaties kunnen komen en dat alle partijen daar heel tevreden over zijn en daar graag mee doorwillen. Daarom heb ik samen met deze partijen, met de corporaties, de gemeenten en de huurders, die voorschriften rond de prestatieafspraken bekeken en herijkt.

Lokale partijen kunnen in onderling overleg en in samenspraak straks afwijken van het wettelijk standaardproces zoals dat al is vastgelegd. En ze kunnen straks ook op onderdelen afwijken van regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van de vrije toewijzingsruimte of verkopen. Die ruimte krijgen ze. Er is straks dus meer ruimte in het lokale proces om het in te richten op een wijze die bij de lokale omstandigheden past.

Ik zet ook in op het verder ondersteunen van de lokale samenwerking via het informatietraject van de Woningwet, dat is gestart door BZK samen met de Woonbond, VNG en Aedes. Er is bijvoorbeeld ook een nieuwe handreiking gemaakt om die prestatieafspraken te kunnen maken. We maken deze vervolgstap op basis van het idee dat de lokale samenwerking de kern vormt en ik denk dat lokale partijen straks nog makkelijker en beter en met meer mogelijkheden voor specifieke wensen daar hun rol in kunnen spelen. Dat is eigenlijk de gedachte hierachter.

Er waren een paar vragen daarover. Mevrouw Van Eijs zei dat de regeling rondom het toewijzen van woningen aan huishoudens die al iets te veel verdienen, gaat veranderen. Zij vroeg of er signalen zijn dat woningbouwcorporaties die ook gebruiken. Met het aanpassen van de DAEB-inkomensgrenzen en de vrije toewijzingsruimte krijgen woningbouwcorporaties meer mogelijkheden om mensen met een hoger inkomen een corporatiewoning toe te wijzen. Inderdaad hebben we signalen ontvangen dat partijen die ruimte ook gaan gebruiken. Dat is wat mevrouw Van Eijs wilde weten. Met hetzelfde informatietraject dat ik net noemde, zullen we ervoor zorgen dat partijen ook gestimuleerd worden om dat te doen.

Mevrouw Van Eijs vroeg ook wat de gevolgen zijn van de prestatieafspraken en wat er dan verandert voor bewoners en woningzoekenden. Uit onderzoek is gebleken dat er eigenlijk overal, in alle gemeenten, prestatieafspraken zijn gemaakt. Zij zorgen er onderling ook voor dat die afspraken daadwerkelijk worden nageleefd. Dat alleen al leidt dus tot resultaten voor bewoners en woningzoekenden. Dat kunnen we bijvoorbeeld zien in de jaarverslagen van de woningcorporaties; daarin wordt daar gewoon over geschreven. Wethouders rapporteren daar natuurlijk over. In mijn brief over de volkshuisvestelijke prioriteiten, die het uitgangspunt vormen voor de prestatieafspraken – dat is natuurlijk belangrijk – heb ik gezegd dat we het toepassen van de prioriteiten ook gaan monitoren, zodat we ook zeker weten dat dit het effect heeft waar mevrouw Van Eijs op doelt.

Tot slot was er een vraag van mevrouw Dik-Faber over de maatschappelijke organisaties en de prestatieafspraken. Zijn zij betrokken? Volgens mij noemde zij het Leger des Heils als voorbeeld, of niet? Ja, precies. Ze zijn geen ondertekenaar, althans geen formeel ondertekenaar, van de prestatieafspraken. De gedachte daarachter is: we houden het gewoon bij de hoofdrolspelers die ook die verantwoordelijkheid hebben. Maar dat ze geen formeel ondertekenaar zijn, wil natuurlijk niet zeggen dat ze geen betrokkenheid hebben op lokaal niveau. Lokaal kunnen maatschappelijke organisaties uitvoerig worden betrokken en ook bijvoorbeeld advies geven over bepaalde onderwerpen, zoals wonen en zorg, om er maar eentje te noemen. Ik probeer dat ook te stimuleren. Ik noemde net al het informatietraject Woningwet, waarin ik ook aandacht besteed aan het stimuleren van de lokale samenwerking met andere, zoals maatschappelijke organisaties en zorg- en welzijnsinstanties. Voorzitter. Dat was wat er is gevraagd, dacht ik, over de lokale samenwerking.

**De voorzitter:**

Dan kijk ik even of daar iets open is blijven staan wat leidt tot een interruptie. Dat is niet het geval. Dan gaan we naar het derde blokje: verduurzaming.

**Minister Ollongren:**

Ja. Even over de rol van de woningbouwcorporaties. Zij kunnen enorm helpen, niet alleen om de klimaatdoelen te halen maar natuurlijk ook om de energierekening van mensen te verlagen of om de woonkwaliteit van de bewoners en daarmee het woongenot te verbeteren. We hebben gezien dat de Woningwet eigenlijk nog niet voldoende ruimte gaf aan de woningcorporaties om die taak goed op te pakken, terwijl je van de corporaties verwacht dat ze dezelfde typen investeringen doen – en gestimuleerd worden om die te doen – als andere vastgoedeigenaren. Het wetsvoorstel verduidelijkt dat het verduurzamen van woningen onderdeel is van de taak van woningbouwcorporaties. Praktisch gezien maken de wijzigingen in de wet bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op de daken van complexen makkelijker, door te regelen dat opgewekte energie niet via de meterkast ten goede moet komen aan huurders maar aan het net mag worden geleverd. Dat helpt natuurlijk ook. Dan kun je de opbrengst vervolgens verrekenen. Ook maken de wijzigingen het mogelijk voor corporaties om bij het verduurzamen van hun eigen bezit ook direct betrokken particuliere eigenaren, dus gestippeld bezit, te ontzorgen. Ze kunnen dan de overheadkosten dragen, bijvoorbeeld als je een gemeenschappelijke vergunningsaanvraag zou moeten doen. Zo denk ik dat dit bijdraagt aan de rol die de woningbouwcorporaties kunnen spelen bij het halen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.

Mevrouw Van Eijs vroeg of corporaties ook warmte kunnen salderen. De corporaties mogen warmte leveren aan de eigen huurders en aan bewoners wier woning bouwkundig onderdeel uitmaakt van die woningen. Wordt daarmee winst gemaakt, dan belemmert de Woningwet niet dat dit wordt verrekend met de huurders. Wat ze niet kunnen doen, is zelf warmte opwekken en dat weer leveren aan derden. Dat is niet hun kerntaak; dat is echt het domein van de energiebedrijven. Dat kan dus niet.

De heer Koerhuis kwam nog even terug op het energielabel. We hebben daar laatst in de plenaire zaal inderdaad ook even over gesproken. Hij vroeg of je dat label eigenlijk ook niet bij de verkoop zou moeten hebben. We hebben het er al vaker over gehad: het energielabel levert wel belangrijke informatie op voor kopers en verkopers. De opschorting van de handhaving omtrent de advertentieplichting geeft de woningver koper de tijd om gedurende het verkoopproces ook zo'n energieadviseur langs te laten komen en een label te registreren. Ik heb van de NVM

begrepen dat die maatregel voldoende is om problemen daaromtrent te voorkomen. Ik heb niet de indruk dat het nodig is om nog meer te doen. Overigens hebben we inmiddels in de Tijdelijke wet maatregelen covid-19, waarin alle coronamaatregelen worden geregeld, geregeld dat het weer mogelijk is om examens voor energieadviseurs fysiek af te nemen op besloten plaatsen. Dat betekent dat de opgelopen achterstanden kunnen worden ingelopen. Het aantal energieadviseurs zal daarom toenemen en dat zal de doorlooptijden voor het verkrijgen van een energielabel ook weer in gunstige zin beïnvloeden. Als zich knelpunten voordoen, moeten we daar weer naar kijken, maar ik herken me niet helemaal in de praktijk zoals de heer Koerhuis die schetst. Mijn indruk is dat de adviseurs kunnen leveren tussen de vier en de veertien dagen. Dat zijn geen enorme tijden. De heer Koerhuis vroeg ook nog naar een drietal moties. Allereerst de BENG-eis, de motie-Koerhuis/Terpstra op stuk nr. 595 (32 813), die vroeg om het beëindigen van een experiment in Amsterdam met strengere energieprestatie-eisen. In dat kader heb ik in de procedure van de 22ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet gezegd dat we dit experiment in Amsterdam niet voortzetten.

Hij vroeg ook naar de motie-Beckerman op stuk nr. 601 (32 813) over de woonlastenneutraliteit. Dit voorjaar zal de Kamer een brief krijgen over de betaalbaarheid van de energietransitie in de gebouwde omgeving. In die brief zal het kabinet nader ingaan op de motie, die vraagt om het garanderen van die woonlastenneutraliteit. In die brief zal ik ook een aantal denkrichtingen schetsen. Dat is, denk ik, ook relevant voor de formatie en een nieuw kabinet.

De derde motie waar de heer Koerhuis naar vroeg was de motie-Koerhuis/Krol op stuk nr. 467 (32 813) over het experiment in Utrecht. Volgens mij is op basis van eerdere vragen van de Kamer die toelichting op dat experiment uitgebreid of aangevuld. Daarover is de Kamer geïnformeerd in december. Omdat de Kamer daar nog over zou willen spreken of stemmen, is het experiment nog niet naar de Raad van State gestuurd.

Dan het isolatieprogramma. Daar vroeg in ieder geval mevrouw Dik-Faber naar. Ik dacht de heer Smeulders ook. Die motie was natuurlijk een mooie oproep. Iedereen houdt van isolatie, dat is ook heel goed. De motie vroeg om een nationaal isolatieprogramma binnen de bestaande middelen. Althans, als de motie daar niet om vroeg, heb ik in ieder geval gezegd dat het binnen de bestaande middelen moest gebeuren, maar die middelen zijn er niet. Dat bijt zich een beetje in de staat. Er was eind vorig jaar een enorme toeloop voor subsidie voor isolatie. Dat is natuurlijk heel goed, want mensen maken dus gebruik van de instrumenten die er zijn. Maar daarmee is dus wel het geld op. Ik ben het helemaal eens met iedereen die zegt: we moeten zo veel mogelijk aan isolatie doen, dus mooi dat de regelingen worden gebruikt. We hebben ook heel actief gezorgd voor informatievoorziening, de gemeenten doen er veel aan met hun gemeentelijke energieloketten en helpen mensen ook ontzorgen via een digitaal loket. En zelfs in deze coronatijd heeft dat dus een groot resultaat gehad. Nogmaals, ik blijf het er heel erg mee eens dat dit moet gebeuren, maar ik denk dat het iets is wat bij de formatie zal moeten worden opgelost, want de middelen die er waren, zijn op.

De heer Van Otterloo stelde een vraag over een korting voor slecht geïsoleerde woningen aan de hand van het woningwaarderingstelsel. U krijgt binnenkort een brief over de isolatiestandaard- en streefwaarde. Dat zijn standaard- en streefwaarden die bepalen wat je als goede en slechte isolatie zou kunnen beschouwen. Dat heeft wel even geduurd. Het onderzoek daarnaar heeft langer geduurd dan ik had gehoopt, maar ik zal de Kamer daarover informeren bij brief. Ik weet niet of dat gebeurt terwijl de heer Van Otterloo er nog zit of misschien net daarna. Maar dan zal ik ook aangeven hoe wij kunnen omgaan met huurverlaging bij lage energielabels. Dat komt echt op korte termijn.

Dat was de verduurzaming, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan zie ik dat er interrupties zijn van mevrouw Van Eijs, mevrouw Dik-Faber en de heer Van Otterloo. Ik begin met mevrouw Van Eijs. Gaat uw gang.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik wil het nog even hebben over warmte salderen. De Minister klomk eigenlijk vrij definitief toen zij zei: dat kan niet. Daar hebben we bij elektriciteit ook zo naar gekeken. Ik snap dat het geen kerntaak is, maar we weten natuurlijk niet helemaal wat de toekomst gaat brengen aan nieuwe mogelijkheden en technieken. Misschien komt er wel een warmteboiler of iets dergelijks waarmee warmte weer kan worden teruggeleverd. We kunnen van alles verzinnen, zoals een wko-installatie et cetera. Dat is allemaal super interessant. Ik vraag mij af: hoe definitief is dat «nee» van de Minister voor de toekomst? Misschien zou het nu nog niet echt een kerntaak worden als je het zou toestaan, maar het kan natuurlijk prima een bijproduct worden van bijvoorbeeld nieuwe technologische ontwikkelingen. In hoeverre is het in de toekomst wellicht mogelijk om die warmte in ieder geval niet verloren te laten gaan? Want dat is wel het risico als je niet mag salderen. Is het in de toekomst mogelijk om warmte weer terug te leveren aan het warmtenet en bijvoorbeeld te gebruiken voor een naastliggend bedrijf of het volgende huis?

**Minister Ollongren:**

Volgens mij zei ik het net iets minder hard dan mevrouw Van Eijs het nu schetst. Ik zei dat als het inderdaad een bouwkundig geheel vormt, het wel kan. Dat kan dus al. Aan de gezichtsuitdrukking van mevrouw Van Eijs te zien, vindt zij dat toch echt veel te beperkt. Je moet voor de toekomst nooit iets uitsluiten en innovaties zijn natuurlijk altijd mogelijk, maar het is natuurlijk niet de corebusiness van corporaties om warmte op te wekken en weer aan anderen te leveren. Daar zijn toch echt energiebedrijven voor. Het lijkt mij ingewikkeld. Je zou in ieder niet te makkelijk daartoe moeten overgaan. We hebben net al de heer Nijboer gehoord over de geschiedenis van dit alles. Misschien is het teruggaan naar de kerntaak wat ver doorgeslagen, maar om het nou weer helemaal te verruimen naar dit soort taken vind ik in ieder geval nu niet voor de hand liggend.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Ik heb deze week de brief gelezen die de Minister naar de Kamer heeft gestuurd over het nationaal isolatieprogramma. Ik was aan de ene kant blij om te lezen dat isolatie zo populair is, maar het was teleurstellend om te lezen dat het nationaal isolatieprogramma er niet komt. Ik begrijp dat het een geldkwestie is. Nu vroeg de motie om in eerste instantie dekking te zoeken binnen bestaande regelingen, dus ik daag de Minister toch uit om te kijken wat er in tweede instantie mogelijk is. Als wij hier een huurbevriezing afspreken en de Minister met een dekking vanuit de verhuurderheffing komt en de Kamer het oplost met de investeringskorting, dan denk ik: als wij dat allemaal zo belangrijk vinden, dan moet er toch ook iets mogelijk zijn voor het nationaal isolatieprogramma?

**Minister Ollongren:**

Ik ben het echt met mevrouw Dik-Faber eens. We zien allemaal dat isolatie nog heel veel kansen biedt om de klimaatdoelen dichterbij te brengen en te combineren met wooncomfort. Dat ben ik dus helemaal met haar eens. Maar het is nu minder dan een week voor de verkiezingen. Ik denk dat het heel goed is dat iedereen die dat vindt, dat ook heel actief inbrengt aan de formatietafel straks, voor zover zij daarbij betrokken worden. Ik heb goede hoop dat een volgend kabinet daar mee verder zal kunnen gaan. Maar



nogmaals: wat we hebben, hebben we gedaan. Dat is succesvol, zelfs zo succesvol dat het budget helemaal is uitgeput. Het lijkt mij echt aan een volgend kabinet om hiermee enthousiast aan de slag te gaan.

