

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 405

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 8 juni 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 17 mei 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 13 maart 2018 met de kabinetsreactie op het rapport «Samen bouwen aan middenhuur» (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 333);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 29 januari 2018 ter aanbieding van de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 316).**

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

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Hendrickx

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Eijs, Koerhuis, Kops, Krol, Van der Lee, Ronnes en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President.

Aanvang 12.02 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag. Het is iets over twaalfen. Hartelijk welkom bij het algemeen overleg over de middenuur. We hebben daar een tijdpad voor bedacht van 12.00 uur tot 15.00 uur. Ook hartelijk welkom aan de mensen op de publieke tribune en de mensen die het overleg online volgen. Er is bericht van verhindering van mevrouw Beckerman van de SP in verband met verplichtingen elders. Ik begreep dat mevrouw Voortman zich wil laten vervangen door de heer Van der Lee. Hij is nog niet aangeschoven. Overigens is de heer Van der Lee geen lid van deze commissie, maar ik mag aannemen – ik kijk even naar de leden – dat, mocht hij aanschuiven, men daar geen problemen mee zal hebben. Ik stel de spreektijd vast op vijf minuten per lid. Ieder lid krijgt twee interrupties. Ik geef daarmee het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

De heer Ronnes (CDA):

Dank u wel, voorzitter. «We geven prioriteit aan middenuurwoningen in de vrije sector.» Dat is letterlijk het citaat uit het regeerakkoord, en terecht. Middenuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Een goeie zaak dat de Minister werk maakt van bijvoorbeeld de vereenvoudiging van de markttoets, een voorbeeld om sneller nieuwe woningen te kunnen realiseren. En dat is hard nodig, want al langer blijft het aanbod van middenuurwoningen ver achter bij de vraag, zeker in de gespannen gebieden. Huurwoningen in het middensegment voorzien in een behoefte van huishoudens die ofwel bewust kiezen voor huur of geen andere keuze hebben. Ik vraag aan de Minister of er een cijfermatige uitsplitsing is tussen die twee groepen. Hoeveel mensen kiezen voor middenuur omdat ze daar zin in hebben, en hoeveel kiezen ervoor omdat ze gewoonweg geen andere keuze hebben, bijvoorbeeld koop? De samenwerkingstafel middenuur onder leiding van Van Gijzel heeft het afgelopen jaar partijen in beweging gebracht om meer middenuur te realiseren. De Minister schrijft dat twaalf lokale samenwerkingstafels die de afgelopen jaren zijn gestart, laten zien dat de aanpak van de samenwerkingstafel werkt. We horen positieve geluiden uit het veld, maar is de conclusie dat het voldoende werkt nog niet wat te vroeg? Eerst zien en dan geloven, denken wij. Daarom de volgende vraag aan de Minister. Hoeveel concrete woningen heeft het tot op heden opgeleverd? Hoeveel harde plancapaciteit is er gerealiseerd, die anders niet gebouwd zou zijn? En op welke termijn? Hoe en wanneer is dit inzicht voorhanden? Globaal gezien hebben gemeenten nu drie instrumenten om extra in te zetten op middenuur. Ten eerste de categorie middenuur opnemen in het bestemmingsplan, ten tweede het maken van afspraken met investeerders en corporaties en ten derde het stellen van voorwaarden bij de uitgifte van grond, de zogenaamde «anterieure overeenkomst». Een welkome aanvulling is de verduidelijking in de Huisvestingswet van de mogelijkheid voor gemeenten om via de huisvestingsverordening middenuurwoningen toe te wijzen aan doelgroepen. Dat is een bestaand instrument, maar je ziet dat de gemeenten moeite hebben om de bestaande definitie goed te doorgronden. Wij onderschrijven dat dit instrument zorgvuldig en enkel wordt ingezet als de noodzaak daartoe er

ook echt is. De Minister zegt dat ook in haar brief, maar wij willen dat hier nog eens accentueren.

Dan overregulering. Tijdens de ronde tafel werd vanuit de private sector aangegeven dat door gemeenten te strakke en onrealistische eisen worden gesteld. Naar eigen zeggen haken daardoor de investeerders af. Utrecht wordt daarvan stevast als voorbeeld genoemd. Is de Minister bereid deze uitspraken nog eens nader te laten onderzoeken en ons van de uitkomsten op de hoogte te stellen? Dit temeer daar gemeenten om nog meer instrumenten vragen waarmee zij regels kunnen stellen. Gemeenten willen eisen kunnen stellen aan de kwaliteit van een huurwoning, met name aan het aantal vierkante meters. Die verbinding tussen prijs en kwaliteit is essentieel, omdat er anders weliswaar een woning wordt aangeboden voor een huurprijs tussen de € 710 en € 1.000, terwijl de woonkwaliteit daarmee niet in verhouding staat. Hoe kunnen we aan deze rechtvaardige wens van de gemeenten tegemoetkomen? We zien nu dat de gemeenten het elk op eigen wijze zelf regelen, soms via private overeenkomsten, soms via erfpachtconstructies. Het zou goed zijn als daar een landelijke regel voor komt die simpel is, maar ook goed hanteerbaar, effectief en handhaafbaar.

