

Begroting Wonen en Rijksdienst

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2017.**

(Zie vergadering van 11 oktober 2016.)

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst voor de eerste termijn van de regering.

Door mij zijn schriftelijke antwoorden ontvangen van de minister voor Wonen en Rijksdienst op vragen, gesteld in eerste termijn.

Deze antwoorden zullen worden opgenomen in een bijvoegsel bij de Handelingen van deze vergadering.

(Het bijvoegsel is opgenomen aan het eind van deze editie.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Minister Blok:

Voorzitter. Ik hoorde toch echt veel weemoed in de bijdragen van de Kamer eergisteren. Ik hoorde daarin weemoed over het feit dat dit alweer de laatste begroting Wonen en Rijksdienst is van dit kabinet, in ieder geval in missionaire status. De ondertoon had iets van "en we gaan elkaar missen".

Ik wil in ieder geval alle fracties zeer nadrukkelijk danken voor het feit dat we heel vaak echt Kamerbreed maatregelen hebben kunnen nemen. Ik denk dan aan de Woningwet en de Huisvestingswet. Soms zijn maatregelen niet Kamerbreed genomen, maar met een kleinere groep. Ik wil nogmaals nadrukkelijk een woord van dank uitspreken aan de partijen van het woonakkoord, D66, de ChristenUnie en de SGP, die grote politieke moed getoond hebben door op het moment dat de woningmarkt het echt nodig had, een akkoord te sluiten met het kabinet. De maatregelen uit dat akkoord waren niet altijd makkelijk, maar hebben uiteindelijk goed uitgekapt voor de woningmarkt.

Ik heb natuurlijk, ook in een weemoedige bui, het verslag van het begrotingsdebat uit 2012 nog eens teruggelezen. Er waren toen erg veel teksten — wie ze herkent, kan zijn handen opsteken — waarin woorden voorkwamen als "dramatische maatregelen", "maatregelen richting het graf" en "alle seinen staan op rood". Dat was in 2012. De heer De Vries is het al bijna vergeten, maar echt, die woorden zijn hier allemaal uitgesproken.

Hoe staan we er nu dan voor? De woningmarkt is natuurlijk nog niet af, die is nog niet perfect, maar we staan er echt veel beter voor. Ik ben de eerste om toe te geven dat de lage rente daar een enorme rol bij speelt, maar iedereen weet ook dat je juist een periode van lage rente moet gebruiken om die lastige maatregelen te nemen. Dat hebben we in de afgelopen jaren, nogmaals met de steun van heel veel partijen, ook kunnen doen.

Dat betekent overigens wat mij betreft niet dat we nu alleen maar gaan terugkijken. Ik wilde tot de verkiezingen en waarschijnlijk ook daarna nog een tijd, gewoon blijven werken voor mijn geld. Dat geldt ongetwijfeld ook voor de Kamer. Er liggen nog wetsvoorstellen bij de Kamer over kwaliteitsborging, de aanpassing van de verhuurderheffing, de vereniging van eigenaren en de woonboten. Ik hoop dus van harte dat we ook in de komende maanden nog met elkaar tot zaken kunnen komen.

Wat met betrekking tot de woningmarkt echt wel anders is dan enige jaren geleden, is dat je eigenlijk kunt zeggen dat geld niet meer het probleem is. De heer De Vries zei dat al met zoveel woorden. Je ziet dat terug bij de woningcorporaties. Echt alle rapporten geven aan dat hun financiële positie sterk is en dat er ook een groot investeringsvermogen is. Je ziet dat terug in de belangstelling van investeerders voor de particuliere huursector. Onderzoeksrapporten geven aan dat er 6 miljard beschikbaar is. Je ziet het ook terug in de hypotheekmarkt. Vier jaar geleden was er in hetzelfde debat enorme zorg over het feit dat eigenlijk nog maar vier banken überhaupt hypotheeklen wilden verkopen — nou ja, wilden verkopen; dat wilden ze eigenlijk ook liever niet — dat heel veel groepen gaan toegang daartoe hadden en dat er geen concurrentie meer was. Inmiddels zijn er heel veel nieuwe toetreders en wordt er weer gevochten om de klanten. Het marktaandeel van de banken is sterk afgenomen, waardoor die markt ook gezonder is geworden. Hypotheken worden aangeboden door verzekeraars en pensioenfondsen uit het binnen- en buitenland. Er is dus echt een enorme verbetering opgetreden.

Nu vroeg de heer Van Vliet mij als uitsmijter: wat is nu eigenlijk uw visie op de woningmarkt? Dat vraagt hij dan na afloop van die vier jaar. Hij verslikte zich daar zelf ook in. Die vraag is mij eerder gesteld. Ik heb er steeds op gewezen dat er sinds het jaar 2000 echt een stapel visies op de woningmarkt is geschreven. Johan Remkes heeft een prachtige visie geschreven. Datzelfde geldt voor Sybilla Dekker en voor minister Van der Laan en minister Donner. Zij hebben allemaal prachtige visies op de woningmarkt geschreven. Ik zou sommige onderdelen een andere inkleur geven, maar ik ben het op heel veel onderdelen ook met hen eens. Ze maken eigenlijk allemaal dezelfde analyse: op dat moment te hoge schulden in de koopmarkt, te veel scheefwoningers in de sociale huurmarkt, een te klein middenhuursegment. Ik had niet het gevoel dat ik aan die analyses iets toe moest voegen, maar wel dat die urgentie zich van jaar op jaar opstapelde en dat het moment was gekomen van geen woorden maar daden. Dat gevoel werd gelukkig breed gedeeld in de Kamer.

In essentie moet de visie van een minister, ongeacht politieke kleur, natuurlijk zijn: de Grondwet draagt mij op om te zorgen voor voldoende goede huisvesting. Daarom moet ik ervoor zorgen dat het systeem zo is dat er aanbod is voor iedere inkomensgroep en voor iedere specifieke woonwens. Dat systeem houdt in dat er woningcorporaties zijn voor een kleine portemonnee en voldoende mogelijkheden voor investeerders in de vrije markt. Kunnen huizenkopers op een fatsoenlijke manier hun huis financieren? Is er voldoende doorstroming in die markt? Het gaat er vooral om dat die verschillende onderdelen goed kunnen werken en dat iedere speler zijn rol goed kan spelen.

Tegen deze achtergrond kijk ik naar de verschillende onderdelen van de woonmarkt. De voorzitter vroeg naar

de volgorde bij de beantwoording van de vragen. Ik ga in op de volgende onderdelen: de koopmarkt, de huurmarkt, de overige onderdelen van het woningmarktbeleid en ten slotte de vragen die zijn gesteld over de rijksdienst.

Ik begin met de koopsector. In de koopsector hebben we een groot aantal maatregelen genomen, die aanvankelijk ook de nodige commotie gaven. We zien dat heel sterk herstel is opgetreden. Komend jaar nemen wij nog één grote maatregel, namelijk dat de vrijstelling van de schenkingsbelasting die we al eerder hebben gehad, weer terugkomt, maar nu op permanente basis, voor ontvangers tussen 18 en 40 jaar die de schenking besteden aan een woning.

De heer **Bashir** vroeg of de hypotheekregels moeten worden aangepast. Hij ging in op *loan to value*, de verhouding van de schuld tot de waarde van het huis. Als ik het goed begrepen heb, is het voorstel van de SP om de renteaftrek te maximeren op een hypotheek van €350.000 en daarboven af te bouwen tot uiteindelijk nul en om de aftrek daaronder op een niveau van 42% te zetten.

Ik schets eerst wat zo'n ingreep in de hypotheekrenteaftrek zou betekenen. Voor een bedrag van €350.000 kun je in de grote steden van Nederland een appartement kopen. In Amsterdam of Utrecht kun je bij een bedrag van €350.000 of iets daarboven echt niet spreken van villa's waar exorbitant rijke mensen in wonen. Als je het omrekent naar leencapaciteit, heb je het over mensen met een gezamenlijk inkomen van ongeveer €80.000. Dan kun je zo'n hypotheek afsluiten. Dan heb ik het over twee leraren.

Ik vind het ongelooflijk ingrijpend om een huishouden, type twee leraren, dat in een appartement in een grote stad woont, zo scherp te treffen in de portemonnee. Ik vergelijk het met de aflossingsvrije hypotheek die tot een paar jaar geleden was toegestaan. Deze is terecht beëindigd, maar bestaat nog op grote schaal. Als je die aftrek boven €350.000 echt afbouwt tot nul, kunnen de woonlasten toenemen met wel 40%, en dan heb je het niet over extreem rijke mensen. Ik zou dat deel van het plan van de heer **Bashir** ernstig willen ontraden.

De heer **Bashir** (SP):

Voordat er misverstanden ontstaan, wij willen de hypotheekrenteaftrek voor huizen boven €350.000 niet volledig afbouwen naar nul, maar wij willen iedereen in Nederland, rijk en arm, de garantie geven dat zij over de eerste €350.000 de rente kunnen aftrekken tegen maximaal 42%, terwijl het kabinet uiteindelijk richting 38% wil gaan, om even de feiten op een rij te zetten.

Minister **Blok**:

Ik hoor geen ontkennen van het feit dat de aftrek daarboven naar nul gaat. Misschien komt dat nog in de doorrekening, maar zoals het aan mij gepresenteerd is, gaat de aftrek daarboven naar nul. De heer **Bashir** reageert daar niet op, zie ik.

De sommen die ik zojuist liet zien, zijn van toepassing op een appartement in het centrum van Amsterdam of Utrecht, dat op dit moment gekocht kan worden door mensen met een gezamenlijk inkomen van ongeveer €80.000. Daarvoor

heeft dat deze effecten. Die vind ik buitenproportioneel. Dat het daaronder anders ligt, begrijp ik ook wel.

De heer **Bashir** (SP):

Als dat stelletje van twee leraren in Amsterdam een huis koopt van €400.000, dan kan het over de eerste €350.000 dus de hypotheekrente blijven aftrekken tegen in ons voorstel maximaal 42%, terwijl het kabinet dit wil afbouwen naar 38%. Het gaat weliswaar over een kleiner bedrag, maar over meer aftrek. Het rekensommetje is dus genuanceerder.

Minister **Blok**:

Wij zijn het in ieder geval eens over die afbouw naar nul. Die zal dus ook betrekking hebben op bestaande gevallen. Daarbij kunnen mensen echt ernstig in de problemen komen.

De heer **Bashir** deed nog een voorstel. Ook de heer Van Vliet en de heer Bisschop vroegen daarna. Zij stelden voor om de *loan to value*, de waarde van de hypotheeklenning ten opzichte van de waarde van het huis, niet te laten dalen naar 100%, maar die te bevriezen op 102%. Nederland heeft een traditie van heel hoge hypotheeken ten opzichte van de waarde van het huis. Heel bewust heeft dit kabinet een lijn voortgezet die al door het vorige kabinet is ingezet. Dit is namelijk heel riskant voor mensen die zo wonen. Op het moment dat het in de economie tegenzit en je je baan verliest, of je wordt geconfronteerd met een echtscheiding, dan krijg je opeens nog maar 100% terug. In een recessie zal dat vaak minder zijn. Mensen krijgen dan te kampen met hoge restschulden.

Je ziet dat dit een direct effect op die mensen heeft, maar ook een veel breder psychologisch effect. De term "onderwaterhypotheek" was tot 2008 onbekend. Bijna iedereen sloot een onderwaterhypotheek af, want dat vond iedereen toen normaal. Daarna is dit een heel normaal onderwerp geworden. Het leidde tot een grote verkramping. Mensen durfden niet meer te verhuizen omdat ze constateerden dat ze een restschuld zouden hebben als ze hun huis verkochten. Daarom is het beleid ingezet dat men uiteindelijk niet meer dan 100% mag lenen. Als je dat nu halverwege befrist, zou er een aantal dingen gebeuren. Het restschuldrisico zal weer optreden, want in Amsterdam en Utrecht zijn de huizen weliswaar fors in prijs gestegen, maar in een groot deel van Nederland nog helemaal niet. Daar zijn die restschuldrisico's nog steeds reëel.

Ten tweede merk je een enorm vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt, dus een bereidheid van al die verzekeraars en pensioenfondsen uit binnen- en buitenland om hypotheeken te verstrekken. Het is een geruststelling voor ze dat we dit hele pakket aan maatregelen hebben genomen, met gewoon weer naar 100%, gewoon weer in 30 jaar aflossen. Daarom hebben we dat veel grotere aanbod. Dat geldt ook voor de investeerders in de huurmarkt. Als we dus nu opeens ons beleid gaan veranderen, terwijl dat beleid eigenlijk heel gunstig uitwerkt, creëren we weer onrust. Gelukkig is er nu rust op de financiële markten, maar ik kan niet voorspellen wat er gaat gebeuren als de brexit een beetje woest wordt, of als het in Italië nog wat misloopt. In Amerika zijn er spannende verkiezingen. Voor je het weet kun je dus weer in een financiële crisis zitten, waarin het weer spannend wordt of Nederlandse banken zich kunnen

financieren. Het is heel onverstandig als dan ontdekt wordt dat we weer heel erg uit de pas lopen bij wat verder gebruikelijk is bij hypotheek. Ook op dit voorstel van de heer Bashir zeg ik: laten we nou gewoon dat rustige tempo volhouden, met 1% eraf tot we in 2018 op 100% zitten. Dat zeg ik ook tegen andere vragenstellers.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Iedereen die nu een nieuwe hypotheek afsluit moet verplicht aflossen, via een annuïteit. Dat wil zeggen dat iedere maand het risico daalt dat je huis onder water komt te staan. Je blijft immers maar afbetalen. Dat duurt wel even, want in het begin betaal je vooral ook rente. Dat weet ik allemaal. Ik zeg er echter bij dat, als ik mijn oor te luister leg in mijn naaste omgeving, ik mensen hoor zeggen: ik wil een huis kopen, maar ik moet opschieten; de loan to value gaat namelijk omlaag en ik kan straks steeds minder financieren. Dat is het geluid dat mij op straat en — in goed Nederlands — in de eigen Umkreis bereikt. Die mensen zeggen eigenlijk: die 102 is geen risico; dat ligt al dicht bij 100; ik word ook verplicht om af te lossen, maar nu ga ik mij haasten, want ik krijg een naar gevoel; de regering gaat dalijk mijn leenmogelijkheden beperken. Waar is hier nou het echte risico?

Minister Blok:

Zoals ik schets, doet het risico zich voor indien mensen door het verlies van hun baan of door het einde van een relatie hun huis moeten verkopen. Dan blijkt opeens dat de waarde die het huis volgens hen had, niet meer het bedrag is dat betaald wordt. De heer Van Vliet gaf een mooie inzage in 21 verhuizingen, waaronder een in De Ruyterstraat in Middelburg. Een prachtige stad. In Zeeland is de huizenmarkt echt wel wat anders dan in Amsterdam en Utrecht. Wij hebben het probleem nou net weer onder de knie. We zien dat het aantal onderwaterhypotheek echt weer aan het afnemen is. Het aantal verhuisbewegingen neemt enorm toe. Dat betekent dus ook weer meer werk voor de schilder en voor het tuincentrum. Waarom zouden wij die goede beweging nu stoppen, terwijl wij nog twee stapjes te gaan hebben tot 100%? Dat geeft een hoop gedoe en geen voordelen.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Dit gaat toch juist om de starters? Net die drempel, die daling van 2%, kan verhinderen dat zij dat huis kunnen kopen. Manoeuvreeer je starters wel optimaal naar die mogelijkheid, dan bevordert je ook de doorstroom op de huurmarkt. Dat grijpt dus allemaal geweldig in elkaar. Hier wordt gesproken over het risico op een onderwaterhypotheek bij echtscheiding, maar dat risico is naar mijn mening theoretisch als je al een paar jaar later door de gedane aflossingen op 98% zit. Je bent immers verplicht om af te lossen. Die begindrempel treft de starters. Die mensen moeten wij toch gewoon helpen?

Minister Blok:

Dan zal ik de heer Van Vliet schetsen wat er gebeurt met een starterswoning in Amsterdam als je de leencapaciteit op 102% zet: de prijs stijgt dan natuurlijk ook met 2%. De huizenprijzen worden in dat soort steden immers bepaald door al die 30 mensen die op die ochtend binnengekomen en allemaal hebben gevraagd wat hun maximale leencapa-

citeit is. De hoogste bidder wint. De starterswoningen zijn de wat compactere woningen op de markt. Daar komen dus allemaal starters binnen, die allemaal die 102% gaan bieden. Daar wordt dus niemand gelukkiger van. Je krijgt dan precies hetzelfde verschijnsel dat zich voordeed voordat de crisis uitbrak. Mensen bieden tegen elkaar op tot precies de leencapaciteit. Breekt er dan onverhoopt toch weer een financiële crisis uit, dan hebben mensen echt schade. Dat probleem hadden we nou net onder de knie. Haal het nou niet weer binnen!

De voorzitter:

Ik hoor u roepen, mijnheer Van Vliet. Wilt u nog een interruptie plegen?

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Nee.

Minister Blok:

De heer Ronnes vroeg naar het rapport dat in opdracht van Bouwend Nederland is opgesteld.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat wil de heer Madlener een vraag stellen over hetzelfde punt.

De heer Madlener (PVV):

Hier wordt weer Amsterdam verheven tot model voor heel Nederland. Ik wil de minister toch vragen om in de loop van dit debat een duidelijk onderscheid te maken. De meeste mensen wonen nog steeds niet in Amsterdam. "Gelukkig" wilde ik zeggen, maar dat mag ik natuurlijk niet zeggen van de heer Bosma. Laten wij nu niet doen alsof er in heel Nederland een enorme hausse op de woningmarkt is. Op de meeste plekken in Nederland hebben de meeste mensen nog gewoon een onderwaterhypotheek. Daar is het prijsniveau van 2008 nog lang niet gehaald. Ik wil de minister vragen om dat de hele avond mee te nemen.

Minister Blok:

Wat de heer Madlener nu zegt, zei ik een minuut geleden ongeveer letterlijk zelf om aan te geven waarom je niet naar de 102% moet. Ik noemde zelfs de De Ruyterstraat in Middelburg — wie kent hem niet? — en al die andere plaatsen buiten de grote steden, waar de woningmarkt inderdaad veel kwetsbaarder is.

De heer Ronnes vroeg naar het rapport Naar beter functionerende leennormen, dat is geschreven in opdracht van Bouwend Nederland. Daarin worden een aantal kanteekeningen gemaakt bij de inkomensnormen die worden gehanteerd bij hypotheek op basis van berekeningen van het Nibud. Ik ga nog even terug in de geschiedenis. Een tijd lang waren er inkomensnormen voor hypotheek met een explainmogelijkheid voor banken. Daar werd zo ontzettend vaak gebruik van gemaakt dat breed in de Kamer werd gezegd: dat zijn geen uitzonderingen meer; dat wordt de regel en dat drijft de prijzen verder op. Het kabinet is daarop gevraagd om maatregelen te nemen. Dat was voor mijn tijd. Vandaar dat er een wettelijke regeling is gekomen om

de leennormen vast te leggen. Die normen zijn gebaseerd op een advies van het Nibud. Het kabinet is politiek verantwoordelijk voor die normen, maar wij laten ons op dit punt onafhankelijk adviseren. Dat vind ik een groot goed. Mijn voorganger, minister Spies, is daarmee begonnen en ik heb die traditie voortgezet. De leennormen van het Nibud zijn openbaar, houden rekening met een groot aantal factoren en worden regelmatig aangepast. Bij de recentste aanpassing is bijvoorbeeld de leencapaciteit voor tweeverdieners verruimd, omdat het Nibud heeft geconstateerd dat die wat meer mogelijkheden hebben. Ook hebben wij, al wat eerder, extra ruimte geboden voor nul-op-de-meterwoningen. Dat is goed voor de portemonnee, maar ook voor het milieu.

Verder blijft het mogelijk dat banken via de explainmogelijkheid van de normen mogen afwijken, mits zij daarvoor een goede onderbouwing hebben. Een van de eerste maatregelen die ik genomen heb, ik meen zelfs nog in 2012, is dat rekening gehouden mag worden met verwachtingen van stijgend inkomen, vooral bij jongeren, en een goed toekomstperspectief. Dit betekent niet dat ik niet politiek verantwoordelijk ben of dat ik niet oplet wat het Nibud doet, maar ik hecht wel zeer veel waarde aan het op afstand van de politiek laten bepalen van die leennormen. Een vast patroon en nadrukkelijk ook een belangrijke oorzaak van de financiële crisis in Amerika — het staat zelfs in dit rapport, zag ik — is dat de politiek in Amerika vóór 2008 grote druk uitoefende om gemakkelijker geld uit te lenen aan mensen met onzekere inkomens. Ik vind het dus heel verstandig om in ieder geval de voorstellen over die normen niet van de politiek te laten komen, maar van een onafhankelijke instantie. Ik ben dan politiek verantwoordelijk, maar mijn geneigdheid om daar iets in te veranderen is dan heel gering. Daarvoor moet ik dan een heel dringende reden hebben.

Ook op grond van dit rapport kom ik niet tot de conclusie dat er iets heel scheef zit. Wel kom ik op grond van het rapport tot de conclusie — ik lees iedere keer kritisch de rapporten van het Nibud, waarmee wij ook regelmatig overleg hebben — dat het Nibud waar dat kan verruiming aanbiedt. Op dit moment zie ik geen reden om de voorstellen van het Nibud te overrulen.

De heer Ronnes (CDA):

Ik begrijp wat de minister zegt. Ik ben het met hem eens dat wij niet op de stoel van het Nibud moeten gaan zitten. In de praktijk blijkt echter dat de "comply or explain"-procedures bij hypotheekverlening vrij star worden uitgelegd. Dat is wat wij terugkrijgen uit het veld. De minister hoeft niet te bepalen waar de scheidslijn komt te liggen, maar wij zouden wel graag zien dat hij de bereidheid toont en zich er hard voor maakt om met AFM en het Nibud, als specialist op dit terrein, maar wellicht ook met andere spelers op het vlak van hypotheekverstrekking, te bezien of de grijze gebieden beter ingevuld kunnen worden. Als dan uiteindelijk de conclusie is dat dit niet kan, dan kan het niet. Wij denken echter, zeker gezien de voorbeelden die wij in onze mailboxen ontvangen, dat er meer maatwerk mogelijk zou moeten zijn.

Minister Blok:

Voor zover de heer Ronnes mij vraagt om regelmatig te overleggen met AFM en Nibud, ook om na te gaan of

mensen niet onterecht tekortgedaan worden of explainmogelijkheden nodeloos ongebruikt blijven, ben ik het met hem eens. Dat zijn niet alleen woorden. Aan de ene kant zien wij dat het Nibud de normen in de afgelopen jaren op goede gronden op een aantal punten verruimd heeft. Aan de andere kant zien wij in de markt inmiddels een groot aantal initiatieven. Vandaag nog las ik de aankondiging om aan mensen die op uitzendbasis werken gemakkelijker hypotheek te verstrekken. Ik weet dat het Waarborgfonds Eigen Woningen bezig is om bij de Nationale Hypotheek Garantie nog wat meer ruimte te zoeken om op een verantwoorde manier mensen met tijdelijke contracten of zelfstandigen een hypotheek te geven. De kritische opmerkingen en de druk vanuit de Kamer snijden dus regelmatig hout. Ik wil er echter wel helder over zijn dat ik weliswaar de bevoegdheid heb om de normen van het Nibud aan te passen, maar dat ik daar uiterst terughoudend in wil zijn. Ik vind dat een afweging over leennormen niet politiek gestuurd moet zijn, maar echt moet worden gemaakt vanuit het belang van de huizenkoper.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk dat ik daar in mijn tweede termijn nog op terugkom.

Minister Blok:

De heer Madlener wees op het feit dat de WOZ-waarde van huizen in toenemende mate geautomatiseerd voor iedereen beschikbaar is. Hij vroeg mij of er niet kan worden geregeld dat banken automatisch hun opslag op de hypotheekrente aanpassen als de WOZ-waarde onder een bepaalde grens zakt. Dat is in eerste instantie een sympathieke gedachte, maar je stuit bij de uitwerking ervan wel op een aantal complexiteiten. Als je wilt introduceren dat de renteopslag meebeweegt met de WOZ-waarde, kun je eigenlijk niet volhouden dat dat alleen het geval moet zijn wanneer de WOZ-waarde omhooggaat; er zou dan ook moeten worden meebewogen wanneer die omlaaggaat. Als je dat namelijk niet doet, moet je weer een forse risico-opslag inbouwen in de rente. Je komt dan precies op het punt waarop de heer Madlener mij net aansprak: niet heel Nederland is Amsterdam. In een deel van Nederland is de kans op dalende WOZ-waarden heel reëel. Daarnaast kunnen banken hun klanten nu zo'n aanbieding doen. Er zijn inderdaad banken die die automatische correctie van de marge al aanbieden, maar andere doen dat niet; die kunnen dan bijvoorbeeld een lager starttarief aanbieden. Zodoende zou je die mogelijkheid voor banken eigenlijk weghalen, terwijl klanten best een voorkeur voor het ene of het andere kunnen hebben. Ten slotte vraagt dit ook om een grote ICT-aanpassing. Maar ik begon met de belangrijkste afweging: je introduceert zo een aspect die de hypotheek uiteindelijk beweeglijker gaat maken.

De heer Madlener (PVV):

Uiteraard heb ik daar ook over nagedacht. Ik heb er zelfs met banken over gesproken. De redenatie van de minister klopt niet helemaal. Als een klant erachter komt dat zijn risicoprofiel is gedaald, heeft hij namelijk nu al recht op die lagere rente. Consumentenorganisaties hebben daar inmiddels standaardbrieven voor beschikbaar gesteld. Je kunt nu dus al verzoeken om een lagere rente. Banken geven ook geen hogere rente als de waarde daalt. Dat is nu eenmaal het gebruik, en dat is maar goed ook. Waarom

zou je deze praktijk willen doorbreken? Ik zeg dus dat de klanten hier recht op hebben en dat er al standaardbrieven van consumentenorganisaties voor zijn. SNS Bank geeft het goede voorbeeld: die belooft ieder jaar een updategesprek met klanten om te bekijken of de rente niet lager kan. Dat voorbeeld zou toch kunnen worden gevolgd? Dat hoeft toch niet per se te betekenen dat alle rentes omhooggaan als de waarde ongunstiger blijkt?

Minister Blok:

De heer Madlener zegt dat het een gebruik is om de rente omlaag te laten gaan bij een lage WOZ-waarde. Maar een gebruik is niet gratis. Als je alleen de mogelijkheid van een verlaging zou introduceren bij een hogere WOZ-waarde maar niet die van verhoging bij een dalende waarde van het huis, zullen banken daarvoor een risico-opslag gaan hanteren. Dat zal een bank wel moeten, want die heeft inderdaad niet alleen bezit in Amsterdam, maar ook aan de randen van het land. We zouden misschien verschillende tarieven voor verschillende delen van het land kunnen introduceren, maar ik kan me voorstellen dat daar in de Kamer ook weer andere gedachten over bestaan. Die bank zal dat dus in haar tarieven gaan verwerken. De klant heeft nu de mogelijkheid die de heer Madlener wenst. Hij noemt zelfs een bank die dit aanbiedt, dus het product is er al. Wij leggen dit niet dwingend op zodat wij de nadelen die hieraan verbonden kunnen zijn ook niet dwingend opleggen.

De heer Madlener (PVV):

Het gaat erom dat sommige mensen dit vergeten of onvoldoende beseffen, en daardoor onnodig veel rente betalen. Ik wil juist voor die mensen opkomen. Ik snap ook wel dat mensen er niet elke dag aan denken of de waarde van hun huis is gestegen en of ze wel hebben afgelost. De banken vinden dat prima. Die denken: ik ga dat lekker niet vertellen. SNS Bank is een uitzondering. De minister neemt het nu op voor de banken. Hij zegt dat de banken dan hun tarieven moeten verhogen, maar zo werkt het niet helemaal. Die banken hebben miljarden aan winsten, die worden opgebracht door Nederlandse consumenten. En die banken werken ook nog eens internationaal. Ik ben vaak in België. Daar zijn twee Nederlandse banken actief: de Rabobank en de ING. Zij hebben daar gunstiger voorwaarden dan voor Nederlandse consumenten. Het werkt dus niet zoals de minister beweert. Het is niet zo dat banken alle risico's doorrekenen. De banken maken miljardenwinsten, daar hoeven we echt geen medelijden mee te hebben. Dit is goed voor de consumenten en ik vind dat de minister de minister van de consumenten moet zijn en niet de minister van de banken.