**De voorzitter:**

Eerst mag de heer Van Otterloo en daarna mag de heer Smeulders. De heer Van Otterloo.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Helaas zitten we dan de oudejaarsconference over wat we nog mogen verwachten in het komend jaar, maar ik zou nu toch een meer inhoudsvolle reactie willen hebben op de aangehouden motie. Het is niet van vandaag of gisteren. We hebben het er eerst bij het Klimaatakkoord over gehad. Het is ook eerder geopperd, dus kan de Minister toch duidelijk maken of het inderdaad mogelijk zal zijn om in het woningwaarderingssysteem de mate van isolatie of duurzaamheid van de woning op te nemen in het puntenstelsel? En is het mogelijk eventuele kortingen toe te passen als het gaat om slecht geïsoleerde huizen, die leiden tot hogere gasrekeningen? Ik ben me er overigens van bewust – maar dat heb ik de vorige keer al aangegeven – dat daar natuurlijk wel wat haken en ogen aan zitten, ook wat betreft de huurtoeslag. Want als de huurtoeslag wordt verlaagd, dan zit de huurder uiteindelijk met hogere energielasten. Daar moet dus een oplossing voor gevonden worden. Dat wilden wij graag geregeld hebben.

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp het ongeduld van de heer Van Otterloo, zeker zo aan de vooravond van de verkiezingen en zijn eigen vertrek, zo begrijp ik. Maar zoals ik al zei: het onderzoek dat daarvoor nodig was, heeft wat meer tijd gekost dan verwacht en gehoopt. Ik denk dat het belangrijk is om de volgorde zorgvuldig te doen, dus om eerst te bepalen wat goede en slechte isolatie is en welke standaard en streefwaarde je daarvoor nodig hebt, en om dan pas de stap zetten naar hoe je een onvoldoende energielabel of isolatiestandaard kunt koppelen aan een verlaging van de huren. Dat is nog in ontwikkeling. Ik kom daarop terug. Ik kan daar nu niet meer over zeggen dan ik heb gedaan.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we daarmee door naar ... O, neem me niet kwalijk. De heer Smeulders zou inderdaad ook nog het woord krijgen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik wil even doorgaan over het nationale isolatieprogramma waar het net over ging. Er is een Kamermotie aangenomen. Op het moment dat die Kamermotie werd aangenomen, was volgens mij nog het idee dat er mogelijk onderuitputting zou zijn, zodat er al op korte termijn een nationaal isolatieprogramma zou kunnen komen. De laatste maanden van het afgelopen jaar zijn zo populair geweest qua subsidieaanvragen dat het potje leeg was, terwijl er al wel gesprekken met gemeentes zijn geweest en er gekeken is hoe je dat vorm kunt geven. Ik proef ook uit de Kamerbrief die er ligt een best welwillende houding vanuit het kabinet. Dit doet me denken aan de discussie over de renovatie van het Binnenhof die we hadden met uw collega, de Staatssecretaris, omdat er toen bijvoorbeeld uit de Kamer een heel brede wens kwam om dit complex extra te verduurzamen. Toen is er uiteindelijk een vorm gevonden. Er kwam een Kamermotie – de Kamer is namelijk wel missionair – waarmee werd gezegd: wij vinden dit zo belangrijk, kabinet, dus ga dit voor de bespreking van de Voorjaarsnota regelen. Ik krijg in dit geval een beetje hetzelfde gevoel. Alle partijen vinden isolatie belangrijk. Volgens mij staat iedereen in de «we moeten dit gewoon gaan doen»-stand. Of je nou links

of rechts bent en wat je ook van verduurzaming vindt: isolatie is altijd goed. Zou dat een denkrichting kunnen zijn? Het is meer dat ik gewoon geen tijd wil verliezen.

**Minister Ollongren:**

Dat is bijna een vraag aan uzelf, aan de Kamer zelf. Nogmaals, ik heb niet voor niks positief gereageerd op wat voorlag. Ik heb gezegd dat het niet gaat over de inhoud. Hoe meer je kunt isoleren en hoe meer mensen je ervan kunt overtuigen om te isoleren en kunt prikkelen met een regeling, hoe liever mij dat is. Alleen, we hebben toen niet afgesproken om er nu extra geld voor uit te trekken. Volgens mij zijn er twee routes die kunnen leiden tot een voortzetting of verbetering en vergroting van wat we al hebben. De ene route is de formatie, dus als het echt een speerpunt van beleid zou worden van een volgend kabinet. De andere route is dat de Kamer nu en misschien straks weer herbevestigt dat ze het graag op korte termijn wil. Dan moet het worden betrokken bij de Voorjaarsnota. Ik heb daar verder geen oordeel over. Nogmaals, het gaat mij helemaal niet om de inhoud; het gaat mij alleen maar over het feit dat ik nu geen middelen daarvoor heb.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan komen we daarmee aan bij het blokje Woningwet en wat overige puntjes die daarbij horen.

**Minister Ollongren:**

Een belangrijk punt dat in ieder geval mevrouw Van Eijs maakte – volgens mij maakten anderen dat ook – gaat over gegevensdeling en privacy. We zijn daar volgens mij heel zorgvuldig in. Woningbouwcorporaties hebben vanuit hun wettelijke taak te maken met persoonsgegevens. In de Woningwet zit daar de grondslag voor. Het is heel belangrijk dat er altijd een heel zorgvuldige afweging wordt gemaakt wat betreft de wijze waarop de woningbouwcorporaties met die gegevens omgaan, gegeven hun taak om ook hun maatschappelijke rol te vervullen. Het gaat bijvoorbeeld ook over leefbaarheid. Maar tegelijkertijd moeten ze de privacybelangen van hun huurders waarborgen. De vraag is of er voor de maatschappelijke rol van woningbouwcorporaties een aanvullende grondslag nodig is. Dat is iets waar alle relevante partijen goed naar kijken. Dat onderzoek ik nu samen met die partijen, met Aedes, de VNG, de Woonbond en de Autoriteit. We zien allemaal dat de woonbouwcorporaties en de gemeenten hun maatschappelijke rol misschien nog beter zouden kunnen vervullen als er wat mogelijkheden worden gecreëerd om wel wat te kunnen delen, mits omkleed met alle waarborgen die daarvoor nodig zijn. Aan de andere kant zijn we er allemaal van doordrongen dat het niet ten koste mag gaan van privacy. Zo zit ik daar in. Op dat punt zou ik mevrouw Van Eijs dus willen geruststellen.

De heer Koerhuis had een vraag die een beetje ligt in het verlengde daarvan. Die vraag ging erover dat de woningbouwcorporaties mogen deelnemen aan mondelinge overleggen, maar dat ze niet mogen notuleren en niks schriftelijk mogen vastleggen et cetera. De heer Koerhuis vraagt zich af of dat werkbaar is. Woningbouwcorporaties hebben een signaleringsfunctie. Als het bijvoorbeeld niet goed gaat met een huurder, dan kunnen zij instanties bellen om eraan bij te dragen dat een persoon de zorg krijgt die nodig is. Corporaties kunnen inderdaad deelnemen aan overleggen met gemeenten, met zorg- en welzijnsorganisaties, met de buurt en met de politie. Het is zo geregeld dat een medewerker van een corporatie die informatie mondeling mag delen met zijn collega's, maar dat hij die informatie niet in het systeem van de woningbouwcorporatie mag verwerken. Ze komen, zoals ik net al zei, vanuit hun wettelijke taak in aanraking met persoonsgegevens. Daar is een grondslag voor. Maar daar zitten ook beperkingen aan. Dit is zo'n

beperking, die erop ziet dat privacygevoelige informatie niet in systemen belandt waarin dat risico's met zich meebrengt.

Er waren ook wat vragen over de wooncoöperaties. Het ging vooral over de vraag of er niet nog te veel beperkingen zijn voor de wooncoöperaties. In de Woningwet staan geen wettelijke beperkingen voor het oprichten van een wooncoöperatie. Daarnaast kan de wooncoöperatie op grond van de Woningwet ondersteuning krijgen van de woningcorporatie bij een coöperatieplan voor bijvoorbeeld beheer en overname van woningen van een woningcorporatie. Het is altijd een beetje verwarrend als we het hebben over «wooncoöperatie» en «woningcorporatie», maar het gaat dus om de samenwerking tussen die twee. Als een wooncoöperatie een woning overneemt van een woningcorporatie, dan kan dat. Dan geldt die 2% overdrachtsbelasting. Ik denk dat de echte belemmeringen die er zijn voor wooncoöperaties vooral gaan over de financiering en het tekort aan betaalbare locaties voor nieuwe initiatieven. Ik heb de Kamer daar in november nog schriftelijk geïnformeerd, zowel over de belemmeringen als over de ondersteuning die daarbij wordt gegeven en het onderzoek dat we daar verder nog naar doen.

De heer Nijboer vroeg nog naar het verhogen van de inkomensgrens. We hebben te maken met het Staatssteunbesluit en met de Europese Commissie, die een procedure startte en terugvorderingen eist. We hebben ook nog een groot tekort aan sociale huurwoningen, dus naarmate je de doelgroep uitbreidt zonder meer huizen te bouwen, verklein je ook weer de slagingskans voor de lagere inkomens. Dat zal de heer Nijboer ook niet willen. We creëren nu natuurlijk ook meer ruimte voor de corporaties om meer in de middenhuursector te bouwen en zo mensen met een middeninkomen te kunnen huisvesten.

De heer Nijboer vroeg ook naar de gemengde wijken en het vaste percentage sociaal bij nieuwbouw. Daar hebben we vaker over gediscussieerd. Ik vind dat het uiteindelijk toch een lokale afweging moet zijn hoeveel sociale huur er nodig is in een bepaalde gemeente en een bepaalde buurt. Dat is natuurlijk heel erg afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling en van hoe de woningvoorraad er op bepaalde plekken überhaupt uitziet. Daar zou ik dus van zeggen dat een vast, voorgeschreven percentage niet per se recht doet aan wat er lokaal nodig is. Ik zou dus liever inzetten op meer lokaal maatwerk.

Over de toezichthouder was de heer Nijboer wat kritisch. Dat snap ik ook wel. Ik denk dat het belangrijk is dat er een goede toezichthouder is voor die corporatiesector. Dat gaat over rechtmatigheid, maar in het voorliggende wetsvoorstel worden ook activiteiten die gericht zijn op leefbaarheid toegestaan, dus bepaalde buurtactiviteiten. Met dit wetsvoorstel gaan we meer mogelijkheden geven voor risicogericht toezicht houden. Er komt meer discretionaire ruimte, op onderdelen, zodat ook die lokale context goed kan worden meegewogen. Het was dus heel precies en alleen maar gericht op de regeltjes, en het wordt nu iets meer maatwerk en risicogericht. Ik denk dat dit een verbetering is voor de toezichthouder, juist ook om lokaal te kunnen doen wat nodig is.

De heer Nijboer heeft gevraagd naar sociale huurkoop als onderdeel van die experimenteerruimte. De bedoeling is dat een partij eerst een verzoek doet om een experiment te starten. Experimenten doen, betekent ook dat je uiteindelijk daarna misschien moet heroverwegen hoe de dingen geregeld zijn. Dat weet je dus niet, maar zo'n experiment kan wel bepalen of aanpassing van regelgeving nodig of wenselijk is. Dan moet je kijken naar de financiële risico's en naar de toegevoegde waarde ten opzichte van alles wat er al kan. Corporaties kunnen onder de huidige omstandigheden woningen met korting verkopen aan bewoners. Ze kunnen koopwoningen voor de middenhuur bouwen vanuit het niet-DAEB. Ik denk dus dat de vraag of sociale huurkoop een geschikt experiment is dat kan leiden tot verandering pas bij een volgend kabinet op de agenda zou kunnen komen, maar de suggestie is gehoord en genoteerd.

Dan de woonvormen voor ouderen. De heer Van Otterloo vroeg daar natuurlijk aandacht voor en mevrouw Dik-Faber ook. Ik dacht dat het ook ging over de motie-Dik-Faber/Ronnes over een verlicht regime in de Woningwet om woningbouwcorporaties die regelruimte te bieden voor nieuwe woonvormen voor ouderen. Met het wetsvoorstel evaluatie Woningwet is de voorwaarde losgelaten dat zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten in pandig moeten zijn. In de praktijk blijkt namelijk dat in voorkomende gevallen juist een losstaand pand, soms op hetzelfde terrein of aan de overkant van de straat, vaak de beste oplossing biedt. Op die manier is invulling gegeven aan die motie, waarin werd verzocht om de regelgeving te screenen op regels die belemmerend werken. Dit was zo'n belemmering en dat lossen we op deze manier op. Dat verbetert dus mogelijkheden op het gebied van ouderenwoonvormen en combinaties van wonen en zorg.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we aan het einde gekomen van dit blokje. Ik had in ieder geval een interruptie van de heer Nijboer en ik zie de heer Koerhuis, mevrouw Van Eijs, de heer Van Otterloo en mevrouw Dik-Faber. Ik begin met de heer Nijboer. Gaat uw gang.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Over Europa, de normen en zo komen we nog wel een keer verder te spreken. Ik heb een interruptie over het minimale percentage betaalbare huurwoningen. Ik snap best dat dat per wijk en per gebied verschilt, maar het probleem is dat er nu wijken worden gebouwd waar helemaal niets aan sociale huurwoningen wordt gebouwd. We weten ook dat er zeker in de regio Rotterdam/Den Haag gemeenten zijn die geen zin hebben om die woningen te bouwen, terwijl ze wel nodig zijn. Wat doet de Minister daar dan aan?

**Minister Ollongren:**

Bij de gesloten woondeals – dat is natuurlijk niet met heel Nederland, niet met al die regio's, maar bijvoorbeeld wel hier in Zuid-Holland – heb ik gezien dat je daar wel met elkaar afspraken over moet willen maken. Je overlegt met de verschillende gemeenten, eerst over de plancapaciteit en dan over de realisatie – waar en welke projecten? – zeker op het moment dat je daar geld bij kunt leggen via bijvoorbeeld de woningbouwimpuls of dat je daar anderszins afspraken over kunt maken, misschien ook straks met het volkshuisvestingsfonds. Het is eigenlijk een totaalafpraak die over meer gaat dan alleen maar zoveel woningen. Dan ontstaat er ook ruimte voor dit soort dingen. Want dit is inderdaad een ergernis, die de heer Nijboer terecht benoemt, omdat er soms hele grote verschillen zijn tussen gemeenten die in dezelfde woningbouwregio met elkaar moeten samenwerken. Die samenwerkingsafspraken zijn denk ik het instrument om daar vorderingen in te maken.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb een vraag over gegevensdeling en gegevensverwerking. De Minister bevestigt de signalen die ik krijg dat corporaties wel mogen deelnemen aan overleggen, maar eigenlijk niks mogen doen. Ze mogen alleen maar dingen signaleren in die overleggen, maar mogen daar eigenlijk niks mee doen. Dat verbaast mij wel een beetje, want er wordt aan corporaties bijvoorbeeld gevraagd om mensen uit ggz-instellingen te huisvesten of te herhuisvesten in een wijk. Als je dan niks mag doen met informatie uit overleggen met ggz-instellingen, dan wordt dat toch lastig. Corporaties moeten ook mensen met medische urgentie kunnen plaatsen. Dat wordt ook lastig. Dat zijn de signalen die ik krijg van corporaties. Corporaties moeten ook gedragsaanwijzingen kunnen geven. Als mensen

structureel woonoverlast veroorzaken, dan wordt het ook lastig als ze niet structureel kunnen deelnemen ...