Daarnaast kunnen gemeenten inmiddels middenhuur als categorie aanwijzen in een bestemmingsplan, maar zij geven aan dat dit blijkbaar nog niet voldoende is om te kunnen sturen op de periode dat een middenhuurwoning als middenhuurwoning beschikbaar blijft. Heeft de Minister hierover gesproken met de VNG? Zo ja, kan dit nog tot voorstellen leiden? En zo nee, is de Minister bereid om alsnog met de VNG in gesprek te gaan of er mogelijkheden zijn om aan het gewenste tegemoet te komen?

Dan het punt van de voorfinanciering. We zijn het eens met de Minister waar ze reageert op het advies van Van Gijzel over het saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen en middenhuur. Het is inderdaad beter om dat breder op te zetten en breder aan te vliegen. Prima dat de Minister kijkt naar de ontwikkeling van transformatielocaties in het algemeen. We willen wel de toezegging dat middenhuur daar een expliciete plek in krijgt. De middenhuur moet niet ondersneeuwen onder alle problemen van binnenstedelijk bouwen. Graag een reactie van de Minister of we die toezegging kunnen krijgen.

Als laatste, voorzitter. We ronden volgende week plenair het AO Bouwopgave af. Ik heb het al eerder gezegd: de harde plancapaciteit is op korte termijn gewoon echt een probleem en dat geldt met name voor het realiseren van middenhuur. Ik wil daar nu niet dieper op ingaan omdat we die discussie komende dinsdag zullen voeren, maar ik wil het punt hier wel gemaakt hebben dat harde plancapaciteit realiseren volgens mij echt nog een versnellinkje hoger moet.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord nu aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Nederland heeft een groot probleem: de komende tien jaar zijn zo'n 60.000 tot misschien wel 200.000 extra middenhuurwoningen nodig. Waar we in Nederland in het verleden vooral koop of sociale huur kenden, was er eigenlijk maar weinig vrije huur. Als je daarop aangewezen bent en dus een huurwoning zoekt, is de prijs – als je die woning al kunt vinden – soms hoog en soms zelfs torenhoog. Daarom is het noodzakelijk dat we hier wat aan doen. Voldoende nieuwe middenhuurwoningen bouwen en, totdat vraag en aanbod meer in balans zijn, zoeken naar een oplossing voor de tussentijd.

Overall in het land worden inmiddels colleges gevormd na de gemeenteraadsverkiezingen, en vaak wordt daarbij ook de noodzaak gezien om meer middenhuur te bouwen. Nu vragen wij ons af wat wij er als Tweede

Kamer of als rijksoverheid aan kunnen doen om die colleges te helpen. De Minister is, zoals al werd genoemd, druk bezig met het versimpelen van de markttoets. Wij vragen dan ook aan de Minister wanneer we hier meer over kunnen horen. Wat is de stand van zaken? Er is natuurlijk ook inspraak geweest. Specifiek is D66 benieuwd naar de rendementstoets, om te kijken hoe we toch enigszins een level playing field overeind houden.

Dan hebben we het ook gehad over voorfinanciering. Al meerdere keren heeft D66 daarnaar gevraagd, dus ik ben blij dat de Minister daarmee aan de slag wil. Wat D66 betreft moet daar echt vaart achter worden gezet, zodat de colleges die nu plannen aan het maken zijn, daarop kunnen anticiperen en daar rekening mee kunnen houden. Een ander instrument dat de gemeente kan inzetten, zijn de grondprijzen. Heeft de Minister er inzicht in of weet zij of gemeenten bereid zijn om een lagere grondprijs te accepteren als ze middenhuur als eis kunnen stellen?

De voorzitter:

En interruptie van de heer Ronnes allereerst. Ik zag ook een woordmelding van de heer Koerhuis, maar eerst de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik hoor D66 met name wijzen naar de gemeenten als het gaat om de grondprijzen en het afdwingen van middenhuur. Vindt u dat we, als het Rijksvastgoedbedrijf betrokken is bij grondtransacties ten behoeve van woningbouw, vanuit het Rijk eigenlijk op eenzelfde manier zouden kunnen sturen? Denkt u dat we alleen naar de gemeenten moeten kijken of zullen we ook naar onszelf moeten kijken als eigenaar van rijksvastgoed?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik ben benieuwd hoeveel locaties dat dan zijn en of dat een druppel zou zijn op de gloeiende plaat of dat het een substantiële bijdrage zou zijn. Ik denk dat we zeker zouden kunnen kijken naar de mogelijkheid om op vastgoed dat in onze eigen handen is, misschien op de korte termijn even wat minder rendement terug te vragen, maar dan wel de benodigde middenhuurwoningen gebouwd te krijgen.