Minister Blok:

Dit is mooie retoriek, maar volstrekt in strijd met hetgeen de heer Madlener mij eerder voor de voeten wierp. Eerst wierp hij mij voor de voeten dat ik alleen aan Amsterdam dacht en niet aan de randen van het land. Nu ik heb aangegeven wat de consequentie van het voorstel is voor de randen van het land, krijg ik een verhaaltje over me heen over de banken, terwijl ik juist heb aangegeven dat het slecht is voor de consumenten buiten de grote steden. Daarom wil ik het niet verplicht opleggen. De consument die voor zo'n product wil kiezen, kan daarvoor kiezen.

De heer Madlener (PVV):

Die toeslag is er niet, dus de minister maakt mensen bang met iets wat er niet is. Consumenten hebben recht op een lagere rente, maar als een bank erachter komt dat het andersom is, wordt er geen hogere rente in rekening gebracht. Dat is een voordeel voor de consument, ja; prima!

Minister Blok:

Dat voordeel wordt altijd ingeprijsd. Dat zie je ook aan de tarieven bij Belgische banken, want dankzij de Europese Unie, waar de heer Madlener nogal tegen is, mag die Belgische bank zijn producten ook in Nederland aanbieden, en een Nederlandse bank ook in België, zoals de ING dat doet. Als het zo'n geniaal product zou zijn, zou de Nederlandse markt wel overspoeld worden door al die Belgische hypotheeklen. Er zijn wel Belgische aanbieders in Nederland, maar het is geen kaskraker.

De heer Houwers (Houwers):

Ik wil graag een vraag aan de orde stellen die eergisteren ook aan de orde was. 75% van de gemeentes heeft de WOZ-waardes nog niet openbaar gemaakt. Wat gaan we doen om ervoor te zorgen dat de gemeentes die het op 1 oktober nog niet voor elkaar hadden, het wel spoedig voor elkaar krijgen?

Minister Blok:

De minister van Binnenlandse Zaken — dat ben ik niet meer — is daar druk mee bezig, dus ik denk dat het goed is dat u diezelfde vraag nog een keer stelt bij de behandeling van de begroting van Binnenlandse Zaken.

De heer Van der Linde vroeg specifiek aandacht voor hypotheekverstrekking aan ouderen en de problemen die zij met enige regelmaat tegenkomen als zij op latere leeftijd een hypotheek willen. Ik heb daarover met de banken gesproken, zoals ik de Kamer beloofd had. Ik kreeg van hen een aantal signalen. Er worden wel gewoon producten aangeboden. Daar zijn ook gespecialiseerde aanbieders voor. De banken hadden niet het beeld dat er veel vraag naar was. Er zijn voorbeelden — dat lees ik meer in kranten dan dat ik die op mijn bureau krijg — van situaties waarin het helemaal niet zou lukken. Ik dacht dat ik de Kamer al eerder om voorbeelden gevraagd had, want als ik echt concrete voorbeelden heb van gevallen waarin het niet gelukt is, ben ik graag bereid om daarin te duiken. Het feit dat de rente laag is, maakt een ouderwetse aflossingsvrije hypotheek, die weliswaar geen aftrekmogelijkheid meer biedt, maar nog wel is toegestaan, een heel reële optie. Omdat er banken zijn die deze aanbieden en omdat de lage rente het aantrekkelijk maakt, zou je zeggen dat het vrij open voor concrete voorbeelden van gevallen waarin het is misgegaan en zal daar ook induiken.

Hiermee hoop ik de vragen over de koopmarkt beantwoord te hebben. Ik wil graag overgaan naar de huurmarkt.

De voorzitter:

Het ziet ernaar uit dat de koopmarkt toch nog leidt tot een paar aanbiedingen. Ik begin met mevrouw Schouten — zij

kwam het eerste van haar plek — en vervolg met de heer Madlener.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik heb, in het verlengde van de vraag van de heer Ronnes, een vraag over het rapport van ABF Research over de Nibud-normen. Daarin stond dat veel meer gekeken moet worden naar de totale woonlasten. De minister noemde al even de nul-op-de-meterwoningen, maar het gaat natuurlijk niet alleen om nul-op-de-meterwoningen, maar ook om woningen die wel energiezuinig zijn, maar nog niet nul op de meter. Dat kan een manier zijn om ook die starter tegevoet te komen en ervoor te zorgen dat die wat meer kans krijgt op een hypotheek. Is de minister bereid dat gesprek met het Nibud wel aan te gaan?

Minister **Blok**:

Dan heb ik meer precisie nodig in wat ik moet nagaan. Het Nibud gaat uit van een inkomen en neemt een aantal vaste lasten mee, waaronder energielasten. Volgens mij rekent het Nibud met gemiddeld energielabel C, wat het gemiddelde niveau van de Nederlandse woningen is. Daarnaast is er de mogelijkheid om meer te lenen voor echt zuinige woningen. Ik heb niet helemaal op het netvlies wat er dan nog verder in de systematiek zou moeten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

C is de norm, maar als je bijvoorbeeld een woning met label B hebt, is dat dan echt al een forse stap vooruit bij het lenen. Uit de verhalen die ik hoor, blijkt dat er toch veel meer wordt gekeken naar het inkomen, loan to value. Dat is ook terecht, maar daar hebben we het niet over. Energie wordt echter nog niet in zo'n mate meegenomen, behalve als een woning echt helemaal energieneutraal is. Komt dat tegemoet aan de vraag over de woonlasten en de hypotheek die daarop verstrekt kunnen worden?

Minister **Blok**:

Ik denk dat ik het zo moet samenvatten dat mevrouw Schouten eigenlijk in kaart wil hebben of je bij een woning met label A of label B al zo veel meer ruimte hebt, dat dit ook invloed op de hypotheekverstrekking heeft. Die vraag is helder, maar dat gaan wij niet ter plekke doorrekenen. Ik beloof mevrouw Schouten dat ik dit doorneem, er sommen over laat maken, het met het Nibud bespreek en het aan de Kamer laat weten.

De **voorzitter**:

U laat dat schriftelijk aan de Kamer weten?

Minister **Blok**:

Ja.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dat lijkt me goed, maar als het zo is dat daar wel ruimte zit, maar dat die ruimte nog niet wordt benut, krijg ik graag een voorstel van de minister dat hij met het Nibud heeft besproken, voor hoe dat beter kan worden meegenomen in de leennormen.

Minister **Blok**:

Ik ga ook die sommetjes bespreken met het Nibud. Ik gaf net al aan dat ik wel gehecht ben aan een functiescheiding tussen het Nibud en de politiek. De bespreking zal er allereerst op gericht zijn om te kijken wat er uit de sommetjes komt. Als daar reële verschillen uitkomen, zullen we met elkaar nog eens kijken of die ook vertaald moeten worden in andere leennormen. Dat is natuurlijk nog de vraag.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Wanneer krijgen we de informatie? Op welke termijn?

Minister **Blok**:

Ik kom sowieso in november met de voorstellen van het Nibud en mijn reactie daarop. Ik zal proberen om die berekeningen daarin mee te nemen. Ik kan dat niet helemaal garanderen, omdat het best weleens complex zou kunnen zijn. Bovendien zitten we al halverwege oktober. Ik ga in elk geval mijn best doen om dat in die brief mee te nemen.

De **voorzitter**:

Het is dus niet per se een aparte brief, maar het wordt meegenomen in uw reactie op het Nibud.

Minister **Blok**:

Ja.

De heer **Madlener** (PVV):

Dit is de laatste begroting van deze minister. Net was even een terugblik aan de orde. Er werd ook gevraagd naar een visie op de woningmarkt. Voor mij ontbreken toch de inzichten die de minister de afgelopen jaren heeft opgedaan. De Nederlandse woningmarkt verkeerde in zwaar weer; toen dit kabinet startte was er sprake van een dalende trend. Het kabinet heeft gemeend met het woonakkoord een aantal ingrepen te moeten doen die de hypotheeknormen strenger maakten. Mensen konden minder lenen. Dat heeft een uitdiepend effect gehad. Je ziet dat Nederland door de woningcrisis harder is geraakt dan andere landen en dat deze onze economie ook heel erg heeft geraakt. De Nederlandse recessie was dieper dan die in de ons omringende landen, ook omdat mensen hun spaargeld zagen verdampen. Op dit moment staan er nog 800.000 woningen onder water.

De **voorzitter**:

Ik neem aan dat deze prelude op een tweede termijn nog gaat leiden tot een vraag?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik wil vragen hoe de minister daarop terugkijkt. De Nederlandse bevolking heeft behoefte aan stabiele huizenprijzen, dus niet sterk dalende of sterk stijgende, maar stabiele huizenprijzen. Door dit kabinet is dat nu juist doorbroken, door ingrepen te doen op het moment dat de markt al dalende was, zoals ook te zien is in het ING-rapport. Ik zou graag zien dat de minister dat inzicht toont en zegt een les te hebben geleerd, namelijk dat de huizenmarkt heel

belangrijk is voor de Nederlandse economie en voor de individuele huizenbezitters.

Minister Blok:

Zoals de voorzitter al constateerde, zei de heer Madlener heel veel. Hij zei dat Nederlanders hun spaargeld hebben zien verdampen. Gelukkig niet! Daarom hebben we banken gered. Dat was overigens met name in de tijd van het kabinet-Balkenende. We hebben toen, overigens met brede steun in de Kamer, banken gered om te voorkomen dat mensen hun spaargeld zagen verdampen. Wel hebben we daarna in hoog tempo de huizenmarkt zien instorten. Dat begon al direct na die financiële crisis.

Niet alleen het feit dat mensen hier hun baan verloren, maar ook het wantrouwen waarmee men in het buitenland keek naar de manier waarop in Nederland hypotheeklen werden verstrekt, speelde daarbij een heel grote rol. Nederlandse banken kunnen zich niet volledig financieren in Nederland en moeten geld in het buitenland lenen. Die banken moesten iedere keer in het buitenland uitleggen dat mensen in Nederland 140% van de waarde van hun huis kunnen lenen en vervolgens niet hoeven af te lossen. Vervolgens kwamen ze geld lenen bij banken die in hun eigen land meestal maar 80% van de waarde van het huis uitlenen, wat mensen vervolgens in 30 jaar moeten aflossen. Dat is het geval in de landen om ons heen. Die buitenlandse banken zeiden vervolgens: we gaan niet meer aan die Nederlandse banken lenen. Dat heeft een enorm effect gehad. De hypotheekmarkt droogde daardoor op. Dat was de situatie die we in 2012 aantroffen. Omdat die banken zich slecht konden financieren, droogde ook de kredietverlening aan het midden- en kleinbedrijf op. Dat was dus echt heel erg schadelijk. Dan is het weliswaar vervelend dat je in een crisis moet ingrijpen, maar niet ingrijpen was nog veel erger geweest. Dat zien we ook aan het krachtige herstel. De heer Madlener kijkt nu achteruit, maar als ik naar de dag van vandaag kijk, zie ik dat Nederland het in vergelijking met de landen om ons heen juist heel goed doet. Die zijn jaloers op ons.

De heer Madlener (PVV):

Ik denk dat de meeste mensen toch geen financiering bij een buitenlandse bank hebben. De meeste mensen hebben gewoon een hypotheek bij een Nederlandse geldverstrekker. Nederland heeft ook veel spaargeld. Kijk naar de pensioenpotten! We moeten dus niet net doen alsof het allemaal aan de buitenlandse banken lag. Het was het kabinet dat het moeilijker maakte om een hypotheek te krijgen. Daardoor viel de vraag weg. Die vraaguitval werd veroorzaakt door kabinetsbeleid. Dat heeft de huizen crisis verdiept. Als ik de minister zo zie, gaat hij dat niet erkennen. Hij weigert dat te zien. Daar schrik ik, eerlijk gezegd, van. Tenzij de minister alsnog zegt dat hij nu inziet dat dat ongelukkig was. Ik ben benieuwd.

De voorzitter:

U laat het bij die constatering. Wil de minister daarop reageren?

Minister Blok:

Jazeker, want de heer Madlener verkondigt opnieuw een onjuiste stelling. Hij zegt dat ik gezegd zou hebben dat zo veel Nederlanders zich bij buitenlandse banken financieren. Dat heb ik niet gezegd. Ik heb gezegd dat Nederlandse banken in Nederland onvoldoende spaargeld kunnen vinden om zichzelf te financieren. Die halen dat geld uit het buitenland. Voor de techneuten onder ons: dat heet de funding gap. De Nederlandse banken konden dat geld tijdens de crisis dus slecht aantrekken. Dat had enorm schadelijke effecten voor al die gewone Nederlanders die nog een huis wilden kopen of wilden herfinancieren en voor al die mensen met een kleine onderneming die geld nodig hadden. Die schade moeten we Nederland nooit meer aandoen. Daarom hebben we die maatregel ook genomen.

De heer Koolmees (D66):

Ik zat zondagmorgen naar tv te kijken. De minister-president zat bij Rick Nieman op de bank. Er werd een vraag gesteld over de hypotheekrenteaftrek. De minister-president zei toen: er is geen enkele expert in Nederland die nu zegt dat we iets aan de hypotheekrenteaftrek moeten doen. Toen dacht ik: nou, dat is wel heel stellig. Ik ken de minister-president ook als iemand die heel stellig is. Maar die vrijdag daarvoor had de president van de Nederlandsche Bank, Klaas Knot, een rapport laten verschijnen waarin staat dat de hypotheekrenteaftrek versneld afgebouwd zou moeten worden. Ik heb dinsdag gevraagd of de minister daarop wil reageren.

Minister Blok:

Het klopt dat de heer Koolmees mij heeft gevraagd om te reageren op de voorstellen van de heer Knot om de hypotheekrenteaftrek sneller af te bouwen. Hij wil voorts de loan to value, de waarde van de hypotheek ten opzichte van het huis, verlagen naar 90%. Ik ben het op beide punten niet met hem eens. Maar een president is onafhankelijk en mag dus zeggen wat hij wil. De heer Koolmees herinnert zich met mij het schokeffect dat de maatregelen op grond van het woonakkoord gaven. Hoewel het achteraf allemaal best wel meeviel! Maar hij herinnert zich het schokeffect. Ik heb steeds aangegeven dat we nu een heel aantal maatregelen moeten nemen, niet alleen op de koopmarkt maar ook op de huurmarkt. Maar we blijven niet bezig. Uiteindelijk moeten huizenkopers maar ook woningcorporaties en investeerders wel weten wat de regels zijn. Omdat de maatregelen die wij hebben genomen, bijvoorbeeld de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek, maar ook de inkomensafhankelijke huurverhoging, een cumulatief effect hebben, is het ook niet nodig om ze steeds weer aan te passen. Het effect wordt al steeds groter.

Wat het andere voorstel betreft, de loan to value, vind ik 100% heel goed te verantwoorden, omdat de risico's daarmee reëel zijn. Er is nog wel enig risico op prijsdaling, maar veel minder dan in het verleden, terwijl het tegelijkertijd voor iemand aan het begin van de loopbaan nog steeds mogelijk is om een huis te kopen. Je moet een beetje spaargeld hebben, maar als je niet meteen een dure inrichting wilt, kun je nog steeds vroeg in je leven een huis kopen. Als je dat terugbrengt naar 90%, ga je echt een steeds grotere drempel voor starters op de woningmarkt opwerpen. Daar ben ik niet voor, want op een bepaald moment komen mensen echt in de knel. Wij zien nu gelukkig

de middenhuurmarkt zich ontwikkelen, maar dat vraagt tijd. Om die reden ben ik het niet eens met beide voorstellen van de bankpresident.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik had dit antwoord natuurlijk wel verwacht ...

Minister **Blok**:

U vroeg ernaar.

De heer **Koolmees** (D66):

... maar om het even af te maken: is de minister het wel met mij eens dat de heer Knot een expert is op het gebied van hypotheeken en de woningmarkt?

Minister **Blok**:

Zeker, maar de heer Koolmees is ook een gerenommeerd econoom.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik wil me niet vergelijken met de heer Knot.

Minister **Blok**:

Ik dacht dat het Churchill was die zei "geef mij nu een econoom met één hand, want anders zegt hij: aan de ene kant zit het zo en aan de andere kant zit het zo." Dus ik trek niet de expertise van de heer Koolmees of de heer Knot in twijfel, maar ik ken nog wel meer experts.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik wil even terugkomen op de hypotheekverstrekking. De minister deed nogmaals de uitnodiging om met voorbeelden te komen. Ik wil hem eraan herinneren dat wij in het algemeen overleg over hypotheekverstrekking deze discussie uitgebreid hebben gevoerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij een aantal voorbeelden doorgegeven. Dat was een gecombineerd overleg, met de minister van Financiën erbij. Wij hebben op 6 september te horen gekregen dat de voorbeelden die wij hebben ingestuurd, intern zijn doorgezet. Wij hebben tot op heden daarover niets meer vernomen. Wij kunnen nu wel weer nieuwe voorbeelden aanleveren, maar het zou mooi zijn als wij daar feedback op krijgen, zodat wij er iets mee kunnen.

Minister **Blok**:

Dat had ik niet paraat, maar als het is zoals de heer Ronnes zegt, heeft hij recht op een snel antwoord. Dat gaat er ook komen.

De **voorzitter**:

In welke vorm?

Minister **Blok**:

In de vorm van een schriftelijke reactie. Ik heb al aangegeven dat ik wel met de banken om de tafel heb gezeten, maar

ik geloof de heer Ronnes op zijn woord, dus ik trek dit na en dan komt er een reactie.

De **voorzitter**:

Dan vervolgt de minister de beantwoording in eerste termijn met het tweede blokje.

Minister **Blok**:

Voorzitter. Ook op de huurmarkt zijn de afgelopen jaren forse maatregelen genomen. Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015, waarin de huursombenadering is opgenomen, is het afgelopen jaar ook de laatste afspraak uit het woonakkoord in wetgeving vastgelegd.

Heel wezenlijk is het, als je kijkt naar de sociale huurmarkt, dat het aanbod aan echt betaalbare woningen toeneemt. De totale omvang van de voorraad sociale huurwoningen in Nederland is groot, zelfs iets groter dan de doelgroep. Internationaal kennen wij zelfs de grootste voorraad als percentage van de woningmarkt. Er zit als scheefheid in dat zeker de laatste jaren voor de crisis woningcorporaties juist dure woningen hebben gebouwd, terwijl er bij de doelgroep vraag is naar betaalbare woningen. Het grootste deel van de doelgroep van woningcorporaties betreft een- en tweepersoonshuishoudens. Zij hebben helemaal geen behoefte aan grote woningen. Tegelijkertijd is er natuurlijk het probleem van het scheefwonen, dat gelukkig aan het afnemen is. Dat geldt in ieder geval voor het goedkope scheefwonen. Het is echter nog steeds zo dat zo'n half miljoen sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen die zich qua inkomen ook echt wel buiten de sociale huurmarkt zouden kunnen redden.

Tegelijkertijd is er een steeds grotere vraag naar vrijesector-huurwoningen. Er is een grote middengroep in Nederland die minder behoefte heeft aan bezit, een tijdje spaart alvorens een huis te willen kopen of een flexibel contract heeft. Veel meer dan in het verleden is er dus vraag naar middeldure huurwoningen. De heer Ronnes merkte daar wat somber over op dat er helemaal geen schot zit in de toename van het aandeel middeldure huurwoningen. Gelukkig is de wereld ietsje vrolijker dan de heer Ronnes in zijn bijdrage schetste. Als je de woononderzoeken, die ik ook aan de Kamer stuur, vergelijkt, zie je in zes jaar bijna een verdubbeling van het aantal middeldure huurwoningen, van 240.000 naar 460.000. Dat neemt niet weg dat de ramingen aangeven dat er ook voor de komende jaren ongeveer een verdubbeling nodig is. Er zit echter wel degelijk veel schot in.

Dat is de reden waarom ik, bovenop de maatregelen die we al hebben genomen, ook op deze begroting nog een aantal maatregelen aankondig, bijvoorbeeld dat vrijesector-huur als aparte categorie opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. Ik heb de Kamer recentelijk de aanpassing van het woningwaarderingssysteem voorgelegd, waardoor het in de regio's Amsterdam en Utrecht mogelijk wordt om compacte appartementen — die worden vaak studio's genoemd — in de vrije sector te gaan bouwen. Daar is heel veel vraag naar.

Ik heb ook voorstellen aan de Kamer voorgelegd om de verkoopregels voor de duurdere woningen van woningcorporaties te vereenvoudigen. Woningcorporaties bezitten

meer dan 70.000 vrijsectorwoningen. Die horen helemaal niet bij hun kerntaak. Dat is geen DAEB (diensten van algemeen economisch belang), om het in vakjargon te zeggen. Ze zouden hun eigenlijke doelgroep, de mensen met een kleine portemonnee, veel beter bedienen door die 70.000 woningen te verkopen, bijvoorbeeld aan het ABP, PGGM of wie dan ook, en de opbrengst daarvan vervolgens te steken in het nieuw bouwen van echt betaalbare huurwoningen of in het isoleren van de bestaande voorraad. Waarom moeten woningcorporaties op zo'n grote voorraad vrijsectorwoningen zitten? Dat is zonde van het geld. Ook aan de bovenkant van het sociale segment kunnen ze — dat is hun eigen beslissing — besluiten om wat van de duurder woningen te verkopen. 40% van het bezit van woningcorporaties bestaat uit eengezinswoningen. Daar wonen vaak nog maar een of twee mensen in. 80% van de doelgroep bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens. Die bedien je echt beter als je de duurder woningen verkoopt en de opbrengst daarvan in de echte doelgroep steekt. Vandaar dat ik maatregelen aan de Kamer heb voorgelegd om die beweging te vergemakkelijken.

De heer Ronnes (CDA):

Ik ontken niet dat de maatregelen die zijn genomen een toegevoegde waarde hebben om meer middensegmentwoningen te krijgen, absoluut niet. Wij denken echter dat er een versnelling in moet. Voor studentenhuysvesting hebben we ooit een actieplan gemaakt. Dat is eigenlijk waar het CDA naar streeft, dat voor het middensegment eenzelfde stap wordt gezet. De minister heeft in een brief aan de Kamer geschreven dat hij een overlegplatform in het leven roept om dit vlot te trekken. Wij zouden graag zien dat we daarin een stap verder gaan en echt tot een concreet actieplan komen, met name voor de steden waar die druk het hoogst is. Ik denk dat we met een aanpak voor de steden waar nu de grootste problemen zijn al een heel groot deel van het probleem hebben opgelost.

Minister Blok:

Ik dank de heer Ronnes er in elk geval voor dat hij met mij constateert dat er een aantal goede stappen is gezet. Er schiet mij nog iets te binnen. Ik verwees al even naar alle woonvisies die ik op mijn bureau aantrof. De meest recente was die van Donner. Die las ik door en dacht: mission accomplished. Het is Piet Hein Donner toen niet gegeven, maar eigenlijk kan het CDA tevreden naar de achterban gaan en zeggen: we hebben niet alles gesteund, maar ook vaak dingen wel, en wat onze minister wilde, is door het kabinet waar wij het niet altijd mee eens waren dan toch maar gedaan.

Daarmee kom ik op de vraag van de heer Ronnes, namelijk om er een tandje bij te zetten. Daar ben ik het dus mee eens. Ik was nog niet aan het eind van de maatregelen die heb aangekondigd. Die aanpassing van bestemmingsplan ga ik nog in wetgeving aan de Kamer voorleggen en die andere regels hangen nu bij de Kamer voor. Als zij dus nu zegt dat ik dat moet doen, dan ga ik dat doen. De laatste is inderdaad de aankondiging van een samenwerkingstafel om gemeentes en institutionele beleggers bij elkaar te brengen, om de tafel te zetten, om dat tempo op te voeren. Volgens mij lijkt dat sprekend op de aanpak van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Ik ben graag bereid om zodra die aanjaagtafel de eerste meters gemaakt heeft —

die begint 1 januari — met de Kamer te delen hoe zijn plan van aanpak eruit ziet en welke voortgang er wordt gemaakt.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter, ik wil in tweede instantie niet meer op dit punt reageren, maar nog een vraag stellen over het eerste deel van het betoog van de minister.

De voorzitter:

Dat mag ook.

De heer Ronnes (CDA):

Mijn vraag gaat over het socialehuursegment. De minister zegt dat er in principe genoeg sociale huurwoningen zijn en dat er op dat vlak op dit moment ook geen probleem is. Mijn fractie denkt daar anders over, gezien de lange wachtlijsten. De minister heeft de Kamer ook gerapporteerd dat die wachtlijsten langer zijn geworden. Iets anders is echter dat het Planbureau voor de Leefomgeving heeft geconstateerd dat aan het begin van de kabinetsperiode 13% van de huurders wat betreft de huurbetaling tot de risicogroep behoorden. Op dit moment hoort 18% van de huurders tot die risicogroep. Die stijging is natuurlijk wel een indicatie dat er sprake is van een verslechtering van het aanbod op de socialehuurmarkt. Erkent de minister dat?

Minister Blok:

Nou, daar heb ik ook stevige maatregelen op genomen. Ik noem het passend toewijzen. Ik heb nogal eens een discussie met de heer Ronnes over dat passend toewijzen. Die maatregel heb ik echter juist genomen omdat wij constateren dat woningbouwcorporaties er zijn voor mensen met de kleine portemonnee. Zij moeten ervoor zorgen dat zij echt betaalbare woningen voor die doelgroep leveren. Vandaar dat ik dat passend toewijzen heb ingevoerd en ik hierover net een heel betoog heb gehouden. Ik vind het rationeel om de voorraad duurder woningen te verkopen en juist te investeren in goedkope woningen. Uit de cijfers blijkt namelijk, ook uit de cijfers over de huurtoeslag, dat er relatief te duur verhuurd wordt aan mensen met een kleine portemonnee. Er komt nog een extra stimulans bovenop in de vorm van een extra korting op de verhuurdersheffing, juist voor goedkopere woningen. We gaan daar straks nog wat verder op in. Ik zie de heer De Vries bij de interruptiemicrofoon lopen.

De heer Koolmees (D66):

Ik kom toch nog even terug op het punt van de middeldure huurwoningen. We constateren al een tijdje dat er daarbij een probleem is. Ja, er is beweging. Ja, er ligt heel veel geld op de plank voor het bouwen van deze woning, juist om meer aanbod van middeldure huurwoningen los te krijgen, zeker in gebieden waar de woningmarkt gespannen is. Wij horen echter heel vaak dat het probleem is dat gemeenten liever koopwoningen hebben omdat die meer opleveren. In de lokale woonvisies wordt altijd wel een afspraak gemaakt over een deel sociale huurwoningen, omdat dat door de gemeenteraad wordt afgedwongen. Maar er staat niets in over een aandeel middenhuur. Dat komt gewoon door onbekendheid. De eerste reactie van de minister hierop was een jaar geleden: we laten het over

aan de lokale overheden. Ik ben blij dat de minister nu de eerste stappen zet om dit probleem onder de aandacht te brengen van de gemeenten en hierover ook zaken in bestemmingsplannen op te laten nemen. Ik heb echter een suggestie gedaan om dit toch een zetje in de rug te geven. Ik heb een voorbeeld uit Amsterdam gegeven. D66 zegt in Amsterdam: op de Zuidas doen we 30% goedkope midden-huurwoningen. Wat vindt de minister daarvan? Is hij bijvoorbeeld bereid om dit mee te nemen in die ontwikkeling van die bestemmingsplanvisie?

Minister Blok:

Ik vind wat Amsterdam hier doet heel verstandig. Want inderdaad moet het in een woonvisie niet alleen gaan over de traditionele categorieën van sociale huur en koop, maar ook over middeldure huurwoningen. Waar ik een wettelijke mogelijkheid heb, wil ik die dus inzetten. Dat gaat via die bestemmingsplannen. Uiteindelijk worden zo'n woonvisie en de prestatieafspraken echter op lokaal niveau gemaakt. Ik heb daarvoor dus geen instrumenten. Maar wat dat betreft zit ik nog steeds op dezelfde lijn als vorig jaar. Ik vind echt dat het aan het lokale bestuur is om te beoordelen hoe groot de verschillende onderdelen van de woningmarkt moeten zijn. Dat vereist lokaal maatwerk.

De heer Koolmees (D66):

Daar ben ik het mee eens. Uiteindelijk is het natuurlijk een lokale verantwoordelijkheid om te bepalen hoeveel er van welk type moet zijn. Ook verschilt de situatie natuurlijk per regio. In Delfzijl is de woningmarkt heel anders dan in Amsterdam, om Amsterdam nog maar een keer te noemen. Maar de minister heeft een regiefunctie en heeft een verantwoordelijkheid voor de woningmarkt in het hele land. Een en ander betekent dus niet dat hij geen zetje in de goede richting kan geven. We constateren nu namelijk volgens mij al vier jaar dat er 4 miljard tot 6 miljard euro op de plank ligt waarmee kan worden gebouwd. Maar we constateren ook ieder jaar dat dat bedrag is gegroeid. Dan gaat er toch iets niet goed.