**De voorzitter:**  
En uw vraag is?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Of de Minister dat herkent en hoe zij het huisvesten voor zich ziet van bijvoorbeeld mensen uit ggz-instellingen en andere voorbeelden die ik aandraag.

**Minister Ollongren:**  
De heer Koerhuis schetst denk ik een deel van de werkelijkheid. Ik zei net al dat woningbouwcorporaties die rol ook hebben. Ze hebben contact met die andere instanties, dus niet alleen met de gemeente, maar ook met de welzijns- en zorginstanties. Ze nemen ook de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de zorg die nodig is wordt geleverd. De beperking zit in het verwerken daarvan in de systemen van de woningbouwcorporaties. Ik denk dat er geen directe belemmering is voor die rol van de woningbouwcorporaties. Als het echt gaat over overlast en dat soort situaties, dan kan dat natuurlijk ook gewoon worden aangepakt.

**De voorzitter:**  
Aanvullend, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Ja, maar dat is geen antwoord op de vraag. Laat ik de vraag anders stellen: hoe kunnen corporaties ermee werken als ze het niet mogen vastleggen? Een corporatiemedewerker gaat naar zo'n zorg- en veiligheidsoverleg. Daar horen ze bepaalde dingen over ggz-patiënten die eventueel vanuit een ggz-instelling gehuisvest moeten worden of geherhuisvest moeten worden in een wijk. Zo iemand die deelneemt aan die overleggen moet die informatie toch kunnen delen met iemand in de corporatie die bijvoorbeeld over huisvesting gaat? Maar dat kan nu niet, omdat die informatie niet verwerkt en gedeeld kan worden. Hoe ziet de Minister dan de huisvesting van bijvoorbeeld ggz-patiënten voor zich?

**Minister Ollongren:**  
Wat ik zei, is dat hij die informatie wel mag delen, maar alleen mondeling. Daar zit de vraag van de heer Koerhuis achter: is dat voldoende? Mijn beeld is dat de corporaties al veel kunnen, maar ik ben best bereid om naar aanleiding van het signaal van de heer Koerhuis nog eens met Aedes of de woningbouwcorporaties te kijken of daar een reëel knelpunt zit, waarover ze nog aanvullende vragen en wensen hebben. Maar die balans moet wel goed in de gaten gehouden worden: tussen de taken die ze hebben en de privacy rond de persoonsgegevens van huurders, die gegarandeerd moet worden.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):  
Ik wil het hebben over hetzelfde onderwerp, want ik verbaas me hier altijd over. Ik heb hiervoor bij veel woningbouwcorporaties gewerkt. Er zijn woningbouwcorporaties die zo groot zijn dat ze van rechts niet meer weten wat ze van links doen. Maar er zijn ook woningbouwcorporaties die mensen in de wijk hebben. Die hoeven niet alleen data te delen, want die praten gewoon met mensen. Die komen in de wijk. Dat is ook een manier om informatie te verzamelen en om aan data te komen om in te kunnen grijpen. Ik vraag de Minister het volgende. Er loopt een onderzoek om te kijken wat nodig is. Wordt daarin niet alleen gekeken naar wat je kunt doen met datadeling, maar ook naar hoe woningbouwcorporaties bijvoorbeeld door een wijkbeheerder of door gewoon ogen en oren in de

wijk te hebben voldoende grip kunnen houden? Want daar gaat het uiteindelijk om: het tegengaan van overlast. Het gaat niet zozeer om het weten van dingen, maar om het feit dat je daar iets mee kunt doen. Wordt dat ook meegenomen in dat onderzoek?

**Minister Ollongren:**

Laat ik zowel de heer Koerhuis als mevrouw Van Eijs toezeggen dat ik hun punten meeneem in het onderzoek. Volgens mij zijn dat allemaal relevante punten. Ik heb de indruk dat deze wet al wat meer ruimte biedt, maar ik zal zorgen dat beide punten worden meegenomen en dat de Kamer daarover wordt geïnformeerd.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan kom ik eerst terecht bij de heer Van Otterloo. Ik zag de hand van de heer Koerhuis, maar dat doen we dadelijk. We doen het even in volgorde van aanmelding.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

De Minister had het over de ontmoetingsruimte. Ik vroeg mij af of daarmee ook antwoord gegeven is op de vraag die ik had over de 20 miljoen en over de regeling van 1 mei, waarover in de Eerste Kamer is gesproken. Of komt dat bij de overige punten terug?

**Minister Ollongren:**

Ik meen dat dat nog bij de overige punten terugkomt en anders moet de heer Van Otterloo mij er nog even op attenderen.

**De voorzitter:**

Akkoord. Dan ga ik daarmee naar mevrouw Dik-Faber.

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Het is goed om te horen dat de belemmeringen bij het bouwen voor ouderen op het netvlies staan en dat de Woningwet die ook adresseert. Maar in hoeverre is er nu echt sturing op dat ouderen, die vaak in een veel te grote woning zitten, verleid worden om de stap te zetten richting een echte seniorenwoning? Ik vraag dit omdat ik afgelopen week regelmatig berichten in de media heb gezien waarin stond dat ouderenhuisvesting de sleutel is tot meer lucht en ruimte op de woningmarkt. De kinderen zijn het huis uit en soms is de partner helaas overleden, waardoor mensen alleen in een veel te groot huis wonen. Op het moment dat we bouwen voor ouderen, gericht op hun behoeften, komt er weer doorstroming op gang. Zit daar sturing op vanuit de rijksoverheid of laten we dit allemaal maar een beetje aan de lokale dynamiek over?

**Minister Ollongren:**

De lokale dynamiek is natuurlijk wel heel belangrijk daarin en ook woningbouwcorporaties spelen daar een hele belangrijke rol in. Ik ben blij met de woordkeuze van mevrouw Dik-Faber. Het gaat om het verleiden van ouderen, zodat zij een woning krijgen die meer bij hun levensfase past. Niet iedere oudere zit er natuurlijk op te wachten dat er gezegd wordt «je moet plaatsmaken voor anderen», maar het kan wel heel erg helpen als er bijvoorbeeld een zorgvraag is of anderszins behoefte aan een aangepaste woning. Ik denk dat we vooral moeten sturen op de vraag of er voldoende aandacht is voor ouderenhuisvesting en voor wat daarbij nodig is. Dat is een beetje het punt van de heer Van Otterloo. Dat moet vertaald worden in lokale afspraken, omdat het ook heel erg verschilt per gemeente. Daar moet dat dus gebeuren. Dan kun je natuurlijk best proberen om zicht te houden op het grotere geheel, maar dat zal dus niet overal precies dezelfde oplossing zijn.

**De voorzitter:**

Dan was er nog een aanvullende interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Er ligt een grote wet voor. Ik kreeg een signaal van de Griffie dat je eigenlijk maar vier vragen mag stellen aan de Minister. Klopt dat? Want dan moet ik die even opsparen.

**De voorzitter:**

Dat klopt. Dan haal ik die vierde er weer van af.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan spaar ik deze op voor straks.

**De voorzitter:**

Uitstekend. Ik heb deze laatste interruptie dus nu geschrapt, zodat er ruimte overblijft voor een vraag. Wij gaan daarmee door naar het blokje Vestia, volgens mij. De Minister.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat klopt. Sorry, ik was even een mapje kwijt, maar we gaan naar Vestia. Ik ben het eens met degenen die zeiden dat het hartstikke goed is dat de sector het initiatief heeft genomen om deze oplossing voor Vestia voor te stellen. Het is natuurlijk een aanzienlijke bijdrage, maar Vestia wordt gesplitst in drie kleinere corporaties. Ik denk dat dit voorstel echt een goede kans biedt om ervoor te zorgen dat de woningbouwcorporaties – meervoud – die maatschappelijke opdracht weer waar kunnen maken, namelijk het zorgen voor goede, betere sociale huurwoningen voor de mensen die daar wonen. Het is echt fijn dat de leden van Aedes zich ook in grote meerderheid hebben uitgesproken voor deze oplossing en dat zij zich ervoor willen inspannen. Ik vind het dus echt een betekenisvolle stap. Ik heb het ook laten weten aan Martin van Rijn. Dat is hartstikke mooi en goed en moet nu dus verder worden uitgewerkt. Ik streef ernaar om hieraan bij te dragen in de lijn van afspraken die ik begin februari heb gemaakt met Vestia, Aedes, WSW en de Autoriteit over die duurzame oplossing voor Vestia, die nu dus in zicht zijn.

Alleen mevrouw Beckerman en de heer Koerhuis hebben hier volgens mij nog vragen over gesteld: wat kunnen we nou nog meer doen voor de huurders? Mevrouw Beckerman had het over achterstallig onderhoud. Deze structurele oplossing die nu wordt uitgewerkt, is daar natuurlijk wel een heel belangrijk onderdeel van. Ervoor zorgen dat die oplossing ook kan worden uitgevoerd zal ook die huurders helpen. Het zal ook helpen om die achterstanden in te lopen. Ik verwacht vóór de zomer een preciezer beeld te hebben per wanneer de huurders weer kunnen rekenen op meer investeringen vanuit de volkshuisvestelijke taken van de corporaties. Voor de heer Koerhuis heb ik zo'n beetje hetzelfde antwoord: dit ligt er en het moet worden uitgewerkt. Ik breng in ieder geval partijen bij elkaar. Als er oplossingen nodig zijn in de fiscale regelgeving, dan help ik natuurlijk ook bij het zoeken naar oplossingen. De Kamer kan een belangrijke rol spelen door haar steun uit te spreken. Dat heeft ze vandaag eigenlijk al gedaan, want dat is hoe ik het hier ervaar. Ik ben ook aan het verkennen hoe die volkshuisvestelijke opgave in het kerngebied van Vestia opgelost kan worden als we deze duurzame oplossing verder hebben geëffectueerd. Dat betekent dat we daar expliciete aandacht voor moeten hebben binnen het traject voor de opgaven en de middelen.

Voorzitter. Dat waren de opmerkingen die ik nog wilde maken rondom Vestia.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zag in ieder geval een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is natuurlijk altijd een beetje aftasten. Vestiahuurders zitten enorm in de knel, al negen jaar lang. Dat hoeven we hier niemand uit te leggen; daar is iedereen van doordrongen. De oplossing die nu gevonden wordt, kan, denk ik, hier op brede steun rekenen. Maar is het genoeg? Het enige wat nu gebeurt is dat de huurders van heel Nederland de Vestia-huurders steunen. Dat is heel mooi, maar de rest van de huurders in Nederland zit voor een groot deel ook heel krap. Mijn partij wil dat er meer gebeurt en dat het Rijk zegt: wij gaan nu ook onze nek uitsteken. Er is zo veel nodig. De huren zijn ontzettend hoog bij Vestia vergeleken met andere corporaties. Het onderhoud loopt ontzettend achter. Ik snap wel dat de Minister even wil kijken hoe dit uitgewerkt wordt, maar wat doet het Rijk zelf?

Minister **Ollongren**:

Ik zit even te bedenken of ik deze vraag zal beantwoorden door het heel breed te maken of door het juist heel specifiek te maken. Vestia speelt al heel lang. Voor deze oplossing zijn er natuurlijk al andere oplossingen geweest, waarbij andere woningbouwcorporaties bezit hebben overgenomen. Dit zijn dus allemaal stapjes geweest op weg naar het voor de huurders zorgen voor een passende en adequate oplossing. Er is een vorm van onderlinge solidariteit, zij het geen volledige. Die zit ook in het systeem, ook omdat de woningbouwcorporaties gewoon bijdragen. Die onderlinge solidariteit is er als er een probleem is bij een van de leden, zo is het nou eenmaal ingericht. Omdat het een grote sector is, met veel woningbouwcorporaties, is dat ook financieel over het algemeen goed te dragen. Maar ja, dit gaat wel om veel geld, dus ik snap best dat mevrouw Beckerman die zorg uitspreekt. Ik heb natuurlijk vooral gekeken naar hoe ik kan zorgen dat de woningbouwcorporaties allemaal kunnen blijven bouwen, hun onderhoud kunnen blijven doen en kunnen zorgen dat de huren betaalbaar blijven. Daar komt nu zelfs de huurbevrozing van mevrouw Beckerman bij. Ik denk dus dat we steeds heel gebalanceerd naar het grote geheel kijken.

De **voorzitter**:

Aanvullend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn vraag was breed gesteld, dus ik snap de worsteling van de Minister wel of ze heel breed of specifiek moest antwoorden, maar misschien kan het toch nog wel iets specifiek. Want ook met dit stapje – de Minister zegt ook terecht dat het een stapje is – zijn de huurders van Vestia natuurlijk nog niet uit de problemen. Daar was ik naar op zoek; is de Minister bereid om een extra stap te zetten voor die huurders van Vestia, om te zorgen dat dat achterstallig onderhoud wordt gedaan en om de enorme huurverschillen die er nu zijn tussen Vestiahuurders en huurders van andere corporaties in te lopen? Is daar nog extra steun vanuit het Rijk mogelijk? De SP is daar wel groot voorstander van.

Minister **Ollongren**:

De eerste stap, behalve het uitwerken van wat er nu voorligt, is dat de woningbouwcorporaties die nu betrokken zijn bij het oude Vestia-bezit samen met de gemeente en marktpartijen gaan kijken wat nodig is om die woningvoorraad te verbeteren. Dat is stap één. Stap twee, daarna, is hoe we dat vervolgens gaan realiseren. Ik kan me heel goed voorstellen dat ikzelf – of mijn opvolger – daarbij goed meekijk. Ik zou niet willen vooruitlopen op hoe dat gebeurt, maar dat het moet gebeuren en dat het voor de betrokken gemeenten echt prioriteit heeft dat er door deze duurzame oplossing in een andere context kan worden gewerkt, is denk ik al een heel belangrijke stap vooruit.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Misschien toch in het verlengde hiervan. Vestia staat op de agenda. Het gaat vandaag over heel veel, maar dit raakt wel heel veel mensen heel concreet, want die zitten gewoon al tien jaar in een slecht, niet of nauwelijks onderhouden huis voor de hoofdprijs te huren. We denken dat de stappen die nu worden gezet en waar de Minister ons over heeft geïnformeerd een stap in de goede richting zijn, maar we zijn er echt nog niet. Dus laat de Minister nou niet doorschemeren dat zij het zich eigenlijk goed kan voorstellen dat het Rijk alsnog de portemonnee gaat trekken als blijkt dat dat nodig is in het belang van de huurders van Vestia?