De voorzitter:

Dat is helder voor de heer Ronnes. Dan de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik ben blij dat D66 ook wil kijken naar de grondprijs voor middenhuur. Die hangt natuurlijk altijd samen met de grondprijs van een heel project. Waar het vaak op stukloopt, ik heb het hier ook al eerder gezegd, is een te lage grondprijs voor sociale huur. Als D66 de grondprijs voor middenhuur omlaag wil brengen, juich ik dat toe, maar dan moet die ergens anders omhoog, dus of bij koop, of bij sociale woningbouw. Is D66 het met mij eens dat dat dan op de sociale huur moet?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Nee, dat ben ik niet direct met u eens, omdat we als D66 willen dat we én voor sociale huur én toch echt ook voor middenhuur bouwen. Ik moet u eerlijk zeggen dat ik uw conclusie dat de grondprijs dan «dus maar ergens anders omhoog moet» nog niet geheel kan volgen. Ik zou die graag verder onderbouwd willen zien. Op dit moment zeg ik: dit is een lokale afweging. Het kan per specifiek project anders liggen. Denk bijvoorbeeld aan een inbreidingslocatie waar het lastiger is, of dat er een parkeeropgave bij zit en er een parkeerkelder onder moet. Dan vind ik het nogal kort door de bocht om vanuit hier te zeggen dat de prijs dus voor sociale huur omhoog moet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zeg niet dat het omhoog moet bij sociaal of koop. Het zal omhoog gaan, maar als ik hoor dat u ook sociale huur wilt, dan concludeer ik dus dat u de rekening bij de kopers wilt neerleggen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

U concludeert te veel. Ik heb helemaal niet gezegd dat de grondprijs omhoog of omlaag moet. Ik heb gevraagd of gemeentes het instrument van een lagere grondprijs toepassen, of de Minister daar kennis van heeft. Ik heb niet gezegd dat het moet, dat het niet moet of dat het bij de een of de ander terecht moet komen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor, mevrouw Van Eijs, dat u doorgaat met uw inbreng.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Om nieuwbouw van middenhuur ook echt van de grond te krijgen, zijn de samenwerkingstafels een nuttig instrument gebleken. De Minister heeft aangegeven de nationale tafel voort te willen zetten en die te willen verbreden. Zij is ook al lang met alle verschillende partijen in gesprek. Wij vragen ons af of de Minister weet of de lokale tafels nu blijven voortbestaan. Heeft de Minister in haar gesprekken met lokale overheden het beeld gekregen dat er voldoende gevoel van urgentie is rond de middenhuur en of ze dat overleg blijven voeren om meer middenhuur aan te jagen?

Om verschillende redenen duurt bouwen in Nederland vrij lang; jaarlijks wordt de hele voorraad met slechts 1% uitgebreid door nieuwbouw. Als we bekijken dat 21% van de huishoudens in het middeninkomen valt en 13% van alle woningen een geliberaliseerde huurwoning is en dus het aantal woningen dat middenhuur is en betaalbaar voor de middeninkomens nog veel lager is, dan kunnen we concluderen dat het wel heel lang zou duren voordat we de middenhuur met alleen maar nieuwbouw op orde hebben. Buiten dat willen we ook sociale huur- en koopwoningen bouwen, dus het is vrijwel onmogelijk om vraag en aanbod morgen of op korte termijn in balans te hebben met alleen maar nieuwbouw. De vraag is dus: wat doen we in de tussentijd? Wat D66 betreft, moeten we heel serieus kijken naar wat de heer Van Gijzel in zijn rapport «een noodstop» noemt, oftewel: kunnen we iets verzinnen, meer sturende maatregelen wellicht, om de enorme stijging van de huren, die we nu in de bestaande voorraad zien, te temperen? Wij vinden dat we wat dat betreft wel voorzichtig moeten zijn, want we willen niet dat de bouw van middenhuurwoningen stopt door verkeerde regulering. Wij vragen de Minister of zij bereid is om dit soort maatregelen te onderzoeken. Wat D66 betreft, moeten we voor meer middenhuur alle zeilen, of vele verschillende zeilen, inzetten om vaart in dit proces te krijgen.