Minister Blok:

Ik vind het Amsterdamse voorbeeld typisch een van de zaken die die overlegtafel moet gaan uitdragen. Daar moet men zeggen: zo kan het ook. Ook tegen de heer Koolmees zeg ik: ik ben ietsje minder somber. Ik ga ieder jaar in overleg met beleggers op de bekende, vrij suffe beurs in München. Daar sta ik met de wethouders van de grote steden. Wij hebben allemaal een heel verschillende politieke kleur, maar daar merk je op dat moment niets van. We zijn het helemaal met elkaar eens en dat merken die investeerders ook. Ik noemde de heer Ronnes zojuist de aantallen en het is dus niet dat er niets gebeurt. Tot drie jaar geleden had niemand in Nederland van Patrizia gehoord, een grote Duitse pensioenbelegger. Die heeft niet alleen bestaande woningen van Vestia gekocht, maar is ook gestart met nieuwbouwprojecten. Dat is het mooie; zeker rond de grote steden zie je de buitenlandse beleggers ook echt nieuwbouwprojecten starten. De grote opgave ligt op dit moment eigenlijk bij de middelgrote steden.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De minister komt nu wel een beetje in de richting van de PvdA, want wij snappen niet zo goed dat met name het middensegment gevuld moet worden met de verkoop van sociale huurwoningen. Wij hebben een heel andere kijk op de taak van de corporaties. Zij kunnen best ook middengroepen huisvesten. Ik heb in eerste termijn gevraagd of we met onze pensioenfondsen geen afspraken kunnen maken dat zij in het hele land ook echt gaan bouwen. Als je in het middensegment nieuw gaat bouwen, komen er meer huizen en daar is behoefte aan. Ik heb de suggestie gedaan om nog eens na te denken of zo iets tegen een heel bescheiden rendement en misschien zelfs met een garantie van de grond kan komen. Als het Rijk een zekerheid geeft, kan het ook iets vragen namelijk om in het hele land te bouwen en niet alleen in de schaarstegebieden.

Minister Blok:

De heer De Vries had nog recht op antwoord op zijn vraag over pensioenfondsen. Ik koppel dit aan een ander voorstel van de heer De Vries. Hij vroeg mij namelijk ook of het woningwaarderingssstelsel niet een stuk doorgetrokken zou moeten worden in wat nu nog de vrije sector is tot aan 200 punten. Ik koppel die twee aan elkaar, omdat een pensioenfonds en iedere belegger dat zal ervaren als twee tegengestelde boodschappen. Hij hoort dat de Nederlandse politiek graag wil dat hij belegt in middeldure huurwoningen. Dat wil hij doen als hij daar een rendement op kan realiseren, want hij moet pensioenen betalen en dat is al moeilijk genoeg. Van die Dijsselbloem en zijn collega's krijgt hij helemaal niets en moet hij zelfs bijbetalen en omdat de rente zo laag is, staan de beurzen heel hoog. Hij weet niet waar hij heen moet met zijn geld. Dan zijn huurwoningen een logische investering. Als hij tegelijkertijd echter de boodschap krijgt dat hij hier moet investeren en dat zijn verdienmogelijkheden worden beperkt, zegt zo'n pensioenfonds dat hij dat niet kan maken naar zijn gepensioneerden om vervolgens te investeren in Engeland, Duitsland of Frankrijk, in ieder geval een land waar zijn verdiensten niet worden ingesnoeid. De combinatie van dat pakket gaat niet werken.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ook hierover zijn we het fundamenteel oneens. Dat je faire regels hebt tegen welke prijs je mag verhuren, lijkt mij heel normaal, ook voor een pensioenfonds. Dan weet het waar het aan toe is. Met het woningwaarderingssstelsel zit je binnen de kortste keren boven de 142 punten en dan kun je behoorlijke huren vragen. Enige regulering om het wilde westen in de hand te houden, vindt de PvdA gewoon nuttig. Pensioenfondsen hebben een heel groot belang en dat is dat zij rendement maken. Dat hoeft helemaal niet zo'n hoog rendement te zijn, zo heb ik begrepen. Mijn andere vraag was of zij nu niet te verleiden zou zijn om het rendement aan te wenden om dat heel grote gebrek in de middeldure huursector in het hele land vlot te kunnen trekken.

Minister Blok:

De twee wensen van de heer De Vries zijn onverenigbaar. Het is niet de vraag of hij en ik het met elkaar eens zijn; het is de vraag of een pensioenfonds op de voorwaarden van de heer De Vries die huurwoningen wil gaan neerzetten. Ik schets waarom ze dat niet doen. Zij hebben overigens

gewoon een telefoonnummer en allemaal vriendelijke mensen, dus iedereen kan met ze praten. Zij zullen schetsen dat zij weliswaar geïnteresseerd zijn in die huurwoningen, heel erg zelfs, maar niet als de huren worden ingesnoeid. Ik zou overigens niet zo goed weten wat die garantie moet inhouden. Zij willen graag de garantie dat zij een normaal rendement kunnen maken. Als ik aan de ene kant zeg dat zij hun huren niet mogen verhogen maar aan andere kant wel een garantie op rendement krijgen, zou de belastingbetaler moeten bijbetalen. Het is maar een experiment met gedachten, maar ik zie die constructie niet. Zij is ook niet nodig.

De voorzitter:

Ik sta een interruptie toe als die heel kort is, mijnheer De Vries.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De minister maakt er wel een beetje een karikatuur van.

De voorzitter:

Daarom geef ik u nu de gelegenheid om heel kort te reageren.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Dat woningstelsel biedt wel degelijk ruimte om tot huurverhogingen over te gaan. Het gaat over de redelijkheid waarmee dat gebeurt. Het is helemaal niet erg als dat wordt vastgelegd.

De voorzitter:

Oké, dat was een aanvulling en daarmee wellicht een rectificatie. De heer Bashir heeft ook een vraag.

De heer Bashir (SP):

De wachtlijsten in de sociale sector zijn gigantisch. Mensen wachten jarenlang op een huurwoning. Nu heeft de minister teruggeblikt op de afgelopen jaren. Vier jaar geleden heeft het kabinet, althans hebben de coalitiepartijen een akkoord gesloten waarin staat dat de voorraad sociale huurwoningen niet zou afnemen. Toch is de voorraad flink afgenomen in de afgelopen zes jaar: met 260.000 huurwoningen. De wachtlijsten zijn daardoor alleen maar langer geworden. Waarom heeft de minister het akkoord niet uitgevoerd? Waarom heeft hij er niet voor gezorgd dat de voorraad sociale huurwoningen gelijk bleef, zoals in het regeerakkoord was opgenomen?

Minister Blok:

Het is in ieder geval een geruststelling dat de SP zichzelf ziet als een hoeder van het regeerakkoord van VVD en PvdA. Wat er stond en nog steeds staat, was een zin over de manier waarop met die woningen zou worden omgegaan wanneer de huren zouden worden verhoogd. Daar stond/staat: "Als de huur wordt verhoogd, blijft de woning een sociale huurwoning. Zo blijft de sociale huurvoorraad in stand." Het tweede deel van de zin gaat dus over de ruimte voor huurverhoging. In het regeerakkoord staat niet: er is een verbod op het verkopen van huurwoningen. Of:

het aantal is nu — dat was in november 2012 — 2,5 miljoen en dat moet zo blijven. Wat die wachtlijsten betreft, volgens mij is het precies een jaar geleden dat de heer Bashir tegen mij zei: doe eens onderzoek naar die wachtlijsten. Dat heb ik gedaan, want ik was het met hem eens dat dit onderwerp keer op keer terugkomt in de discussie en dat wij geen goed onderzoek hebben. Voor het eerst is er toen een landelijk onderzoek gedaan naar wachtlijsten. Dat heb ik de Kamer toegestuurd. Dat laat een heel gedifferentieerd beeld zijn, maar een paar dingen komen er keihard uit: twee derde van de mensen zoekt niet naar een woning, maar staat op de lijst "voor het geval dat" en de verschillen tussen de regio's zijn enorm, ook tussen de grote steden. In Amsterdam en Utrecht is de situatie knellend, maar in Den Haag is dat veel minder het geval. Ik heb de heer Bashir vaak genoeg gezegd dat ik jarenlang heb gewerkt in het centrum van Amsterdam. Ik heb nog nooit in Amsterdam gewoond. Ik heb altijd geforensd, vanuit Den Haag. Er zijn heel veel mensen die in het centrum van Amsterdam willen wonen. Dat begrijp ik, dat vind ik ook een mooie stad. Dat is echter heel iets anders dan schrijnende tekorten.

Misschien het meest opvallende in dat onderzoek was dat van de groep mensen die op zoek zijn naar een woning, minder dan 5% op zoek is naar een woning in verband met werk of mantelzorg. Als je schaarste moet verdelen — ik had het er in het debat van vorige week ook over met de heer Koolmees — moet je een objectieve grond zoeken voor het verdelen van de schaarste. Als iemand in de buurt mantelzorg verleent of nachtzuster of wijkagent is — volgens mij gaf de heer Koolmees deze voorbeelden dinsdag — vind ik het volstrekt logisch dat diezelfde gemeente Amsterdam in haar huisvestigingsverordening opneemt: de wet biedt ons de mogelijkheid om voorrang te bieden aan mensen met een economische binding, dus dat doen we ook. Ik weet dat de gemeente dat nu niet doet. Nu is het een systeem waarbij je eindeloos wachtlijd opspaart, ook wanneer je in Amsterdam-Noord woont en liever in Amsterdam-Centrum woont. Je kunt met de huidige wetgeving de mensen die echt dicht in de buurt van hun werk of van hun zieke vriend of familielid, goed bedienen.

De heer Bashir (SP):

Dinsdag hebben we de eerste termijn van de Kamer gehad. Toen heb ik dezelfde vraag aan de fractie van de PvdA gesteld. Toen werd er gezegd: de heer Bashir van de SP heeft wel een puntje, want het staat inderdaad zo in het regeerakkoord en helaas zijn we het niet nagekomen. Wie was verantwoordelijk voor de uitvoering van het regeerakkoord op dit onderwerp? Deze minister. Inderdaad, je kunt verkopen en je kunt slopen, als je er maar voor zorgt dat er voldoende wordt gebouwd om de voorraad in stand te houden. Wat is er de afgelopen jaren gebeurd? Terwijl we wachtlijsten hebben — je kunt erover discussiëren of dat erg is; de VVD en het kabinet vinden dat niet erg, maar de SP vindt dat wel erg — is de voorraad afgenomen. In het regeerakkoord staat echter heel duidelijk dat de voorraad gelijk zou blijven. Ik ben benieuwd of de PvdA-fractie hier een punt van heeft gemaakt of het gewoon heeft laten lopen. Kan de minister daarop ingaan?

Minister Blok:

Ik heb al uitgelegd dat de heer Bashir het tweede deel van een zin citeert zonder het eerste deel te citeren. Verder tel

ik mijn zegeningen, namelijk dat ik nu een keer geen kritiek krijg van de SP voor het uitvoeren van het regeerakkoord, maar dat ik nu kritiek krijg voor het in zijn ogen niet uitvoeren daarvan.

De voorzitter:

De minister vervolgt zijn betoog. Als u een vraag hebt aan de minister, kunt u die straks in tweede termijn stellen.

De heer Bashir (SP):

Ik heb een vraag aan de minister. Heeft de PvdA-fractie hier een punt van gemaakt of heeft zij het gewoon laten lopen?

Minister Blok:

Ik ken de PvdA-fractie als zeer kritisch. Ik zou wel eens willen dat zij iets liet lopen wat ik doe, maar dat doet zij eigenlijk nooit. Dat geldt overigens ook voor de VVD-fractie. Het is een zware baan, minister.

De voorzitter:

Ik begrijp dat u toch met licht gemoed doorgaat, gezwind ook.

Minister Blok:

Bij deze begroting mag bij de maatregelen op de huurmarkt zeker niet onvermeld blijven dat er een extra budget is voor de huurtoeslag om de koopkracht voor mensen met een kleine portemonnee te versterken. De eigen bijdrage in de huurtoeslag gaat omlaag en dat betekent dat mensen met de laagste inkomens maandelijks ruim €10 extra ontvangen. Daarnaast is het gelukt om de tekorten in de huurtoeslag die eigenlijk in de begroting zaten voor de jaren na dit kabinet weg te werken. Dat is allereerst goed nieuws voor de huurders die aangewezen zijn op huurtoeslag, maar ook voor diegenen die mogelijk over een volgend kabinet moeten gaan onderhandelen.

Ik kom bij de vragen over de verhuurderheffing. Mevrouw Voortman vroeg daar als eerste naar. Zij vroeg of ik de verhuurderheffing wil omzetten in een investeringsplicht, zodat er meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De heer Bashir vroeg een reactie op het voorstel dat de SP heeft geformuleerd — ik test even of ik dat goed formuleer — namelijk om de helft van de verhuurderheffing te gebruiken voor lagere huren en de andere helft voor het bouwen van extra betaalbare huurwoningen. Ik heb met de Kamer niet alleen de financiële positie van woningcorporaties gedeeld, maar ook het investeringsvermogen dat zij nog hebben. Ik heb ook geschetst hoeveel ruimte dat biedt wanneer het wordt ingezet voor nieuwbouw, meer dan 200.000 woningen, en de ruimte die dat biedt voor renovatie. Het kan ook worden ingezet voor huurverlaging, maar het kan natuurlijk niet allemaal bovenop elkaar.

De financiële positie van woningcorporaties is ijzersterk. Wanneer woningcorporaties financieel zo sterk zijn dat zij hun kerntaken goed kunnen uitvoeren en wanneer de toezichthouders dat ook allemaal zeggen, is het dus ook helemaal niet logisch om er extra geld heen te brengen. Dat geld gebruiken wij nu om de dingen te doen die de overheid nu eenmaal moet betalen, de AOW, de agenten, de leraren

en de huurtoeslag. Als ik dat geld daar niet beschikbaar voor heb, heeft dat consequenties. Dat zou echt onverstandig zijn. Nogmaals, ik begrijp dat die woningcorporaties het niet leuk vinden om dat te betalen. Dat geldt overigens ook voor de particuliere verhuurders met sociale huurwoningen. Anders dan de voorspelling van vier jaar geleden blijkt het echter heel goed te dragen te zijn.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het blijft natuurlijk wel een raar idee. Een belasting op huurhuizen die opgebracht moet worden door woningcorporaties, indirect dus door huurders, om de AOW en allerlei andere zaken mee te betalen. De huurders betalen daar dus voor. Dan zou het toch veel logischer zijn om op een andere manier dat geld voor die maatregelen op te halen? Dan zou je iets moeten bedenken waar iedereen aan meebetaalt.

Minister Blok:

Het zijn de verhuurders die sociale huurwoningen bezitten, die betalen. Het zijn ook niet alleen de woningcorporaties. Ook de heer Bashir ging daar in zijn eerste termijn uitgebreid op in. Hij had het over een belasting op woningcorporaties, maar het is een belasting op sociale huurwoningen, ook als die in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Zij hebben zich uitgebreid bij gemeld.

Waarom is die heffing gerechtvaardigd? Omdat zowel de verhuurders in de vorm van woningcorporaties als de particuliere verhuurders een enorme ondersteuning ontvangen in de vorm van de huurtoeslag. Die komt uiteindelijk bij die verhuurder terecht. De Kamer heeft ook een beleidsdoorlichting van mij gehad over de huurtoeslag waarin heel duidelijk aangetoond wordt dat de huren hoger zijn ten gevolge van die huurtoeslag. We zijn dus echt die verhuurders aan het subsidiëren. De verhuurders die al langer in de markt zijn, hebben decennialang heel grote bedragen aan subsidie gekregen. We wisten op het moment dat we die heffing invoerden dat een heel groot deel, de helft van de heffing, heel goed te betalen was uit efficiëncymaatregelen bij de woningcorporaties. Er waren berekeningen die ook door de sector wel werden ondersteund. Iedereen die de laatste jaren met woningcorporaties heeft gesproken, heeft teruggehoord: het waren vervelende maatregelen, maar we zijn inderdaad efficiënter gaan werken. Dat is ook te zien in de rapportages die de Kamer krijgt over de kosten van woningcorporaties. Er is dus gewoon een hoop bureaucratie uit gesloopt. Het gaat dan om geld dat helemaal niet ten goede kwam aan de huurders. De maatregel is goed te dragen en is ook rechtvaardig. Per saldo gaat er nog steeds een fors bedrag aan belastinggeld richting de sociale huursector, omdat het ook terecht is dat mensen met een kleine portemonnee ondersteuning ontvangen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister ging nauwelijks in op mijn punt dat je geld weghaalt bij verhuurders om andere maatregelen die niet specifiek over wonen gaan, te betalen. Daarom stelde ik voor om die heffing dan in ieder geval om te zetten in een investeringsplicht. Dan komt dat geld in ieder geval terug in die woningen. Dan zeg je: oké, we steken het in verduurzaming of in meer sociale huurwoningen. Maar op deze manier is het een heffing voor verhuurders om een tekort

in de schatkist mee aan te vullen. Dat is toch eigenlijk heel raar?

Minister Blok:

We zijn het nu gelukkig eens dat het een heffing voor verhuurders is. En ja, iedere heffing of belasting wordt gebruikt voor de algemene pot. Het is ook niet zo dat we de bejaarden een heffing opleggen om de AOW te betalen. Die wordt betaald uit alle inkomsten. Het is ook niet zo dat we de inkomstenbelasting een-op-een terugsluizen naar degenen die die betalen. Dat is nooit zo bij belastingen. Het is een politieke afweging hoe je dat doet. Het is weer de tijd van de verkiezingsprogramma's en de doorrekeningen. Als partijen denken dat zij die 1,7 miljard op een andere manier kunnen heffen of dat zij bezuinigingen voor datzelfde bedrag kunnen vinden, dan hebben zij alle ruimte om dat in hun verkiezingsprogramma aan te geven en om dan ook de consequenties te tonen van die beslissing.

De heer Bashir (SP):

De minister spreekt zichzelf toch tegen. Toen wij het hier over de huursombenadering hadden, heeft de SP voorgesteld om de huren voortaan slechts met de inflatie te laten stijgen en niet met meer. Toen zei de minister: we moeten oppassen, want woningcorporaties moeten ook investeringsruimte hebben. Nu zegt de minister weer: ze hebben genoeg geld; als ze willen bouwen, dan kunnen ze bouwen en als ze de huren willen verlagen dan kunnen ze de huren verlagen. Dat kan natuurlijk niet allebei waar zijn. Wat is nu waar? Hebben ze investeringsruimte en kunnen ze dus ook de huren verlagen of kunnen we de verhuurderheffing juist inzetten om de huren te verlagen en om er ook nog voor te zorgen dat er weer gebouwd gaat worden?

Minister Blok:

De ruimte voor de verhuurders om te bouwen is natuurlijk berekend op grond van de huren die ze mogen berekenen. Op het moment dat wij in de wet zetten "u mag gemiddeld inflatie plus 1% als huursombenadering hanteren", dan berekenen we op grond daarvan de investeringscapaciteit. Als je de investeringscapaciteit berekent op basis van alleen maar inflatie, zoals de SP wil, dan neemt die ongelofelijk af. Die berekening is overigens gemaakt bij de doorrekening van de vorige verkiezingsprogramma's, want toen heeft de SP de huren op inflatie gezet, wat bij het Centraal Planbureau tot het oordeel leidde dat de wachtlijsten fors langer zouden worden omdat er veel minder gebouwd zou worden. Die conclusie zal nu niet anders zijn.

De heer Bashir (SP):

Dan zou het logisch zijn om de verhuurderheffing af te schaffen en om dat geld te gebruiken om de huren te verlagen en om de bouw een stimulans te geven. Als je bedenkt dat bedrijven in Nederland vennootschapsbelasting betalen, terwijl woningcorporaties die ook betalen, maar alleen de sociale verhuurders doorbelast worden door een verhuurderheffing, dan kun je niet uitleggen dat dit sociaal en eerlijk is. Multinationals en grote bedrijven betalen winstbelasting. Woningcorporaties betalen die ook, maar zij betalen ook nog eens de verhuurderheffing. Ik kan dat niemand uitleggen, maar misschien kan de minister dat wel.

Minister Blok:

Ik wil de heer Bashir wel helpen. Of de verhuurder een woningcorporatie is of een andere bv die vennootschapsbelastingplichtig is, in beide gevallen betaalt deze de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Dat is niet alleen zo voor woningcorporaties. Ik kan het nog erger voor hem maken. Of je nou een woningcorporatie bent of een particuliere verhuurder, je betaalt gewoon accijns en motorrijtuigenbelasting op je bedrijfsauto en btw over de tafels die je op kantoor hebt. Die behandeling is niet anders. Er zijn andere verschillen, maar niet op dit gebied.

De voorzitter:

Ik nodig de minister uit om zijn beantwoording te vervolgen en af te maken. Ik heb een beetje inzicht in zijn spreektekst en ik heb zomaar het gevoel dat dit blokje nog een tijdje duurt. Dat gaan we even afmaken en daarna sta ik weer interrupties toe over het onderdeel van de huurmarkt.

Minister Blok:

Voorzitter. De heer Krol, die er niet is, maar waarschijnlijk wel meeluistert, vroeg of er nog voldoende capaciteit voor nieuwbouw is. Ik heb al gezegd dat de totale ramingen ruimte laten zien voor zo'n 200.000 woningen. De woningcorporaties maken zelf ook prognoses die worden gedeeld met de Kamer. Die laten zien dat zij, na een dip in de productie van sociale huurwoningen in 2014 en 2015, de komende jaren terug willen groeien naar een niveau van zo'n 20.000 sociale huurwoningen. Dat is het niveau dat je voor de crisis ook zag. In de prognoses van de woningcorporaties voor sociale huurwoningen — vroeger bouwden ze ook vrijesectorwoningen, maar dat moeten ze niet meer doen — zie je dat ze terug willen groeien naar de oude trend. Dat bevestigt dat hun inschatting is dat hun financiële positie daarvoor ruimte laat.

De heren Ronnes, De Vries en Koolmees vroegen of de regelgeving op de sociale huurmarkt rekening houdt met de regionale verschillen. Mijn antwoord daarop is een volmondig ja. Sterker nog, de regelgeving heeft nooit zoveel ruimte geboden voor regionale verschillen als nu. Een van de maatregelen die we genomen hebben, is het introduceren van de WOZ in het woningwaarderingssysteem. Vroeger had een woning in Delfzijl met dezelfde oppervlakte en dezelfde afstand tot de bushalte dezelfde maximale huur als een woning in Amsterdam. Het was een onderdeel van het woonakkoord om daarin de WOZ-waarde te introduceren; regionaal maatwerk dus.

De huursombenadering was het laatste deel van het woonakkoord dat we vorig jaar hebben uitgevoerd. Die begrenst landelijk de ruimte voor de gemiddelde huurstijging, maar ook de huurstijging voor mensen die nog ver van de maximaal toegestane huur zitten. Die biedt nadrukkelijk de mogelijkheid om binnen die wettelijke randvoorwaarden lokaal afspraken te maken. Dat is weer een voorbeeld van lokaal maatwerk.

Ik heb aan de Kamer het voorstel toegezonden, dat ik al noemde, maar dat hier ook bij past, om extra ruimte te bieden voor de bouw van kleinere huurappartementen in de vrije sector in de steden met de grootste tekorten, in de regio's Amsterdam en Utrecht. Dat is weer maatwerk. Bij de Kamer ligt inmiddels een wetsvoorstel over de aanpas-

sing van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing had al regionale componenten, zoals de sloopaftrek voor de krimpgebieden en de extra aftrek voor Rotterdam-Zuid. Die aftrekmogelijkheden worden verruimd. Daarbij komt er een bouwimpuls voor goedkope woningen, die ook nog eens extra groot wordt voor de schaarstegebieden in Nederland. Dat hele pakket brengt mij tot de conclusie dat er nog nooit zo veel ruimte is geweest voor lokaal maatwerk als nu.

Wat betreft de ramingen van de woningbehoefte per regio heeft de Kamer met het aannemen van de Woningwet Kamerbreed aangegeven dat gemeenten in de bestuurdersstoel moeten zitten als het gaat om de lokale invulling van de woningbehoefte. We hebben de gemeenten inmiddels ondersteund met berekeningen van de investeringsruimte. Ik zal er ook voor zorgen dat ik zo veel mogelijk regionale woningmarktprognoses beschikbaar heb en dus ook op een lager niveau dan landelijk de verwachte vraag in beeld breng. Mijn intentie is om in de staat van de volkshuisvesting, die komend voorjaar weer beschikbaar zal zijn, de Kamer te laten zien hoe ik verwacht dat die vraag zich per regio zal ontwikkelen.

De heer De Vries vroeg mij om nog eens in te gaan op het plan dat hij eerder presenteerde om, daar waar er tekorten aan sociale huurwoningen zijn, die in te vullen met een groot aantal betaalbare, geprefabriceerde woningen. Er zijn in de praktijk een heel aantal toepassingen van dat voorbeeld. Misschien is dat ook de aanleiding dat de heer De Vries hiermee komt. Ik heb zelf bijvoorbeeld bij de corporatie Wonen Limburg voorbeelden bezocht. In Almere is de gemeente heel enthousiast aan de slag gegaan met tiny houses, of "kleine huisjes", zoals de heer Elias zou zeggen. Dat zijn snel te produceren prefabwoningen. Dit geeft inderdaad aan dat de techniek er is en ook de bereidheid bij gemeenten en woningcorporaties om hiermee aan de slag te gaan. Ook hiervoor geldt echter dat het niet logisch is om dat opeens landelijk te gaan sturen. Het is de lokale vraag die dit moet bepalen. In Limburg is de afweging heel sterk dat de prognoses voor de komende vijf à tien jaar nog groei laten zien, maar daarna krimp. Dan is dit een logische keuze. Als we dit bijvoorbeeld in Amsterdam toepassen, kan ik mij voorstellen dat dit voor sommige mensen aantrekkelijk is, maar dat een deel van de mensen op de wachtlijst zal blijven zeggen: tja, als ik de keuze heb tussen een snel op te zetten, geprefabriceerde woning in Amsterdam-Zuidoost en die woning in de Jordaan die ik eigenlijk wil, blijf ik toch nog op de wachtlijst voor de Jordaan staan. Waar dit kan, moeten we het dus inzetten, maar ook hier moeten we de afweging lokaal laten maken.

Wat kan helpen bij versnelling, of het nou gaat om prefabbouw of permanente bouw, is aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, waar mijn collega van Infrastructuur en Milieu mee bezig is. Bij een verstandige toepassing maakt die het mogelijk om sneller te bouwen dan nu.

De wooncoöperatie leidde tot vragen van mevrouw Voortman en mevrouw Schouten. Zij vroegen mij of daarin voldoende voortgang gemaakt wordt en of ik de obstakels uit de weg kan nemen. Mevrouw Schouten noemt het voorbeeld in Jirnsum. Volgens mij is men daar inmiddels tot zaken gekomen. Mevrouw Voortman vroeg specifiek naar de financiering. Of was het andersom? Beide dames zijn in ieder geval geïnteresseerd in de voortgang en de knelpun-

ten. Wat betreft de financiering heb ik bij wijze van experiment recent mogelijk gemaakt dat mensen die een wooncoöperatie willen oprichten de woningen van een corporatie kunnen overnemen tegen dezelfde conditie als een individuele koper. Dat kan dan met kortingen tot 50%, op voorwaarde dat er ook afspraken zijn over winstdeling bij tussentijdse verkoop. Daarmee wordt een belangrijke prijshobbel genomen.

Over de financiering merk ik allereerst op dat niet iedere wooncoöperatie financiering nodig heeft. Er is ook een vorm mogelijk waarbij de woningen eigendom blijven van de woningcorporatie en waarbij het beheer in coöperatieve vorm plaatsvindt. Voor de financiering is er aan de ene kant het hele instrumentarium van kopen met Nationale Hypotheek Garantie. Aan de andere kant is er een ondersteuningsprogramma dat is opgezet via Platform31. Daarbij willen wij standaardcontracten en een standaard juridische vormgeving aanbieden om die financiering te vergemakkelijken. Dat gebeurt natuurlijk allemaal wel binnen de randvoorwaarde dat de financiering verantwoord blijft. Ik zei net dat een korting op de prijs mogelijk is, zoals dat ook het geval is bij zittende huurders die willen kopen. Ook dat dient allemaal plaats te vinden binnen verantwoorde spelregels. Je wilt immers niet dat gemeenschapsbezit uit handen wordt gegeven zonder dat je daar fatsoenlijke waarborgen voor hebt.

