

5

Vragenuur: Vragen Koerhuis

Vragen van het lid Koerhuis aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president over het bericht "**Corporaties verdienen dik aan huurwoningen**".



De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. We horen altijd jammerverhalen van corporaties dat er te weinig geld is. Ze kunnen niet genoeg echte corporatiewoningen bouwen en niet voldoende verduurzamen. De huren blijven stijgen. Maar wat lees ik nu in het AD? Er is wel genoeg geld. Sterker nog, corporaties maken miljarden winst. Er kan wél meer gebouwd worden. Er kan wél meer verduurzaamd worden en de huren kunnen en moeten wél omlaag. Corporaties moeten dus aan de slag.

Hoeveel geld hebben corporaties nu precies om te bouwen en te verduurzamen? Hoe groot is de opgave precies? Hoeveel moet er gebouwd en verduurzaamd worden? Ik heb de minister al eerder opgeroepen om per gemeente in kaart te brengen waar en hoeveel er gebouwd kan worden, met aantallen en locaties. Ook een betaalbare huur blijft voor de VVD belangrijk. We hebben al eerder voorstellen gedaan om de maximale huur van corporatiewoningen te verlagen. Daarnaast moeten we blijven kijken hoe het staat met de verduurzaming van corporatiewoningen. Daar vraagt de VVD al jaren naar. De eerste afspraken hierover zijn in 2012 al gemaakt. Een en ander wordt elk jaar uitgesteld. De tijd glipt door onze handen heen. Kan de minister zich ervoor inzetten dat we dit jaar de deadline van 2021 niet weer een jaar uitstellen? Zeker nu weer bevestigd is dat er meer dan genoeg geld is.

De **voorzitter**:

Het woord is aan de minister.



Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan de heer Koerhuis voor zijn vragen naar aanleiding van de berichtgeving over corporaties. Gelukkig hebben we, de heer Koerhuis en ik, hier af en toe de gelegenheid om dit onderwerp met elkaar te bediscussiëren. Volgens mij zijn we het in ieder geval over één ding roerend eens, namelijk dat de corporaties een belangrijke partner zijn, juist nu we, omdat er een tekort is, zo moeten inzetten op bouwen, meer bouwen, ook in de sociale huursector.

De heer Koerhuis vraagt hoe groot de opgave is, hoeveel er gebouwd moet worden en hoeveel er verduurzaamd moet worden. Hoe weten we zeker dat dit nu goed gestart wordt, zodat we op termijn onze doelstellingen halen? De ambities van het kabinet op dit punt zijn natuurlijk helder. De heer Koerhuis kent ze. We willen in 2050 een volledig CO₂-neutrale gebouwde omgeving hebben. Dat lijkt ver weg, maar om dat te realiseren moeten er nu stappen worden gezet. Die afspraken zijn we aan het maken, ook met de corporaties, zodat we precies weten wat zij gaan doen om die opgave te helpen realiseren. We hebben met

de sector afgesproken — dat is natuurlijk al eerder gebeurd — dat tot 2021 gemiddeld het B-label wordt gerealiseerd. Nogmaals, het is onze ambitie om met de sector nog meer en betere afspraken te maken, maar dat loopt nog.

De heer Koerhuis heeft ook gevraagd of we straks op het niveau van gemeenten in beeld hebben wat er nodig is aan nieuwbouw, inclusief de verduurzaming. Ik heb hem al eerder toegezegd dat er in de Staat van de Volkshuisvesting een overzicht zal komen van de plancapaciteit. Dat zal een overzicht per regio zijn. Maar omdat ik me heel goed realiseer dat er in bepaalde gemeenten in Nederland grote knelpunten zijn, zal ik proberen om daar waar het kan, daar waar er knelpunten zijn, zo veel mogelijk in te zoomen op het niveau van de gemeenten, mede ook om tegemoet te komen aan de vraag van de heer Koerhuis. Het is natuurlijk belangrijk dat de afspraken uiteindelijk lokaal gemaakt worden. Dat geldt ook voor de energiebesparing en de verduurzaming. Corporaties moeten bijvoorbeeld ook lokaal die label-B-afspraken maken. De gemeenten krijgen wat het kabinet betreft een belangrijke rol in het realiseren van onze energiestrategie.