De **voorzitter**:

Een interruptie van de heer Van der Lee.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik vind het een heel interessant punt dat nu wordt aangekaart. Ik las in de brief van de Minister dat het niet de bedoeling is om het gereguleerde huursegment uit te breiden. Maar als ik mevrouw Van Eijs goed begrijp, roept zij de Minister toch op om dat op zijn minst experimenteel te gaan doen. Ik vind het een heel interessant punt dat nu wordt aangekaart.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Meneer Van Gijzel heeft in een rondetafelgesprek aangegeven dat hij vooral op zoek was naar een instrument om die enorme stijging in de

huren te temperen. Hij heeft daarbij betoogd dat dat eventueel op die manier zou kunnen, maar dat dat wat hem betreft niet coûte que coûte een maatregel was. D66 vraagt zich dat dan af. Ik denk dat er vrij veel haken en ogen zitten aan het generiek doortrekken van de huurprijssystematiek voor sociale huurwoningen. Ik vind dat best wel een grof middel. Daarom geef ik ook aan dat ik me afvraag of dat middel niet de nieuwbouw van andere middenhuurwoningen doet stokken. Ik vind dat dus een vrij grof middel en zoek eigenlijk naar iets anders.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Op zich zou ik dat zelf wel willen, maar ik begrijp ook dat we niet precies weten wat de effecten daarvan zijn. Als u het over een experiment heeft, moet ik dat dan zo verstaan dat bijvoorbeeld één gemeente de ruimte krijgt om dit uit te proberen, dat we dan gaan kijken wat daar de effecten van zijn, en dat we op basis daarvan bekijken of een landelijke uitrol wellicht gewenst of noodzakelijk is?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Indien een experiment op een bepaalde plek ons niet ontslaat van de verplichting om van tevoren heel goed na te denken over wat de effecten zouden kunnen zijn. Als ik nu, weliswaar met de beperkte kennis die we allemaal hebben, zou moeten inschatten wat een dergelijke regeling op één plek voor gevolgen zou hebben, vind ik dat nogal wat. Ik denk dus dat we als rijksoverheid niet rigoureuus voor dit experiment zouden moeten kiezen, ook al is het maar een experiment. Ik zou liever verder zoeken naar een ander instrument waarmee we die huurwoningstijging kunnen temperen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng. O, u was al aan het einde van uw inbreng. Dank daarvoor. Nu is het woord aan de heer Kops namens de PVV.

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Gisteren werd bekend dat er voor het eerst in vijf jaar minder hypothekeken zijn verkocht. Starters kunnen immers steeds moeilijker een betaalbare woning vinden. Er is schaarste, de prijzen gaan omhoog, er is totaal geen doorstroming. Ook ouderen kunnen vaak geen kant op. Daarmee is de woningmarkt praktisch tot stilstand gekomen. De schaarste en de onbetaalbaarheid, dat zijn de problemen. Steeds meer woningzoekenden vallen tussen wal en schip: zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen een koopwoning vaak niet betalen. Daarmee zijn zij, als laatste optie zagezegd, aangewezen op een middenhuurwoning. Vandaar ook de vraag: hoeveel mensen die momenteel qua inkomen in aanmerking komen voor een middenhuurwoning, geven daar daadwerkelijk de voorkeur aan, boven een koopwoning met per saldo dezelfde maandlasten? De heer Ronnes vroeg daar ook al naar. Willen zij dat wel of is het, gezien de woningmarkt, een kwestie van moeten? Cruciaal daarbij is de vraag of het allemaal wel betaalbaar is en blijft. Je kunt natuurlijk wel als een malle overal middenhuurwoningen gaan bouwen, maar hoe gaat de Minister er dan voor zorgen dat de middenhuurprijzen ook daadwerkelijk middenhuurprijzen blijven? Laten we zeggen: die tussen de € 710 en € 1.000. Ik stel deze vraag omdat bijvoorbeeld in een stad als Amsterdam een nieuwbouwwoning van zo'n 45 m² al gauw boven de 145 punten uitkomt en daarmee in de vrije sector zit, met als gevolg een huurprijs die direct omhoogschiet. Wat vindt de Minister ervan om, in de gemeenten waar dat noodzakelijk is, het woningwaarderingssysteem door te trekken naar nieuw te realiseren middenhuurwoningen tot € 1.000?

Voorzitter. Ik hoor het grijsgedraaide riedeltje van de VVD nog: bouwen, bouwen, bouwen. Het heeft iets retorisch. Ik denk dat we het er allemaal wel over eens zijn dat er inderdaad bijgebouwd moet worden, en wel zo veel mogelijk en zo snel mogelijk. Je zou dan toch van het kabinet verwachten dat het alles op alles zou zetten om dat te realiseren. Maar niets is minder waar. Op 1 juli 2018, wat al heel snel is, gaat het aardgasverbod in: nieuwbouwwoningen mogen niet meer aangesloten worden op het gas. Dat alles in het kader van de klimaatquatsch. De eerste resultaten daarvan – nou ja, wat je «resultaten» noemt... – zijn ondertussen al zichtbaar: het aardgasverbod is niet alleen onzinnig en onbetaalbaar, maar ook funest voor de woningbouw. Bouwers waarschuwen voor grote vertragingen en voor kostenoverschrijdingen bij projecten. Ook hebben heel veel bouwers helemaal geen kennis van, bijvoorbeeld, het installeren van warmtepompen en dergelijke; en dat terwijl er al een tekort is aan personeel in de bouw. Dan is dit kabinet niet de oplossing, voorzitter, maar onderdeel van het probleem. Deelt de Minister die mening? En zo nee, wat gaat zij er dan aan doen?