De voorzitter:

Mevrouw Schouten, ik zie dat u wilt interrumperen. Ik had eigenlijk gezegd dat ik interrupties zou toestaan aan het einde van het blokje. Ik denk dat dat nog niet helemaal voorbij is, tenzij ik het verkeerd heb. Ik wil u uitnodigen om uw interruptie op te sparen tot dat moment, tenzij de minister nu aangeeft dat hij aan het einde van dat gedeelte is gekomen.

Minister Blok:

Dat is zo. Ik ben aan het eind van het hoofdstukje huur.

De voorzitter:

Ik zie ook de heer De Vries bij de microfoon staan. Dan is het niet meer dan fair, mijnheer de Vries, dat ik toch mevrouw Schouten eerst even de gelegenheid geef om haar interruptie te plaatsen.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik dank de minister voor het geven van bepaalde opties om de financiering te vergemakkelijken. Ons bereiken nog wel signalen dat er ook op andere terreinen problemen of hiccups zijn bij de financiering. Afgelopen dinsdag is bij de Algemene Financiële Beschouwingen een motie aangenomen waarin de minister van Financiën wordt gevraagd om de financieringsmogelijkheden van coöperaties op het gebied van energie en wonen in kaart te brengen en zo nodig knelpunten weg te nemen. Ik denk dus dat de minister voor Wonen nog wel een bezoekje krijgt van de minister van Financiën om te bespreken hoe eventuele andere hiccups nog weggenomen kunnen worden. Dan zetten wij die discussie graag voort.

De voorzitter:

Dat was een aankondiging; daarmee kan de minister rekening houden.

Minister Blok:

Als de minister van Financiën geld komt brengen, is hij altijd welkom.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Dat zou helemaal geweldig zijn, maar die garantie kan ik deze minister niet geven.

Minister Blok:

Jammer!

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Wellicht kan in gezamenlijkheid bekeken worden waar er nog andere obstakels zijn, bijvoorbeeld bij de banken die hypotheek verstrekken aan mensen die aan een wooncoöperatie gaan deelnemen. Hoe kunnen die obstakels bijvoorbeeld weggenomen worden? Dat ligt op het snijvlak van Financiën en Wonen.

De voorzitter:

Oké. Dank daarvoor. Ik zie aan de minister dat het niet nodig is dat hij hierop een antwoord geeft. Dan geef ik eerst het woord aan mevrouw Voortman en daarna aan de heer De Vries.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik had in mijn inbreng inderdaad gesproken over de marktconforme prijzen. De minister zegt dat er een experiment komt, zodat ook bekeken kan worden of de prijzen op hetzelfde niveau kunnen liggen als bij een individuele koper. Ik vind dat heel interessant klinken, want daarmee wordt inderdaad een flinke prijshobbel weggenomen. De motie die ik daarover had voorbereid, laat ik voorlopig even in mijn achterzak. Ik vroeg mij nog af tot wanneer dat experiment loopt. Kan de minister ons daarover op de hoogte houden?

Minister Blok:

Uit het hoofd: tot 2018. De Kamer krijgt van mij de Staat van de woningmarkt en de Staat van de volkshuisvesting. Ik vind het logisch dat ik daarin ook inga op de voortgang inzake de wooncoöperaties en dus ook op het experiment.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Prima, dank u wel.

De voorzitter:

Dan is eerst het woord aan de heer Albert de Vries en daarna aan de heer Koolmees.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik verbaas mij toch een beetje over de reactie van de minister op de woningtekorten in dit land die enorm oplopen omdat er veel te weinig wordt gebouwd. Hij blijft erop vertrouwen dat de gemeenten dat zelf kunnen. Wij zien echter dat het aantal bouw aanvragen bij de gemeenten drastisch daalt, terwijl de hoeveelheid bouwgrond die wordt aangeboden in de categorieën waar de vraag het grootst is, ver onder de maat is. Ik vraag mij af hoe de minister inhoud gaat geven aan zijn wettelijk taak, namelijk ervoor zorgen dat er voldoende woonruimte is, als hij niet ingrijpt in deze situatie.

Minister Blok:

Ik heb net een heel pakket maatregelen geschetst. Ik heb ook geschetst dat er voldoende geld is. Het waren zelfs de woorden van de heer De Vries: geld is niet het probleem. Ik heb geschetst dat ik voor het grootste knelpunt, de middeldure huurmarkt, nog met een aanvullend pakket maatregelen kom. Landelijk hebben wij de seinen allemaal op groen. Wij hebben net in de Woningwet Kamerbreed gezegd dat wij de gemeenten meer bevoegdheden geven omdat de lokale kennis over vraag, mogelijkheden en beschikbare grond bij de gemeenten ligt, terwijl die grond eigenlijk altijd in handen van de gemeenten is. Wij hebben de huurders een wettelijk vastgelegde rol gegeven. Dat kunnen wij vanuit Den Haag toch nooit verbeteren?

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik bepleit niet dat wij de gemeenten dit allemaal weer moeten afnemen, maar als die gemeentelijke verantwoordelijk tot onvoldoende productie leidt, hebben de huurders en de kopers daar enorm veel last van. De prijzen gaan omhoog, de huren gaan omhoog en mensen zitten heel lang te wachten op een woning. Het is gewoon een primaire taak van de minister om erop toe te zien dat er voldoende woonruimte is. Er zijn gemeenten in dit land die geen sociale huurwoningen willen bouwen, terwijl daar wel vraag naar is. Ik vind het een taak van de minister om daar waar het misgaat — dus niet overal, maar daar waar echte tekorten zijn — in te grijpen en te zeggen dat er een tandje bij moet.

Minister Blok:

In de gemeenten waar het misgaat, zullen onze collega's in de gemeenteraad dan toch ingrijpen? Dit is toch voor de kiezers in iedere gemeente een ongelofelijk belangrijk onderwerp? Waar kunnen onze kinderen wonen? Waar kunnen onze bejaarde ouders wonen? Dat staat toch bovenaan de gemeentelijke agenda en de oplossingen liggen dan toch daar? Het is immers dezelfde gemeente die de bestemmingsplannen maakt. Het is dezelfde gemeente die de grond verkoopt en de prijs van die grond vaststelt. Het probleem en de oplossing liggen dus bij elkaar.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Dat is allemaal waar, maar in de praktijk zien wij dat het aantal bouwvergunningen drastisch daalt en dat de hoeveelheid grond die beschikbaar gesteld wordt flink tekortschiet in relatie tot de behoefte. Sommige gemeenten sturen bewust op het buiten de deur houden van de sociale sector.

De voorzitter:

Dat was geen vraag; het spijt mij dat ik u een derde kans heb gegeven.

De heer Koolmees (D66):

Ik wil terugkomen op het onderwerp regionalisering. Ik ben het eens met de minister dat hij veel gedaan heeft om meer lokaal maatwerk toe te staan — 40 extra punten in het woningwaarderingssysteem in Amsterdam en Utrecht en 20% van de WOZ-waarde in de woningwaarderingssystematiek — maar daarnaast constateer ik dat bijvoorbeeld Aedes zegt dat wij er nog niet zijn. Ook de minister is ooit in het regeerakkoord begonnen met het volledig incorporeren van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem, juist ook om rekening te houden met de lokale verschillen. Ik hoorde de minister zo-even ook spreken over de huurtoeslag. In sommige regio's is dat een inkomstegemoetkoming, in andere regio's is dat de basis van de huur. Tot slot zegt de minister dat het een lokale verantwoordelijkheid is om de woonvisies te maken. Dat ben ik met hem eens. Wij hebben echter wel een landelijk woningwaarderingssysteem en een landelijk huurtoeslagstelsel. Is de minister bereid om nog eens te bezien of die regionalisering niet beter vormgegeven kan worden? Amsterdam heeft nu eenmaal een andere woningmarkt dan Delfzijl of Rotterdam.

Minister Blok:

Hiermee stuit je natuurlijk al snel op de vraag op welk moment het zo complex wordt dat het zijn doel voorbij schiet. Zoals de heer Koolmees wellicht weet, heeft een van mijn voorgangers, mevrouw Dekker, geprobeerd een gedifferentieerd systeem van huren te introduceren. Dat lukte toen niet, juist ook vanwege die complexiteit. De heer Koolmees geeft het voorbeeld van de WOZ als volledige basis voor het woningwaarderingssysteem uit het regeerakkoord — gelukkig heb ik deze keer niet van de heer Bashir op mijn kop gekregen omdat ik dat deel van het regeerakkoord niet uitgevoerd heb — maar wellicht herinnert de heer Koolmees zich ook de reacties op dat moment. Het bijzondere was dat het voorstel kwam uit het akkoord Wonen 4.0, gesloten door corporaties, makelaars en Vereniging Eigen Huis. Op het moment dat wij dat braaf wilden uitvoeren, brak de pleuris uit, want in de krimpgebieden rekenden een heleboel corporaties uit dat de huren omlaag zouden gaan en in andere gebieden zag men dat de huren juist met grote sprongen omhoog zouden gaan.

Volgens mij is het verstandig om periodiek naar ieder onderdeel van ons woningmarktbeleid te kijken om te bepalen of het nog werkt zoals we hadden bedoeld. Bij de verhuurderheffingen wordt na drie jaar gezegd: het is te dragen, maar toch gaan we het op een aantal andere plaatsen aanpassen. Ik heb in het woningwaarderingssysteem de WOZ-component geïntroduceerd, maar bij dezen zeg ik dat ik toch voorstel om de echte schaarstegebieden nog een extra componentje te geven. Ik zie op dit moment geen landelijke systeemwijziging die een verbetering zou opleveren zonder grotere complicaties. Op dit moment zou ik dus zeggen dat we de stappen zouden moeten gaan zetten die ik de Kamer nu voorleg, zonder weer een grote stelselwijziging aan de horizon te schetsen, omdat dat weer een hoop onrust zou geven.

De heer Koolmees (D66):

Het ibo naar de huurtoeslag komt nog. Ik hoop wel dat daar iets in staat. Ik zie nu namelijk een probleem ontstaan. We kunnen natuurlijk elke keer wel een lapmiddel introduceren door voor de regio's Amsterdam en Utrecht extra punten toe te kennen, en over een jaar misschien voor Eindhoven. Ik zeg dat niet disrespectful, hoor. Maar is het niet beter om hier wat fundamenteeler naar te kijken, juist vanuit de gedachte dat we nog lokale woonvisies krijgen en gemeenten de verantwoordelijkheid krijgen voor hun eigen woningmarktbeleid, waardoor ook ruimte ontstaat voor verschillen in woningwaarderingssystemen en in huurtoeslag, zodat er lokaal meer maatwerk mogelijk wordt gemaakt? Nogmaals, Delfzijl is anders dan Amsterdam.

Minister Blok:

Het ibo zal dit najaar naar de Kamer komen. Met dat ibo voor ons hebben we een prima gelegenheid om verder te discussiëren over routes die we nu niet voor ogen hebben, maar die we op grond van dat rapport misschien wel gaan zien.

Ik ga nu over tot de andere onderwerpen op het gebied van wonen en bouwen. Allereerst de Wet kwaliteitsborging.

De voorzitter:

Om structuur in het debat te krijgen, wil ik de minister eerst even iets vragen. Tussen u allen ben ik natuurlijk een leek, maar zie ik het goed dat er eigenlijk nog maar twee blokjes zullen volgen? Het eerste gaat over de meer generieke maatregelen in de woningbouw en duurzaam bouwen. En komen daarna niet de rijksdiensten? Of ga ik nu misschien te kort door de bocht? Zo weten we namelijk wanneer er kan worden geïnterrupteerd. Ik sta interrupties toe aan het eind van elk blokje. Ik verzoek de minister om de beantwoording nu terstond en gezwind ter hand te nemen.

Minister Blok:

De Wet kwaliteitsborging ligt inmiddels in de Kamer. Het doel ervan is het verhelpen van de gesignaleerde tekortkomingen. De consument krijgt nu immers niet altijd waar hij recht op heeft. Met de kwaliteitsborging gaat het in een groot aantal gemeenten goed, maar in een aantal helaas niet meer. De bouwwerken worden ingewikkelder. Er is om een heleboel redenen eigenlijk al een aantal jaren geleden gezegd dat die kwaliteitsborging moet worden verbeterd. Ik hoop dat we de wet als geheel snel zullen behandelen.

De heer Van der Linde vroeg specifiek naar de gevolgen voor de leges die gemeenten berekenen. Die kunnen bij wat grotere nieuwbouwprojecten fors oplopen en daarvoor moet de consument weer gaan betalen. Nu al is wettelijk vastgelegd dat leges kostendekkend moeten zijn; althans, niet de individuele leges, maar het geheel van de leges moet kostendekkend zijn. De bevoegdheid om de precieze hoogte per type bouwwerk vast te stellen, hebben we aan diezelfde gemeenten gegeven; daar hadden we het zonet al over. Ik ben het eens met de heer Van der Linde: als je de gemeenten meer een rol op de achterhand geeft en zij daarom minder kosten gaan maken, dan moet dat logischerwijs gevolgen voor de leges hebben. Dit onderwerp heeft zeker mijn aandacht. Ik spreek zeer frequent over deze wet met alle betrokkenen, en ook met de VNG. Het past niet in

onze manier van omgaan met de medeoverheden om dit verplichtend op te leggen, maar ik heb dit zeker al voor ogen bij deze wet.

De heer Madlener stelde een vraag over het private opdrachtgeverschap. Hij gaf aan dat we in Nederland te weinig aandacht hebben voor en ruimte geven aan mensen die zelf een huis willen bouwen. Ik ben het met hem eens dat dit een fantastische kans is. Ik ben hier iets positiever over dan wat ik in zijn woorden meende te horen, omdat we door de crisis — en misschien ook wel een beetje dankzij de crisis — in de afgelopen jaren een forse toename hiervan hebben kunnen zien. Traditioneel waren een aantal gemeentes koploper. Adria Duivesteijn heeft hierin bijvoorbeeld als wethouder van Almere een heel belangrijke aanjaagrol gespeeld, maar een gemeente als Den Haag, waar het voor de crisis eigenlijk niet mogelijk was, is een heel aantal zelfbouwprojecten gestart. Het zijn er misschien minder dan de heer Madlener wil, maar ze zijn er echt. Ik heb ze bekeken en heb daar heel enthousiaste mensen ontmoet. Ik vind het in ieder geval net zo belangrijk als de heer Madlener. Er is dus een apart team ingesteld, het Expertteam Eigenbouw. Dit team wijst gemeentes op de mogelijkheid van eigenbouw en helpt daar ook bij, want zeker voor kleinere gemeentes is het best een opgave om de deskundigheid te hebben om ook op deze manier woningbouw mogelijk te maken. Dat expertteam draait als een tieler. Er is echt veel vraag naar. Langs die route moedigen we dat dus aan. Vorig jaar is het Bouwbesluit voor deze doelgroep vereenvoudigd. De eisen waaraan zelfbouwers moeten voldoen zijn minder scherp dan die waaraan professionele bouwers moeten voldoen.

Er is een aantal vragen gesteld over duurzaamheid. Mevrouw Voortman vroeg of woningcorporaties voldoende geld hebben om aan de duurzaamheidsopgave te voldoen. Ik gaf al aan dat we berekend hebben wat de investeringsruimte van woningcorporaties is. Als zij de ruimte die zij hebben, volledig zouden inzetten voor woningverbetering, komt dat op 28 miljard euro. Dat bedrag komt bovenop het bedrag dat is uitgetrokken voor de voornemens die ze al hebben, want heel veel woningcorporaties zijn prima bezig met het verduurzamen van de voorraad. Het bedrag voor de eigen voornemens tot 2020 is al 5 miljard. Is dat genoeg? Er is een afspraak met de woningcorporaties om te streven naar een gemiddeld label B in 2020. De investering die nodig is om dat gemiddelde label B te halen, zou zo'n 15 miljard zijn. Die 15 miljard past binnen de bedragen die ik net genoemd heb. Met dit lange betoog wil ik slechts aangeven dat de investeringsmogelijkheden, ook voor de afspraken over energiebesparing, voldoende zijn. Mevrouw Voortman vroeg of het met een staatsgarantie kan. Het huidige stelsel van borging van corporaties is in feite een staatsgarantie. Zolang zij maar aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voldoen, kunnen binnen het stelsel dus ook investeringen gefinancierd worden die energiebesparing als doel hebben. Daarnaast is er een heel aantal instrumenten voor subsidies en goedkope leningen beschikbaar voor woningcorporaties.

De heer Houwers vroeg of het mogelijk is om een koppeling te maken tussen de hoogte van de huurtoeslag en het energieverbruik van een woning. Dat lijkt mij om een paar redenen onverstandig. De huurtoeslag is er om mensen met een kleine portemonnee het wonen mogelijk te maken, maar je moet niet iedere prikkel tot zuinig energieverbruik weghalen. Het is goed voor de portemonnee om niet te

veel te stoken. Daarnaast is het ook plezierig als huurders meewerken als de woningcorporatie langskomt en zegt dat zij de woningen graag wil verduurzamen. Dat is altijd even gedoe voor de huurder omdat de woning wordt verbouwd, maar hij zal daar eerder toe geneigd zijn als hij er het voordeel van merkt in zijn portemonnee doordat de energierekening omlaaggaat. Als je dat voordeel weghaalt door de energielasten op te nemen in de huurtoeslag, neem je dus ook een prikkel tot energiebesparing weg. Langs die route zou ik het dus niet willen.

Mevrouw Schouten stelt voor — zij zal mogelijk zelfs een amendement indienen — om nul-op-de-meterwoningen, dus de allerzuinigste woningen in de sociale huur, te stimuleren door voor de verhuurderheffing een extra aftrekmogelijkheid te geven en die te financieren uit de verhoging van de tabaksaccijns. Ik denk, eerlijk gezegd, dat dit niet nodig is omdat we recentelijk in de Kamer de Wet op de energieprestatievergoeding hebben aangenomen. De betrokken partijen bij het project Stroomversnelling, het grote project van de nul-op-de-meter-woningen, hebben juist steeds aangegeven dat zij aan de slag kunnen op het moment dat de wet er is. Zij hebben niet gevraagd om extra geld. Los van het feit dat ik het verhogen van belastingen elders nu ook weer niet zo'n sympathieke methode vind, lijkt het me ook niet nodig. Daarnaast hebben we ook nog de mogelijkheid van de extra lage rentelening uit het Fonds energiebesparing huursector, het FEH. Dat fonds is juist opgericht voor investeringen in de allerzuinigste woningen.

De heer Bisschop vroeg ...

De voorzitter:

Misschien is het goed om aan te geven dat de heer Bisschop momenteel niet in de zaal aanwezig is, maar dat hij zich wegens verplichtingen elders in het gebouw bevindt. Er is vast wel iemand die meeluistert, maar het antwoord komt in ieder geval in de Handelingen. Ik verzoek de minister dan ook om het antwoord toch te geven.

Minister Blok:

De heer Bisschop vroeg naar de positie van tienermoeders bij het toewijzen van sociale huurwoningen, alsook of we daar voldoende aandacht aan besteden. Dit is een van de categorieën waarvoor de Huisvestingswet het mogelijk maakt urgentie aan te wijzen. Immers, het zal hier over het algemeen gaan om moeders die in de categorie "sociale opvang" vallen. Als de heer Bisschop signalen krijgt dat dit te weinig gebeurt, ben ik graag bereid om de VNG nogmaals op deze mogelijkheid te wijzen.

De heer Van der Linde vroeg of ik niet moest ingrijpen in de grondprijzen die gemeenten hanteren voor sociale huur. Een en ander vanuit de observatie dat woningcorporaties bouwgrond over het algemeen ver onder de marktprijs verkrijgen, wat betekent dat de marktprijs voor andere bouwers, vrijesectorhuur of koopwoningen, omhooggaat. Ook onder Europese regelgeving is het toegestaan om voor de echte sociale woningbouw, het DAEB-bezit in Europese termen, grond onder de marktwaarde aan te bieden. Los van de Europese regels lijkt me dat ook redelijk, ook vanuit de grondwettelijke doelstelling dat je mensen met een echt kleine portemonnee ook goede woningen wilt kunnen bieden. Waar mijn zorg veel meer zit, is bij die middeldure

huur. De heer Koolmees wees daar ook op. Daar waar gemeenten het helemaal tussen de oren hebben om die heel lage grondprijs aan woningcorporaties aan te bieden, wordt ervan uitgegaan dat de rest van de grond tegen één prijs de deur uit moet. Het is juist logisch om ook daarbij een onderverdeling te maken tussen het vrijesectordeel — wat ik ook in het bestemmingsplan mogelijk wil maken — en het koopdeel, en daarmee rekening te houden in de prijs, omdat in vrijwel alle gemeenten in Nederland mensen met een middeninkomen verreweg de grootste groep vormen. Je moet zorgen dat daar voldoende woningbouw voor is.

Ik moet nu heel even zoeken, want een aantal vragen is al bij interruptie beantwoord.

De heer Van Vliet vroeg of de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting niet beter samengevoegd kunnen worden. Het zijn beide rapportages waar de Kamer om heeft gevraagd, deels in de enquête waar de heer Van Vliet voorzitter van was. Ik heb de Staat van de Woningmarkt gepland staan voor begin november en de Staat van de Volkshuisvesting voor april. Ik kan de Kamer aanbieden om in april — ik neem aan dat ik dan nog op deze stoel zit — nog eens met elkaar te kijken of we deze rapporten nog naast elkaar willen laten bestaan of dat we ze in de volgende serie gaan samenvoegen. Ik ga die optie serieus bekijken. In april kan daarover dan een beslissing worden genomen.

Hiermee ben ik aan het einde van mijn beantwoording over de resterende onderwerpen ten aanzien van de woningmarkt. Ik wil overgaan naar de vragen over de rijksdienst.

De voorzitter:

Prima. Dan ga ik eerst het woord geven aan de heer Houwers. Hij stond net al als eerste bij de interruptiemicrofoon.

De heer Houwers (Houwers):

Ik vrees dat ik mij dinsdag niet scherp genoeg heb uitgedrukt. De minister had het over de combinatie van huurtoeslag en energiezuinig verbruik. Natuurlijk is het toe te juichen dat huurders daar zelf het nodige aan doen. Natuurlijk is het ook toe te juichen dat huurders meewerken als er wordt verduurzaamd. Mijn vraag was echter of het ook mogelijk zou zijn om huurtoeslag uitsluitend toe te kennen bij een bepaald energielabel. We zouden kunnen zeggen dat we streven naar het gemiddelde van een B, maar dat iemand eigenlijk alleen maar huurtoeslag kan krijgen als hij minimaal een D-label heeft. Op die manier kun je een incentive geven aan verhuurders, zowel in de particuliere als in de sociale sector, en ervoor te zorgen dat de woonlast in totaliteit betaalbaar blijft. Het ging mij dus niet zozeer om wat ze werkelijk verbruiken, maar meer om wat er wordt aangeboden door de verhuurder.

Minister Blok:

Ik begrijp de vraag. Als je geen huurtoeslag verleent aan huurders bij een weinig energiezuinige woning, dan tref je niet de verhuurder maar de huurder. Dan geef je de huurder eigenlijk een klap in de hoop dat de verhuurder dat ook zelf vindt. Dat lijkt me geen logisch aangrijpingspunt. Vandaar dat we met de verhuurders afspraken gemaakt hebben inzake een gemiddeld label B.

De heer Houwers (Houwers):

Dat begrijp ik. Ik zou ook niet willen dat het bij bestaande huurovereenkomsten gebeurt. Daar zijn mensen met elkaar afspraken overeengekomen. Die moet je respecteren. Ik denk dat je ook niet de huurder moet treffen, maar vooral de verhuurder. Ik denk ook dat je de verhuurder treft. Ik weet uit ervaring dat als een verhuurder een woning wil verhuren zonder dat een huurder de mogelijkheid heeft om daarvoor huurtoeslag te krijgen, de verhuur dan aanzienlijk lastiger zal zijn. Als je op die manier een soort incentive creëert waardoor iemand die een woning wil verhuren ervoor zorgt dat die woning toch een bepaald minimumlabel heeft, kun je daar volgens mij echt iets mee bereiken. De minister hoeft er niet nu op te antwoorden, maar misschien wil hij dit nog eens meenemen. Dat zou ik eigenlijk willen bereiken.

De voorzitter:

Dat antwoord willen we dan in elk geval wel horen.

Minister Blok:

Nogmaals, er zijn gewoon afspraken met de woningcorporaties gemaakt inzake een gemiddeld label B. Ik zie ook veel enthousiasme bij woningcorporaties. Het wordt nog spannend of we het gaan halen. Ik zal de Kamer daar binnenkort een rapport over sturen. Ik vind de verhuurder het logische aangrijpingspunt. Stel dat je in schaarstegebieden zoals de Amsterdamse en de Utrechtse regio's niet meer mag verhuren met huurtoeslag als het energielabel nog niet verbeterd is. Dan ga je mensen daarmee toch echt in de problemen brengen. Een deel van hen zal toch zeggen: ik wil hier zo graag wonen dat ik het even voor lief neem dat het hier wat tochtig is of dat mijn energierekening hoger is. Om dat dan via de huurtoeslag onmogelijk te maken, lijkt me vrij ingrijpend. Dan vind ik de route nu via de verhuurder echt sympathieker.

De heer Houwers (Houwers):

Die route verloopt ook via de verhuurder. Met de sociale verhuurders is dat geregeld, maar zijn ook particuliere verhuurders. Als mensen het zelf niet kunnen betalen, dan zeggen ze echt niet alleen dat ze een tochtiger woning accepteren maar dan zal dat ze er ook toe bewegen om te verduurzamen. Dat is de inzet.

Minister Blok:

Ik kom niet tot een andere afweging. Ik stel vast dat je de prikkel bij de verkeerde legt.

De voorzitter:

Prima. Ik constateer dat de heer Van der Linde weer is gaan zitten. Mevrouw Schouten had al aanstalten gemaakt om te interrumperen. Eerst mag mevrouw Schouten, dan de heer Van der Linde en dan de heer Bashir.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Wat een rechtvaardige voorzitter hebben wij toch!

De voorzitter:

Dat kan zomaar veranderen.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik ben helemaal van mijn à propos. Ik heb nog een vraag over de duurzaamheid, over het amendement. De minister weet heel goed dat als de lasten aan de ene kant verlaagd worden, ze aan de andere kant verhoogd mogen worden. Dan kom je onder de streep gewoon weer onder nul uit. Ik wil even toelichten wat het idee erachter is. Het gaat er natuurlijk om dat wij heel vaak met de stok richting de corporaties gaan. Ik dacht: laten we nu eens de wortel hanteren. Wij hebben een enorme opgave qua duurzaamheid. Er moet ongeveer 4,5 petajoule per jaar worden gerealiseerd, willen wij aan de doelstellingen uit het energieakkoord voldoen. Dat is een enorme opgave en die gaan wij op dit moment nog niet halen. Mijn vraag is dan tweeledig. Moeten wij niet bezien of wij maatregelen kunnen invoeren waarmee de druk op de corporaties wordt opgevoerd — de stok — maar ook maatregelen waarmee zij meer worden verleid? Dan is 100 miljoen nog niet zo'n groot bedrag, maar in ieder geval wel een stimulans om dat stapje extra te zetten.

Minister Blok:

Ik kom binnenkort naar de Kamer met een rapportage over de voortgang van de afspraken over het gemiddeld label B bij corporaties. Ik gaf net al aan dat ik weet dat het nog een hele opgave is, maar dan kan ik precies laten zien hoe ver wij zijn. Mevrouw Schouten heeft natuurlijk gelijk dat je zowel de wortel als de stok moet kunnen hanteren. Als het specifiek gaat om die energieneutrale woningen, de nul-op-de-meterwoningen, hoor ik uit de wereld van de initiatiefnemers niet de vraag om subsidie. Zij hebben gevraagd: geef ons die energieprestatievergoeding. Zelfs als je een wortel zou willen hanteren, ben ik er niet van overtuigd dat deze juist naar dit doel zou moeten. Dan zou je ook kunnen overwegen dat je een en ander gaat richten op het label B, als dat toch niet of te traag wordt gehaald. Misschien kun je daarmee nog een groter milieueffect bereiken dan wanneer je bij een kleinere groep nul op de meter wilt bereiken. Ook langs die route zou ik zeggen: doe het nu niet. De dekking is technisch correct, hoor; dat ben ik met mevrouw Schouten eens. Het is een eigen politieke afweging of je op deze manier lasten wilt verhogen. Ik verwacht dat ik aan het einde van deze maand de cijfers heb. Dan is duidelijk hoever wij zijn met de verduurzaming van de huursector. Laten wij dan bezien of er aanvullende maatregelen nodig zijn en, zo ja, waar wij die dan op moeten richten.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

In het verlengde van de energieprestatievergoeding het volgende. Door de initiatiefnemers is gezegd dat de hele boel klappt op het moment dat gas ook in aanmerking komt voor een EPV. De minister heeft nog steeds geen uitsluitend gegeven over de vraag of dat nu wel of niet meegerekend wordt. Dat was ook een vraag van mij. Onderkent hij dat het initiatief van Stroomversnelling op losse schroeven staat als gas daar ook onder komt te vallen? Wil hij hierbij toezeggen dat dit niet het geval zal zijn?