Minister **Ollongren**:

Ik vind het niet zo verstandig om vandaag zo'n uitspraak te doen. We doen het stap voor stap. We hebben het echt steeds heel zorgvuldig gedaan, met het eerste wat ik zei en met die andere corporaties. Nu is er deze totaaloplossing, die vanuit de sector zelf is geïnitieerd. Ik zei net al dat dat weer betekent dat de volgende stap kan zijn dat alle betrokken partijen – de corporaties, de gemeenten en natuurlijk de huurders – gaan inventariseren wat er nodig is. Pas dan komt de vraag of daar nog iets anders voor nodig is. Ik wil niet nu al die toezegging doen. Ik zei alleen: ik wil niks uitsluiten voor de toekomst.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat leidt toch tot een interruptie van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, ik sluit even aan bij de linkse vrienden. We weten allemaal dat het eigenlijk niet goed is als we de rekening bij de andere huurders neerleggen, wat nu via een omweg toch gebeurt. We hebben een miljard opgenomen in de doorrekening – ik weet niet of het genoeg is, maar het is in ieder geval substantieel geld – om de huurders bij te staan. Want linksom of rechtsom komt de rekening nog steeds bij de huurders terecht: via heel hoge huren, via slecht onderhoud of via een omslag naar andere huurders in Nederland. Dat vind ik gewoon niet zo rechtvaardig. Die principe-uitspraak kan de Minister toch wel doen?

Minister **Ollongren**:

Nou, natuurlijk niet voor niets is er door Aedes ingestemd met deze oplossing. Ook de woningcorporaties nemen de verantwoordelijkheid en verdelen in zekere zin de financiële pijn die er moest worden geleden. Maar de heer Nijboer heeft een punt. De huurders van Vestia hebben anders dan andere huurders minder kunnen rekenen op de dingen die je als huurder wel mag verwachten. Het is belangrijk daar worden nu stappen gezet om te kijken hoe je dat kunt verbeteren en kunt inlopen. Maar dat is precies wat ik net schetste. Dat gaat er nu gebeuren. Nu deze stap gezet is, wordt het ook makkelijker om de volgende stap te zetten. Volgens mij heeft niemand hier iets aan een principe-uitspraak van mij. We hebben er vooral iets aan als het concreet wordt gemaakt, als dit wordt uitgewerkt en er vervolgens weer concrete plannen op tafel liggen over hoe de huurders meer onderhoud en meer investeringen in hun woningen kunnen krijgen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Maar daar is de heer Nijboer nog niet van overtuigd.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, want ik vind die principe-uitspraak wel belangrijk, vooral omdat we weten dat de VVD mordicus tegen is. Die wil Vestia het leven het liefst zo zuur mogelijk maken en daarmee dat van de huurders ook. Dat is algemeen bekend. Het helpt dus wel als de Minister zegt: ik vind dit ervan.

Ik denk ook wel dat er een Kamermeerderheid voor te vinden is. Alleen de VVD heeft altijd gezegd «ze moeten op de blaren zitten», zelfs tien jaar na dat derivatengedoe. Het helpt mij politiek wel, ook de komende tijd, als de Minister zegt: in principe is het wel een goed idee om ze te steunen en de rekening niet af te wentelen op de andere huurders.

**Minister Ollongren:**

Ik blijf toch bij mijn eerdere stelling: stap voor stap. Dit is een hele belangrijke stap, de uitwerking daarvan is dat ook. Pas daarna, als partijen echt in beeld hebben gebracht wat er dan vervolgens ook nog nodig is, zou ik daar een antwoord op kunnen geven, maar dat kan ik nu nog niet.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Maar dat leidt toch tot een interruptie van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, toch een extra interruptie op dit punt, omdat het wel over iets heel wezenlijks gaat. Waar ik een beetje bang voor ben, is dat er nu weer heel veel gepraat gaat worden en dat er over een jaar, net na dat de formatie klaar is en al het geld voor drie of vier jaar is verdeeld – ik hoop dat de formatie eerder klaar is, hoor – wordt gezegd: oh, we hebben toch eigenlijk extra geld nodig. Kan de Minister dus wel een inkijkje geven in wanneer zij verwacht dat er duidelijkheid is over de mogelijke financiële claim van het Rijk, zodat dat in ieder geval bij de formatie nog afgewogen kan worden, ook tegenover andere dingen die heel belangrijk zijn?

**Minister Ollongren:**

Iedereen aan de formatietafel en iedereen hier beschikt over de informatie die er is over de sector als geheel en over de investeringscapaciteit van de sector als geheel. In het rapport Opgaven en middelen gaat er ook extra aandacht uit naar Vestia. Voor zover we een beeld hebben, zit dat er gewoon allemaal in. Er is dus ook aandacht voor de zuidelijke Randstad, waar Vestia natuurlijk vooral actief is. Ik denk dus niet dat er nu een gebrek aan kennis of inzicht is. Ik denk dat er voldoende handelingsperspectief is als daar keuzes in zouden moeten worden gemaakt.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat we doorgaan naar het een-na-laatste kopje. Dat zijn alle overige vragen. Dan kunnen we daarna gelijk door naar de appreciatie van de amendementen, dacht ik.

**Minister Ollongren:**

Zeker, voorzitter. Nu gaat het dus over alles wat ik niet in een van de andere blokjes onder kon brengen. Mevrouw Beckerman vroeg wat ik vind van het idee om de huurverhoging bij mutatie te beperken tot de inflatie. Dat was haar vraag. Met andere woorden, wat vind ik ervan om die inflatievolgend te maken, zodat de oude huur plus inflatie de maximale huurprijs wordt voor de nieuwe huurders? Als ik het goed heb begrepen, is dat haar vraag. We hebben de huren voor zittende huurders – in de gereguleerde huur dan, tenminste – al bevroren. Dat was het wetsvoorstel van de heer Nijboer. We hebben ook voor de vrije sector die maximering ingevoerd. Ik heb steeds gezegd: ik ben vooral met de sector in overleg om te zorgen voor meer transparantie over hoe die aanvangshuurprijs eigenlijk tot stand komt. Het is de bedoeling dat dat leidt tot een covenant met de sector. De afspraken van het covenant zouden wat mij betreft ook best verankerd kunnen worden in wetgeving. Als je doet wat mevrouw Beckerman voorstelt, dan beperkt dat verhuurders ook in hun ambities rondom renovatie, verduurzaming. Ik ben bang dat verhuurders alles wat zij nog aan woningverbetering zouden willen doen, dan uitstellen. Ik denk dat dit niet per se een gewenst resultaat of effect zou

zijn. Een ander effect zou kunnen zijn dat verhuurders ervoor kiezen om leeggekomen woningen te verkopen. Dat is ook niet per se een gewenst effect van beleid. Ik denk dat een zo ingrijpende inperking van de huurharmonisatie niet wenselijk is. Er is grote krapte op de woningmarkt. Dat leidt tot minder aanbod van huurwoningen en tot minder herstel en renovatie. Ik ben het met mevrouw Beckerman gewoon niet eens op dat punt.

Mevrouw Beckerman vroeg ook aandacht voor de schimmel en de kwaliteit van de woningen. Zij vraagt hier al heel lang aandacht voor. Ik heb dat ook heel serieus genomen. Net als mevrouw Beckerman wil ik dat er vaart wordt gemaakt met de aanpak van de schimmelwoningen. Met ingang van dit jaar heb ik de aanpak van juist deze woningen expliciet opgenomen in de volkshuisvestelijke prioriteiten, ook om die reden. Dit betekent dat de landelijke aanpak, waar mevrouw Beckerman eerder een motie over heeft ingediend, onderdeel wordt van de prestatieafspraken. In iedere prestatieafpraak moet dit worden geadresseerd. Dat geeft hopelijk nog meer vaart aan de aanpak van dit probleem.

De recreatiewoningen. De heer Koerhuis vroeg of er een landelijk team aan de slag gaat. In de brief van 15 december vorig jaar heb ik gezegd dat dit team rond de zomer van dit jaar operationeel zal zijn. Daar kunt u mij aan houden.

Komt de geüpdatete regeling voor de permanente bewoning van recreatiewoningen deze maand naar de Kamer? Ik heb de Kamer toegezegd ernaar te streven deze maand de wijziging van het Besluit omgevingsrecht, de recreatiewoningen dus, voor te hangen bij uw Kamer. Ik verwacht inderdaad dat dit gewoon kan lukken.

De motie-Koerhuis over de weeskinderen. Momenteel wordt met de sectorpartijen gesproken over de uitvoering van die motie. Dan wordt het probleem in kaart gebracht. De verschillende expertises van alle professionals worden daarbij betrokken. Er wordt gewerkt aan een passende oplossing. Daarbij is het uitgangspunt – dat is, denk ik, in lijn met wat de heer Koerhuis wilde – dat er in zo'n verdrietige situatie die ontstaat als een kind wees wordt, altijd een maatwerkoplossing wordt gevonden, zodat het kind niet op straat komt te staan. Ik wil dat de uitwerking van de motie voor de zomer is afgerond.

De heer Nijboer sprak over misstanden die niet worden beboet. We hebben het vaker gehad over excessen en misstanden in de huursector. Het traject goed verhuurderschap is daarvoor ingezet. Ik wil de gemeente de wettelijke mogelijkheid geven om landelijk geüniformeerde regels in te stellen voor de aanpak van malafide verhuurders: de mogelijkheid van de verhuurdervingunning. Ik onderzoek of er ook een verbinding kan worden gelegd met het woningwaarderingstelsel. Daarbij kijk ik ook naar handhavingsmogelijkheden zoals de bestuurlijke boete. De bedoeling is om dit jaar daarmee verder te gaan en een voorstel in consultatie te brengen.

De bevrozing van de huurtoeslag. De heer Nijboer zei terecht dat er mogelijk een inverdieneffect komt kijken bij het bevrozen van de huren. Dat klopt. Tegelijkertijd heeft de coronacrisis sowieso ook al zo haar effecten op de uitgaven aan de huurtoeslag. Die werkt de andere kant op. Er is mogelijk een inverdieneffect door de huurbevrozing, maar er is ook het beeld dat de uitgaven aan de huurtoeslag zullen stijgen. Beide heb ik in beeld en beide zijn onderwerp van gesprek binnen het kabinet en met de collega van Financiën bij de voorjaarsbesluitvorming.

Mevrouw Dik-Faber vroeg nog naar de mogelijkheden voor fiscaal gunstig bouwsparen. Zij wilde geloof ik dat die klaar zouden liggen bij de formatie. Ik verwijs de Kamer naar een brief van de collega van Financiën van 12 februari jongstleden. Daarin gaat hij in op het bouwsparen; dat was overigens naar aanleiding van vragen van het CDA. In die brief staat: bouwsparen kan een nuttig instrument zijn. Maar er staat ook in dat de toegevoegde waarde voor de toegankelijkheid op de Nederlandse

woningmarkt op dit moment beperkt is omdat in Nederland de huishoudens relatief weinig hoeven te sparen: 100% LTV. Het gaat over een financieel product, dus vandaar dat Hoekstra dit heeft beantwoord. We hebben natuurlijk wel wat dingen gedaan, zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting naar 0% brengen. Dat heeft zeker effect gehad. Dit is niet een route waarvan het kabinet, de collega van Financiën, heel veel soelaas verwacht.

Er was een motie van mevrouw Dik-Faber over de gemeenschappelijke woonvormen. Ik meen dat ik al eerder heb gezegd dat dit wel even tijd kost, want Platform31 doet onderzoek naar de mogelijkheden voor betere benutting van bestaande bouw voor gemeenschappelijke woonvormen. Dat maakt dus onderdeel uit van het onderzoek van Platform31. In de tussentijd heb ik wel geld beschikbaar gesteld voor de financiering van een ontmoetingsruimte in de gemeenschappelijke woonvormen. Dat is die 20 miljoen. Via een kennisprogramma verspreiden we ook lessen en goede voorbeelden.

Dan kom ik bij de brandveiligheidseisen. Daar vroeg de heer Nijboer naar. Hij zei dat er geen boete openstaat bij overtreding van de brandveiligheidseisen. Dat klopt inderdaad. Er is alleen een boete bij herhaling van een overtreding. Het is van belang dat dergelijke overtredingen ongedaan kunnen worden gemaakt. Dan is een herstelsanctie zoals een dwangsom of bestuursdwang vaak passender dan een boete. De heer Nijboer heeft overigens een amendement ingediend om die eis van herhaaldelijkheid te schrappen. Bij de appreciatie van de amendementen kom ik daar dus nog even op terug.

Tot slot – daar is-ie dan toch gelukkig – de 20 miljoen waar de heer Van Otterloo naar vroeg. Dat wordt op dit moment uitgewerkt. De datum die hij noemde, namelijk voor 1 mei, klopt. Sneller dan dat is niet gelukt. Het moet zorgvuldig gebeuren. Maar het gaat gebeuren; dat is in ieder geval zeker.

Voorzitter, dan heb ik alleen nog de amendementen.

**De voorzitter:**

Zijn er nog interrupties op het blokje overig? Dat is niet het geval. Dan kunnen we inderdaad naar de amendementen.

**Minister Ollongren:**

Ik hoop dus dat ik mijn administratie op orde heb, maar dat zullen we zien. Het eerste amendement is dat op stuk nr. 13 van de heer Nijboer en dat ziet op de afschaffing van de markttoets. We hebben in dit wetsvoorstel opschorting voor drie jaar. Hij wil het helemaal doen, maar het idee is juist dat dit de tijd geeft om te zien of corporaties inderdaad meer projecten starten en wat voor gevolgen dat heeft. Het besluit helemaal van de markttoets af te willen of dat er dan toch allerlei effecten optreden waarom je dat misschien niet zou willen, is uiteraard aan een volgend kabinet. Dat is de intentie daarachter, dus dit amendement ontraad ik.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 13 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 17 van mevrouw Beckerman koppelt leefbaarheid aan prestatieafspraken, dus het verplicht lokale partijen om dat te doen. Ik vind leefbaarheid heel belangrijk en het moet ook onderdeel zijn van de gesprekken, maar een verplichting past weer niet bij het doel van meer lokaal maatwerk en meer lokale afwegingen, ook over leefbaarheid. Ik ontraad dus het amendement op stuk nr. 17.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 17 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 18 van mevrouw Beckerman trekt de inkomensgrens op naar € 55.000. In antwoord op de heer Nijboer heb ik net gezegd dat mij dat niet verstandig lijkt. De slagingskansen voor huishoudens met lage inkomens nemen af door zo'n generieke verhoging. Het is ook niet in lijn met het staatssteunbeleid. Met het recent door de Kamer aangenomen wetsvoorstel over huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen krijgen corporaties meer vrije ruimte om hogere inkomens toe te wijzen en dus meer middeninkomens te huisvesten. Ik ben dus niet voor deze generieke verhoging en ontraad het amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 18 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 19 is ook van mevrouw Beckerman en gaat over het verhogen van de liberalisatiegrens en DAEB-huurgrens tot € 1.500. Er moeten natuurlijk meer betaalbare huurwoningen komen, maar we moeten ook de investeringsbereidheid voor middenhuurwoningen in stand houden. Dus het heel erg uitbreiden – en dat gebeurt hiermee – van het reguliere segment, zal investeerders afschrikken. Dan stagneert het bouwen van nieuwe middenhuurwoningen weer en dat is volgens mij niet de bedoeling. We hebben hier vaak gesproken over de noodknop. Bij de uitwerking heb ik gekozen voor de maximering van de huurverhoging. We hebben het wetsvoorstel van de heer Nijboer omarmd. En ook hier speelt de staatssteunkwestie, dus ik ontraad dit amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 19: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 23 was ingetrokken, meen ik.

**De voorzitter:**

Dat is correct.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 30 van de heer Smeulders over het generiek verhogen van de vrije toewijzingsruimte naar ...