De voorzitter:

Een interruptie van de heer Van der Lee.

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Dank u. Ieder Kamerlid spreekt zoals het gebekt is. U mag ieder retorisch trucje inzetten, maar van een gasverbod is geen sprake. Wat er gebeurt, is dat de verplichting om een gasaansluiting aan te leggen, eraf gaat. Dat is wat er feitelijk gebeurt. U moet zich wel aan de feiten houden.

De heer Kops (PVV):

Dat is natuurlijk heel eufemistisch geformuleerd. Het komt erop neer dat het verboden is om nieuwbouwwoningen nog op het gas aan te sluiten. De heer Van der Lee kan dat noemen zoals hij wil, maar het is gewoon een verbod op de aansluiting op een gasnet.

De voorzitter:

Ik zie ook mevrouw Van Eijs voor een interruptie.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Voor D66 is het vooral belangrijk dat we mensen niet nog gaan opzadelen met een ouderwetse gasketel, nu we uiteindelijk allemaal van het gas af zullen moeten vanwege Groningen. Maar is mijn collega van de PVV zich bewust van het feit dat er ook gewoon een uitzondering mogelijk is? Gemeenten kunnen die uitzondering toestaan als het echt niet anders kan, of als er heel grote problemen voor de productie ontstaan.

De heer Kops (PVV):

Ja, ik ben me bewust van die uitzondering. Ik was ook bij de behandeling van het wetsvoorstel in de plenaire zaal. Die uitzondering is alleen niet mogelijk wanneer het gaat om kosten. En juist dat is natuurlijk interessant, want alternatieven voor een aansluiting op het gasnet zijn vele malen duurder. Juist die kosten zijn dus interessant, maar die mogen geen reden vormen om toch maar een woning aan te sluiten op het gas. Inderdaad, colleges van B&W zouden dus gebruik kunnen maken van die uitzondering en zeggen dat ze bij nieuwbouwwoningen toch een gasaansluiting willen. Maar ja, als we kijken naar extreemlinkse gemeenten zoals Amsterdam, dan hoef je daar natuurlijk niet veel van te verwachten.

De voorzitter:

Volgens mij is de vraag daarmee beantwoord. Ik zie tenminste dat mevrouw Van Eijs geen vervolgvraag wil stellen. Ik stel voor dat de heer Kops doorgaat met zijn inbreng.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, voorzitter. Ook de woningcorporaties willen graag meer gaan bouwen. Dan is het toch wel bizar dat zij tegelijkertijd worden geconfronteerd met een lastenverzwaring van een miljard euro; een lastenverzwaring die ten koste gaat van nieuwbouw. Een miljard staat gelijk aan zo'n 67.000 nieuwbouwwoningen. Dat is toch onbegrijpelijk? Kan de Minister dit motiveren? En hoe gaat de Minister voorkomen dat deze lastenverzwaring wordt doorberekend aan de huurders?

De **voorzitter**:

Een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. De heer Kops heeft het over een lastenverzwaring van een miljard euro. Nu moet iedereen in Nederland belasting betalen. Is de heer Kops ermee bekend dat woningcorporaties 18 miljard winst hebben gemaakt? Dan is een miljard meer belasting betalen niet geheel buitensporig.

De heer **Kops** (PVV):

Wat de heer Koerhuis zegt, heeft – zo zou ik haast zeggen – iets socialistisch, iets antikapitalistisch. Hij impliceert dat iemand die geld heeft, dat maar moet afdragen aan de Staat. Dat is zijn redenatie. Als woningcorporaties relatief veel geld in kas hebben, betekent dat natuurlijk niet dat dat allemaal moet worden afgestaan aan de Staat. Nee, dat geld is bedoeld voor nieuwbouw, voor huurverlaging; dáárvoor moet dat geld worden gebruikt. En als die corporaties dat miljard moeten afstaan, dan komt er in ieder geval geen miljard extra bij nieuwbouw terecht. Wij willen dat dat daar wel terechtkomt.