Minister Blok:

Ik heb vandaag Kamervragen van de heer De Vries beantwoord over hetzelfde thema, maar ik zal het graag bij dezen nog een keer mondeling doen. Naar aanleiding van de regeling die ik zelf had aangekondigd, heb ik inderdaad een gesprek gehad met zowel de initiatiefnemers van de Stroomversnelling als met vertegenwoordigers van woningcorporaties. Ik heb daarbij geconstateerd dat er heel veel verschillende meningen zijn. Er zijn heel enthousiaste mensen betrokken bij de Stroomversnelling, waar ik veel waardering voor heb. Wij ondersteunen hen ook, via wetgeving en ook een beetje financieel. Er is ook een belangrijke groep in corporatieland die zegt: "dit gaat ons te hard. Wij willen graag investeren in verduurzaming, maar op een andere manier. Wij willen liever geleidelijk labelstappen maken." Ik kan mij overigens herinneren dat de heer De Vries mij een keer heeft gevraagd: kun je ook bij geleidelijke labelstappen met de energieprestatievergoeding werken? Die groep zegt juist nadrukkelijk: wij vinden het heel ongemakkelijk als wij maar één techniek voor nul op de meter voorgeschoteld krijgen, want dat helpt ons juist niet in een stapsgewijze aanpak.

Ik heb indertijd in de Kamer bij de behandeling van de wet inzake de energieprestatievergoeding op een vraag van de heer Koolmees gezegd dat het niet zo kan zijn dat de wet maar één techniek bevordert. Dan smoor je alle innovatie. Ik ga begin november praten met woningcorporaties en de Woonbond over dit vraagstuk. Ik heb de knoop dus nog niet definitief doorgehakt. Ik heb echter meer belangen te wegen dan uitsluitend die van de deelnemers aan de Stroomversnelling, hoezeer ik hun initiatief ook waardeer.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Wij horen graag wat daar in november uitkomt. In een tijd waarin we bezig zijn om alle woningen gasvrij te maken, lijkt het mij echter ontzettend tegenstrijdig om juist gas wel mee te gaan rekenen bij de energieprestatievergoeding.

De voorzitter:

Oké. De minister heeft hierop naar ik aanneem geen ander antwoord dan het antwoord dat hij al heeft gegeven.

Minister Blok:

Nou, ik kan bevestigen dat ik na het overleg in december naar de Kamer zal komen. Maar een belangrijke afweging zal voor mij de vraag zijn wat per saldo het meest effectief is voor het bereiken van de milieudoelen. Als namelijk een heel groot deel van de mensen die hiermee aan de slag moeten, zeggen dat ze het op die manier niet willen, dan bereiken we het doel dat mevrouw Schouten voor ogen heeft ook niet. Dit is dus een belangrijk gespreksonderwerp daar aan tafel. Ik zal de Kamer daarin meenemen.

De voorzitter:

Ja, daar wordt dus over gesproken.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik kom terug op de bouwleges. Ik kijk de minister in de ogen. Hij zegt: het moet natuurlijk wel transparant zijn en het moet kostendekkend zijn. Ik begrijp dat, maar dat verklaart

natuurlijk niet de verschillen per gemeente van honderden procenten. Niets is zo lastig als kosten toerekenen. Dat weet de minister ook. Als de minister toch in overleg is met de VNG, wil hij dan ook spreken over die verschillen? Hoe kunnen die verschillen grotendeels geëlimineerd, of in ieder geval gereduceerd worden? En kan hij bespreken hoe de weg omlaag met die bouwleges eruitziet? Het zou heel fijn zijn als hij daar nog een keer een brief over wil sturen, het liefst voor de verkiezingen. Hij weet namelijk waarschijnlijk wat er op dit punt in het verkiezingsprogramma van de VVD staat.

Minister Blok:

Ik heb toegezegd dat ik dit onderwerp nog specifiek met de VNG zal bespreken. Ik heb de Kamer net ook gezegd dat ik haast heb met een goede behandeling van het Wetsvoorstel kwaliteitsborging. Het implementatietraject moet zorgvuldig worden doorlopen, dus dat zal nog wel een tijdje duren, maar het moet wel met een goede wetsbehandeling. In dat kader ga ik dus ook op korte termijn met de VNG spreken. Ik ben dus graag bereid om die brief te sturen.

De heer Bashir (SP):

Ik heb ook nog een vraag gesteld over de Huurcommissie. Die vraag is schriftelijk beantwoord, maar ik wil er ook nog even mondeling op ingaan. Ik vind het namelijk belangrijk om een geschillencommissie te hebben waar huurders bij problemen terecht kunnen. Kan de minister toezeggen dat de bezuinigingen in ieder geval niet worden doorgevoerd zolang de gesprekken aan de gang zijn?

Minister Blok:

Het gaat om een bezuiniging op de rijksuitgaven, maar die Huurcommissie blijft gewoon functioneren. Er wordt namelijk een grotere bijdrage gevraagd aan met name verhuurders. Ik kan de heer Bashir onmiddellijk toezeggen dat ik dat niet zomaar zal doen, want dit vraagt een wetswijziging. Die is nu in voorbereiding en wetten worden altijd in de Kamer behandeld.

De heer Bashir (SP):

Dat snap ik. Maar de Huurcommissie is van belang. Uiteraard blijft die Huurcommissie ook bestaan als er op wordt bezuinigd. We willen echter juist een onafhankelijke huurcommissie. Die onafhankelijkheid moet goed gewaarborgd zijn. Dan is het van belang dat ook het Rijk meebetaalt. Mijn vraag is dan ook of de minister bereid is om die bezuiniging gewoon van tafel te halen.

Minister Blok:

Het antwoord daarop is nee. Ik zal een wetsvoorstel naar de Kamer sturen. De heer Bashir zegt: "het Rijk betaalt mee". Dat vind ik altijd nogal abstract. Het Rijk heeft geen geld, maar alleen schulden. Het is altijd de belastingbetaler die meebetaalt, en die wil ik zo veel mogelijk ontzien. De kern van het voorstel is nu juist dat de verhuurders een groter deel van de lasten gaan dragen dan de belastingbetaler. Ik had eigenlijk verwacht dat de heer Bashir dit een nogal sympathiek idee zou vinden. Ik stel gewoon voor dat we goed naar dat wetsvoorstel kijken tegen de tijd dat het hier

in de Kamer voorligt. Ik stel voor om het dan op zijn merites te beoordelen.

De voorzitter:

De minister gaat beginnen aan het laatste deel van zijn beantwoording in de eerste termijn. Als ik het wel heb, gaat dat over de rijksdiensten. Ik nodig hem uit om dat te doen.

Minister Blok:

Politiek gezien gaat er veel meer aandacht uit naar het deel "wonen" van mijn portefeuille. Dat begrijp ik heel goed, omdat dit kiezers over het algemeen veel meer raakt. Als ik folder of in een zaaltje in het land ben, word ik ook vaker aangesproken op wonen dan op de rijksdienst, maar dat doet niet af aan het enorme belang van een goed functionerende rijksdienst. Er zijn heel interessante overzichten die laten zien dat de mate waarin mensen tevreden in een land leven — de beroemde geluksenquêtes — heel sterk samenhangt met de kwaliteit van het bestuur: zijn ambtenaren betrouwbaar en niet corrupt en leveren zij een goede dienstverlening?

Ik wil dan ook beginnen met een compliment aan de ambtenaren van onze rijksdienst. Wij hebben de afgelopen jaren veel van hen gevraagd. Er is fors bezuinigd en fors gereorganiseerd. Mensen hebben moeten verhuizen en hebben andere functies gekregen. Al deze mensen hebben voor ons met veel inzet hun werk gedaan.

Bij de grote opgaven waar wij voor stonden, hoorden onder meer de opgaven rond ICT. De Kamer heeft een parlementaire enquête gehouden onder aanvoering van de heer Elias. Een van de uitkomsten daarvan was de oprichting van het Bureau ICT-toetsing, het BIT. Dat heeft inmiddels een groot aantal rapporten geproduceerd die de heer Van Vliet zo te horen ook met aandacht bestudeerd heeft. Dat heb ik ook. Die rapporten geven aan dat er heel veel dingen goed gaan, maar dat het verstandig is dat we op deze manier nog eens kritisch naar deze grote investeringen kijken.

De heer Van der Linde vroeg mij of wij voldoende in staat zijn om ICT'ers te werven. Dat is ook een van de aanbevelingen van de commissie-Elias: zorg dat je niet zo afhankelijk bent van externen. We maken daarbij grote voortgang. We hebben ook een speciaal ICT-traineeprogramma. Ik heb laatst de eerste lichting mogen toespreken. We hebben daar 40 mensen voor kunnen werven. Het is geen makkelijke markt. Daar wees de heer Van der Linden ook op. In de gesprekken met die trainees merkte ik echter ook dat heel veel mensen gemotiveerd worden door het feit dat je voor de publieke zaak werkt en op ICT-gebied een van de grootste en ingewikkeldste opgaves aantreft die je op dat gebied kunt vinden.

De heer Koolmees vroeg of we niet op een systematischer manier kunnen zorgen voor efficiencyverbetering. Dat spreekt mij natuurlijk altijd aan. De heer Koolmees vergeeft mij vast dat ik aangeef dat wij toch echt grote stappen gezet hebben. Nog niet zo lang geleden was er een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. We hebben in 2010 in het vorige kabinet gezegd dat dit ook heel goed samen kon gaan met — toen nog — Verkeer en Waterstaat en Binnenlandse Zaken. Als ik zie welk een enorme klus door mijn mensen van Wonen verricht is en dat gecombi-

neerd met een reorganisatie, vind ik dat indrukwekkend. Je ziet ook dat de integratie met Binnenlandse Zaken goed verloopt en dat het met collega Plasterk gelukt is om een aantal afdelingen samen te voegen waarvan het werk in elkaars verlengde ligt. Ik wijs in dit verband op wat er gebeurt rond steden en het wijkenbeleid en op de krimpgebieden. Daar liggen wonen en binnenlands bestuur echt heel dicht tegen elkaar aan. Dan merk je ook dat je in eigen huis zo'n slag kunt maken.

De heer Koolmees vraagt of dat niet structureel ingepast kan worden. Hij verwees naar de voorbeelden van een aantal andere landen. Op dit moment werkt het Centraal Planbureau, zoals de heer Koolmees ongetwijfeld weet, met een referentiesystematiek om de productiviteitsgroei te meten. We houden die referentiesystematiek weer eens tegen het licht om te kijken of die de werkelijkheid goed weergeeft. In het voorjaar van 2017 moeten de uitkomsten daarvan bekend zijn. Ik heb in grote trekken voor ogen de voorbeelden die de heer Koolmees gaf. Hij noemde onder meer de ervaringen in Denemarken en Nieuw-Zeeland. Ik wil hem eigenlijk voorstellen om zodra wij de Kamer verslag doen over de weging van de referentiesystematiek, ook in te gaan op de ervaringen in een aantal landen die goede voorbeelden kunnen leveren. Dat kan ik dan het komend voorjaar gezamenlijk naar de Kamer sturen. Dat zou zomaar ongeveer kunnen samenvallen met de besprekingen over een nieuw regeerakkoord. Dat kan dan gebruikt worden. Ik zie de heer Koolmees knikken.

De heer De Vries heeft opnieuw aandacht gevraagd voor de positie van de krimpregio's en de manier waarop we daar omgaan met de rijksdienst en invulling geven aan zijn motie waarin hij vraagt om in krimpregio's de werkgelegenheid niet meer dan evenredig achteruit te laten gaan in vergelijking met de rest van het land. Ik heb het afgelopen jaar een aantal keer verslag gedaan aan de Kamer en daarbij ook nauwgezet de motie-De Vries in de gaten gehouden. Natuurlijk lopen er nog operaties. Ik heb al eerder in de Kamer gezegd dat we in de loop van 2017 weer een tussentijdse stand van zaken zullen geven. De heer De Vries vroeg specifiek naar de reorganisatie bij de Belastingdienst. Ook de stappen die daar nog worden gezet de komende tijd, zal ik natuurlijk meenemen in de tussenrapportage en ook steeds wegen tegen de achtergrond van de motie waarin wordt gevraagd om de krimpgebieden zo veel mogelijk te ontzien.

De heer Van der Linde vroeg hoe ver we zijn met de agenda voor het strategisch personeelsbeleid en het voornemen om beloningen te koppelen aan het functioneren van medewerkers. Dat strategisch personeelsbeleid is op dit moment werk in uitvoering dat ik samen met de bonden doe. Ik vind het van belang om daar waar we heel veel met de bonden om de tafel zitten over arbeidsvoorwaarden en pensioenen — vaak zijn het stevige onderhandelingen over de portemonnee — ook om tafel te zitten over de kwaliteit van het werk, het plezier dat mensen daarin hebben en ook de inzetbaarheid. Ik vind het erg belangrijk dat mensen voldoende mobiel zijn en niet op het moment dat zo'n reorganisatie zich voordoet, ontdekken dat ze al vijftien jaar hetzelfde werk doen. Dat doen ze weliswaar met veel plezier, maar daardoor zijn ze ook inflexibel geworden. Dat gesprek voer ik nu met de vakbonden. Dit najaar organiseren wij ook bijeenkomsten in het land om medewerkers te vragen naar hun ideeën over dat strategisch personeelsbeleid. Ik

hoop dus, ook in het kader van de nieuwe cao die ik weer moet sluiten, dat we stappen kunnen zetten.

Ten slotte vroeg de heer Krol naar zijn motie over de renovatie van het Binnenhof. Hij vroeg om voor het gebouw Hotel te kijken naar de optie van sloop en nieuwbouw. In het debat heb ik aangegeven dat dit heel gecompliceerd is vanwege het feit dat dit pand een jugendstilgevel heeft en een gemeentelijke monument is. Ik heb ook gezegd dat ik mij zorgen maakte over het behoud van de gevel en niet wist of de gemeente überhaupt toestemming zou geven. De motie is aangenomen, dus heb ik een brief gestuurd aan de gemeente waarin ik vraag of de gemeente ruimte ziet voor zo'n optie van sloop en nieuwbouw. Ik heb nog geen antwoord van de gemeente gekregen, maar zodra ik dat antwoord heb, zal ik dat met de Kamer delen.

Hiermee hoop ik de vragen over de rijksdienst beantwoord te hebben.

De voorzitter:

Dat gaan we zien. Ik zie wat aanstalten her en der in de Kamer richting de interruptiemicrofoon. Ik denk dat we eerst het woord geven aan mevrouw Voortman en daarna aan de heer Ronnes.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister was in de schriftelijke beantwoording al ingegaan op mijn vraag wat hij gaat doen om zijn eigen beleid "VN-proof" te maken. Dan heb ik het over het VN-verdrag voor mensen met een beperking. Ik vond dat antwoord toch vrij teleurstellend. De minister zei: ik wacht het voorstel af waar mijn collega van VWS mee komt. De minister kan echter nu al dingen doen. Hij kan bijvoorbeeld kijken hoe het rijksvastgoed ervoor staat en hij zou daarop al met voorstellen kunnen komen. Is de minister daartoe bereid?

Minister Blok:

De eisen aan openbare gebouwen zijn al strenger dan aan andere gebouwen. Het is mij niet helemaal duidelijk wat daarbovenop zou moeten gebeuren.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Laat ik als voorbeeld het ministerie van Binnenlandse Zaken of Veiligheid en Justitie nemen. Ik was daar toevallig vorige week. Dan zie je verschillende dingen die haaks staan op het VN-verdrag. De draaideuren bij het begin zijn te smal. Iemand met een rolstoel komt niet binnen. Ik weet niet zeker waar de minister voor Wonen en Rijksdienst zit, maar waar de bewindspersonen van Justitie zitten, zit een handidentificatietool waar iemand in een rolstoel niet bij kan. Dat zijn allemaal obstakels die ervoor zorgen dat je niet zelfstandig binnen kunt komen, dat je overal ondersteuning bij nodig hebt. Dat is, hoe je het ook wendt of keert, in strijd met het VN-verdrag. Dat zijn dingen waarvan deze minister zou moeten zeggen: die ga ik meteen verhelpen, daarvoor hoef ik niet op mijn collega van VWS te wachten.

Minister Blok:

Ik herken het beeld niet. Ik kom iedere dag in dat gebouw en ik heb gelukkig ook wel eens bezoekers met een beper-

king, ook wel met een rolstoel. Bij dit voorbeeld heb ik niet onmiddellijk op het netvlies wat er extra zou moeten gebeuren.

De heer **Ronnes** (CDA):

De minister sprak zojuist over de externe inhuur. Dat ging vooral over ICT, maar ook op andere terreinen is er natuurlijk externe inhuur. Gezien de ontwikkelingen bij de Belastingdienst wil ik daarover toch even dieper doorvragen bij de minister. De integriteitsregels zijn veranderd. In 2015 was er eentje die wij nog in een algemeen overleg besproken hebben en bij ministeriële regeling is er in 2016 een verandering toegepast. Die verandering houdt in dat mensen die in dienst zijn geweest bij het Rijk en daar weggaan, al of niet met een ontslagvergoeding, terug ingehuurd zouden kunnen worden bij de rijksdienst. Wat was de achterliggende gedachte van de minister om die regeling aan te passen? Kan hij zeggen of die regeling ooit op enigerlei wijze kenbaar is gemaakt aan de Kamer? Heeft de wijziging, die recentelijk is gepubliceerd in de Staatscourant, de afgelopen week, of misschien zelfs al voor de publicatie, geleid tot ambtenaren die na hun ontslag een opdracht hebben gekregen van het Rijk? Is de minister, gezien zijn coördinerende verantwoordelijkheid op het terrein van werkgeverschap, betrokken geweest bij de ontslagprocedure of de regeling die voor de Belastingdienst geldt? Heeft hij overleg gehad met andere ministeries, bijvoorbeeld het ministerie van Financiën, over dit soort regelingen?

De **voorzitter**:

Dat zijn een hele hoop vragen. Uw derde vraag was zelfs uitgesplitst in twee vragen. Ik denk dat wij de minister even moeten helpen met de beantwoording.

Minister **Blok**:

Dit is inderdaad een enorme serie.

De **voorzitter**:

Weet u de eerste nog?

Minister **Blok**:

De heer Ronnes begon met de vraag waarom de regeling veranderd was en of dat gepubliceerd is. Die regeling is gewoon gepubliceerd. Zo kent ook de heer Ronnes de regeling, neem ik aan. De verandering was nodig omdat de oude draaideurregeling niet meer passend was, omdat een algemeen verbod om ooit nog werk voor het Rijk te doen mensen extreem zou beperken. In de private sector is er ook weleens een discussie geweest over concurrentiebedingen. Toen is ook gezegd dat zulks onredelijk was. Zo was ook de afweging. Stelt dat iemand vertrekt uit het gevangeniswezen en daarna zijn diensten wil aanbieden in een volstrekt ander onderdeel, dan moet je dat niet helemaal onmogelijk maken. Maar we willen natuurlijk niet dat mensen daar op een ongewenste manier een slaatje uit kunnen slaan. Daarom hebben we tegelijkertijd de integriteitsregels fors aangescherpt voor hen.

De heer Ronnes heeft daarnaast een heel aantal vragen gesteld over de concrete casus van de Belastingdienst.

De **voorzitter**:

Hij vroeg of u nog iets met die ellende bij de Belastingdienst te maken had.

Minister **Blok**:

Hij vroeg mij of wij betrokken zijn. Volgens mij heeft de staatssecretaris daarop geantwoord dat de Belastingdienst die regeling binnen de algemene kaders die daarvoor zijn, althans zo veel mogelijk, heeft uitgevoerd, maar dat het ...

De **voorzitter**:

Ik wijs de heer Ronnes er ook op dat er vanmiddag ...

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

Er is vanmiddag vijf uur lang over gedebatteerd.

De **voorzitter**:

Dat wilde ik net zeggen, maar dank, mijnheer Van Vliet. Er is vanmiddag natuurlijk lang en uitgebreid bij stilgestaan. U mag hier vragen of deze minister er iets mee te maken had, mijnheer Ronnes, maar dat is kennelijk niet het geval. Was er nog een vraag over aan de minister of niet?

Minister **Blok**:

Volgens mij wordt het overleg met de staatssecretaris voortgezet. Ik denk daarom dat het logisch is — daar heeft de voorzitter gelijk in — om deze vragen ook daarin te stellen. Ik moet nu ook echt even graven. Ik word nu opeens hierover benaderd. Een deel zal ik ook moeten uitzoeken.

De **voorzitter**:

Ik vraag u om het een beetje zuiver te houden en om het huisje bij het boompje te houden en zo, mijnheer Ronnes. Dat is in uw partij niet ongebruikelijk, dus ...

De heer **Ronnes** (CDA):

Het gaat om externe inhuur en het gaat om een regeling die onder de rijksdienst valt. Het lijkt me dus niet meer dan logisch dat we dat hier bespreken.

De **voorzitter**:

De politieke verantwoordelijkheid ligt duidelijk bij de staatssecretaris. Het debat heeft vanmiddag lang geduurd, dus ik sta die vragen nu verder niet toe.

De heer **Ronnes** (CDA):

Laat ik de vragen over de Belastingdienst dan samenvatten in één vraag aan de minister. Kan hij schriftelijk antwoorden op de vraag of hij daar betrokkenheid bij heeft gehad en of hij enig overleg heeft gehad met de minister van Financiën op dat terrein?

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de minister die vraag eventueel doorgeleid, want ik heb begrepen dat er nog een brief komt van de staatssecretaris. Als het noodzakelijk is, kan daar een ant-

woord op volgen. We gaan het debat hier niet overdoen en we gaan het debat ook niet uitdiepen.

De heer **Bashir** (SP):
Ik zat ook met dit punt.

De **voorzitter**:
U hebt gehoord wat ik daarover heb gezegd.

De heer **Bashir** (SP):
We hebben het nu over de begroting voor Wonen en Rijksdienst. De minister heeft afgelopen maandag in de Staatscourant een besluit gepubliceerd waarin onder andere staat dat de draaideursystematiek verandert. Toen ik de Staatscourant voor me zag, viel ik bijna van mijn stoel. Later in de week hebben we ook nog het debat gehad met de staatssecretaris van Financiën. Dat was vanochtend. De vraag is eigenlijk heel simpel: wat is de achtergrond geweest van dat besluit van de minister? Deze minister heeft dat besluit ondertekend. Dan zouden we dus moeten weten hoe dat tot stand is.

Minister **Blok**:
Dat antwoord heb ik net aan de heer Ronnes gegeven. Het oude draaideurbesluit was zo eendimensionaal dat het geen recht deed aan de positie van mensen die ooit bij het Rijk gewerkt hebben.

De heer **Bashir** (SP):
Dit antwoord ...

De **voorzitter**:
Even niet door elkaar. Ik geef u gewoon het woord nadat de minister zijn antwoord heeft afgemaakt, mijnheer Bashir.

Minister **Blok**:
Dit was het antwoord.

De heer **Bashir** (SP):
De heer Ronnes vroeg ook wat de betrokkenheid van andere bewindspersonen bij dat besluit is geweest. De minister heeft net gezegd wat hij gezegd heeft, maar ik zou bijvoorbeeld ook graag willen weten of de staatssecretaris van Financiën erop heeft aangedrongen om dit besluit te publiceren.

Minister **Blok**:
Dit is een andere vraag. Die had de heer Bashir mij net niet gesteld, maar daarop is het antwoord nee.

De heer **Bashir** (SP):
Dan zou ik toch iets meer willen weten. Je kunt toch niet zomaar een besluit nemen? Ik neem aan dat daar documentatie en overwegingen aan ten grondslag liggen. Ik wil graag weten wat de politieke overwegingen waren bij het besluit dat de minister heeft genomen en gepubliceerd.

Minister **Blok**:
Die vraag stelde de heer Ronnes ook en die heb ik net beantwoord. Ik heb namelijk gezegd dat de oude draaideur-regeling te eendimensionaal was. Dat was de politieke afweging daarachter. Dat is overigens ook een operationele afweging.

De **voorzitter**:
Nee, mijnheer Bashir, we gaan hier niet op door. We hebben het nu op vijf verschillende manieren geprobeerd. Dit is het antwoord dat u krijgt en daar zult u het nu mee moeten doen.

De heer **Bashir** (SP):
Dit is echt een politiek punt.

De **voorzitter**:
Ik begrijp het en ik heb u toegestaan om dat punt naar voren te brengen in het vierde deel van uw interruptie.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb helemaal geen antwoord gekregen op mijn vraag. Ik zou graag een onderbouwing willen hebben van het besluit.

De **voorzitter**:
Dat gevoel mag u dan misschien hebben, maar u krijgt geen ander antwoord; dat mag nu duidelijk zijn.

De heer **Madlener** (PVV):
Mijn fractie zou graag een verduidelijking willen van de achtergronden van het besluit over de draaideurregeling. Ik vraag de minister niet om nu antwoord te geven, want dat zou te uitvoerig zijn, dat snap ik, maar ik vraag of hij bereid is om op korte termijn een brief te sturen om dat besluit te verdedigen, zodat de Kamer daar misschien in een later stadium op terug kan komen.

De **voorzitter**:
Ik geef de minister de kans om vermoedelijk nog een keer hetzelfde te zeggen.

Minister **Blok**:
Ik heb al aangegeven dat de afweging was dat de oude draaideurregeling niet goed werkte. Nogmaals, er is al een debat gepland over de situatie bij de Belastingdienst. Dat lijkt me ook de plaats om die vraag nog een keer te stellen.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik vraag een iets uitgebreider antwoord dan dat de regeling niet voldeed. Ik wil graag weten waarom die regeling niet voldeed. Ik neem aan dat veel fracties hier vragen over hebben, ook over de timing. Het lijkt mij toch op zijn plaats dat wij als Kamer informatie kunnen vragen over de overwegingen van de minister om dit besluit te nemen. Het lijkt mij dat ik recht heb op die informatie, om daarna zelf te kunnen beoordelen of we er in een later stadium op terugkomen.

Minister Blok:

Ik heb die informatie gegeven. Ik hoor ook geen specifieke vragen, eerlijk gezegd. Ik geef netjes antwoord dat de oude draaideurregeling te eendimensionaal was en mensen ook echt tekortdeed. Ik hoor geen aanvullende vraag.

De voorzitter:

De heer Van der Linde zou nu eigenlijk het woord moeten krijgen, maar hij geeft het door aan de heer Koolmees. Hij geeft er een toelichting op, want hij was vanmiddag ook bij dat debat, neem ik aan.

De heer Koolmees (D66):

Ik was niet bij dat debat, maar ik begrijp wel de achtergrond van de vraag van de heer Madlener en de heer Bashir. De minister zegt dat de regeling te eendimensionaal is. Ik kan me daar iets bij voorstellen. Kan hij iets meer argumenten of omgeving geven waar hij in de praktijk tegenaan loopt en waarom deze aanpassing noodzakelijk was?

Minister Blok:

Nu moet ik weer in mijn geheugen graven, want deze aanpassing is al een tijd geleden gebeurd. Deze speelde in dezelfde tijd als de discussie over het concurrentiebeding in de particuliere markt. Daarvan werd ook breed gezegd dat je mensen niet zo kunt beperken in hun toekomstige mogelijkheden. Tegelijkertijd constateerden wij dat de achterliggende reden voor de maatregel van de draaideurconstructie was dat je niet wilt dat mensen een vertrekpremie ontvangen en heel kort daarna weer min of meer hetzelfde werk gaan doen. Daarvoor hebben we waarborgen gezocht en vastgelegd, enerzijds bij de inkoopregels en anderzijds bij de integriteitsregeling die net bekend is gemaakt.

Dat was het hele pakket: de oude regels waren te star, maar je wilt wel een waarborg hebben en daar waren die aanvullende integriteitsregels voor nodig. Daardoor hebben we nu een regeling met meer maatwerk dan die oude, eendimensionale draaideurregeling. Die regeling is gepubliceerd in de Staatscourant. Daar is verder niets geheims aan, maar er zit ook geen hele wereld achter.

De heer Koolmees (D66):

Het gaat om het beeld van ambtenaren die vertrekken met een vertrekregeling, die af en toe riant is. Daarna kunnen zij weer worden ingehuurd als zzp'er om hetzelfde werk te verrichten. Begrijp ik uit het antwoord dat dit eigenlijk niet de bedoeling is en dat er waarborgen zijn om dat te voorkomen?