Voorzitter. Ik zou nog veel meer over het onderwerp kunnen zeggen, maar ik ben al in het rood. Ik hoop dat ik hiermee de vragen van de heer Koerhuis heb beantwoord, in ieder geval voor nu.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik dank de minister voor haar antwoorden. Het is goed om de drieslag te blijven gebruiken: bouwen, verduurzamen en ondertussen de huren zo laag mogelijk houden. Er is nu een groot tekort aan huizen. We moeten dus bouwen, bouwen, bouwen. Dan kan iedereen een eigen huis vinden. Daarnaast is een betaalbare energierekening belangrijk voor iedereen. Daarom moeten we verduurzamen. Daar moet nu duidelijkheid over komen. Geen uitdraai van cijfers die we al kennen uit de Staat van de Volkshuisvesting, maar antwoord op de vraag waar en hoeveel er de komende jaren precies gebouwd en verduurzaamd moet worden, met per gemeente aantallen en locaties.

De **voorzitter**:

En u vraagt een reactie van de minister?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja. Waar en hoeveel moet er nu precies gebouwd en verduurzaamd worden?

Minister **Ollongren**:

Ik denk dat de heer Koerhuis uiteindelijk pas zal kunnen beoordelen of ik het naar zijn smaak goed heb gedaan als de stukken er liggen. Mijn toezegging staat. Ik breng het in beeld. Dat zal in ieder geval per regio zijn en daar waar het kan, en zeker daar waar het knelt, zo veel mogelijk ingezoomd per gemeente, want ik realiseer me heel goed wat de heer Koerhuis al meerdere malen aan mij heeft gevraagd. We zijn het in ieder geval eens over die belangrijke rol van de corporaties als het gaat over het bouwen en het verduurzamen. Uiteindelijk zie ik mijn rol als die van een aanjager en als iemand die vanuit Den Haag kan helpen om in de regio en lokaal voor elkaar te krijgen wat nodig is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik dank de minister voor haar antwoorden. Voor de VVD blijft het bouwen en verduurzamen van huizen een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Ik hoop duidelijkheid te krijgen. Gelukkig komen we hier nog vaak met de minister over te spreken. Daarbij zal de VVD het belang blijven benadrukken van bouwen, verduurzamen en het zo laag mogelijk houden van huren.

De **voorzitter**:

Dat was het?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dank. Ook dank aan de heer Koerhuis voor zijn scherpe vragen. Het is dankzij zijn partij dat de huurwoningen de afgelopen jaren niet meer te betalen zijn. Als je naar 2012 kijkt ten opzichte van nu, dan betalen mensen 17% meer. Vorig jaar maakten die woningcorporaties 3,3 miljard euro winst. Mensen hebben in de tussentijd ook nog meer belastingen moeten betalen om de crisis, die is veroorzaakt door de banken, door te komen. Mijn vraag aan de minister is: hoe leggen we dat de mensen thuis uit?

Minister **Ollongren**:

Om te beginnen zijn woningbouwcorporaties er niet voor zichzelf, maar voor de huurders in Nederland, en zeker voor de huurder met een kleinere beurs. Daar zijn ze voor. De afspraak in Nederland is ook dat de woningbouwsector geen winst maakt voor zichzelf en dat iedere euro die binnenkomt ook weer terug moet naar de sector. Dat kan op verschillende manieren. Dat kan door gematigd huurbeleid, door te investeren in duurzaamheid en door te investeren in nieuwbouw. Alle drie vind ik van wezenlijk belang. De woningbouwcorporatiesector is dat nu aan het doen. Gelukkig zijn de woningbouwcorporaties financieel een stuk gezonder dan in het verleden. Dat wil nog niet zeggen dat het over de hele linie hetzelfde is, want er zijn natuurlijk verschillen tussen verschillende woningbouwcorporaties. Maar over de hele linie zijn ze een stuk gezonder, en dus meer in staat om dat te doen waar ze voor zijn, namelijk zorgen voor betaalbare huurwoningen in Nederland.