De **voorzitter**:

Een aanvullende vraag van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als VVD'er ben ik natuurlijk zeker geen pleitbezorger voor belastingen, maar de rijksuitgaven moeten wel betaald worden. Iedereen moet belasting betalen. Als er dan een sector als de corporatiesector is, die 18 miljard euro winst maakt, dan vind ik het niet heel gek als die een miljard euro meer belasting betaalt. Dat scheelt de mensen in het land weer dat miljard euro aan belasting.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Koerhuis kan het formuleren zoals hij wil, maar dit heeft dan wel tot gevolg dat er minder woningen gebouwd zullen worden en dat de huren niet omlaag zullen gaan. Wij staan daarvoor en de VVD blijkbaar niet.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Kops** (PVV):

Ja. Ik zei dus: lastenverzwaring die ten koste gaat van nieuwbouw. En dat terwijl de Minister ook wil dat er veel meer nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Het beleid hangt dus van tegenstrijdigheden aan elkaar: er moet meer gebouwd worden, maar de Minister maakt dat zelf onmogelijk. De woningcorporaties en de bouw willen wel, maar ze worden tegengewerkt. Ja, tegengewerkt. Zie bijvoorbeeld Amsterdam, waar woningcorporatie Ymere te maken heeft met krakers. En dan niet zozeer krakers van het type-GroenLinks of zo. Nee, dat zijn uitgeprocedeerde asielzoekers. Dat zijn mensen die het land dienen te verlaten. En ondertussen heeft Ymere

al tonnen uitgegeven aan die krakers, aan juridische bijstand, aan schadeherstel, aan beveiliging; honderdduizenden euro's die dus niet meer ingezet kunnen worden voor woningbouw of huurverlaging. En bovendien, laten we eerlijk zijn: tegen dit absurde gekraak valt natuurlijk sowieso niet op te bouwen.

De voorzitter:
Wilt u afronden?

De heer Kops (PVV):

Ik heb nog twee zinnen, voorzitter. We kunnen hier natuurlijk met de Minister over middenhuur en over de woningmarkt als geheel praten wat we willen, maar als niet eens, heel basaal, de wet wordt gehandhaafd en deze illegale krakers niet keihard worden aangepakt, dan hoeven we van de bouwplannen van dit kabinet ook niet veel te verwachten. Sterker nog, dan is het vertrouwen tot een dieptepunt gedaald. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarmee is het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel. De aanpak van die krakers gaan we vanavond bespreken in het debat.

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen, ook voor mensen met een middeninkomen. Maar er is een groot tekort aan middenhuurwoningen. Daarom is het goed dat de heer Van Gijzel de samenwerkingstafels middenhuur heeft opgestart en het rapport over middenhuur heeft geschreven. Via deze weg wil ik hem daarvoor bedanken. De aanbeveling om lokaal te blijven samenwerken en om aandacht te blijven houden voor middenhuur is goed.

De VVD blijft zich inzetten voor een evenwichtige huizenmarkt. Ik wil me daarom richten op een kleinere sociale huursector en een grotere middenhuursector. Daarvoor dienen de dure sociale huurwoningen, die eigenlijk middenhuurwoningen zijn, te worden verkocht. Daardoor kunnen scheefwoners doorstromen en kunnen starters, middeninkomens en senioren beter op de huurmarkt terecht. Dat hebben we allemaal in het regeerakkoord afgesproken. We gaan bouwen, bouwen, bouwen. We gaan prioriteit geven aan middenhuurwoningen en we gaan sociale huurwoningen verkopen. Waar de markt het niet oppakt, laten we de markt middenhuurwoningen ontwikkelen. Waar de markt het niet oppakt, gaan we de markttoets voor corporaties vereenvoudigen en laten we corporaties middenhuurwoningen ontwikkelen.

Het volgende wat betreft de verkoop van sociale huurwoningen. Corporaties krijgen korting op hun grond als ze daar sociale huurwoningen op bouwen. Als ze die woningen dan verkopen als middenhuurwoningen, hoeven ze die grondkorting niet terug te betalen. Ik heb begrepen dat corporaties ook korting op hun erfpacht krijgen als ze op die grond sociale huurwoningen bouwen. Maar als ze die woningen verkopen, moeten ze die erfpachtkorting wel terugbetalen. Kan de Minister dit bevestigen? Zo ja, is de Minister het dan met de VVD eens dat dit een drempel is voor het ontwikkelen van middenhuur op bestaande erfpachtgrond? Is de Minister het met de VVD eens dat hier een gelijk speelveld moet zijn en dat corporaties in dat geval die erfpachtkorting niet terug hoeven te betalen?

Voorzitter. Voor dit debat hebben we een hoorzitting over middenhuur gehad, waarbij alle partijen aan tafel zaten. Al deze partijen zijn het erover eens dat we een grotere middenhuursector moeten ontwikkelen. Er staan ook veel projecten gepland, behalve dan in Amsterdam en Utrecht. Om een van die partijen te citeren: «Die twee gemeenten hebben de markt kapotgemaakt». Dat brengt de Tweede Kamer, dus ons, in een ongemakkelijke positie, want het woonbeleid is lokaal. Wat kan de Minister nog

doen om de ontwikkeling van middenhuurwoningen in deze twee steden toch van de grond te krijgen? Hoe voorkomen we dat lokale politici onredelijke eisen stellen aan de ontwikkeling van middenhuurwoningen, waardoor er uiteindelijk helemaal niets van de grond komt?