Minister Blok:

Er zijn waarborgen om onterechte constructies te voorkomen, maar het is niet zo dat je nooit meer als zzp'er kunt werken. Zo zou ik de heer Koolmees ook niet kennen. Er zijn juist waarborgen om te voorkomen dat het onmogelijk wordt gemaakt om nog te werken en om te voorkomen dat je eerst geld meekrijgt en daarna bijna je eigen werk tegen een hoger uurtarief gaat doen, zoals vroeger weleens voorkwam. Die constructie willen we niet meer. Dat hebben we op deze manier dichtgeschroeid.

De voorzitter:

Ik denk dat we de overlap tussen de rijksdienst en de Belastingdienst wel voldoende aan de orde hebben gehad.

De heer Van der Linde (VVD):

Mijn vraag is iets overzichtelijker. Ik had gevraagd naar de ICT-expertise. De minister gaat in op trainees. Dat is loffelijk, maar het ging ons juist om die zware projectleiders. De commissie-Elias heeft gezegd dat deze moeilijk te krijgen zijn. Dat zijn de mensen die tegenover de tweetonners met een dikke BMW van de ICT-bedrijven moeten zitten, die echt gewicht in de schaal moeten leggen en die ook zwaar ingeschaald moeten worden. Hebben we dat nu op orde? Die vraag mag ook bij de I-strategie worden beantwoord, zoals mevrouw De Caluwé zei, om het de minister makkelijk te maken, maar ik stel deze toch nu.

Minister Blok:

Het is in ieder geval zo dat het aandeel aan mensen in eigen dienst op ICT-gebied groeit. Helemaal op orde is het nog niet. In reactie op het rapport van de commissie-Elias heb ik ook geschetst dat een aantal onderdelen daarvan echt een traject van een aantal jaren is. Het opbouwen van deskundigheid en het opnieuw inrichten van je financiële verslaglegging zijn geen dingen die je binnen een jaar klaar hebt. Ik heb dus geen reden om te zeggen dat het niet gaat lukken. Ik heb ook geen reden om te zeggen dat ik al helemaal klaar ben. De Kamer heeft volgens mij net een brief van mij gekregen waarin ik rapporteer over de voortgang van de implementatie van de aanbevelingen van de commissie-Elias. Ik neem aan dat de Kamer dit onderwerp ofwel agendeert, ofwel daar nog vragen over formuleert. Volgens mij is daarin ook over het onderdeel bezetting gerapporteerd.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik heb daar nog een klein vraagje achteraan. Leidt dat niet tot financiële problemen? Ik bedoel: is er voldoende budgettaire ruimte om juist die toppers aan te nemen?

Minister Blok:

De heer Van der Linde doelt er ongetwijfeld op dat mensen in de markt voor hetzelfde werk vaak beter betaald kunnen worden dan bij het Rijk. Daar lopen we echt wel tegenaan. Daar staat tegenover dat veel mensen het Rijk echt wel een uitdagende omgeving vinden. Ik noemde het net ook al: er is een enorme veelheid aan toch wel complexe ICT-opgaves. Het feit dat veel mensen het terecht een eer vinden om voor de publieke zaak te werken, is ook een stimulans. Het is dus niet eenvoudig. Het is overigens voor geen enkele werkgever eenvoudig om ICT'ers te krijgen. Nogmaals: het is zeker niet zo dat het ons niet lukt om mensen te werven.

De voorzitter:

Met dat eerbetoon aan de publieke zaak is er een einde gekomen aan de beantwoording in de eerste termijn van de zijde van de regering. Ik wil de heer Bashir uitnodigen. Hij is namelijk de eerste die spreekt in de tweede termijn. Voordat ik dat doe, wil ik u nog even melden dat de minister helemaal aan het begin van de beantwoording in de eerste termijn meende Churchill aan te halen die op zoek was naar

een econoom met één hand. Wij kennen hem niet anders dan als iemand die zijn klassiekers kent. De heer Koolmees en ik keken elkaar toen echter aan en dachten: dat klopt niet helemaal. Wij hebben natuurlijk het voordeel van Wikipedia. Het blijkt de Amerikaanse president Harry Truman te zijn geweest die dat heeft gezegd. Wat het verhaal niet vermeldt, is of die econoom ook gevonden is. Laten we het erop houden dat het een econoom van de onzichtbare hand was. Van Adam Smith naar Farshad Bashir is het een heel kleine stap. Ik nodig de heer Bashir dus uit om aan zijn tweede termijn te beginnen. U hebt daarvoor vier minuten.



De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording van de gestelde vragen. Ik ben nog ontevreden met de beantwoording over het besluit over de rijksdiensten en de zzp'ers die sneller bij de ministeries aan het werk kunnen komen. Daar zou ik graag nader over geïnformeerd willen worden. Als de minister daartoe niet bereid is, is het misschien een optie om bij het vervolg van het algemeen overleg over de Belastingdienst ook de minister voor Wonen en Rijksdienst uit te nodigen. Dat hoeft natuurlijk niet als hij de brief stuurt en de Kamer uitgebreid informeert over de overwegingen bij zijn besluit.

Ik heb een aantal moties. De eerste gaat over de Huurcommissie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet de financiële bijdrage aan de Huurcommissie bijna wil halveren in twee jaar tijd;

constaterende dat de Woonbond, Aedes, de Vereniging van Institutionele Beleggers (IVBN) en Vastgoedbelang vinden dat de financiering van de Huurcommissie een overheids-taak is;

overwegende dat een onafhankelijke geschillencommissie van groot belang is en dat over de invulling daarvan nog gesprekken lopen met Aedes;

verzoekt de regering, geen bezuiniging op de Huurcommissie door te voeren zolang de gesprekken over een efficiëntere werkwijze van de Huurcommissie nog gaande zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 6 (34550-XVIII).

De heer **Bashir** (SP):

De huren zijn gigantisch gestegen. Het is tijd voor huurverlaging. Ik dien daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat door de introductie van de verhuurderheffing de huurprijzen enorm zijn gestegen;

verzoekt de regering om een eerste stap te zetten voor huurverlagingen door de huren van corporatiewoningen te verlagen, dit te financieren door de verhuurderheffing met 500 miljoen te verlagen en dit te dekken door een verhoging van de tweede schijf van de vennootschapsbelasting met 1% (amendement-Bashir bij het Belastingplan 2017);

verzoekt de regering tevens, met een nota van wijziging te komen bij de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing om deze huurverlaging wettelijk mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 7 (34550-XVIII).

De heer **Madlener** (PVV):

Ik dacht dat de SP ook ging voor een huurverlaging van 1 miljard, te dekken uit de verhuurderheffing. Ik hoor de heer Bashir nu over 500 miljoen spreken.

De heer **Bashir** (SP):

De SP heeft in het verkiezingsprogramma dat vandaag is gepresenteerd een huurverlaging van 1 miljard euro aangekondigd. Dat leggen wij graag voor aan de kiezers. Voorheen hebben wij vaak voorstellen gedaan om de verhuurderheffing af te schaffen. De Kamer heeft daar vaak over gestemd, maar onze voorstellen helaas verworpen. Deze keer doen wij het minder groot. Het is een eerste stap in 2017. De volgende stap is om het volledige miljard terug te geven. Dat willen wij bereiken door het aan de kiezers te vragen. De Kamerleden hebben vaak genoeg gestemd. Zij hebben het altijd verworpen, dus nu is de kiezer aan het woord.

De heer **Madlener** (PVV):

De SP denkt dat een wat kleinere huurverlaging — die zal dan op 2% uitkomen, vermoed ik — wel haalbaar is in de Kamer. Dat is wat hij hoopt. Ik vind dat jammer, want de PVV steunt de SP in dezen om juist een miljard vrij te maken voor huurverlaging.

De heer **Bashir** (SP):

De SP wil ook met een miljard verlagen. Dat hebben wij vandaag in ons verkiezingsprogramma voorgesteld. Dat leggen wij graag aan de kiezers voor. Voorheen hebben wij niet anders voorgesteld, maar dat voorstel is verworpen.

Wij dachten deze keer een eerste stap te zetten. Het zal een huurverlaging van €200 zijn. Bedenk wel: het is een breuk met het verleden. Nu gaan de huren alleen maar omhoog en omhoog. Wij doen het voor het eerst anders.

Dan ga ik in op de loan to value, de maximaal toegestane lening in verhouding tot de waarde van de woning. Deze is op dit moment 102%. Volgend jaar zal deze naar 101% dalen en in 2018 is zij 100%. Dat is eigenlijk onnodig. Ik heb naar de argumenten van de minister geluisterd. Ik kan het niet helemaal volgen. Als mensen verplicht zijn om af te lossen, daalt de schuld in verhouding tot de waarde van het huis vanzelf. Als je de LTV verlaagt naar 100%, zorg je ervoor dat starters alleen maar langer in een huurwoning blijven zitten. De doorstroming blijft dan niet op gang. Sterker nog, er zal dan geen doorstroming zijn. Ik dien daarom samen met de heer Van Vliet de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de maximale toegestane lening in verhouding tot de waarde van de woning (LTV) daalt van nu 102% naar 101% in 2017;

overwegende dat steeds meer mensen te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig hebben voor een koopwoning;

overwegende dat de LTV vanzelf daalt doordat hypotheeklen in 30 jaar tijd afgelost moeten worden;

verzoekt de regering, in de Tijdelijke regeling hypotheeklen krediet op te nemen dat de LTV voor 2017 behouden blijft op 102%,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Bashir en Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 8 (34550-XVIII).



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

Voorzitter. Ik dank de minister en zijn staf voor de beantwoording. Ik verplaats mij in de eigenaar van een koopwoning die dinsdagavond na het werk nog even op de tv onze begrotingsbehandeling heeft gevolgd. Dat is een mijnheer die het waarschijnlijk vijf jaar lang moeilijk heeft gehad. Zijn baan stond op de tocht, zijn auto was aan vervanging toe en zijn huis was een halve ton minder waard dan de hypotheek die hij in 2007 had afgesloten. Inmiddels heeft hij een nieuwe baan, en zijn vriendin ook. Zij hebben opnieuw een tweedehands auto gekocht en hun huis is weer "in the money". Zij betalen echter nog steeds 5% rente op hun hypotheek en zij willen eigenlijk verhuizen naar Rotterdam omdat zij daar hun nieuwe baan in de logistiek hebben gekregen.

Wat heeft deze mijnheer dinsdag zoal gehoord? De SP heeft hem verteld dat hij eigenlijk sociaal moet gaan huren, want met de SP wordt sociaal wonen zo goedkoop dat iedereen meteen weer op de wachtlijst wil. Hij was ook wel een beetje in verwarring, want de SP wil tegelijkertijd meer hypotheekrenteafrek, 102%, aftrekbaar houden. Die mijnheer vroeg nog aan zijn vriendin: heeft die mijnheer Bashir soms een baan bij Bouwend Nederland gekregen?

De PVV heeft deze mijnheer uitgelegd dat hij helemaal niet moet willen verhuizen, omdat alle huizen worden ingepikt door 43.000 mensen met een verblijfsvergunning. Daar maakte hij zich inderdaad zorgen over, maar hij hoorde niet wat de PVV daaraan ging doen. Hij hoorde de PVV alleen spreken over het zetten van een hek om Nederland, maar hij wist één ding, namelijk dat hij dan zijn baan in de logistiek meteen weer kwijt zou raken.

Het moeilijkste verhaal kwam van het CDA. Die aardige mijnheer van het CDA hield eerst een heel zuur verhaal over het woonbeleid van de afgelopen jaren en kwam toen met allerlei ideeën waar de regering allang aan werkt. Sterker nog, om een aantal van die ideeën had het CDA een paar jaar daarvoor zelf gevraagd. Die mijnheer bleef ook zitten met de vraag of het CDA nu serieus bedoelt dat je eerst 20% moet sparen voordat je je eigen huis mag gaan kopen. Het antwoord op die vraag kreeg die mijnheer niet toen hij woensdagochtend het verkiezingsprogramma van het CDA las: minder lenen, meer eigen middelen voor je instapt, bouwsparen fiscaal stimuleren en tegelijkertijd een revolving fonds voor starters. Die mijnheer draaide zich om naar zijn vriendin en zei: een revolving fonds voor leningen noemen wij toch gewoon een bank? Waarom mag ik niet gewoon naar de bank voor een hypotheek? Is het fiscaal stimuleren van sparen iets anders dan een ton schenkingsvrijstelling? En waarom moet het allemaal anders? Of is het eigenlijk hetzelfde en is het gewoon een beetje anders opgeschreven?

De VVD wil rust en zekerheid. Voor een hypotheek moet je gewoon terecht kunnen bij een bank. Banken moeten ook de ruimte hebben om je een passende hypotheek aan te bieden. Die hypotheek moet ook bereikbaar blijven voor jonge gezinnen met kinderen. Geen malle ideeën dus over bouwsparen waarbij je eerst verplicht 20% moet sparen. Je moet gewoon de zekerheid hebben dat je een huis kunt kopen als je inkomen dat toelaat. De VVD staat voor die zekerheid.

Omdat de minister nog even inging op senioren hypotheeklen en ons uitdaagde om met concrete voorbeelden te komen, heb ik hier het laatste mailtje daarover, van afgelopen maandag, van de heer Ahlrichs uit Nijmegen. Ik vraag de bode om dit mailtje aan de minister te geven, zodat hij daar meteen zijn tanden in kan zetten.

Natuurlijk heb ik sympathie voor de poging van de SP om ons rechts in te halen met de hypotheeknorm. Ik ga daar niet in mee. Vanmiddag keek ik verwachtingsvol naar het verkiezingsprogramma van de SP, maar over hypotheeklen lees ik daarin alleen je met een koopwoning in Amsterdam of Utrecht zwaar de pineut bent. 102% loan to value ben ik niet tegengekomen, laat staan een dekking daarvoor. Wat overblijft, is dus een trucje om verdeeldheid te zaaien tussen de regeringspartijen. Dat kan de SP proberen, maar voor 2% aftrekbaarheid gaan wij natuurlijk geen regeerakkoord openbreken. Ik houd wel graag de steun van de heer Bashir

in het achterhoofd voor het geval president Knot van de Nederlandsche Bank toch weer komt met een leennorm van 80%

De heer **Bashir** (SP):

Het is oprecht geen politieke stunt. Het is iets wat ik gewoon om mij heen zie. Ik zie mensen die veel langer moeten doorsparen voordat zij een huis kunnen kopen. Ik begrijp ook niet waarom mensen verplicht moeten aflossen. Als mensen een huis hebben gekocht, zitten ze binnen een paar jaar onder de 100%. Na tien jaar zitten ze onder de 80%. In 30 jaar is hun hele hypotheek afgelost. Het is dus goed geregeld. Het is de vraag of je mensen langer moet laten huren, terwijl ze de kans hebben om te kopen. We moeten de doorstroming gewoon op gang brengen. Dit is een handreiking zonder politieke bedoelingen. Het is gewoon verstandig. Ik zou graag de VVD-fractie met mij meekrijgen.

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

We gaan het aan het eind van die vier jaar toch nog een beetje eens worden over die doorstroming! Ik heb verschillende keren mijn zorgen geuit over de hypotheekverlening. Het ging daarbij niet zozeer over die loan to value. Voor mij zit het veel meer in het maatwerk dat banken niet kunnen leveren. Het zit in ouderen die een bedragje nodig hebben om op de begane grond een badkamertje in te richten. Het gaat om mensen die een woonboot willen kopen. Het zijn dus niet zozeer de leennormen, maar wel de obstakels en de Tijdelijke regeling hypotheekair krediet. Daarover hebben wij dan ook een aantal moties ingediend.

De heer **Bashir** (SP):

De VVD is heel tevreden met hoe het nu gaat. Zij gaf veel complimenten aan de minister. De LTV is nu 102%. Wij zeggen niet dat die moet worden verhoogd naar 106%, zoals hij vroeger was. Nee, laten we hem voor het volgende jaar op 102% houden. Later kunnen we eventueel besluiten om nog verder naar beneden te gaan. De motie vraagt dus om hem voor volgend jaar op 102% te houden. Als het nu goed gaat, waarom zou het volgende jaar niet goed gaan als we hem op 102% houden?

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

Omdat we 100% hebben afgesproken.

De **voorzitter**:

U vervolgt nu uw tweede termijn.

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

Ik ben er bijna. In maart zijn er verkiezingen. De VVD staat binnenkort op de stoep bij de meneer en mevrouw over wie ik net sprak, om hun steun te vragen voor de komende jaren, voor zekerheid over hun huis, hun auto, hun baan. Wij rekenen op hen.



De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik zal eerst de heer Van der Linde ontzorgen: het CDA is niet voornemens om de LTV te verlagen naar 90 of 80%. Ik hoop dat ik hem daarmee gerust heb gesteld.

Omwille van de tijd begin ik maar meteen met mijn moties. Allereerst mijn motie over het actieplan middeldure huur.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een nijpend tekort is aan middeldure huurwoningen en dat investeerders tot nu toe te weinig concrete investeringen gedaan hebben;

overwegende dat de regering voornemens is om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren bijvoorbeeld aan de hand van samenwerkingstafels over de ontwikkeling van het middensegment;

verzoekt de regering, naast de plannen tot het houden van de samenwerkingstafels ook een concreet actieplan op te stellen samen met gemeenten, belanghebbenden, bedrijfsleven, banken en pensioenfondsen met als doel: het realiseren van voldoende middeldure huurwoningen binnen afzienbare tijd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Schouten en Koolmees. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 9 (34550-XVIII).

De heer **Ronnes** (CDA):

Nu mijn motie over de Nibud-normen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat strikte toepassing van normen die door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) zijn opgesteld voor de hypotheekverstrekking kan leiden tot onredelijke situaties;

overwegende dat uit onderzoek van ABF Research blijkt dat de Nibud-normen onnodig strikt worden toegepast en daardoor een belemmering vormen voor hypotheekverstrekking aan een grote groep potentiële huizenkopers;

verzoekt de regering, in overleg met Nibud en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) te streven naar een actualisering van de Nibud-normen en de toepassing hiervan door hypotheekverstrekkers, waarbij in ieder geval inkomensperspectief en energiekosten opnieuw worden meegenomen zonder dat de betalingsrisico's onverantwoord toenemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 10 (34550-XVIII).

De heer Ronnes (CDA):

Nu mijn motie over de rol van de corporaties bij regiovorming.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regionale woningmarkten recent zijn vastgelegd en dat er signalen zijn dat corporaties daarbij druk hebben uitgeoefend op gemeenten;

verzoekt de regering, een extern deskundig rapport op te laten stellen naar de wijze waarop de regiovorming tot stand is gekomen, welke rol de corporaties daarbij hebben gespeeld en in hoeverre het belang van woningzoekenden en huurders daarbij zijn overwogen en worden gediend,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 11 (34550-XVIII).

De heer Ronnes (CDA):

Mijn vierde motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verhoogde instroom van asielzoekers thans leidt tot een veelvoud van zogenaamde nareizigers;

overwegende dat dat aanmerkelijke gevolgen heeft voor de huisvestingsproblematiek bij gemeenten en verdringing op de lijst van woningzoekenden;

verzoekt de regering, concreet in beeld te brengen wat de omvang van de huisvestingsproblemen is die door nareizigers worden veroorzaakt en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 12 (34550-XVIII).

De heer Ronnes (CDA):

Ik heb nog één motie en die gaat over de rijksdienst.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat op 10 oktober 2016 een geactualiseerde versie van de Gedragscode Integriteit Rijk 2016 in de Staatscourant is gepubliceerd;

overwegende dat het criterium dat rijksambtenaren na beëindiging van het dienstverband gedurende twee jaar niet ingehuurd kunnen worden, daarbij is vervallen;

verzoekt de regering, de Kamer tweemaandelijks te informeren over aard en omvang van het inhuren van voormalige medewerkers van het Rijk,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 13 (34550-XVIII).

Het woord is aan de heer Albert de Vries. Hij heeft in tweede termijn zes minuten spreektijd. Hij kijkt erbij alsof het een cadeautje is.



De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn mondelinge en schriftelijke beantwoording. Dit kabinet van PvdA en VVD heeft baanbrekend werk verricht. We komen weer uit de crisis, ook in de woningmarkt. Dit kabinet heeft het aangedurfd om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken, heeft de risico's voor kopers beperkt, de corporaties weer op hun kerntaak aan het werk gezet, ervoor gezorgd dat corporaties kritisch zijn gaan kijken naar hun efficiency en ervoor gezorgd dat risicovolle zaken apart moeten worden gezet. Er is een nieuwe Woningwet gekomen, die met een zeer ruime meerderheid is aangenomen. Het is een wet waarmee gemeenten en huurders veel meer invloed hebben gekregen en die eigen initiatief van bewoners mogelijk maakt.

Natuurlijk zijn er compromissen gesloten en natuurlijk was dat soms zwaar, omdat de VVD nu eenmaal een heel andere visie op de woningmarkt heeft dan de PvdA. Het hielp dat ook andere partijen medeverantwoordelijkheid hebben genomen. Als je kijkt naar het verkiezingsprogramma van de VVD, realiseer je je dat de PvdA eigenlijk een topprestatie heeft geleverd, want alles wat daarin staat over huren hebben wij tegen kunnen houden in deze periode. De PvdA heeft ervoor gezorgd dat de laagste inkomens zijn ontzien, dat de huurtoeslag met 570 miljoen is bijgeplust, dat de

huren met het sociaalhuurakkoord weer richting inflatievolgend gaan en dat gepensioneerden en huishoudens met vier of meer personen met wat hogere inkomens geen extra huurverhoging meer krijgen. We hebben ervoor gezorgd dat in het toewijzingsbeleid rekening wordt gehouden met wat een huishouden volgens de Nibud-normen inclusief huurtoeslag maximaal kan betalen. We hebben ervoor gezorgd dat er weer stimulansen komen om op flinke schaal betaalbare huurwoningen te bouwen. We hebben aan de orde gesteld dat het onredelijk is dat je huur omhooggaat als je meer gaat verdienen, maar niet omlaaggaat als je inkomen daalt. We hebben aan de orde gesteld dat de verhuurder de huurder bij het sluiten van het huurcontract moet informeren over het puntenaantal van de woning en de mogelijkheid om dat aan te vechten bij de Huurcommissie. Als ik nog verder ga, ga ik over mijn spreektijd heen.

Wat niet is gelukt, is om meteen vanaf 2014, toen we uit de crisis kwamen, de nieuwbouw weer op niveau te krijgen. Nu duidelijk is dat de gemeenten niet zelfstandig en snel voldoende bouwproductie van de grond krijgen en sommige gemeenten zelfs het beleid hebben om de bouw van sociale huurwoningen tegen te houden, is er een taak voor de minister. Die heb ik in de volgende motie verwoord.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister verantwoordelijk is voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;

overwegende dat de nieuwbouw van woningen sterk achterblijft bij de behoefte en er daardoor lange wachttijden zijn voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen in vele delen van het land weer snel stijgen;

overwegende dat het aantal afgegeven bouwvergunningen daalt en gemeenten te weinig plancapaciteit hebben om de productie van voldoende woningen mogelijk te maken;

overwegende dat lang niet alle gemeenten die woningen laten bouwen waar in de woningvoorraad het meeste behoefte aan is, zoals woningen met een lage huurprijs en woningen met een middenhuur;

verzoekt de regering, de periodieke woningbehoefteramingen ook regionaal door te laten rekenen en woningmarktregio's een jaarlijkse rapportageplicht op te leggen met daarin gegevens over de geplande bouwproductie per segment en de mate waarin zij daarmee aan de berekende regionale woningbehoefte in die segmenten denken te kunnen voldoen;

verzoekt de regering voorts, een bevoegdheid te creëren die het mogelijk maakt om gemeenten bij grote tekorten aan sociale huurwoningen en woningen met een middenhuur een dwingende aanwijzing tot bouwen te geven,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 14 (34550-XVIII).

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik begon mijn betoog in eerste termijn met Nederland in Balans, het plan van de krimpregio's voor een koerswijziging. De Partij van de Arbeid is het echt niet eens met het beëindigen van het krimpbeleid in 2020. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de krimpgebieden een gezamenlijk plan hebben gemaakt, getiteld Nederland in Balans, om hun gebieden een langdurige economische impuls te geven;

constaterende dat de regering stelt dat de krimpregio's na 2019 geacht kunnen worden de met krimp samenhangende problematiek op eigen kracht op te pakken;

van oordeel dat de krimpgebieden niet aan hun lot overgelaten mogen worden;

voorts van oordeel dat in lijn met de adviezen van de commissie Huizenprijzen in het rijksbeleid uitgegaan moet worden van verbondenheid, gedeelde verantwoordelijkheid en solidariteit tussen steden die groeien en behoud van vitaliteit van de gebieden aan de randen van ons land;

verzoekt de regering, te kiezen voor een integrale benadering van groei en krimp en in dat kader de plannen uit Nederland in Balans samen met de krimpregio's nader uit te werken tot een plan voor structuurversterking van die regio's,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries en Houwers. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 15 (34550-XVIII).

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik dank de minister voor zijn positieve reactie op mijn vraag naar aanleiding van de initiatiefnota van mijn collega's Leenders en Jacobi over meer groen en water in de stad. Ik dank de minister ook voor de mededeling dat er inmiddels inzet is om een verplichte energiebesparing in de utiliteitsbouw te handhaven. Ik heb nog wel een vraag over het idee van Bouwend Nederland, FME en UNETO-VNI om een database te maken die helpt om alle verplichte controles op het gebied van veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid van gebouwen in kaart te brengen. Ik verzoek de minister daarover in gesprek te gaan. Ik vond zijn schriftelijke reactie erg zuinig. De laatste motie gaat over de betrokkenheid van bewoners bij krimpproblematiek.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners stevig gekort wordt op zijn subsidie, met als doel minder afhankelijk te worden van rijkssubsidie;

overwegende dat het LSA mensen ondersteunt in nieuwe vormen van samenwerking om met elkaar collectieve diensten te blijven leveren, een belangrijke organisatievorm voor de toekomst;

overwegende dat het niet realistisch is dat het LSA volgend jaar al voldoende alternatieve financiering kan vinden, maar de voortgang van zijn werk onmisbaar is;

verzoekt de regering, zorg te dragen voor een financiering van het LSA van minimaal €375.000 voor 2017, te dekken uit de begrotingen van de ministeries waarmee de werkzaamheden van het LSA raakvlakken hebben,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 16 (34550-XVIII).

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

Ik heb een beetje moeite met mijn stem.

De voorzitter:

Ik hoor het en ook een beetje met uw adem. Mevrouw Schouten gaat u de kans geven om weer even op adem te komen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik wil het voor de geschiedschrijving nog even volledig maken. De heer De Vries heeft aangegeven dat hij de VVD heeft behoord om alle plannen die destijds in het verkiezingsprogramma stonden uit te voeren. Maar wie had de PvdA nodig om de huur niet zo hard te laten stijgen, de verhuurderheffing niet zo hoog te laten worden en de huursombenadering in te voeren?

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

Ik heb in mijn misschien wat te snelle betoog gesproken over de deelname van andere partijen. Dat heeft erg geholpen om het ook met de VVD eens te worden. Heel veel dank daarvoor.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik hoefde geen dankbaarheid. Het was meer dat ik dacht: de VVD moest misschien aangescherpt worden, maar de PvdA zeker ook nog.

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

Oké. Dat is gelukt.

De voorzitter:

Mijnheer Madlener, u hebt een minuut. U hebt uw voorganger gehoord. Ik zou zeggen: kies voor duidelijkheid!



De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Ik ga heel snel, maar hopelijk nog wel verstaanbaar, vier moties voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat door de huurstijgingen van dit kabinet de koopkracht van huurders enorm is aangetast;

verzoekt de regering, in overleg met de woningcorporaties en verhuurders, de (niet-geliberaliseerde) huren per 1 juli 2017 te verlagen met 5%, de verhuurderheffing te verminderen met 1 miljard euro en hiervoor een uitgewerkt voorstel naar de Kamer te sturen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 17 (34550-XVIII).

De heer **Madlener** (PVV):

Voor de dekking verwijs ik naar ons verkiezingsprogramma. Die zou bij voorkeur uit de immigratiebeperking moeten komen.

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat starters op de woningmarkt verplicht 100% van hun hypotheek moeten aflossen, terwijl huishoudens die al een hypotheek hebben slechts 50% hoeven af te lossen;

verzoekt de regering om dit verschil ongedaan te maken en ook starters tot 50% aflossen te verplichten in plaats van 100%,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Madlener en Tony van Dijk. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 18 (34550-XVIII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel huiseigenaren onvoldoende kunnen profiteren van de huidige lage hypotheekrente door een te rigide houding van hypotheekverstrekkers;

overwegende dat in België de boete bij oversluiten wettelijk beperkt is tot drie maanden rente;

constaterende dat veel huiseigenaren een extreem hoge boeterente wordt opgelegd in geval van oversluiten van de bestaande hypotheek en tussentijds aflossen van de hypotheek hierdoor onnodig moeilijk wordt gemaakt;

verzoekt de regering om in overleg met de banken de boete voor huiseigenaren bij het oversluiten van hypotheek substantieel te verlagen en een deel van de lagere maandlasten in te zetten voor extra aflossingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 19 (34550-XVIII).