**De voorzitter:**

Ik ga even ... Excuus dat ik even interrumppeer, maar de griffier vraagt naar het amendement op stuk nr. 26 van de heer Koerhuis, volgens mij.

**Minister Ollongren:**

U heeft helemaal gelijk. Dat amendement zat in een ander mapje van mij, voorzitter. Het amendement op stuk nr. 26 van de heer Koerhuis over de deelname aan zorg- en veiligheidshuizen. Dit amendement borduurt natuurlijk voort op het debat dat we net hadden. Dit amendement maakt woningbouwcorporaties vaste deelnemers aan die zorg- en veiligheidshuizen. Ik zei net al dat we een beetje moeten oppassen dat we woningbouwcorporaties taken toebedelen die heel erg buiten het volkshuisvestingdomein om gaan. Dat zou bij de taken op het gebied van zorg en veiligheid ook kunnen spelen. Ze zijn geen zorgverleners. Ze zijn geen politieagent. Ze zijn volkshuisvesters. Ik zei net dat ik in het onderzoek dat ik mevrouw Van Eijs en de heer Koerhuis heb toegezegd, wel het punt wil onderzoeken of zij misschien meer handvaten moeten hebben om in hun samenwerking met dat soort instanties iets met die gegevens te kunnen doen. Maar ik zou dat niet nu al via dit amendement, dat in mijn ogen echt

heel ver gaat, in de wet willen vastleggen. Maar nogmaals, ik wil wel graag verkennen hoe het zorgvuldig geregeld kan worden. Wellicht wil de indiener in plaats van een amendement een motie maken om mij wat meer richting daarin te geven. Dat zou heel goed kunnen.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de indiener, de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

We hebben dit debat net niet kunnen afmaken. Volgens mij heb ik nog één interruptie, maar ik heb ook nog verschillende amendementen. Ik snap nog steeds niet hoe de Minister dat voor zich ziet. Dit viel net ook al in het debat met D66. Je hebt corporaties die tienduizenden woningen beheren. Hoe verwacht de Minister dat dit soort dingen mondeling gaan in een corporatie waarin honderden mensen werken aan het toewijzen van sociale huurwoningen? Daar ontstaan onhoudbare, onwerkbaar situaties. De wet ligt nu voor. De Minister zegt wel dat we het doorschuiven, maar ondertussen moeten ggz-patiënten nog wel gehuisvest worden en geherhuisvest. Ik hoor dat dat nu gewoon ...

**De voorzitter:**

Ik onderbreek u, want we hebben dit debatje net gehad, specifiek op dit punt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, hoe ziet de Minister dit voor zich in corporaties met tienduizenden woningen? Als ze een suggestie heeft voor het amendement: oké, structureel misschien niet. Maar hoe dan wel? Want het gaat nu niet goed.

**De voorzitter:**

We gaan nu even terug naar het punt. We zijn nu de amendementen aan het appreciëren. Het is goed dat u daar een interruptie op doet. Dat is geen punt, maar de Minister gaf een vraag terug aan de indiener en volgens mij kreeg zij daar nu geen antwoord op. Ik kijk even naar de Minister.

**Minister Ollongren:**

Dat klopt, voorzitter. Ik had juist de heer Koerhuis gesuggereerd om het eens te worden over ... Kijk, hij zegt dat er grote corporaties zijn die dit niet goed kunnen doen, doordat er te weinig geregeld is. Maar hij is het, denk ik, ook wel weer met mij eens dat het niet de bedoeling is om van die woningbouwcorporaties zorginstanties te maken. Volgens mij kunnen wij elkaar best wel vinden door in het onderzoek dat toch loopt, ook de vraag expliciet te maken: wat is er nog nodig voor grote corporaties om de koppeling van wat zij weten over hun huurders en de taak die ze hebben om inderdaad doelgroepenhuishuizing te bieden, waarbij altijd een samenwerking moet zijn met een zorg- of welzijnsinstantie, goed te verankeren? Maar ik vind het erg ver gaan om dit dan meteen in de wet te regelen, waarin de woningbouwcorporaties dan gewoon een in mijn ogen te grote taak krijgen. Ze hebben een huishuizingstaak. Ik denk niet dat dit amendement daarbij helpt. Maar als de heer Koerhuis de vraag die hij stelde, zou willen omzetten in een motie, dan kan ik die natuurlijk heel positief beoordelen. Maar het amendement moet ik ontraden.

**De voorzitter:**

Ik geef de indiener daar alsnog even de gelegenheid voor. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Er komen nog een aantal amendementen. Ik begrijp dat dit onderzoek voor de zomer klaar is. Als ik voor dan een haakje kan vinden en dit gewoon een toezegging is aan Koerhuis, dan kan ik het weer terugvinden. Ik heb in de tweede termijn volgens mij geen ruimte om een motie in te dienen, maar als dit gewoon een harde toezegging is aan Koerhuis, dan is het mij goed.

**De voorzitter:**

Ik kijk even hoe de Minister reageert, maar ik begrijp dat het amendement in zijn huidige vorm wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar ik zou wel graag willen verkennen – en dat zou mij toezegging aan de heer Koerhuis zijn – hoe we dat punt zorgvuldig kunnen regelen. Ik had eigenlijk net al gezegd dat dit kan gebeuren door dit te betrekken bij het onderzoek dat al loopt. Die toezegging doe ik graag.

**De voorzitter:**

Heel kort, de heer Koerhuis. Anders zijn we drie, vier keer heen en weer aan het gaan.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter, met alle respect, maar dit is een grote wetsbehandeling. Er moet toch wel iets zijn van ...

**De voorzitter:**

Ik richt mij even tot de heer Koerhuis. De amendementen worden geapprecieerd. De Minister geeft daar een appreciatie van. Zij kan zeggen «tegen», «ik ontraad het» et cetera. Zij geeft daar dus een oordeel over. Ik geef de indiener kort de gelegenheid om daar een reactie op te geven als dat nodig is. Net begon u opnieuw met het voeren van het debat op dit punt. Dan zeg ik: laten we dat nou even niet doen. De Minister gaf aan hoe het eventueel anders opgelost zou kunnen worden. Daarop zegt u: geef mij dan een kapstokje. Vervolgens doet de Minister een toezegging. Die noteren we nu. Die noemen we straks ook, maar feit blijft dat het advies voor het amendement op stuk nr. 26 is: ontraden. En dan gaan we nu door naar het volgende amendement.

**Minister Ollongren:**

Ja, maar dus wel met de toezegging die ik aan de heer Koerhuis heb gedaan.

**De voorzitter:**

Dat meld ik erbij, en die komt straks bij de toezeggingen nog even terug. De Minister.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 27, ook van de heer Koerhuis. Dat gaat over de huurcontracten voor flexwoningen. Het regelt dat de Leegstandwet wordt uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwonen en dat dan een vergunning kan worden verleend voor de duur van de ontheffing. De Leegstandwet kent beperkte huurbescherming voor situaties waarin leegstaande panden tijdelijk kunnen worden verhuurd, bijvoorbeeld in afwachting van sloop of van vernieuwbouw. De huurovereenkomsten op basis van die wet kunnen uitsluitend worden gebruikt in een situatie waarin het pand leegstaat. En dat legitimeert het feit dat in die situatie sprake is van beperkte huurbescherming. Ik vind het eigenlijk niet wenselijk dat flexwoningen worden toegevoegd aan de Leegstandwet, omdat flexhuurders dan langere tijd maar beperkt huurbescherming kunnen genieten. Voor deze categorie zijn er tijdelijke contracten, waarbij

wél sprake is van huurbescherming. Dat is al opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Bij de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt ook het gebruik van tijdelijke contracten voor flexwoningen betrokken. Naar aanleiding van deze evaluatie wordt dan weer bezien of aanvullende regelgeving noodzakelijk is. Dat zou ik op dit moment dus zo niet willen doen. Ik ontraad het amendement op stuk nr. 27.

**De voorzitter:**

Heel kort, de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dit amendement trek ik in, voorzitter.

**De voorzitter:**

Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 27) is ingetrokken.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik hoop dat het klopt dat ik dan nu naar het amendement op stuk nr. 30 ga.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de griffier. Nee, volgens de griffier zijn we bij het amendement op stuk nr. 33. Kan dat?

**Minister Ollongren:**

Maar het amendement op stuk nr. 30 hebben we toch nog niet gehad?

**De voorzitter:**

Dat is stuk nr. 49 geworden, geloof ik. Gelukkig heb ik een griffier naast me zitten, want ik kwam er niet meer uit.

**Minister Ollongren:**

O, stuk nr. 30 is stuk nr. 49 geworden. Kijk, dan wordt het me wel heel moeilijk gemaakt.

Het amendement op stuk nr. 33 van de heer Smeulders over de verlenging van de termijn toetsing aanvangshuurprijzen beoogt huurders met een tijdelijk huurcontract langer de tijd te geven om de huurprijs te laten toetsen. Huurders durven dat misschien niet te doen omdat zij bang zijn dat het contract dan niet wordt verlengd. Door dit amendement wordt deze termijn voor huurders met een regulier huurcontract verlengd van zes naar twaalf maanden. Dat is wat dit amendement doet. Bij reguliere huurcontracten is de termijn van zes maanden voor huurders lang genoeg. Dan hebben zij de tijd. Een termijn van twaalf maanden zou voor verhuurders een te lange periode van onzekerheid over de aanvangshuurprijs geven. Huurders met een tijdelijk huurcontract kunnen de huurprijs nu al laten toetsen tot zes maanden na afloop of verlenging van het contract. Het amendement zou dus eigenlijk resulteren in een beperking in plaats van een verruiming van de rechten van de tijdelijke huurder. Volgens mij is dat niet wat de heer Smeulders wil. Dus dat zou ik ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 33 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan het amendement op stuk nr. 35 van de heer Koerhuis over een experiment rondom de strengere energie-eisen in de Crisis- en herstelwet. Dit schrapt de mogelijkheid in de Crisis- en herstelwet om te experimenteren met lokaal strengere energie-eisen dan in het Bouwbesluit. Ik zou zeggen: een experiment onder de Crisis- en herstelwet is altijd gebonden



aan voorwaarden. Ik denk dat gemeenten de verschillende belangen goed wegen en ambities motiveren. Ik vind het eigenlijk niet zo goed passen bij de Crisis- en herstelwet om onderwerpen daarin helemaal uit te zonderen of te begrenzen. Als er een nieuw experiment komt, wordt dat altijd voorgehangen bij het parlement, zodat de regering en het parlement samen de weging kunnen maken over de vormgeving en de wenselijkheid ervan. Ik heb naar aanleiding van de motie van de heer Koerhuis besloten om een experiment met de energieprestatie conform zijn wens aan te passen. Dus dat systeem werkt eigenlijk heel goed. Om die reden zou ik zeggen dat het amendement niet nodig is en ontraad ik dat.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 35 wordt ontraden. Voordat ik de heer Koerhuis het woord geef, geef ik de heer Smeulders nog even het woord. Hij had mij gevraagd om een korte interruptie, over het amendement op stuk nr. 33, vermoed ik.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Zeker, voorzitter. De bedoeling van het amendement is om de positie van huurders te versterken. Wat ik niet goed snap aan de reactie van de Minister, is dat ze aan de ene kant aangeeft dat dit zorgt voor onzekerheid voor verhuurders – dat snap ik, want we verlengen het van zes naar twaalf maanden – maar dat ze daarna ook zegt dat dit de positie van huurders verslechtert. Wij willen de positie van huurders versterken, dus dat snap ik niet helemaal. Misschien kan ze daar in de tweede termijn op terugkomen? Ik snap niet hoe je het allebei kan verslechteren. Het een doe ik bewust, het ander zeker niet.

**De voorzitter:**

We noteren nu even voor de tweede termijn. Dan gaan we door met de amendementen. De heer Koerhuis had in ieder geval nog even een opmerking over zijn amendement op stuk nr. 35, dat ontraden werd.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister zei erbij dat een werkgroep niet nodig is. Dat was ook de beantwoording van de Minister in de eerste termijn. Dus ik trek het in.

**De voorzitter:**

Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 35) is ingetrokken.

Ik vond al dat ik bij die eerste ronde zo goed scoorde op wat er ingetrokken werd, maar gaandeweg gaat het ... De Minister.

**Minister Ollongren:**

Ik ben bij het amendement op stuk nr. 36 van de heer Nijboer. Dat gaat over het economisch delict bij het overtreden van het woningwaarderingsstelsel als er een te hoge huur wordt gevraagd. Kijk, we, de heer Nijboer en ik, zijn het er helemaal over eens dat we paal en perk moeten stellen aan excessieve huurprijzen. Maar in dit amendement, of via dit amendement, wordt gekozen voor een strafrechtelijk traject, terwijl het vaststellen van de huur een privaatrechtelijke relatie is tussen huurder en verhuurder. Dus ze bepalen samen de huurprijs. En ik ben het met de heer Nijboer eens – mocht hij dat nu willen zeggen – dat de positie van de huurder doorgaans zwakker is dan die van de verhuurder. Dat is waar, maar daarom hebben we ook huurprijsbescherming en huurbescherming. Dus het verbeteren van de positie van de huurder loopt wat mij betreft vooral via dat spoor. Dan heb ik het over transparantie over de aanvangshuurprijs, het convenant en de eventuele verankering in wetgeving, het traject Goed verhuurderschap, nader onderzoeken of we die verbinding kunnen leggen met het woonwaarderingsstelsel en, zoals ik net al zei,

handhavingsmogelijkheden zoals een bestuurlijke boete. Daar wil ik de Kamer ook over informeren. Maar ik zou het dus niet op deze wijze willen doen. Volgens mij hebben we het hier al vaker over gehad. Ik ontraad het amendement, voorzitter.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 36 wordt ontraden. Dat leidt toch tot een korte reactie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het maakt mij nooit zo heel veel uit of ik dat doe via een economisch delict, via het strafrecht of via een bestuurlijke boete. Dat weet de Minister ook. Maar het gaat mij erom dat het de verhuurders pijn doet als zij die wet stelselmatig overtreden. Dat is nu natuurlijk niet zo. Ja, we kunnen zeggen dat ze bij de huurcommissie een hoger tariefje moeten betalen. Maar dat is natuurlijk niet echt een boete voor gedrag dat niet deugt. Ik ben best bereid om mijn amendement aan te passen en er een bestuurlijke boete van te maken. Dat maakt mij niet zo veel uit. Maar alle partijen in deze Kamer zeggen dat huisjesmelkers beboet moeten worden. Ze drukken allemaal groene knoppen in bij kieswijzers en dat soort dingen en in debatten. Dus ik wil wel dat dat geregeld wordt. De Minister staat er ook niet afwijzend tegenover. Dus ik zoek toch naar een manier om het amendement zo aan te passen dat huisjesmelkers wel beboet kunnen worden.

**De voorzitter:**

Dat kan te allen tijde nog, natuurlijk.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dan vraag ik de Minister: is zij bereid om daaraan mee te helpen? Of is het sowieso nee? Dan is het ook duidelijk.

**Minister Ollongren:**

Ik schetste langs welke lijnen ik dat nu aan het doen ben. Maar ik proef een beetje uit de wens van de heer Nijboer dat hij dat onvoldoende vindt: de transparantie, het convenant, de wettelijke regeling, het Goed verhuurderschap en eventueel straks de verbinding met het woonwaardingsstelsel. Het helpt natuurlijk wel dat hij zegt dat het niet via het strafrecht hoeft. Laat ik nog even kijken, ook ambtelijk, of daar nog iets van ruimte zit. Daar zouden we dan even snel contact over moeten hebben. Wij hebben het natuurlijk ook al over die verhuurvergunning gehad. Ik weet het dus niet. Laten we het er nog even over hebben.