Als ik zie waar de grootste vraag naar middenhuurwoningen is, schrik ik van de uitspraken van een lokale politicus aldaar. Ik citeer weer: «We willen meer doen, maar laten dat niet over aan de markt.» Dit is een uitspraak van de lijsttrekker van de grootste partij in Amsterdam, GroenLinks. Hij heeft het in Amsterdam over «de markt», waar 60% sociale huur is. Voorzitter, daar is geen markt. De markt is daar dan ook niet het probleem; te veel sociale huur is daar het probleem. Het kan dan ook niet zo zijn dat, als een lokale politicus het niet wil overlaten aan de markt, we dan corporaties daar middenhuurwoningen laten ontwikkelen. De kerntaak van corporaties is het ontwikkelen van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Corporaties kunnen tenslotte hun geld maar één keer uitgeven, en als het aan de VVD ligt, dan is dat voor sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen.

Gelukkig kan ik eindigen met een goed bericht. Vanochtend stond in de kranten dat de markt 200 miljard beschikbaar heeft voor middenhuurwoningen en koopwoningen. Ik laat het hier graag bij; het – zoals ze dat zelf zeggen – beperkte geld van de corporaties voor sociale huurwoningen, en de markt voor middenhuurwoningen en koopwoningen.

De voorzitter:

Een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ja, voorzitter. Ik weet dat de VVD een grote passie heeft voor de middenhuurwoningen en misschien iets minder voor de sociale huurwoningen. Maar is de heer Koerhuis het met mij eens dat we met de invoering van de Woningwet en de heer Blok in de vorige periode hard hebben gewerkt aan het afsplitsen van de echte sociale huur van de andere activiteiten van de woningcorporaties, waardoor er nooit meer geld vanuit die tak van echte sociale huurwoningen naar de meer commerciële tak mag gaan?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoor dat D66 het heeft over splitsen. Helaas gebeurt dat wat weinig in corporatieland. Er zijn verschillende opties voor corporaties om met sociale huur en niet-sociale huur om te gaan. Onze keus zou veel meer een juridisch splitsen zijn geweest, waardoor je een veel betere scheiding krijgt tussen corporaties en markt, en sociale huur en middenhuur. Ik weet niet waar D66 met de vraag op doelt, maar naar ik begrijp – al kan ik het ook aan de Minister vragen – komt dat juridisch spitsen volgens mij maar bij 2 van de 300 corporaties voor.

De voorzitter:

Misschien kan mevrouw Van Eijs haar vraag iets toelichten? Ik begrijp dat er wat onduidelijkheid is over deze vraag.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het ging mij om het volgende. U gaf aan dat woningcorporaties hun geld maar één keer kunnen uitgeven. Dat klopt, maar is het niet zo dat het geld dat wordt verdiend, dat dus wordt opgebracht door de huurders in een echte sociale huurwoning, niet mag vloeien naar de tak van de meer commerciële woningen, dus de middenhuurwoningen? Ik wil niet dat we dat misverstand de wereld in zouden helpen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het al eerder gezegd: wat de VVD betreft, moeten corporaties zich richten op sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Die

mensen verdienen ook huisvesting. Wat ons betreft, richten corporaties zich daarop. En ik zeg dat het geld van corporaties maar één keer kan worden uitgegeven, en dan wel aan sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen.

De voorzitter:

Volgens mij is de vraag daarmee beantwoord. De heer Ronnes had nog een vraag?

De heer Ronnes (CDA):

Ja, en die sluit daar een beetje bij aan. Hoor ik u hier nu zeggen dat de VVD eigenlijk vindt dat het beleid dat men in de vorige periode heeft gecreëerd, heeft gefaald? De splitsing van de woningcorporaties, of je dat nu juridisch of administratief doet, is namelijk een splitsing; het eindresultaat is hetzelfde: er zit een duidelijke scheiding tussen die twee financiële stromen.

De heer Koerhuis (VVD):

Het is niet helemaal hetzelfde. Nu begrijp ik waar de heer Ronnes op doelt. Inderdaad laat de Woningwet een corporatie twee opties: of juridisch splitsen of administratief scheiden. Wij staan achter die twee opties. Wat ik wel een beetje jammer vind, is dat er twee opties zijn. Ik had gehoopt dat die in corporatieland ongeveer fiftyfifty gebruikt zouden worden. Wat ik jammer vind, is dat van die 300 corporaties er maar 2 hebben gekozen voor juridisch splitsen en dus 298 voor administratief scheiden.

De voorzitter:

De heer Ronnes opnieuw?

De heer Ronnes (CDA):

Ja, voorzitter. Maar het eindresultaat is toch hetzelfde? Waarom wenst u alleen voor die ene optie te kiezen? En waarom heeft u destijds niet de wetgeving op die manier aangepast?