De heer Madlener (PVV):

En dan de door mij al jaren bepleite vrije bouwkavels, ook voor de middenklasse. Ik heb net nog even gekeken. In Den Haag zijn op dit moment welgeteld twee bouwkavels te koop, waarvoor vermoedelijk lange wachtlijsten bestaan en die allang verkocht zijn. Dat aanbod schiet gewoon tekort. Ik vraag met de volgende motie opnieuw om een vergrote inspanning.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het nog steeds slecht gesteld is met het aantal vrije bouwkavels voor particuliere woningen, vooral in de Randstad;

overwegende dat vele burgers dromen van een eigen huis bouwen en dat de wachtlijsten voor betaalbare kavels vaak zeer lang zijn;

overwegende dat particulier opdrachtgeverschap bijdraagt aan een betere fraaiere woonomgeving, werkgelegenheid en doorstroming op de woningmarkt;

verzoekt de regering, nog steviger te bevorderen dat het aantal vrije kavels voor woningen, zowel vrijstaand als rijwoningen, vooral in de Randstad, toeneemt en hierbij ook rekening te houden met de betaalbaarheid voor middeninkomens,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 20 (34550-XVIII).

De heer Bashir (SP):

Ik heb het verkiezingsprogramma van de PVV gelezen. Dat is niet zo heel veel werk, want het is één A4'tje. Ik was binnen paar minuten klaar. Daaruit concludeer ik dat de PVV de verhuurderheffing niet wil verlagen, dat de PVV die niet volledig wil teruggeven aan de huurders. Huurders betalen straks 2 miljard euro aan de verhuurderheffing. Wij willen dat bedrag volledig teruggeven. Ik constateer echter uit het verkiezingsprogramma van de PVV dat deze partij andere belastingen wil verlagen, bijvoorbeeld de belasting voor grote bedrijven en multinationals. Huurders gaan bij de PVV dus zo meteen de rekening van grote bedrijven betalen. Klopt dat?

De heer Madlener (PVV):

Wij verlagen de verhuurderheffing met 1 miljard en geven dat rechtstreeks terug aan de huurders. Dat is een forse huurverlaging. Daar ben ik blij mee. Daarnaast gaan we de belastingen verlagen, bijvoorbeeld de autobelastingen. De automobilist is natuurlijk ook nog steeds de melkkoe van dit kabinet. Ook bij de partij van de heer Bashir komen ze er niet goed van af. Wij gaan dus veel meer belastingen verlagen. Maar 5% huurverlaging is natuurlijk geweldig. Ik reken ook op de steun van de fractie van de SP daarvoor.

De heer Bashir (SP):

In het verkiezingsprogramma van de PVV staat dat de huurders 1 miljard van de 2 miljard van de verhuurderheffing terugkrijgen. Bij ons krijgen ze alles terug. Met behulp van dat andere miljard komen er ook huurwoningen bij. Er wordt straks gebouwd. Ik begrijp dus dat als het aan de PVV ligt, de huurders straks nog steeds 1 miljard aan verhuurderheffing gaan betalen? De prioriteiten liggen bij de PVV blijkbaar ergens anders. Die liggen bij grote bedrijven, multinationals en de wegenbelasting. Huurders gaan de wegenbelasting betalen.

De heer Madlener (PVV):

Wij hebben natuurlijk niet alleen oog voor burgers maar ook voor bedrijven. Het is niet zo, zoals bij de SP, dat we die bedrijven maar met van alles opzadelen, want die bedrijven voorzien ons van werk. Dat hebben we hard nodig in ons land. Maar nee, wij verlagen de huren met 1 miljard, net als de SP. Dat heeft de heer Bashir immers ook duidelijk

gezegd. De SP wil dat andere miljard gebruiken voor de bouw van sociale huurwoningen. Wij mikken liever op de doorstroming. De huurder die te veel huur betaalt — daar zijn we het over eens — is bij ons net zo goed af als bij de SP. Alleen wij richten ons ook op doorstroming. Wij willen niet heel Nederland volbouwen met sociale huurwoningen. Wij zorgen ook liever voor die vrije kavels, zodat mensen niet hun hele leven in een sociale huurwoning hoeven blijven wonen, maar ook kunnen doorstromen naar een wellicht wat mooiere woning.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Koolmees. Hij heeft voor zijn tweede termijn namens de fractie van D66 drie minuten spreektijd.



De heer **Koolmees** (D66):

Dat gaat lukken.

Voorzitter. Ik dank de minister voor de heldere beantwoording in zijn eerste termijn. Ik heb dinsdag al complimenten uitgedeeld. Dat blijf ik niet doen. Ik ga op een aantal punten in, allereerst op de middeldure huur. De heer Ronnes heeft mede namens mij een motie ingediend omdat ik vind dat er meters gemaakt moeten worden om de bouw aan te jagen. Ik ben zeer benieuwd naar het oordeel van de minister over die motie.

Ik heb een motie voorbereid over regionalisering.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de grote regionale verschillen op de woningmarkt, zoals ook geconstateerd door Aedes en de NVM, toenemen;

constaterende dat mensen momenteel tussen wal en schip vallen, omdat zij te veel verdienen voor een sociale huurwoning, er te weinig aanbod is van middeldure huur en zij door te lage of te onzekere inkomsten niet in aanmerking komen voor een koophuis;

overwegende dat het ook in het maatschappelijk belang is als werkenden, zoals leraren en wijkagenten, kunnen wonen op de plek waar zij werken;

verzoekt de regering, de mogelijkheden in kaart te brengen om iets aan deze regionale verschillen te doen, bijvoorbeeld via differentiatie in het woningwaarderingsstelsel, de huurtoeslagsystematiek of liberalisatiegrenzen, zodat mensen kunnen wonen waar zij werken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 21 (34550-XVIII).

De heer Koolmees (D66):

Ik had een motie voorbereid over de productiviteitsprikkel, maar die ga ik niet indienen, vanwege de toezegging van de minister. Het CPB is al bezig met de referentiesystematiek, waarin de voorbeelden uit andere landen worden meegenomen. Dank daarvoor.

Ik heb nog twee kleine opmerkingen. Ik heb nog anderhalve minuut, dus ik heb alle tijd. Wat betreft de nul-op-de-meterwoningen sluit ik mij graag aan bij de opmerkingen van mevrouw Schouten. Ik denk dat wij een grote ambitie moeten hebben in Nederland om de gebouwde omgeving te verduurzamen, zeker als het gaat over nieuwbouw. Als wij nu weer allerlei "muizengaatjes" gaan creëren in deze ambitie, lijkt het mij dat wij de verkeerde kant opgaan. Ik wacht het gesprek af dat de minister gaat voeren met de woningcorporaties. Ik denk wel dat het belangrijk is dat ik dit signaal afgeef, omdat wij binnenkort praten over de Nationale Energieverkenning 2016, waar natuurlijk ook de gebouwde omgeving in zit. Ik verwacht dat wij daar nog een zware dobber aan zullen hebben.

Mijn laatste punt is dit. Ik wil de minister vragen of hij aan de minister-president kan overbrengen dat er best wel wat experts zijn in dit land die vinden dat er iets moet gebeuren aan de hypotheekrenteaftrek. Ik heb de expert Klaas Knot al genoemd, maar ik denk ook aan de Europese Commissie, de OECD, het IMF en nog wat hoogleraren.

De voorzitter:

Het woord is aan mevrouw Schouten van de fractie van de ChristenUnie. Ik kan haar twee minuten bieden voor de tweede termijn. Ik hoop dat zij het daarvoor wil doen. Ik ben namelijk niet gerechtigd om haar meer te geven. Dat is nog niet zo slecht als de heer Madlener, die net te veel tijd gebruikte en die weer moet afhalen van de tijd van de heer Madlener, die de volgende keer spreekt.



Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

De heer Madlener heeft heel veel vrienden in zijn fractie, denk ik. Bij ons krijg je ruzie als je eroverheen gaat, maar dank u, voorzitter.

Voorzitter. Omwille van de tijd dien ik twee moties in, maar eerst wil ik de minister dankzeggen voor de toezegging die hij heeft gedaan om met het Nibud in gesprek te gaan om te bezien of bij de hypotheeknorm rekening kan worden gehouden met de energiezuinigheid van de woning, meer dan nu het geval is. De resultaten daarvan wacht ik af.

De eerste motie gaat over de maatschappelijke opvang.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de door- en uitstroom bij maatschappelijke opvanginstellingen zo min mogelijk belemmerd moet worden;

overwegende dat de inkomenstoets ter uitvoering van passend toewijzen voor mensen die in voorzieningen van opvanginstellingen verblijven (de bestuursverklaring) niet goed toepasbaar is;

verzoekt de regering om de bestuursverklaring voor mensen in doorstroomwoningen via maatschappelijke opvanginstellingen te laten vervallen en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting conform aan te passen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 22 (34550-XVIII).

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Wat de duurzaamheid betreft heb ik het gehad over de wortel, in het amendement dat ik nog zal indienen bij het Belastingplan, maar ik heb deze keer ook nog een klein stokje voor de corporaties, om nog wat meer te doen aan duurzaamheid. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het gezamenlijke energiegebruik van corporatiewoningen momenteel 160 PJ per jaar bedraagt;

constaterende dat overeenkomstig de doelen in het energieakkoord dit voor 2050 gereduceerd moet worden naar 0 PJ;

constaterende dat veel gemeenten een woonvisie hebben;

verzoekt de regering, de te behalen energiedoelen (in PJ per jaar) onderdeel te laten zijn van de woonvisie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 23 (34550-XVIII).

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik dank tot slot de minister voor zijn inspanningen van al die jaren. Ik wens hem een goede toekomst toe, wat het ook wordt.

De voorzitter:

En wij danken mevrouw Schouten voor haar bijdrage in de tweede termijn. Mevrouw Voortman is de volgende spreker. Zij heeft twee minuten spreektijd.



Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Gehoord de eerste termijn van de minister, kan ik mij beperken tot het indienen van één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het VN-verdrag voor rechten van mensen met een beperking sinds 14 juli 2016 in Nederland van toepassing is;

overwegende dat dit onder andere inhoudt dat de gebouwen van de rijksdienst voor alle mensen met een beperking zelfstandig toegankelijk moeten worden;

overwegende dat dit nu niet het geval is;

verzoekt de minister voor Wonen en Rijksdienst, samen met cliëntenorganisaties voor mensen met een beperking in alle ministeriegebouwen een toegankelijkheidsscan uit te voeren en aan de hand daarvan een plan van aanpak te maken dat zorgt dat alle ministeriegebouwen uiterlijk 14 juli 2017 zelfstandig toegankelijk zijn;

verzoekt de minister tevens, samen met cliëntenorganisaties een plan van aanpak te maken voor het zelfstandig toegankelijk maken van al het rijksvastgoed en dit plan uiterlijk bij de begrotingsbehandeling Wonen en Rijksdienst 2018 aan de Kamer te doen toekomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 24 (34550-XVIII).

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik laat het hierbij, voorzitter.

De voorzitter:

Oké, dat mag. Dank u wel. De heer Bisschop heeft de vergadering eerder al moeten verlaten. De heer Krol ziet af van een bijdrage in de tweede termijn. Ik geef het woord aan de heer Öztürk. Hij heeft een minuut spreektijd.



De heer Öztürk (Groep Kuzu/Öztürk):

Voorzitter, dat betekent dat ik mijn twee moties snel moet gaan voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat de komende jaren mogelijk oververhitting dreigt op de woningmarkt, mede door het achterblijven van de bouw van woningen;

van mening dat de zeepbel op de woningmarkt een belangrijke aanleiding was voor de financiële crisis in 2008;

verzoekt de regering, te (blijven) anticiperen op een mogelijk oververhitte woningmarkt, bijvoorbeeld middels een scenarioanalyse met noodmaatregelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 25 (34550-XVIII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2012 een huurder gemiddeld 23,8% van het netto besteedbaar inkomen uitgaaf aan netto huur-uitgaven en dat dit nu is gestegen tot 26,7%;

van mening dat het hierdoor essentieel is dat huurders hun rechten kennen, bijvoorbeeld dat ze weten dat ze de aanvangshuur kunnen laten toetsen door de Huurcommissie;

verzoekt de regering, in samenwerking met relevante veldpartijen, om de bekendheid van de mogelijkheid om de aanvangshuur in de vrije sector te laten toetsen door de Huurcommissie onder huurders te vergroten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 26 (34550-XVIII).

Dank. De heer Houwers heeft drie minuten spreektijd in de tweede termijn.



De heer Houwers (Houwers):

Voorzitter. Ik verwacht niet dat ik problemen krijg in mijn fractie wanneer ik de spreektijd overschrijd, maar ik zal toch proberen het kort te houden. Ik wil beginnen met de minister te bedanken voor de beantwoording en voor het beleid in de afgelopen jaren. Volgens mij is er rust gekomen

op de woningmarkt en volgens mij is dat goed voor iedereen die daarbij betrokken is.

Ik wil toch nog op twee punten ingaan. Op het eerste punt hebben wij al half een toezegging gehoord, maar toch dien ik op dat punt graag de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende:

- dat de Huurcommissie probeert efficiënter te werken om daarmee kosten te besparen;
- dat veel kosten worden gemaakt door behandeling van zaken over de beslechting van geschillen over de toegestane of werkelijke huur;

van mening:

- dat preventie ook in dezen beter is dan achteraf oplossen;
- dat deze problematiek deels te danken is aan een mogelijk verschil in informatie en interpretatie van de huurregels;
- dat aldus veel procedures kunnen worden voorkomen als op voorhand duidelijkheid ontstaat tussen huurder en verhuurder op welke basis de huurprijs tot stand is gekomen;

verzoekt de regering, te bezien op welke wijze het mogelijk gemaakt kan worden dat aan huurcontracten een huurberekeningsformulier toegevoegd moet worden om daarmee zaken voor de Huurcommissie te voorkomen en in hoeverre dit ook als voorwaarde gesteld kan worden voor de toekenning van een huurtoeslag om daarmee ook maximale zekerheid te hebben dat er niet meer dan de noodzakelijke huurtoeslag wordt betaald,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 27 (34550-XVIII).

De heer **Houwers** (Houwers):
Mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende:

- dat de woningcorporaties als kerntaak hebben zorg te dragen voor voldoende aanbod van passende en kwalitatief geschikte betaalbare huurwoningen;

- dat de corporaties ook zelf verantwoordelijk zijn voor de juiste toewijzing van die woningen en daarin min of meer een monopolie hebben;
- dat corporaties daarvoor middelen krijgen om deze taak uit te voeren;

van mening:

- dat de efficiëntie van de toewijzing niet overal goed is;
- dat huurders daarbij zo min mogelijk extra lasten zouden moeten hebben;
- dat het argument dat een inschrijfbedrag voor huurders gevraagd moet worden om vast te stellen dat die kandidaat-huurders ook echt een huurvraag hebben en daarmee geen vervulde bestanden ontstaan met vele niet meer vragende kandidaten;
- dat deze werkelijke behoefte ook anders is vast te stellen, bijvoorbeeld door te bezien of iemand ook daadwerkelijk heeft gereageerd op aanbod,

spreekt uit dat het ongewenst is dat woningcorporaties inschrijfgeld vragen voor kandidaat-huurders bij die corporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 28 (34550 XVIII).

Tot slot in de tweede termijn geef ik het woord aan de heer Van Vliet.



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

Voorzitter. Ik heb een beetje ruzie met de fractievoorzitter. Die wilde dit debat doen, maar het is toch de woordvoerder wonen geworden. Het is niet fair, want ik ben ook al woordvoerder belastingen. Ik heb een heel zwaar leven hier.

Toen ik voorzitter was van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heb ik diverse keren contact gehad met deze minister voor Wonen en Rijksdienst. Ik kijk daar achteraf met veel plezier en voldoening op terug, want het waren vruchtbare contacten. Ik heb hem in bepaalde kringen wel eens een apparatsjik horen noemen, maar als je zo efficiënt bent als deze minister, word ik ook graag apparatsjik genoemd.

Mijn betrokkenheid bij Nederland als woonland gaat heel ver. ik heb ook contact met de Woonbond, die 1,5 miljoen huurhuishoudens in Nederland vertegenwoordigt. Zij hebben een heel leuk blad Woonbondig. Er staan altijd heel interessante mensen in. Kijkt u vooral naar de voorpagina. Ik weet niet of het achter in de zaal is te zien, maar daar is de woordvoerder wonen van de fractie-Van Vliet zittend achterop een motor te zien. Het is een heel interessant artikel.

Ik wil twee zaken in een motie gieten. Dat gaat heel concreet toch weer over de sociale volkshuisvesting. De ene kwestie

is de overdrachtsbelasting en de andere kwestie is een van mijn stokpaardjes, de Autoriteit woningcorporaties.

De motie over de overdrachtsbelasting dien ik in, omdat ik het niet fair vind dat er ook nog eens een fiscale druk op wordt gelegd als in het kader van een wettelijk mechanisme, in dit geval de indeling in woningmarktregio's, onroerende zaken moeten worden overgedragen, ook al is het niet tegen historische kostprijs maar tegen een andere reële waarde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat als gevolg van de indeling van Nederland in woningmarktregio's sprake kan zijn van de overdracht van onroerende zaken, te weten sociale huurwoningen, door de ene toegelaten instelling of woningcorporatie aan de andere;

overwegende dat de hiermee gemoeide overdrachtsbelasting een belemmering oplevert voor zulke overdrachten;

overwegende dat de minister zegt dat een gerichte vrijstelling voor deze overdracht van sociale huurwoningen tussen woningcorporaties als gevolg van de woningmarktregio's leidt tot discussies over verboden staatssteun en dat corporaties daarom alleen kunnen terugvallen op de eventuele vrijstelling bij overdracht tussen anbi's, waarvan de minister echter aangeeft dat deze vrijstelling in de praktijk niet van toepassing zal zijn;

overwegende dat de verplichte scheiding van activiteiten in een sociaal deel en een commercieel deel, DAEB versus niet-DAEB, er juist komt om staatssteundiscussies over het DAEB-deel te voorkomen;

verzoekt de regering, te onderzoeken op welke wijze vrijstelling van overdrachtsbelasting bij overdracht van sociale huurwoningen tussen toegelaten instellingen als gevolg van de indeling in nieuwe woningmarktregio's alsnog kan worden bereikt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 29 (34550-XVIII).

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

De tweede motie gaat over de Autoriteit woningcorporaties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het stelsel van de sociale volkshuisvesting gebaat is bij een onafhankelijke integrale toezichthouder,

zoals ook is aanbevolen door de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en daarna is bevestigd door parlement en regering bij de behandeling van de nieuwe Woningwet;

overwegende dat daarna de Autoriteit woningcorporaties is opgetuigd binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport;

overwegende dat bij vragen over de onafhankelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties de minister bij meerdere gelegenheden letterlijk heeft toegezegd dat de directeur van de Autoriteit woningcorporaties rechtstreeks toegang heeft tot de minister en daarbij niet langs de directeur ILT hoeft te gaan;

constaterende dat brieven van de Autoriteit woningcorporaties ondertekend worden door de inspecteur-generaal van de ILT en dat dit in tegenspraak is met de eerdere letterlijke toezegging van de minister en afbreuk doet aan de onafhankelijke en krachtige uitstraling van de Autoriteit woningcorporaties als toezichthouder;

verzoekt de regering, ervoor te zorgen dat de Autoriteit woningcorporaties volledig zelfstandig haar gang kan gaan in haar toezichthoudende taak, en die onafhankelijkheid te laten terugkeren in de ondertekening van alle uitgaande stukken van de Autoriteit woningcorporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 30 (34550-XVIII).

Ik dank de heer R.A. van Vliet. We weten nu ook waar die "A" voor staat. U bent immers binnen uw tijd gebleven, dus dat moet wel voor "apparatsjik" staan. Hiermee is een einde gekomen aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik kijk even naar de minister om te zien of hij direct kan antwoorden. Ik zie dat het spreekgestoelte, het rostrum, al voor hem wordt voorbereid. Ik neem aan dat dit betekent dat hij kan antwoorden en geen behoefte heeft aan een schorsing. Het woord is aan de minister voor de tweede termijn van de zijde van de regering.



Minister Blok:

Voorzitter. Er is een groot aantal moties ingediend, dus ik wil maar meteen beginnen met een reactie daarop. Tegen de heer Van der Linde wil ik zeggen dat ik de e-mail met mijn ambtenaren zal bestuderen, want dit is inderdaad een concreet voorbeeld van het type waar ik om gevraagd had. De heer Ronnes heeft ook nog iets van mij tegoed. Ik neem mij voor om met een totaalreactie te komen.

De voorzitter:

Mag ik daar direct op reageren? De heer Van der Linde heeft u wel die e-mail gestuurd, maar ik weet niet of hij in de Kamer is rondgegaan. Kunnen we ervoor zorgen dat de collega's dit e-mailbericht ook te zien krijgen? Ik kan zorgen

voor verspreiding, maar dan moet ik de e-mail wel aange-reikt krijgen.

Minister Blok:

Dan de moties. De heer Bashir verzoekt mij in de motie op stuk nr. 6 geen bezuiniging op de Huurcommissie door te voeren zolang de gesprekken over een efficiëntere werkwijze van de Huurcommissie gaande zijn. Dat is een overbodige motie. Ik heb al gezegd dat er een wetsvoorstel komt.

De heer Bashir (SP):

De minister zei dat net ook, maar de minister heeft de bezuiniging wel ingeboekt op de begroting die wij nu behandelen.

Minister Blok:

Daarom stuur ik dat wetsvoorstel ook, met de bedoeling dat daarmee dit bedrag in de begroting ingeboekt kan worden.

De voorzitter:

Het oordeel "overbodig" is overigens niet gebruikelijk. Ik kan mij voorstellen dat er een ander oordeel te geven valt, maar ik hoor u dat graag even zeggen.

Minister Blok:

Dan ontraad ik de motie, omdat de Kamer haar gewone recht kan uitoefenen.

In de motie van de heer Bashir op stuk nr. 7 wordt de regering verzocht om de huren te verlagen met een dekking uit een verhoging van de vennootschapsbelasting. Een algemene huurverlaging is zeer ongericht. Mevrouw Schouten vertelde over één persoon, of huishouden, uit haar vriendenkring die scheefwoont. Zij zou een vriendenkring van 500.000 mensen kunnen hebben die allemaal aan dat criterium voldoen. Dat is niet helemaal het geval, maar zo groot is de groep mensen die met een hoog inkomen toch in een sociale huurwoning wonen. Die zouden via deze regeling allemaal een nog lagere huur krijgen. Daarnaast deel ik de dekking niet. Ik moet deze motie dus ontraden.

In de motie-Bashir/Van Vliet op stuk nr. 8 wordt verzocht in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet op te nemen dat de LTV-limiet voor 2017 behouden blijft op 102%. Ik heb al gezegd dat ik dat onwenselijk vind. Dat brengt mensen in een kwetsbare positie, zeker mensen in die delen van Nederland waar de woningmarkt nog niet zo hard loopt als in de grote steden. Dat geeft meteen weer onzekerheid, zowel bij consumenten als bij financiers. Ook deze motie moet ik ontraden.

In de motie-Ronnes c.s. op stuk nr. 9 wordt gevraagd om, naast het organiseren van de samenwerkingstafel, een concreet actieplan op te stellen. Als ik deze motie zo mag uitleggen dat ik op basis van de bevindingen van die samenwerkingstafel, die op 1 januari 2017 begint, aan de Kamer kan rapporteren welke acties wij gaan ondernemen, laat ik het oordeel aan de Kamer. Ik vind het echter wel zo zuiver om de samenwerkingstafel de eerste stappen te laten zetten.

De voorzitter:

Is dat het geval? Wij zouden dat graag even willen horen. Dan weten wij waar wij aan toe zijn.

De heer Ronnes (CDA):

Ik kan bevestigen dat ik met die uitleg akkoord kan gaan.

De voorzitter:

Dan weten wij hoe de motie geïnterpreteerd kan worden.

Minister Blok:

Dan laat ik het oordeel aan de Kamer.

In de motie-Ronnes op stuk nr. 10. wordt de regering verzocht om in overleg met het Nibud en de AFM te streven naar actualisering van de Nibud-normen, waarbij in ieder geval inkomensperspectief en energiekosten worden meegenomen. Dit vraagt om precisie. Ik heb tegen mevrouw Schouten gezegd dat ik graag bereid ben om nog eens berekeningen te maken van de effecten van de verschillende energielabels op de bestedingscapaciteit en om die bevindingen met het Nibud te delen. Tegelijkertijd heb ik gezegd dat ik politiek verantwoordelijk ben voor het vaststellen van de hypotheeknormen, maar geen politieke druk wil uitoefenen op het vaststellen van die normen door het Nibud. Deze motie zweemt daar te veel naar. In de eerste overweging staat met zoveel woorden dat de toepassing van de normen van het Nibud kan leiden tot onredelijke situaties. Dat vind ik nogal een stelling, wetende dat er ook echt een explain-mogelijkheid is. Omdat de motie mij te veel hangt naar politieke druk op het Nibud, ontraad ik die per saldo. Mijn toezegging dat ik over het energiedeel, dat ook in de motie wordt genoemd, zelf berekeningen zal maken en dat ik die ook met het Nibud zal delen, blijft echter staan.

In de motie op stuk nr. 11 gaat de heer Ronnes in op de regiovorming. Daarin staat het verzoek om een rapport door externe deskundigen te laten opstellen naar de wijze waarop de regiovorming tot stand is gekomen, de rol die de corporaties daarbij hebben gespeeld en de vraag in hoeverre het belang van woningzoekenden en huurders is overwogen en wordt gediend. Ik heb het initiatief voor de regiovorming bij de gemeenten gelaten. Die hebben daar op grote schaal niet alleen woningcorporaties bij betrokken, maar ook huurders en natuurlijk ook hun eigen volksvertegenwoordiging. We kunnen toch moeilijk zeggen dat er nu een opstand of massaal verzet is uitgebroken of dat het eindeloos heeft geduurd. Die procedure is echt fatsoenlijk verlopen. Om dan een rapport door externe deskundigen te laten opstellen, vind ik een heel zwaar middel. Ik vind dat ook nogal wantrouwend tegenover degenen die naar eer en geweten die regio's gevormd hebben en het is ook nog eens zonde van het geld. Ik ontraad deze motie daarom.

Ik kom op de motie-Ronnes op stuk nr. 12 over de nareizigers. Daarin wordt de regering verzocht om concreet in beeld te brengen wat de omvang van de huisvestingsproblematiek is die door nareizigers wordt veroorzaakt en om de Kamer daarover te informeren. Waar in de motie om wordt gevraagd, is al geregeld, want de Kamer krijgt van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie steeds de ramingen van de instroom. We vertalen die in de huisvestingsopgave per gemeente. In die ramingen zitten ook

gewoon de verwachte aantallen nareizigers. Gemeenten kunnen zelf ook informatie vinden over de eventuele komst van die nareizigers in het taakstellingvolgsysteem. Daarin kunnen ze per vergunninghouder zien welke nareizende gezinsleden er te verwachten zijn. Ik vind deze motie daarom overbodig. De voorzitter heeft mij erop gewezen dat ik haar in dat geval moet ontraden, wat ik bij dezen dus ook doe.

De motie-Ronnes/Bashir op stuk nr. 13 gaat over de rijksdienst. In die motie wordt de regering verzocht om de Kamer tweemaandelijks te informeren over de aard en de omvang van de inhuur van voormalige medewerkers van rijksambtenaren. Ook hiervoor geldt dat er weer een zware rapportageplicht wordt gevraagd. Ik zeg "weer", omdat dat net ook gold voor de motie over de regiovorming. Het gaat om een groep die niet expliciet in kaart wordt gebracht, maar die extreem klein moet zijn, zoals ik al heb uitgelegd. De integriteitsregels en de inkoopregels maken het al heel moeilijk om voormalige medewerkers in te huren. Nu wordt er dus een rapportageplicht gevraagd voor een groep waarvan we zeker weten dat die heel klein is, maar die we niet ergens in de administratie apart labelen. Ook dat vind ik weer buiten proportie. Zo krijgen we nooit een kleine efficiënte overheid. Ik ontraad dus ook deze motie.