**De voorzitter:**

Vooralsnog wordt het amendement dus ontraden. We gaan naar het volgende amendement. Dat is het amendement op stuk nr. 37.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 37 van mevrouw Beckerman gaat over het instemmingsrecht van huurders bij verkoop. Hierdoor zouden huurders instemmingsrecht krijgen. Ik hecht heel erg aan die driehoek, aan de huurders, de gemeenten en de corporaties. Ik denk dat dat de beste waarborg is. Als je dus alleen dat instemmingsrecht geeft aan de huurders, dan plaats je eigenlijk per definitie het belang van de zittende huurders boven de belangen van toekomstige huurders. Ik denk dat die balans in het lokale systeem de beste manier is om dit te doen. Ik ben dus geen voorstander van dat instemmingsrecht.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 37 wordt daarmee ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 40 betreft verduurzaming als kerntaak ...

**De voorzitter:**

We hebben ook nog het amendement op stuk nr. 39.

**Minister Ollongren:**

U heeft helemaal gelijk. Met het amendement op stuk nr. 39 van de heer Koerhuis wordt beoogd om bestuursrechtelijke sancties niet langer in te zetten bij gasafkoppelingen. Dat is een amendement dat op wetsniveau bepaalde zekerheden inbouwt. De voorgestelde juridische borging moet plaatsvinden op het niveau van een AMvB waarbij experimenten worden aangewezen. Een AMvB wordt altijd voorgehangen en dan kan het worden aangepast. Dat gebeurt ook regelmatig. Dus ook hiervoor geldt eigenlijk: timmer het nu niet allemaal op wetsniveau dicht. Je wilt bij experimenten ook wat ruimte hebben, wat flexibiliteit hebben. De ene gemeente is weer anders dan de andere. Dus ik zou dat niet zo dicht willen timmeren en niet bij amendement willen regelen. Dus ik ontraad dit amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 39 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 40. Dat is een amendement van de heer Smeulders over verduurzaming als kerntaak. Dat gaat over het verduurzamen van de woningvoorraad als expliciete taak van de woningbouwcorporatie. Dat hoort eigenlijk al bij het werkdomein van corporaties. Er is soms inderdaad onduidelijkheid over de vraag hoever de juridische grondslag daarvoor reikt. Ik dacht dat ik dat in het wetsvoorstel al had verduidelijkt. Dit amendement maakt het nog explicieter. Ik laat het oordeel daarover graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 40 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 41 gaat over het afschaffen van de IBW, de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties. Het amendement beoogt die IBW af te schaffen. Het is een hulpmiddel voor huurdersorganisaties, gemeenten en woningbouwcorporaties bij de verdeling van middelen en prestatieafspraken. Uit de evaluatie blijkt dat de gemeenten en de huurders dit een nuttig instrument vinden dat veel inzicht biedt. We kijken natuurlijk nog hoe je dat het beste kunt gebruiken, hoe de gebruikersvriendelijkheid kan worden verbeterd. Maar ik zou er niet vanaf willen. Dus ik ontraad het amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 41 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 43 is een amendement van mevrouw Beckerman. Dat verplicht elke gemeente tot het opstellen van een woonvisie. Ze doen het natuurlijk grotendeels al. Het is dus de vraag of het echt nodig is. Aan de andere kant vind ik woonvisies wel hele goede instrumenten. Ik heb even gearzeld, omdat ik dacht: ga ik daarmee nu niet op de stoel van een volgend kabinet zitten? Maar als ik zie hoe we nu werken en hoe de huidige samenwerking is, dan tendeert het toch een beetje de kant op dat er nog weer wat meer regie op zou moeten komen.

Dus het kan, denk ik, toch geen kwaad om dit amendement oordeel Kamer te geven.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 43 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 45 over het inperken van de huurverhoging na mutatie. Hebben we die niet al gehad? O nee, dit is toch een ander amendement. We hebben hier natuurlijk al het een en ander gedaan. Ik heb net al benoemd de pogingen om tot een convenant te komen en de wettelijke verankering daarvan. Ik zie ook wel problemen met hoe die oude huur kan worden aangepast. Daarnaast voorziet het amendement nu niet in het vaststellen van een redelijke huurprijs na woningverbetering, in het geval er na woningverbetering aan de vorige huurder geen huurverhoging in rekening is gebracht. Verhuurders stellen namelijk die huurverhoging nog weleens uit tot de eerstvolgende mutatie of ze renoveren als de woning leeggekomen is, maar goed ... Ik denk dat het niet verstandig is om op deze ingrijpende wijze in die aanvangshuurprijs in te grijpen, ook in deze woningmarkt met het probleem dat ik net schetste. Ik ontraad dus dit amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 45 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 46. Dat verruimt nog een beetje wat we wel met elkaar hebben kunnen afspreken over de huurbevrizing en de dekking. Dit gaat toch een stapje verder. Dat vind ik zo kort voor de verkiezingen in deze omvang echt niet aan mij, maar aan een volgend kabinet. Dat amendement moet ik ontraden.

**De voorzitter:**

Amendement op stuk nr. 46: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Het volgende is het amendement-Koerhuis op stuk nr. 47 over het uitbreiden van de tijdelijke verhuur ten behoeve van flexwoningen. Dat regelt dat zelfstandige flexwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning van rechtswege eindigen als de omgevingsvergunning eindigt. Dat wordt dus toegevoegd aan de bestaande bepaling. Ik vind het van belang – met de heer Koerhuis overigens – dat de bouw en het gebruik van flexwoningen wordt gestimuleerd, want dat is een hartstikke goede aanvulling op de woningvoorraad en het kan snel. Een omgevingsvergunning voor een flexwoning wordt voor maximaal vijftien jaar afgegeven en kan ook betrekking hebben op onzelfstandige woningen, bijvoorbeeld voor studenten of voor arbeidsmigranten. De toevoeging die hier wordt voorgesteld, past dus eigenlijk niet goed binnen de regels voor die tijdelijke verhuur. Dit zijn twee verschillende situaties met een ander tijdpad. Het zou mijn voorkeur hebben om echt een extra opzeggroond te creëren. Dat staat in een ander amendement, namelijk dat op stuk nr. 51. Dit amendement ontraad ik dus.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 47: ontraden. Heel kort, de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik trek het in, want de Minister verwijst naar een ander amendement. Het is complex. Het is allemaal complex.

**De voorzitter:**

Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 47) is ingetrokken.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 48 over het verlengen van tijdelijke huurcontracten. Dit amendement is eigenlijk gelijk aan het onderdeel tijdelijke huurcontracten in het wetsvoorstel betaalbaarheid. Dat is inmiddels in internetconsultatie sinds eind vorig jaar. Dat maakt het permanent mogelijk om tijdelijke huurcontracten tijdelijk te verlengen en een minimumduur op te nemen. Die internetconsultatie en de reacties ... Er is door heel veel partijen gevraagd om eerst de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt af te wachten. Het lijkt mij ook gewoon zorgvuldig om de reacties goed te wegen en om een net wetgevingsproces daarop los te laten, en dat niet te doen door dit amendement, dat dat proces in z'n aard doorkruist. Daarom moet ik dat amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 48 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij het amendement op stuk nr. 49 over het generiek verhogen van de vrije toewijzingsruimte naar 15%. Die vrije toewijzingsruimte heeft natuurlijk tot doel om in te spelen op lokale verschillen. We hebben het besluit van de Europese Commissie: die staat 10% toe. Ophogen naar 15% kan dus niet zomaar volgens de staatssteunregeling, maar we hebben het natuurlijk wel mogelijk gemaakt dat er lokaal afspraken gemaakt kunnen worden over het verruimen van die vrije toewijzingsruimte naar 15%, als dat lokaal gewenst wordt. Als dat niet nodig is, blijft de ruimte op 7,5% staan, zodat we op landelijk niveau niet boven de 10% uitkomen. Dat vind ik een creatieve oplossing. Maar dit amendement gaat verder en dat kan niet, denk ik, dus dat ontraad ik.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 49 wordt ontraden. De heer Smeulders, kort.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dat snap ik toch niet helemaal. Aan de ene kant zeg je: het mag niet van Brussel. Maar aan de andere kant zeg je: we doen het wel, als ze er lokaal afspraken over maken. Ik kan mij echt niet voorstellen dat in Brussel iemand zit te kijken of we het generiek doen of dat er lokaal afspraken over worden gemaakt. Als het kabinet het niet wil, dan moeten ze het gewoon zeggen. Maar ik snap oprecht de toelichting niet.

**Minister Ollongren:**

Toch is de stelling dat we bij de afspraken die we nu gemaakt hebben, landelijk niet boven die 10% gaan uitkomen. Er is ook niks dat erop wijst dat dat gaat gebeuren, maar je hebt dan lokaal wel de mogelijkheid om naar 15% te gaan. Ik vind dat zelf eigenlijk een mooie en charmante oplossing. Als je het generiek zou doen, dan komen we weer in de discussie die ik steeds met mevrouw Beckerman en anderen heb. Dan ga je lagere inkomensgroepen verdringen en dat willen we, denk ik, allemaal ook niet. Dat is dus nog een extra argument om het niet op die manier te willen regelen.

**De voorzitter:**

Daarmee blijft het amendement op stuk nr. 49 ontraden. We gaan naar het amendement op stuk nr. 50.

**Minister Ollongren:**

Het amendement op stuk nr. 50 gaat over het uitbreiden van tijdelijke verhuur ten behoeve van flexwoningen. Het amendement regelt dat er een opzeggingsgrond komt voor het moment dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor de zelfstandige flexwoningen eindigt. Ik zei net al dat dit juist een goede aanvulling is. Dit amendement kan daaraan een goede bijdrage leveren, omdat het verhuurders de zekerheid geeft dat de huur tegelijkertijd met de afloop van de omgevingsvergunning kan eindigen. Dat is dan voor maximaal vijftien jaar. Ik laat het oordeel over dit amendement graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 50 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dat geldt ook voor het amendement op stuk nr. 51 van de heer Terpstra over de algemene hardheidsclausule. Dit wetsvoorstel geeft corporaties meer ruimte om hun taken goed uit te voeren en maatwerk toe te passen, en geeft discretionaire ruimte aan de toezichthouder. Dat alles hebben we net besproken. We weten allemaal dat de toekomst zich niet helemaal laat voorspellen. Een algemene hardheidsclausule voor zeer uitzonderlijke gevallen in het belang van de volkshuisvesting kan een waardevolle toevoeging zijn, dus ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 51 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 53 van mevrouw Dik-Faber over de opkoopbescherming. De opkoopbescherming is een nieuw instrument op de woningmarkt. Ik denk dat het ook een belangrijk instrument is. We hebben het er vaak over gehad. Het amendement neemt de regelgeving over die onlangs in consultatie is geweest. Het houdt ook rekening met twee belangrijke onderdelen in de inbreng vanuit gemeenten over de effectiviteit van het instrument, namelijk de termijn en het juridische risico dat werd gezien ten aanzien van goed verhuurderschap. Ik had u al laten weten dat onderwerp sowieso te willen uitwerken, maar ik laat het oordeel over het amendement graag aan de Kamer.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 53 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 54 over het schrappen van de eis van recidive bij overtreding van bouwregelgeving. Het amendement schrapt de eis voor het kunnen opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van voorschriften voor bouwen en bouwwerken. Het is van belang dat dergelijke overtredingen ongedaan worden gemaakt, dus een herstelsanctie als een dwangsom of een bestuursdwang is soms, of misschien wel vaak, passender dan een boete. Ook kan een boete voor een gebouweigenaar die te goeder trouw is en die de overtreding zo snel mogelijk herstelt, een heel zwaar middel zijn. Maar er kunnen zich ook situaties voordoen waarin het inderdaad heel wenselijk is om meteen een boete op te leggen, bijvoorbeeld aan malafide pandeigenaren. Ik verwacht dat een gemeente na constatering van de overtreding van zo'n voorschrift altijd goed zal bezien welke sanctie het meest passend en het meest geschikt is. Binnen dit kader kan het schrappen van het vereiste dat het moet gaan om een herhaaldelijke overtreding helpen om sneller en effectiever op te treden, juist in die gevallen waarin eigenaren malafide zijn. Ik wil graag het oordeel over het amendement op stuk nr. 54 aan de Kamer laten.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 54 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 55. Dat gaat over huurprijsgeschillen in de vrije huursector en de Huurcommissie. Voor advies bij geschillen kunnen huurders en verhuurders in de vrije sector naar de Huurcommissie. Huurders in de vrije sector kunnen voor een aanvangshuurprijsstoets naar de Huurcommissie. Voor geschillen over huurverhoging, ook na woningverbetering, is dat geregeld in het initiatiefvoorstel Nijboer. Dit amendement gaat verder dan het initiatiefvoorstel-Nijboer op dit punt en breidt het type geschillen dat aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd fors uit. Ik heb daar wel begrip voor. Ik snap deze gedachte heel goed. Maar de Huurcommissie heeft voor huurprijsgeschillen in de vrije sector geen toetsingskader. Hier moet eigenlijk nog veel meer voor geregeld worden. Dat is best wel een fundamentele stap, een fundamentele keuze. Mijns inziens rechtvaardigt dat een eigenstandig wetsvoorstel. Nou, misschien rechtvaardigt het dat niet alleen, maar heeft het dat zelfs wel nodig. Ik snap de intentie en ik ben het er eigenlijk mee eens, maar ik vind dat je het niet met een amendement bij deze wet kunt regelen. Daar is gewoon een eigenstandig wetstraject voor nodig. Om die reden moet ik het amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 55 wordt ontraden. Dan gaan we volgens mij naar het laatste amendement.

**Minister Ollongren:**

Heel goed, dat klopt. Dan is mijn administratie gelukkig ook op orde. Dat amendement, het amendement op stuk nr. 56, is ook van de heer Smeulders. Dat gaat over het uitbreiden van tijdelijke verhuur ten behoeve van flexwoningen. We willen graag wat meer flexibiliteit om de doorstroming te kunnen bevorderen, maar we willen niet dat tijdelijke contracten de norm gaan worden. Daar heeft de heer Smeulders al vaker aandacht voor gevraagd. De heer Nijboer heeft dat trouwens ook gedaan. Het amendement geeft huurders van tijdelijke huurcontracten volledige huurbescherming. Dat leidt weer tot minder aanbod. Daarnaast heeft het amendement het over een afgesproken huur- en minimumtermijn. Een huurder kan niet tussentijds opzeggen. Inmiddels is de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt gestart. Daarin wordt gekeken naar het gebruik van tijdelijke contracten, ook voor speciale doelgroepen. Ik zou de Kamer echt willen vragen om die evaluatie af te wachten. Loop er nu niet op vooruit met dit amendement. Ik ga ervoor zorgen dat de Kamer in het tweede kwartaal van dit jaar wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie. Ik hoop dat we er dan uitvoerig op terug kunnen komen. Voor nu moet ik het amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 56 wordt daarmee ontraden. Dan gaan we door naar de tweede termijn. Eerst de heer Koerhuis, kort.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het ging wat snel. We hebben gesproken over het amendement over een gasverbod. Zoals de Minister ook aangaf bij het amendement over energie-experimenten, werkt het al goed in de praktijk. Ook heeft ze het amendement ontraden. Ik trek dat amendement dus graag in.