De **voorzitter**:

Ik zie dat u nog een keer wilt interrumperen, meneer Azarkan, maar u bent al twee keer geweest. Mevrouw Beckerman, namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het regeringsbeleid werkt blijkbaar niet, want de extra belasting die het kabinet huurders oplegt, jaagt huurders op kosten. Mijn voorganger zei het net al: sinds 2012 is er sprake van 17% meer huur. Dat komt onder andere door die verhuurderbelasting van uw kabinet. Huurders spekken

de kas van zowel de Staat als de corporatie. Wordt het niet tijd om die verhuurderheffing af te schaffen en om te zetten in een investeringsverplichting, zodat we én veel meer sociale huurwoningen kunnen bouwen én meer kunnen verduurzamen, meer kunnen verbeteren en de huren kunnen verlagen?

Minister **Ollongren**:

Volgens mij zijn we het in ieder geval over die drieslag eens. Dat is wat er moet gebeuren: ten eerste gematigde huurontwikkeling, die ook wordt gedifferentieerd naar groep — althans wat mij betreft, want dat is niet wat mevrouw Beckerman zei — ten tweede investeren in bouwen, in nieuwbouw en in nieuwe huurwoningen en ten derde verduurzamen. Dat is wat er moet gebeuren. De inschattingsverschillen die er tussen mevrouw Beckerman en mij zijn, zitten mogelijksterwijs op het vlak van de draagkracht van de woningbouwcorporaties en in hoeverre er wordt doorbelast naar huurders. Ik zei net al: gelukkig staat de corporatiesector er nu veel beter voor dan enige tijd geleden. Dat is goed, want het is belangrijk dat de corporaties financieel gezond zijn. Gelukkig is er ook voldoende ruimte voor de investering die nodig is. Ik zou daarbij willen zeggen: het huurbeleid van de afgelopen jaren is gedifferentieerd geweest naar inkomen, dus ik ben er niet voor om over de hele linie hetzelfde te doen, zoals over de hele linie de huur te verlagen. Er zijn ook huurders die wel die huurstijgingen kunnen betalen, en gelukkig hebben we in Nederland ook huurtoeslag, waardoor de mensen die het nodig hebben een tegemoetkoming krijgen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

D66 is blij dat de minister aangeeft dat het niet zozeer gaat om winst maar om geld dat nog geïnvesteerd moet worden. Dat is belangrijk. De vraag is dan wel waarom er niet voldoende wordt geïnvesteerd. Er zijn nog steeds duurzaamheidsdoelen die niet gehaald worden en er zijn nog steeds vrij lange, en op sommige plekken heel lange, wachtlijsten. Kan de minister inzicht geven in waarom het geld niet allemaal geïnvesteerd wordt?

Minister **Ollongren**:

Mevrouw Van Eijs zei terecht dat "winst" een beetje een ongelukkig woord is, want het geld blijft altijd in de sector. De keuze is waarvoor je het precies inzet: maak je daar een goede afweging in? In antwoord op een andere vraag zei ik al dat er, hoewel de sector over de hele linie veel gezonder is geworden, grote verschillen zijn tussen regio's en woningbouwcorporaties. Als er over de hele linie voldoende investeringscapaciteit is, wil dat dus nog niet zeggen dat het overall precies goed is. Ook hebben we in Nederland nog steeds een grote achterstand in te lopen. Ik zie het als mijn opgave om in overleg met de sector, de gemeenten en de provincies voor een impuls te zorgen, zodat we kunnen versnellen en investeringen sneller tot stand komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het eind gekomen van het mondelinge vragenuur. We gaan om 15.00 uur stemmen.

De vergadering wordt van 14.56 uur tot 15.03 uur geschorst.