Ik kom op de moties van de heer De Vries. In zijn motie op stuk nr. 14 wordt de regering verzocht om de periodieke woningbehoefteramingen ook regionaal te laten doorrekenen en om de woningmarktregio's een jaarlijkse rapportageplicht op te leggen met daarin gegevens over de geplande bouwproductie per segment. De regering wordt voorts verzocht om een bevoegdheid te creëren die het mogelijk maakt om gemeenten bij grote tekorten aan sociale huurwoningen en woningen in de middenhuur een dwingende aanwijzing tot bouwen te geven. Als het gaat om informatie aan de regio's, zal ik per regio met een raming van de woningbehoefte komen, zoals ik al zei, dus dat deel van de motie deel ik.

De motie wordt heel ingrijpend als ze vraagt om een rapportageplicht voor de woningmarktregio's. De mogelijkheid om gemeenten te dwingen tot bouwen zou een wetswijziging vergen. Ik vind dat dit niet past bij de manier waarop wij de Woningwet vorm hebben gegeven, met grotere bevoegdheden voor de gemeenten, samen met huurders en woningcorporaties, omdat daar de informatie is over wat nodig is en wat kan. Dit past ook niet bij de hele manier waarop wij het in Nederland georganiseerd hebben. We hebben gemeenten, met hun eigen controleurs, in de vorm van gemeenteraden, waarin vrijwel alle partijen in deze zaal ook vertegenwoordigd zijn. Ik vind het heel zwaar om landelijk een rapportageplicht en een aanwijzingsbevoegdheid te introduceren. Dat is een beetje een motie van wantrouwen tegenover de gemeenten, dus deze motie moet ik ontraden.

De motie-De Vries/Houwers op stuk nr. 15 gaat over de samenhang tussen krimp- en groeiregio's en verzoekt de regering om te kiezen voor een integrale benadering van groei en krimp en in dat kader de plannen uit Nederland in Balans samen met de krimpregio's nader uit te werken tot een plan voor structuurversterking van de regio's. Ik heb de Kamer beloofd dat ik met de krimpregio's, de opstellers van het rapport Nederland in Balans, om de tafel ga zitten over hun plannen.

Voor mijn oordeel over de motie is het van belang om daarbij ook de toevoeging te herhalen dat de plannen van die krimpregio's een heel grote financiële claim bevatten, van naar ik meen 380 miljoen. Dit kabinet heeft dat niet. We gaan de verkiezingsprogramma's afwachten om te zien welke partijen hiervoor grote bedragen willen reserveren. Bij de uitwerking, waar ik aan mee wil werken, kan ik dit soort grote claims niet honoreren. Als ik de motie zo mag interpreteren dat ik met die regio's aan de slag ga over die plannen, dan laat ik het oordeel aan de Kamer, maar dan maak ik een nadrukkelijk voorbehoud voor die financiële claim.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik kan ermee leven dat er geen financiële afspraken worden gemaakt. Die staan ook niet in deze motie. Ik zou wel de verbinding willen maken met het stedenbeleid. Een advies van de commissie Huizenprijzen is om in solidariteit in het land te kijken waar er verdien capaciteit is of die mede ingezet kan worden om de vitaliteit aan de randen van het land in stand te houden. Ik weet niet hoe groot die financieringsbron is, maar ik zou graag willen dat hiernaar verder onderzoek in gang wordt gezet.

Minister Blok:

Dan gaat het om de draagkracht van de verschillende regio's. Daar hebben we verschillende instrumenten voor via het Gemeentefonds en het Provinciefonds. Het lijkt mij juist om de vraag of die toereikend zijn, mee te nemen in verder onderzoek.

Dan kom ik op de motie-De Vries/Voortman op stuk nr. 16 over de financiering van het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve Bewoners. De motie verzoekt de regering om zorg te dragen voor de financiering van het LSA met minimaal €375.000 voor 2017, te dekken uit de begrotingen van de ministeries waarmee de werkzaamheden van het LSA raakvlakken hebben. Ik draag het LSA een zeer warm hart toe. Dankzij de bemiddeling van het LSA heb ik als adoptie-Kamerlid twaalf jaar lang in de Schilderswijk mogen rondlopen en kijken, zoals ik al eerder met de Kamer heb gedeeld. Ik vond dat ongelooflijk boeiend. Bij iedere gesubsidieerde organisatie, hoe dierbaar die mij ook is, vind ik dat we wel kritisch moeten blijven bekijken welk bedrag nodig is en wat het vermogen van de organisatie is om zelf fondsen te werven. Het LSA krijgt €250.000 subsidie in 2017. Het is dus zeker niet zo dat we het aan zijn lot overlaten. Wel hebben we afgesproken dat de subsidie wordt afgebouwd en dat het LSA op zoek moet gaan naar andere bronnen. Deze motie vraagt om die subsidie in 2017 toch weer op te trekken, zonder aan te geven waar het geld vandaan moet komen. Ik kan niet anders dan concluderen dat deze motie ongedekt is. Ik moet haar ontraden.

Ik kom dan bij de moties van de heer Madlener. In de motie op stuk nr. 12 wordt verzocht de huren te verlagen en de verhuurderheffing te verminderen. Deze motie lijkt sterk op de motie van de heer Bashir die ik heb ontraden. De effecten hiervan komen voor een groot deel bij mensen terecht die eigenlijk al te goedkoop wonen in een sociale huurwoning. Dat zijn de goedkope scheefwoningers. Bovendien is de motie niet gedekt.

In de motie op stuk nr. 13 van de heer Madlener wordt verzocht om de volledige aflossing van hypotheeklen terug te draaien voor starters en die weer terug te brengen naar 50%. Ook deze maatregel is, net als de loan to value, een aantal jaren geleden bewust ingevoerd. We zagen dat veel te veel mensen in de problemen kwamen. Interessant is dat in het rapport van Bouwend Nederland over de Nibud-normen ook expliciet wordt gezegd dat annuïtair aflossen tot lagere risico's leidt bij huizenbezitters. Dat is een compliment uit onverwachte hoek. Kortom: dit beleid werkt. Het heeft er ook echt toe geleid dat op een fatsoenlijke manier lucht gelaten wordt uit een opgeblazen woningmarkt. Ik moet deze motie dus ook echt ontraden.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 14 van de heer Madlener. Daarin wordt de regering verzocht om in overleg met banken de boete bij het oversluiten substantieel te verlagen en een deel van de lagere maandlasten in te zetten voor extra aflossing. Zoals de heer Madlener weet, is de regelgeving voor de te berekenen boete bij tussentijds aflossen al fors ingeperkt. Daar is Europese regelgeving over gekomen. Ik zie geen reden om daarbovenop nog aanvullende regelgeving voor te schrijven, wetende dat ook dit soort beperkingen erin resulteert dat de rente voor iedereen zal toeneemen omdat de banken dat risico zullen inprijzen. Ook deze motie moet ik dus ontraden.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 15 van de heer Madlener. Daarin wordt de regering verzocht om nog steviger te bevorderen dat het aantal vrije kavels voor zowel vrijstaande als rijwoningen in de Randstad toeneemt en ook rekening te houden met de betaalbaarheid voor middeninkomens. Ik heb al richting de heer Madlener aangegeven dat ik zijn ambitie deel om het aandeel aan zelfbouw te vergroten en dat ik daar ook veel instrumenten op inzet. In feite vind ik deze motie ondersteuning van beleid. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer.

De heer Madlener (PVV):

Ik ben natuurlijk zeer blij met dit oordeel, maar de motie is toch iets meer dan ondersteuning van beleid. Deze motie zegt namelijk dat er in het beleid even een tandje bij moet. Ze is wel ondersteuning van beleid, maar ik neem aan dat de minister bedoelt dat, als de motie het haalt, hij echt zijn best gaat doen voor een tandje erbij, zodat er niet 2 kavels in Den Haag te koop staan, maar misschien wel 200.

Minister Blok:

Ik ga de motie niet zo uitleggen dat ik het nu niet goed doe. Er zijn grenzen aan wat de heer Madlener van mij kan verwachten. Wat hij wel van mij kan verwachten, is dat ik dit beleid met extra veel energie voortzet. Ik waardeer het dat de heer Madlener daar aandacht voor vraagt. Hij was de enige die dat deed. Ik vind het een belangrijk onderwerp. Het was niet als een verwijt aan de anderen bedoeld, mijnheer Koolmees. Ik vind het een wezenlijk onderdeel van de woningmarkt. Het is een sympathieke aansporing.

Ik ga in op de motie van de heer Koolmees op stuk nr. 21, die hij samen met mevrouw Schouten heeft ingediend. In deze motie wordt de regering verzocht om de mogelijkheden in kaart te brengen om iets aan de regionale verschillen te doen, bijvoorbeeld via differentiatie in het woningwaarderingsstelsel, de huurtoeslagsystematiek of liberalisatie-

grenzen. Tijdens het debat heb ik tegen de heer Koolmees gezegd dat wij daarbij waarschijnlijk geholpen zullen worden door het ibo. Ik wil de heer Koolmees en mevrouw Schouten, die de motie heeft medeondertekend, eigenlijk vragen om deze motie aan te houden tot het ibo er is. Dat komt dit najaar. Er is nog geen eindversie, maar ik heb er wel al wat van gezien. Dat ibo gaat ons ongetwijfeld echt wat extra handvatten bieden. Dat biedt de Kamer mogelijkheden om daar iets verder richting aan te ontlenen en het biedt mij de mogelijkheid om, waarschijnlijk na een debat met de Kamer over dat ibo, te bekijken in welke richting wij verder moeten zoeken. Dan zijn we echt een stap verder dan nu. Dit is kortom een lange inleiding om de indieners te vragen deze motie aan te houden tot het ibo er is.

De heer Koolmees (D66):

Op zichzelf ben ik daartoe bereid. Wanneer komt dat precies? Het is nu 13 oktober, bijna 14 oktober. Het is dus al midden in het najaar.

Minister Blok:

Ik ga mijn uiterste best doen om het in november bij de Kamer te krijgen.

De heer Koolmees (D66):

Dan houd ik de motie aan.

De voorzitter:

Op verzoek van de heer Koolmees stel ik voor, zijn motie (34550-XVIII, nr. 21) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Blok:

Dan ga ik in op de motie-Schouten/Bashir op stuk nr. 22. Deze motie gaat over de bestuursverklaring voor mensen die in maatschappelijke opvanginstellingen verblijven. Zij komt in de plaats van een inkomenstoets. Deze bestuursverklaring is er gekomen omdat ik inderdaad signalen had gekregen dat het voor mensen die in maatschappelijke opvanginstellingen verblijven, erg ingewikkeld is om een inkomensverklaring af te geven. Deze bestuursverklaring is opgesteld in overleg met de Federatie Opvang en met de MOgroep. Klaarblijkelijk werd die op dat moment beoordeeld als werkbaar voor mensen die in maatschappelijke opvanginstellingen verblijven. Voor mensen die uiteindelijk zelfstandig wonen blijft een inkomensverklaring noodzakelijk, maar voor de mensen die in maatschappelijke opvanginstellingen verblijven hebben wij de bestuursverklaring aangeboden als een verlichting. Aangezien wij elkaar tegemoet zijn gekomen en hierover hebben overlegd, vind ik het niet logisch om deze dan maar helemaal te laten vervallen. Wij hebben immers niet helemaal voor niets met elkaar afgesproken dat wij in de gaten houden dat sociale huurwoningen ook beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Ik ben het met mevrouw Schouten eens dat er een groep mensen is voor wie dat heel ingewikkeld wordt. Wij helpen hen via de bestuursverklaring, maar die laten vervallen doet geen recht aan de handreiking die wij hiermee gedaan hebben. Kortom: ik ontraad de motie.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik snap wat de minister zegt. Er zijn meer discussies over dit dossier, die door elkaar lopen. Het gaat daarbij ook om de zelfstandige wooneenheden die door corporaties worden aangeboden, waarvoor wel een inkomenstoets nodig is. Met name de volledigheidverklaring is echt wel een hiccup voor de meeste corporaties. Daarvoor moeten zij namelijk bij een instelling geheime gegevens gaan opvragen. Als ik de motie zo aanpas dat de minister niet alleen voor de woningen die als opvang worden aangemerkt — daar ziet deze bestuursverklaring op — maar ook voor de woningen die door de corporaties worden aangeboden als doorstroomwoning voor de doelgroep uit de maatschappelijke opvang, een enigszins verlicht regime zou kunnen opzetten, zou de minister dan bereid zijn om zijn oordeel over de motie te herzien?

Minister Blok:

Ik kan niet goed overzien welk probleem speelt bij die doorstroomwoningen, die een apart onderdeel vormen van de oplossing voor deze groep mensen. Ik stel voor dat mevrouw Schouten mij de gelegenheid geeft om daarop in te gaan en daarover een brief te sturen. Ik zal daar niet te lang mee wachten, dus die brief zal men begin november ontvangen. Dan kan ik een oordeel vellen over de vraag van mevrouw Schouten. Ik vat die vraag als volgt samen: is het mogelijk om ook voor doorstroomwoningen te werken met een verlicht regime van de inkomensverklaring? Mevrouw Schouten krijgt daar van mij een reactie op en kan daarna oordelen of dat voldoende is.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik dank de minister voor deze toezegging. Ik vraag hem ook te kijken naar de volledigheidverklaring. Volgens mij zitten daar een bepaalde administratieve last en een knelpunt. Dat is de richting waarin de minister het volgens mij moet zoeken. Nogmaals, dank voor deze toezegging. Ik houd deze motie aan.

Minister Blok:

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 23, eveneens ingediend door mevrouw Schouten. In deze motie wordt de regering verzocht de te behalen energiedoelen in petajoule per jaar onderdeel te laten zijn van de woonvisie. Ik zal de Kamer binnenkort rapporteren over de voortgang met de energiebesparing bij de woningcorporaties. Op basis daarvan zal ik afwegen, en de Kamer ongetwijfeld ook, of wij aanvullende maatregelen moeten nemen. Om nu te zeggen dat in de woonvisies verplicht moet worden opgenomen hoeveel petajoule per jaar behaald moet worden, vind ik een heel zware ingreep. Dat zou volgens mij ook een wetswijziging vragen. Ook hier geldt dat wij verantwoordelijkheden heel bewust bij gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben gelegd. Energiebesparing is daarbij een van de aandachtspunten. Op basis van de motie gaan wij, terwijl wij nog maar net met de Woningwet bezig zijn en de prestatieafspraken ook nog heel pril zijn, daar meteen weer dwingend op ingrijpen door te zeggen: u moet dat verplicht op deze manier doen. Dat vind ik echt te snel gaan. Ik moet dus de motie op stuk nr. 23 op dit moment ontraden. Nogmaals, ik ga graag het debat aan nadat ik de voortgangsrapportage over de energiebesparing met de Kamer gedeeld heb. Dat zal waarschijnlijk al eind oktober zijn.

Mevrouw Voortman is ingegaan op de toegankelijkheid van rijksgebouwen voor gehandicapten. Zij heeft daarover de motie op stuk nr. 24 ingediend, waarin mij gevraagd wordt een plan van aanpak te maken voor het zelfstandig toegankelijk maken van al het rijksvastgoed en dat plan uiterlijk bij de behandeling van de begroting Wonen en Rijksdienst 2018 aan de Kamer te doen toekomen. Dit gaat mij een paar stappen te snel. In de motie wordt gesproken over "al het rijksvastgoed", maar dat is ongelooflijk veel en divers; dat gaat van gevangenissen tot ministeries en daar zitten ook monumenten bij. Het gevraagde in de motie kan ik dus niet zomaar toezeggen. Wel kan ik zeggen dat de staatssecretaris van Volksgezondheid bezig is met het opstellen van een Algemene Maatregel van Bestuur over de implementatie van het Gehandicaptenverdrag in de bebouwde omgeving, naar aanleiding van door de Kamer aangenomen amendementen op het wetsvoorstel inzake de implementatie van het Gehandicaptenverdrag. Ik ben graag bereid om op grond van die Algemene Maatregel van Bestuur aan de Kamer te laten weten hoe wij daarmee omgaan bij de rijksgebouwen. Mijn ambities daarbij zijn hoog, maar ik kan op deze late avond niet zomaar beloven dat alle gebouwen, ongeacht het type, altijd voor iedereen toegankelijk zullen zijn. Ik hoop dat ik mevrouw Voortman tegemoetkom door te zeggen dat ik de Kamer zal laten weten hoe wij daarmee omgaan zodra de Algemene Maatregel van Bestuur er is.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De motie behelst twee verzoeken. Ik ben bereid om het tweede verzoek, waar de minister op is ingegaan, te schrappen. Dan blijft alleen nog de toegankelijkheidsscan van de ministeriegebouwen staan. Dat zijn vijftien gebouwen. Dat moet toch lukken?

Minister Blok:

Laat ik de toezegging doen dat ik met een brief over de implementatie hiervan zal komen. Ik wil mijn handen nu namelijk niet binden voor wat betreft hoe ik dat met deze gebouwen zal doen. Niet alle ministeries zitten in flatgebouwen. De term "ministerie" is als woord misschien juist, maar hoe moet ik omgaan met de vestiging van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland buiten de Randstad of met mijn eigen vastgoedbedrijf in Assen? Het zit allemaal erg over het land verspreid, overigens tot grote vreugde van de heer De Vries, die ik zie knikken. Nogmaals, ik wil u echt een eind tegemoetkomen, maar dat kan ik alleen doen wanneer u me nu niet aan handen bindt voor de manier waarop dat moet gebeuren.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik kom de minister ook een enorm eind tegemoet door mijn tweede verzoek te laten vallen. Het enige wat ik hem vraag, is om zelf al een stapje te zetten. Laat hij nu eens niet wachten op de staatssecretaris. Laat hij nou zeggen dat hij dit in ieder geval voor die vijftien gebouwen gaat doen. Daarmee laat hij zien dat hij ook zelf stappen wil zetten.

Minister Blok:

Ik gaf al aan dat dat van die vijftien gebouwen niet klopt. Het begrip "ministeriegebouwen" slaat op ongelooflijk veel gebouwen, op heel veel plaatsen in het land. Als ik mevrouw Voortman een brief stuur over hoe ik dit ga

implementeren, dan wordt zij volgens mij wel bediend. Ik vraag haar dus om haar motie aan te houden, want met deze tekst moet ik de motie ontraden. Als zij mijn brief, die in het voorjaar zal komen, onvoldoende vindt, dan zal zij mij ongetwijfeld weten te vinden.

In de motie op stuk nr. 25 verzoekt de heer Öztürk de regering om te blijven anticiperen op een mogelijk oververhitte woningmarkt, bijvoorbeeld door middel van een scenario-analyse met noodmaatregelen. Ik deel de wens om te blijven anticiperen op een mogelijk oververhitte woningmarkt; vandaar dat ik streng heb gereageerd op moties over het versoepelen van de loan-to-value- of de loan-to-income-normen. Maar ik vind het wat erg somber om allerlei noodmaatregelen te nemen. Daarom moet ik deze motie ontraden.

De tweede motie van de heer Öztürk, die op stuk nr. 26, verzoekt de regering om, in samenwerking met relevante veldpartijen, de bekendheid van de mogelijkheid om de aanvangshuur in de vrije sector te laten toetsen door de Huurcommissie onder huurders te vergroten. Ik kom met een wetsvoorstel over de Huurcommissie, waar de heer Bashir wat ongelukkig over is. Ik ben graag bereid om bij de behandeling van dat wetsvoorstel, als we het toch hebben over de financiering van de Huurcommissie en de werking daarvan, hierover met de Kamer en met de betrokken partijen van gedachten te wisselen. Als dat kan in het kader van die wetsbehandeling, laat ik het oordeel over deze motie aan de Kamer. Ik zie de heer Öztürk knikken.

De heer Houwers verzoekt mij in zijn motie op stuk nr. 27 om te bezien of aan huurcontracten een huurberekeningsformulier kan worden toegevoegd, om daarmee zaken voor de Huurcommissie te voorkomen, en om te bekijken hoe dit als voorwaarde kan worden gesteld voor de toekenning van de huurtoeslag. Eigenlijk is de gedachte hierachter dat er bij ieder huurcontract een apart berekeningsformulier moet komen. Dat betekent dat je een extra verplichting oplegt aan iedere woningcorporatie en verhuurder, terwijl wij, dacht ik, toch gezamenlijk de ambitie hebben om terughoudend te zijn met het opleggen van regels aan woningcorporaties en ondernemers. Wij willen het aantal regels het liefst verminderen. De voorzitter van MKB-Nederland heeft daar vanochtend nog een duidelijke oproep toe gedaan. Ik ben er niet zo enthousiast over om dan op de avond van diezelfde dag meteen een nieuwe regel te introduceren die woningcorporaties en verhuurders gaat treffen. We hebben de Huurcommissie hiervoor. Ik heb net beloofd om nog eens na te gaan of die voldoende in beeld is. Laten wij niet meteen weer een nieuwe regel instellen en laten wij ook geen onderzoek daarnaar laten doen, want dat is wat de heer Houwers vraagt. Per saldo ontraad ik de motie dus.

De heer Houwers (Houwers):

Ik heb niet de indruk dat ik heel veel extra vraag, want als de verhuurder een huurprijs bepaalt, ligt daar een berekening onder. Dan is het toch niet zo gek dat hij die berekening, al is die maar heel summier, toevoegt aan een huurcontract? Ik vraag de minister dus om er nog eens met deze blik naar te kijken. Het gaat niet om heel veel administratief werk. Het is eigenlijk het toevoegen van iets wat je al doet.

Minister Blok:

Als het al gebeurt, is er ook geen motie voor nodig. Als het iets extra's is, leg je toch een extra handeling op aan de organisaties en mensen die die handeling moeten gaan verrichten. Het verrast mij dat de heer Houwers, van wie ik meen dat hij de ondernemers die actief zijn in de huur — je hebt ook particulieren die verhuren — een warm hart toedraagt, allemaal een extra verplichting wil opleggen. Laten we dat nou niet doen.

De heer Houwers (Houwers):

Die verplichting is echt marginaal, want die berekening moet al gemaakt worden. Het is niet zo dat je één iemand treft, het is gewoon het toevoegen van iets wat je al uitgerekend hebt. Zo ingewikkeld is het echt niet. Ik denk dat de minister er iets te zwaar over denkt. Ik deel zijn mening dat wij moeten proberen om de administratieve lasten en regels te beperken. Ik denk juist dat wij hiermee het aantal gevallen van Huurcommissiebehandelingen kunnen beperken. Daar gaat het om; daar is het op gericht. Dat staat er ook. Ik vraag de minister dus om er iets minder kritisch naar te kijken.

Minister Blok:

Het wetsvoorstel met betrekking tot de financiering van de Huurcommissie bevat al een stevige financiële prikkel om het aantal procedures te beperken. Daar is dus aan gedacht. De uitspraak dat dit een kleine toevoeging aan de regeldruk is, brengt mij tot de gedachte dat de regeldruk enorm zal toenemen als bij iedere begrotingsbehandeling ook maar één Kamerlid één kleine regel toevoegt. De heer Houwers lacht nu, maar tel maar op. Ik kan de Kamer nu niet verwijten dat er zo'n grote opeenstapeling is, maar stel dat bij iedere begroting één Kamerlid een extra regeltje voorstelt, ieder jaar weer. Dan kunnen we dit gebouw vullen met al die extra regeltjes. Laten we dat niet doen.

In zijn motie op stuk nr. 28 vraagt de heer Houwers mij niets, maar spreekt hij uit dat het ongewenst is dat woningbouwcorporaties inschrijfgeld vragen voor kandidaat-huurders bij de corporaties. Ik heb al aangegeven dat er heel veel mensen op wachtlijsten staan die eigenlijk niet op zoek zijn en dat dit ons beeld erg vervuilt. Ik vind het dus niet onredelijk dat er een kleine bijdrage wordt gevraagd. Deze motie ontraad ik dus.

In zijn motie op stuk nr. 29 verzoekt de heer Van Vliet de regering om te onderzoeken op welke wijze vrijstelling van overdrachtsbelasting bij overdracht van sociale huurwoningen tussen toegelaten instellingen als gevolg van de indeling in nieuwe woningmarktregio's alsnog kan worden bereikt. In deze motie wordt uitgegaan van de onterechte veronderstelling dat een woningcorporatie geen woningen mag hebben buiten de eigen regio. De Woningwet stelt echter dat je niet mag uitbreiden buiten de eigen regio. Het bezit dat er is, mag aangehouden worden. Het mag ook verkocht worden, bijvoorbeeld aan een andere corporatie, aan bewoners of aan beleggers. Daarom zie ik geen reden om een vrijstelling van overdrachtsbelasting te introduceren, nog even los van het vraagstuk van mogelijke staatssteun, waar ik eerder op heb gewezen. Geïnteresseerde andere kopers zouden echt kunnen zeggen: wat is dat nu voor onzin, ik had die woning ook wel willen hebben, maar hier geldt die vrijstelling. Ik moet die motie dus ontraden.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

De staatssteundiscussie is theoretisch, want het gaat over het DAEB-stuk. Daarover is geen staatssteundiscussie met Brussel, juist omdat we een heldere scheiding hebben aangebracht met het niet-DAEB-stuk. Dan wat betreft de woningmarktregio-indeling: je bent niet verplicht om woningen te verkopen — je bent immers beperkt tot een bepaalde regio — maar in het kader van optimalisering zullen er zeker bewegingen op gang komen in de zin van overdracht van onroerende zaken. Dan vind ik het onredelijk om daar ook nog het volle pond aan overdrachtsbelasting voor te gaan binnenharken, temeer daar het in geen enkele fiscale raming zit. Ik ga die motie dus zeker in stemming brengen.

De voorzitter:

Even voor de mensen die meeluisteren en die dit soort afkortingen misschien niet kennen: waar staat DAEB voor?

De heer Van Vliet (Van Vliet):

DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Dat is een sociale huurwoning. Dat is, zeker weten, geen staatssteundiscussie.

De voorzitter:

Oké, dan kunnen we het allemaal volgen.

Minister Blok:

Omdat een heel groot deel van het bezit van corporaties geliberaliseerd of te liberaliseren is, zal je ook daar de discussie krijgen. Ook met deze toelichting van de heer Van Vliet blijf ik de motie ontraden.

Dan kom ik tot de laatste motie van de heer Van Vliet en überhaupt van deze avond, de motie op stuk nr. 30, waarin de regering wordt verzocht ervoor te zorgen dat de Autoriteit woningcorporaties volledig zelfstandig haar gang kan gaan in haar toezichthoudende taak en die onafhankelijkheid te laten terugkeren in de ondertekening van alle uitgaande stukken van de Autoriteit Woningcorporaties. Wat betreft "volledig zelfstandig haar gang kan gaan" heb ik steeds aangegeven dat het onderbrengen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport betekent dat de bedrijfsvoering wordt gecombineerd tot efficiënte bedrijfsvoering, en dat het dus heel goed kan zijn dat de Autoriteit op dat gebied echt wel moet deelnemen en dus weleens instructies moet accepteren. Wat betreft de toezichthoudende taak en de ondertekening van uitgaande stukken is deze motie ondersteuning van beleid. Het oordeel daarover kan ik dus aan de Kamer laten.

Ik hoop hiermee de moties en ook de vragen in tweede termijn te hebben beantwoord. Maar dat is, geloof ik, niet helemaal het geval.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik had nog een vraag gesteld. Ik had daar geen motie voor ingediend, omdat ik dacht dat dit eigenlijk niet nodig is. Die vraag ging over het voorstel van Bouwend Nederland, FME en UNETO-VNI voor een database. Volgens mij levert dat

alleen maar voordelen op. Ik vraag de minister om met die partijen in gesprek te gaan, meer niet.

Minister Blok:

Ik ben daar natuurlijk toe bereid. De heer De Vries vroeg daar nog niet naar, maar hij verwacht ongetwijfeld de uitslag van die bespreking van mij. Die zal hij dan ook krijgen.

Daarmee ben ik dan toch aan het einde van mijn beantwoording gekomen. Dan rest mij te concluderen dat wij nog niet klaar zijn. Zo nu en dan hoorde ik al iets van een afscheidsrede in de bijdragen van de Kamer, maar dat is gelukkig nog niet zo. Ik hoop u ook de komende maanden nog uitgebreid aan het werk te houden met verdere wetsvoorstellen, alsook met het huiswerk dat u mij vanavond voor een deel hebt meegegeven. Ik hoop dat wij de komende maanden, ook met de verkiezingen in zicht, nog steeds in staat zullen zijn om op een aantal belangrijke onderwerpen toch tot goede besluiten te komen.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn. Ik geef u mee dat op 25 oktober, de eerste dag na het herfstreces, wij weer bij elkaar komen en ook zullen stemmen over de moties die vanavond zijn ingediend. Ik dank iedereen die hier aanwezig is, in het bijzonder ook de medewerkers van de Kamer die ons tot kwart voor twaalf, net niet middernacht, in de gelegenheid hebben gesteld om dit debat te voeren.