**De voorzitter:**

Om welk amendement gaat het?

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Het amendement op stuk nr. 39.

De **voorzitter**:  
Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 39) is ingetrokken.

Dan geef ik nu voor twee minuten het woord aan de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):  
Dank u wel, voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording. Ik heb drie moties, dus ik begin als een bezetene. Allereerst over een groennorm.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een woningbouwopgave ligt van ten minste 1 miljoen woningen tot aan 2030 om het woningtekort op te lossen;

overwegende dat dit kabinet middels in de NOVI vastgestelde voorkeursvolgorde een sterke voorkeur heeft voor binnenstedelijk bouwen;

overwegende dat binnenstedelijk bouwen ten koste kan gaan van de groenvoorziening en daarmee de leefbaarheid binnen steden, dorpen en kernen;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe een landelijke binnenstedelijk-groennorm kan bijdragen aan voldoende groenvoorziening en leefbaarheid binnen steden, dorpen en kernen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:  
Deze motie is voorgesteld door het lid Terpstra. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 57 (35 517).

De heer **Terpstra** (CDA):  
Dan de tweede motie, over de Gnephoek.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er sprake is van een woningtekort in Nederland van 331.000 woningen;

constaterende dat de gemeente Alphen aan den Rijn zeker 6.000 nieuwe woningen nodig heeft;

overwegende dat er in de Noordrand- en Gnephoekpolder tot wel 10.000 woningen gebouwd kunnen worden;

overwegende dat de provincie Zuid-Holland een streep heeft gezet door de plannen van de gemeente Alphen aan den Rijn;



verzoekt de regering in overleg te treden met verantwoordelijk gedeputeerde, gemeente Alphen en betrokken projectontwikkelaars om zo snel als mogelijk tot woningbouw te komen in de Gnephoekpolder, en de Kamer hierover voor de zomer van 2021 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 58 (35 517).

Ik zie dat de heer Smeulders wil interrumpen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Een heel korte interruptie. Het is weer de volgende polder in het Groene Hart die het CDA via de nationale overheid probeert te regelen. Klopt het dat ik afgelopen week een petitie zag van het CDA tegen windmolens in het Groene Hart, omdat het Groene Hart groen moet blijven, terwijl het CDA nu zegt: we gaan wel woningen bouwen in het Groene Hart?

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik heb geen idee. Ik heb geen idee van petitie. Ik weet wel dat we een woningtekort hebben en dat we op deze specifieke locaties een hele mooie combinatie kunnen maken van wonen, natuur en groen. Ik zou de heer Smeulders willen adviseren om wat meer in mogelijkheden te denken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. We gaan door met de derde motie. Gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dat is de laatste motie, meneer de voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er woningnood is in Nederland;

constaterende dat in de provincie Noord-Holland de woningbouw ernstig achterloopt op de vraag;

overwegende dat de provincie Noord-Holland de bouw verder heeft beperkt door het aanmerken van veel gebieden als Bijzonder Provinciaal Landschap;

verzoekt de regering stappen te zetten om het Bijzonder Provinciaal Landschap af te schaffen in de provincie Noord-Holland en zo meer woningbouw mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 59 (35 517).

**De heer Terpstra (CDA):**

Dat was het, voorzitter.

De **voorzitter**:

We zitten erg beperkt in de tijd, meneer Smeulders, dus heel kort.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Maar dit is toch wel wat. In de Wet natuurbescherming staat gewoon dat provincies gebieden kunnen aanwijzen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Nu heeft de provincie dat gedaan. De heer Terpstra van het CDA in de Tweede Kamer is het hier blijkbaar niet mee eens, dus als ik het goed hoor moeten alleen voor Noord-Holland de Bijzondere Provinciale Landschappen worden afgeschaft. Klopt dat?

De heer **Terpstra** (CDA):

Deze motie ziet op Noord-Holland. Als ik door het breder aan te pakken de steun van de heer Smeulders krijg, ben ik daar gaarne toe bereid.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik vind het heel raar. Midden-Delfland bijvoorbeeld is ook een Bijzonder Provinciaal Landschap. We zijn er volgens mij allemaal heel erg trots op dat dat de eerste was. Het is toch heel raar om als Kamer te gaan besluiten wat wel en wat niet een Bijzonder Provinciaal Landschap is, terwijl we zelf hebben gezegd dat dit provinciale bevoegdheden zijn?

De **voorzitter**:

Nog één keer de heer Terpstra. Vervolgens gaat straks de Minister een appreciatie geven van de moties, dus wellicht krijgen we daar ook wat inbreng op.

De heer **Terpstra** (CDA):

Dit ziet op de discussie die ik net al had met de Minister over wie welke verantwoordelijkheid pakt en op welk moment dat gebeurt. Ik vind dat bij een dusdanige woningnood ook de Wet ruimtelijke ordening ziet op ingrijpen door de landelijke overheid. Dan moet er sprake zijn van een nationaal belang. Op dit moment denk ik dat er sprake is van een nationaal belang om dat woningtekort aan te pakken. We kunnen veel meer in mogelijkheden denken, in combinaties van wat wel mogelijk is. Dat is de achtergrond van deze motie.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb geen moties, maar wel nog een kleine bijdrage. Ik zou natuurlijk kunnen ingaan op alle punten die ik in mijn eerste termijn heb ingebracht. Dat zal ik niet doen. Ik heb aangegeven wat we daar graag willen zien. Soms is dat iets meer dan wat de Minister nu aan stappen kan zetten.

Het is mijn laatste debat, dus ik zou graag iedereen willen bedanken voor de samenwerking en de debatten, of het nou ging over de woningmarkt of de volkshuisvesting; ik heb nog steeds geen goed woord gevonden dat het midden daartussen houdt. Ik hoop dat we met z'n allen blijven nadenken over de ordening van de woningmarkt of de volkshuisvesting, want er liggen grote opgaven. Ik ben blij met de aandacht die er de afgelopen jaren is gekomen voor wonen. Toen ik hier in Den Haag kwam, was er zeer weinig aandacht voor wonen. Dat heeft mij altijd enorm verbaasd. We hebben het vaak over arbeid, over zorg, maar wonen? Iedereen woont, dus ik heb me er altijd over verbaasd dat dit in het begin een beetje een ondergeschoven kindje was. Ik ben blij met de aandacht nu, maar ik hoop wel dat de inhoud voorop blijft staan en dat we niet

alleen maar in slogans blijven hangen, met drie woorden die we repeteren.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Bouwen, bouwen ... Sorry, voorzitter, ik kon het niet laten.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders van Vestia jarenlang hebben geleden onder financiële wantoestanden door het oud-bestuur;

verzoekt de regering mogelijkheden te verkennen om voor huurders van huidige Vestia-woningen de prijs-kwaliteitverhouding te verbeteren door de woningcorporaties die de huurwoningen overnemen, financieel te ondersteunen bij ofwel extra onderhoud aan Vestia-woningen of het bieden van huurverlaging aan de betreffende huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 60 (35 517).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn tweede motie gaat ook over Vestia.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Vestia haar volkshuisvestelijke taken niet goed kan uitvoeren en dat de huurders en gemeenten daar veel last van ondervinden;

overwegende dat Aedes en de Minister afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt voor een oplossing van de problemen bij Vestia met een voorstel van leningruil en een splitsing van Vestia;

verzoekt het kabinet om ervoor te zorgen dat de oplossingsrichting voortvarend wordt geïmplementeerd, en dat het kabinet daartoe onder andere (maar niet uitsluitend) zorgt dat de leningruil fiscaal neutraal verloopt voor Vestia en de andere corporaties die bij de leningruil zijn betrokken;

verzoekt het kabinet tevens om in kaart te brengen of en op welke wijze het kabinet zelf financieel bij kan dragen om deze langlopende ellende voor Vestia en tienduizenden huurders voorgoed op te lossen, en de Kamer op gepaste tijden over de voortgang te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 61 (35 517).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ben al door mijn tijd, dus ik laat het hierbij. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik dank u wel. Dan ga ik door naar de heer Koerhuis. Gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in de regio Noord-Holland-Noord veel gebouwd moet worden;

constaterende dat het kabinet veel woondeals sluit;

overwegende dat de regio Noord-Holland-Noord vorig jaar al een woondeal heeft aangeboden;

verzoekt de regering om de woondeal Noord-Holland-Noord te sluiten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 62 (35 517).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huiseigenaren een boete kunnen krijgen voor het niet aanvragen van een fysiek energielabel voor de verkoop van een huis;

constaterende dat door wachtlijsten huiseigenaren maandenlang moeten wachten op een fysiek energielabel;

overwegende dat als de boete niet wordt geschrapt, huiseigenaren maandenlang dubbele woonlasten moeten betalen;

overwegende dat vanaf 1 juli 2021 weer een digitaal energielabel kan worden aangevraagd;

verzoekt de regering de boete voor het niet aanvragen van een fysiek energielabel voor de verkoop van een huis op te schorten tot 1 juli 2021,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 63 (35 517).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Volkshuisvestingsfonds ook gericht is op grens- en krimpregio's;

constaterende dat een minimuminvestering van 10 miljoen euro en een minimumaantal woningen van 250 is vereist in de conceptregeling;

overwegende dat dit aantal woningen te hoog is voor kleine gemeenten in grens- en krimpregio's;

verzoekt de regering in de definitieve regeling de minimuminvestering van 10 miljoen euro en het minimumaantal woningen van 250 te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 64 (35 517).

Dan gaan we door naar de heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de Minister voor de beantwoording van het hele pakket vragen. Ik vind het mooi om op Internationale Vrouwendag twee moties in te dienen samen met vrouwen die de Tweede Kamer gaan verlaten en waar ik de afgelopen jaren heel fijn mee heb samengewerkt. Mevrouw Dik-Faber dient er dadelijk één in om het nationaal isolatieprogramma toch nog dit jaar in gang te zetten, en ik heb er één met mevrouw Van Eijs, die ik nu ga voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er nog steeds een tekort aan studentenwoningen is van tienduizenden woningen en ook veel starters lastig een woning kunnen vinden;

overwegende dat mede door de coronacrisis meer kantoor-, winkel- en andere bedrijfsruimten leeg komen te staan en dat dit voor verloedering kan zorgen en het geen efficiënt gebruik van kostbare ruimte is;

overwegende dat het voordeel van transformatie van bestaande panden is dat er snel stappen kunnen worden gezet die bijdragen aan het terugbrengen van het woningtekort;

verzoekt de regering een nationaal transformatieplan op te stellen waarbij, in samenwerking met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, de in

kaart gebrachte kansen worden omgezet in concrete plannen voor het transformeren van kantoor-, winkel- en andere bedrijfsruimten naar woningen, en de Kamer hierover spoedig te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders en Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 65 (35 517).

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Misschien nog één opmerking om mijn pleidooi af te sluiten, namelijk over de moties die het CDA net indiende. Ik heb eventjes de petitie erbij gezocht. Het is een petitie van Huibert van Rossum. Hij staat op de kandidatenlijst van het CDA voor deze Tweede Kamerverkiezingen, op plek nummer 42. Hij zegt: geen windmolens in het Groene Hart, maar ook geen beton. Er moeten geen woningen komen, want we moeten het landschap beschermen. En interessant, ons unieke landschap moet een beschermde status krijgen. Er is dus een CDA-kandidaat uit het Groene Hart die zegt: wij moeten dit landschap gaan beschermen. En wat doet het CDA? Dat wil woningen gaan bouwen in het Groene Hart en landschap in Noord-Holland dat wel beschermd is door de provincie niet meer beschermen. Ik vind dat raar.

De **voorzitter**:

Ik geef de heer Terpstra in ieder geval even de ruimte om daarop te reageren. Als ik dat niet zou doen, zou dat niet terecht zijn richting de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Het is natuurlijk niet zo dat het Groene Hart volgepland moet worden met alleen maar beton, dus maakt u zich vooral geen zorgen, zeg ik tegen de heer Smeulders. De heer Van Rossum en ik zitten uitstekend op één lijn. De interne communicatie binnen het CDA is tiptop in orde, geen enkel probleem. Het gaat over combinaties van wonen, natuur, groen en waterberging. Dat zou de heer Smeulders toch moeten aanspreken. Dat kan zeker op deze specifieke locatie.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik gaf u ook even de tijd, omdat de moties dan tussendoor gereproduceerd kunnen worden. De heer Smeulders was klaar, dus ik ga door naar de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. De Minister komt in de tweede termijn nog even terug op het amendement over de huisjesmelkersboete. Ik ben graag bereid om dat aan te passen, maar ik vind dat het in Nederland wel bestraft moet worden als je de wet overtreedt. Ik ben graag bereid om daar een andere vorm voor te vinden en ik hoop daar een meerderheid voor te krijgen. Ik dank de Minister ook voor haar «oordeel Kamer» op ons amendement. Wat zo'n werkbezoek in Den Haag toch teweeg kan brengen! Het helpt die mensen echt een boel om handhavend op te kunnen treden tegen misstanden.  
Ik heb twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bij de voorgenomen huurbevriezing in de sociale sector er een inverdieneffect optreedt op de uitgaven van de huurtoeslag van enkele tientallen miljoenen;

verzoekt het kabinet de vrijgevallen middelen ten goede te laten komen aan huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 66 (35 517).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het experimenteerartikel in de Woningwet ruimte biedt voor innovatieve woonvormen;

verzoekt het kabinet de mogelijkheden van sociale huurkoop expliciet mee te nemen als de te onderzoeken woonvorm,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 67 (35 517).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Tot slot rest mij mevrouw Van Eijs, mevrouw Dik-Faber en de heer Van Otterloo hartelijk te danken voor de samenwerking en voor de warme omgang in de commissie. Dit is mijn favoriete commissie geworden. Dat komt ook door uw voorzitterschap, voorzitter. In het bijzonder dank ik de voorzitter, die deze geweldige, genoeglijke en toch ook scherpe debatten heeft geleid. Ik heb dit met veel plezier in de afgelopen tijd met u allemaal gedaan.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Van Otterloo.

De heer **Van Otterloo** (50PLUS):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb één motie en ik kom terug op een aangehouden motie. De eerste motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de doorstroom op de woningmarkt gestagneerd is, wat zijn weerslag heeft op alle groepen woningzoekenden, zowel starters als mensen die om kwalitatieve redenen een andere woning zoeken;

overwegende dat een goed en breed aanbod van seniorenhuisvesting een lostrekkende werking kan hebben op de woningmarkt, aangezien veel zelfstandig wonende senioren zouden willen doorstromen naar een kleinere woning, maar er vaak geen of onvoldoende passend aanbod beschikbaar is;

overwegende het feit dat er grote behoefte bestaat aan een grote variëteit binnen de seniorenhuisvesting teneinde een voor velen aantrekkelijk aanbod te scheppen;

verzoekt de regering integraal de regie te nemen en zo te coördineren dat voor de diverse groepen woningzoekenden en evenredig verspreid over het land voldoende geschikte en betaalbare woningen beschikbaar komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Otterloo. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 68 (35 517).

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Ik wijs erop dat het dictum niet alleen gaat over seniorenhuisvesting, maar juist ook over wat ik daarstraks «de optelling van alle woonvisies» noemde. Er moet voor iedereen een goede en geschikte woning zijn. Ten tweede de aangehouden motie. Ik heb het even nagekeken. Ik heb die nu achttien weken aangehouden. De eerste motie die ik had, heb ik achttien maanden aangehouden. Dat was tijdens het Klimaatakkoord. Het lijkt me toch nuttig om die motie nu in te dienen en ik hoop dat die oordeel Kamer kan krijgen. Als de Minister in de brief een betere oplossing biedt, dan moet die betere oplossing natuurlijk altijd beschikbaar kunnen zijn. Maar het feit blijft dat we met de stijgende energielasten een probleem hebben geschapen voor mensen die in een slecht geïsoleerde huurwoning zitten. Daar moet snel een oplossing voor komen, dus vandaar dat ik die motie handhaaf.  
Ik sluit af. Mijn dank gaat ook uit naar ... Nadat ik ben teruggekomen in de Kamer, heb ik lang moeten wachten voordat ik in deze commissie het woord kon voeren. Dat had met de interne portefeuilleverdeling te maken, die zich op een natuurlijke wijze oploste. Dat leidde ertoe dat ik ook van mijn kant met veel plezier met de collega's hier heb samengewerkt.  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Welke motie was dat precies? Kunt u dat nog even benoemen? Ik heb het over de motie die alsnog wordt ingediend. Het mag dadelijk ook, hoor.

**De heer Van Otterloo (50PLUS):**

Dat betreft de motie die was opgesteld bij de vaststelling van de begrotingsstaten voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, gedateerd op 9 november. Dat was de motie met het dictum «verzoekt de regering een huurverlaging voor slecht geïsoleerde woningen op basis van het woningwaarderingssysteem door te voeren».

**De voorzitter:**



Dank u wel, dan kunnen wij hem terugvinden. Dank u wel, u mag de microfoon uitdoen. Mevrouw Dik-Faber, gaat uw gang.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Ik wil de Minister bedanken voor de beantwoording van alle vragen. Ik heb nog twee moties die ik graag wil indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de krapte op de huizenmarkt ervoor zorgt dat woningzoekenden kunnen kiezen uit minder dan twee huizen;

constaterende dat starters weinig tot geen eigen geld hebben en daardoor een sterk verminderde kans hebben om een winnend bod uit te brengen op een koopwoning;

overwegende dat het verhogen van de maximale leenruimte van starters volgens De Nederlandsche Bank een prijsopdrijvend effect heeft en hen daardoor niet verder zal helpen;

overwegende dat we de kansen voor starters op de woningmarkt kunnen vergroten door, vergelijkbaar met de spaarloonregeling van weleer, fiscaal gunstig bouwsparen mogelijk te maken;

verzoekt de regering om de kosten en effecten van fiscaal gunstig bouwsparen voor starters in kaart te brengen, en de Kamer hier zo snel mogelijk over te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Dik-Faber en Terpstra. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 69 (35 517).

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Dit wordt dan misschien wel mijn laatste motie die ik als Kamerlid ga indienen. Je weet het nooit; ik ben tot 30 maart Kamerlid, maar het is waarschijnlijk mijn laatste debat en mijn laatste motie. Ja, historisch.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat subsidieprogramma's ten behoeve van de isolatie van woningen ontzettend succesvol zijn;

overwegende dat isolatie een no-regretmaatregel is in de energietransitie, die bovendien goed is voor het comfort van woningen en een lagere energierekening én goed is voor het milieu;

overwegende dat de Kamer de motie-Segers/Klaver aangenomen heeft, met daarin de oproep om een nationaal isolatieprogramma te starten;

verzoekt de regering om ervoor zorg te dragen dat elke gemeente een energieloket krijgt waarbij mensen terecht kunnen met vragen omtrent de isolatie van hun woning;

verzoekt de regering tevens om alsnog de motie-Segers/Klaver uit te voeren en bij de Voorjaarsnota met een dekking te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Dik-Faber en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 70 (35 517).

**Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):**

Voorzitter, dan wil ik tot slot al mijn collega's heel hartelijk bedanken. We zijn nog druk in de weer, dus ik heb helemaal niet het gevoel dat dit nu een afscheid is of zo. We zijn nog Kamerlid tot 30 maart, maar waarschijnlijk zullen we elkaar niet zo veel meer zien. Ik heb heel plezierig samengewerkt met iedereen uit deze commissie, zowel binnen de coalitie als buiten de coalitie, en uiteraard met de Minister, u als voorzitter en alle ambtelijke ondersteuning. Dus heel veel dank. Ik hoop dat we nog een paar mooie laatste amendementen en moties met elkaar kunnen aannemen, zodat we een mooie wet krijgen. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Je weet natuurlijk maar nooit, hè. Voor hetzelfde geld zit hier straks Minister Dik-Faber of Staatssecretaris Dik-Faber, die dan moties moet gaan appreciëren. Dan begint ze weer met de eerste motie. Zo kan het ook gaan. Ik schors even voor enkele momenten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen het wetgevingsoverleg en raak daarbij de flesopener met de hamer; daar kwam ik net achter. Ik geef het woord aan de Minister voor de appreciatie van de ingediende moties.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Ik doe het in de volgorde van de sprekers. Ik moet ook nog iets bij een tweetal amendementen zeggen, maar daar kom ik dan op als ik bij degene ben die daarover een vraag heeft gesteld of die het amendement heeft ingediend.

Ik begin bij de motie van de heer Terpstra. Dat is een onderzoeksmotie en om die reden geef ik haar oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 57: oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan de tweede motie. In overleg treden wil ik natuurlijk graag doen, maar dan mogen de heren mij er niet aan ophangen dat daar inderdaad woningen worden gerealiseerd. Ik zei zelf al dat het wat mij betreft onderwerp van gesprek is. In het vervolgoverleg zal ik dat er ook bij betrekken. Ik zeg dus toe in overleg te treden en geef de motie daarom oordeel Kamer. Maar er mogen geen rechten aan worden ontleend voor het daadwerkelijk gaan bouwen daar, want de uitkomst van het overleg staat natuurlijk niet vast.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 58: onder de vermelding van de Minister dat er niet direct iets vastgesteld moet worden, is het oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij de motie op stuk nr. 59. De provincie heeft gewoon de vrijheid om dit te doen, dus om dat Bijzonder Provinciaal Landschap aan te wijzen. Ik zie geen reden om daar van bovenaf in te grijpen. Die motie moet ik dus ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 59: ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 60 is van mevrouw Beckerman. Nu sla ik mevrouw Van Eijs over, en dat is eigenlijk niet de bedoeling, want zij had aardige en ook belangrijke woorden over de toekomst en het belang van wonen. Dat is hier natuurlijk preaching to the converted, want iedereen vindt dat hier, mevrouw Van Eijs. Ik vind het wel heel fijn dat ze dat nog even heeft benoemd; dank daarvoor.

Dan de motie op stuk nr. 60 van mevrouw Beckerman. Zoals ik het net schetste, wil ik gewoon echt eerst die duurzame oplossing. Die is er nu, maar die moet ook worden gerealiseerd. Dan gaan we de problematiek bekijken en hoe die het best kan worden opgelost. Deze motie loopt daar toch ietwat op vooruit, dus ik ontraad haar.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 60 wordt ontraden. Heel kort, mevrouw Beckerman, want de appreciatie was duidelijk.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Excuses, ik praatte door u heen, voorzitter. Bij de motie op stuk nr. 57 zei de Minister: als we het onderzoeken, dan is het wel oké. Als ik de motie nou wijzig in «verzoekt de regering de mogelijkheden te onderzoeken», zou dat al helpen?

**De voorzitter:**

Het is niet de bedoeling dat we nu gaan onderhandelen over moties en teksten, want anders kom ik in een oeverloos traject terecht. De Minister, heel kort.

**Minister Ollongren:**

Mijn ontraden was niet zozeer gebaseerd op ... Er staat nu «verkennen». Onderzoeken is dan wel een beetje hetzelfde. Maar het ging mij vooral over de volgorde der dingen: eerst die duurzame oplossing, dan de problematiek bekijken en dan kijken of er ook nog financiële ondersteuning bij nodig is. Ik wil dus graag die volgorde hanteren. Ik ontraad de motie toch.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 60 wordt ontraden. We gaan naar de motie op stuk nr. 61.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 61 is de motie van mevrouw Beckerman. Even kijken, hoor. Ik moet even kijken of ik mevrouw Beckerman goed begrijp, maar ik lees deze motie eigenlijk als een inspanningsverplichting. Dus ja, ik span me er voor in dat die leningruil fiscaalneutraal zou kunnen verlopen, maar ik kan dat niet garanderen. Misschien lukt dat niet. Dan moet ik op zoek naar andere mogelijkheden om dat te doen. Dit vind ik dus meer een

inspanningsverplichting die de Kamer van mij zou kunnen vragen. Als ik het zo mag lezen, dan zou ik het oordeel aan de Kamer kunnen laten.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 61: oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

Dan ben ik bij de motie op stuk nr. 62 van de heer Koerhuis. Even kijken. O ja, dit is de woondeal met Noord-Holland-Noord. Dat heeft de heer Koerhuis al heel vaak gevraagd. Ik heb natuurlijk ook dingen gedaan, mede daartoe aangemoedigd door de heer Koerhuis. Denk aan Alkmaar, waar ze ook een mooie bijdrage uit de woningbouwimpuls hebben gekregen. Het is dus niet een regio die onvoldoende in het vizier is, integendeel. Maar ik ga nu niet nog een woondeal sluiten. Die motie moet ik dus ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 62 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 63 verzoekt de regering het energielabel op te schorten. Ik heb net betoogd dat dit niet nodig is omdat we de achterstanden kunnen inhalen omdat er meer energieadviseurs komen. Daarnaast kunnen de energielabels redelijk snel worden gegeven en kan de sector uit de voeten met de huidige manier waarop we daarmee omgaan. Ik wil bovendien graag de prikkel voor verduurzamen houden. Ik ontraad deze motie.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 63 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 64 is van de heer Koerhuis en mevrouw Dik-Faber. Ik ben inderdaad voornemens om te kijken naar dat minimumaantal woningen en ook naar de minimuminvestering. De motie roept ertoe op om dat wat te verlagen. Ik ben bereid dat te doen en geef de motie graag oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 64: oordeel Kamer.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 65 gaat over een nationaal transformatieplan. Ik heb net gezegd: we doen heel mooie dingen met de transformatie. Er zit ook nog wat in de pijn bij EZK. Dat doe ik allemaal heel graag. Maar om daar nu boven op een nationaal transformatieplan op te stellen, vind ik wel een beetje over ons graf heen regeren. Dit kabinet gaat dat niet doen en gaat netjes afmaken wat we gemaakt hebben. Als de Kamer dat wil, zal een volgend kabinet daarmee aan de slag moeten gaan.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 65 wordt daarmee ontraden.

**Minister Ollongren:**

Dan de motie op stuk nr. 66 van de heer Nijboer. Ik zei het al: er is natuurlijk een discussie over. Ik zie dat inverdieneffect en zie ook de effecten van de coronacrisis op de huurtoeslag. Dit gesprek moet binnen de boezem van het kabinet worden gevoerd, namelijk door mij met de collega van Financiën. Ik kan niet anders dan deze motie ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 66 wordt ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 67. Het werkt zo dat het initiatief van zo'n experiment elders moet worden genomen. Als dat initiatief er is, kan je kijken wat je ermee gaat doen, maar ik kan er niet op deze manier op sturen. Ik moet de motie ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 66, pardon, 67 wordt ontraden. Ik moest even de bladzij omslaan.

**Minister Ollongren:**

De twee amendementen doe ik nog aan het eind.

De motie op stuk nr. 68 van de heer Van Otterloo vraagt om integrale regie, spreiding et cetera. Volgens mij doe ik dat al zo veel mogelijk en heb ik ook al gezegd dat we het in kaart brengen en dat ik de Kamer daarover informeer en rapporteer. Het wordt gemonitord. Dat doe ik al. Als de heer Van Otterloo nog meer daarbovenop wil, is het ook weer aan een nieuw kabinet om daar besluiten over te nemen. Dan moet ik de motie toch ontraden.

**De voorzitter:**

Prima. De motie op stuk nr. 68: ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 69 gaat over bouwsparen. Hierover is een brief gekomen. Ik heb hierover gezegd wat ik hierover heb gezegd: het kabinet ziet daar niet heel veel toegevoegde waarde in. Deze motie moet ik ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 69: ontraden.

**Minister Ollongren:**

De motie op stuk nr. 70 gaat over het nationaal isolatieprogramma. Dat is ook weer aan een volgend kabinet. De motie moet ik dus ontraden. Ik hoop wel dat er straks een nationaal isolatieprogramma komt, zeg ik erbij.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 70: ontraden.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Dan heb ik nog twee punten bij een tweetal amendementen. De heer Smeulders wilde nog een nadere toelichting hebben bij zijn amendement op stuk nr. 33. De kern van de zaak is dat dit de toetsingsmogelijkheid voor reguliere contracten verlengt, maar voor tijdelijke contracten inperkt. Dat is denk ik de toelichting die de heer Smeulders nog wilde hebben.

Wat betreft het amendement op stuk nr. 36 van de heer Nijboer, dat gaat over een overtreding zien als een economisch delict, zou ik hem het volgende willen vragen. Ik heb echt nog nagedacht of dat nog hier is in te passen. Als we straks een wettelijke mogelijkheid creëren om regels te stellen aan die malafide verhuurders via de verhuurvergunning, vind ik het passend om over deze sanctiemogelijkheden te praten. Ik zou de heer Nijboer willen suggereren om dat dus niet in deze wet te doen, maar in de volgende wet, die daarop ziet.

**De voorzitter:**

Volgens mij wachten we ook nog op een appreciatie van de motie-Van Otterloo, die eerder is aangehouden maar nu in stemming zal worden gebracht. Deze ging over huurverlaging bij slecht geïsoleerde huizen.

Minister **Ollongren**:

Ik heb die motie hier niet voor me. Als die nu toch in stemming wordt gebracht, moet ik die in deze fase ontraden.

De **voorzitter**:

Prima. Dan wordt deze motie ontraden.

De heer Koerhuis nog kort.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb nog een opmerking over het amendement op stuk nr. 26 over gegevensdeling. Dat is ontraden door de Minister. Ik heb dat even in overweging genomen en trek het amendement in.

De **voorzitter**:

Het amendement-Koerhuis (stuk nr. 26) is ingetrokken.

Daarmee zijn wij aan het einde gekomen van dit wetgevingsoverleg. Er zijn een aantal toezeggingen gedaan, maar daarvoor verwijs ik gemaks- halve naar het verslag. Dat gaat onder andere om een toezegging aan de heer Koerhuis.

Ik dank u allen voor de zeer plezierige samenwerking de afgelopen jaren, want dit is voor mij waarschijnlijk ook het laatste overleg dat ik voorzit. Dat heb ik met alle plezier gedaan. U was een heel plezierige commissie. Tegen degenen die doorgaan zou ik willen zeggen: houd die sfeer een beetje vast. Degenen die weggaan wens ik heel veel succes toe met hun verdere carrière.

Dank u wel.

(Geroffel op de bankjes)

Sluiting 18.42 uur.