De heer Koerhuis (VVD):

Het eindresultaat is niet hetzelfde. Zo'n corporatie is dan bezig met sociale huur en middenhuur. Ik wil dat die corporatieorganisatie bezig is met sociale huur, dus haar geld inzet voor sociale huur. Die mensen verdienen namelijk ook huisvesting. Ik zeg het weer: we hebben vanochtend in de krant gezien dat de markt 200 miljard op de plank heeft liggen voor middenhuur en koop. Laten we alle beschikbare middelen, dus dat geld binnen de corporaties, zo veel mogelijk inzetten voor sociale huurwoningen, en het geld binnen de markt voor middenhuurwoningen en koopwoningen.

De voorzitter:

Dank u wel. Nee, meneer Ronnes, uw interruptie was al in twee delen. Meneer Koerhuis, volgens mij was u aan het eind van uw inbreng? Ik zie dat dat het geval is. Ik zie ook dat de heer Van der Lee nog wil interrumperen, maar ook hij heeft inmiddels twee interrupties gehad. Het spijt me zeer, maar ik heb alles keurig netjes bijgehouden.

Het woord is nu aan de heer Krol van 50PLUS.

De heer Krol (50PLUS):

Dank u, voorzitter. Huurders in de middenhuur vallen buiten de woning-subsidieboot. Hun inkomen of de huurprijs is te hoog voor huurtoeslag en het inkomen is te laag of te onzeker om te kopen. Het voordeel van de lage rente en de hypotheekrenteaftrek gaat daarom ook aan hen voorbij. Ruim een kwart van de middeninkomens kan een huur van € 700 en meer

helemaal niet betalen. Daarom is het goed dat het kabinet aandacht heeft voor deze specifieke groep. Veel huishoudens onder de inkomensgrens voor een sociale huurwoning zijn wegens krapte toch aangewezen op een vrije woningsector. Zij betalen zich blauw. Kan de Minister aangegeven om hoeveel huishoudens dat gaat? Deze vraag is al eerder gesteld.

De schaarste aan woningen en het ontbreken van beschermende maatregelen in de geliberaliseerde sector leiden tot explosieve huurverhogingen. Dat moet stoppen. 50PLUS heeft op dit punt twee vragen. Expats, die vaak hoge huren kunnen betalen door de bestaande belastingvoordelen, drijven de huurprijzen op, met name in de grote steden. Ziet de Minister dit als een probleem? En zo ja, wat is zij bereid daaraan te doen? En wil de Minister meewerken aan de oproep van de gemeente Amsterdam om een noodknop in te bouwen, waarmee de prijsstijging in het middensegment tijdelijk gestopt kan worden?

Het kabinet heeft in het regeerakkoord aangekondigd om sociale huurwoningen over te hevelen naar de middenhuren, om de krapte daar op te lossen. Volgens mijn fractie is dit alleen mogelijk en wenselijk als corporaties boter bij de vis krijgen en door de overheid aangejaagd worden om ontzettend veel nieuwe woningen te bouwen. In dat geval kan de verkoop van een beperkt aantal sociale huurwoningen bijdragen aan het realiseren van de enorme nieuwbouwoopgave, terwijl honderdduizenden Nederlanders op de wachtlijst staan. Wij zijn wel bang dat dit zonder boter bij de vis niet gaat werken; integendeel, dan wordt slechts het ene gat met het andere gevuld en verwordt dit bovendien tot een onfris asociaal verdienmodel. Helaas lijkt dit precies wat het kabinet doet. En als je dan ook nog woningen gaat overhevelen naar de middenhuur, dan verbaast het ons niet als dit kabinet een vreemd label gaat krijgen in de geschiedenis. De wachttijden in de sociale huursector zijn absurd: in Den Haag wacht je drie tot vier jaar, in Amsterdam zelfs veertien jaar. Volgens ons bewijzen deze cijfers maar één ding: we hebben een enorme achterstand in te halen. Er moet veel meer gebouwd worden, en het liefst zo snel mogelijk.

U zult het niet verbazingwekkend vinden dat 50PLUS bijzondere aandacht vraagt voor de senioren. Er ligt een gigantische opgave. Het aantal ouderen groeit sterk en ze moeten langer zelfstandig wonen. Dat is prima, zolang ze dat kunnen en zolang er woningen zijn die aan ouderen zijn aangepast. 25 jaar geleden woonde ongeveer 30% van de 80-plussers in een verzorgingsinstelling. Begin 2015 was dit teruggelopen tot 13%. In 2024 zal dit naar verwachting van het CBS nog maar 8% zijn; dan woont 92% van de 80-plussers dus zelfstandig. Het merendeel van deze huishoudens heeft een leeftijdsbestendige woning nodig in verband met een lichte tot zware mobiliteitsbeperking. Naar ons oordeel zullen meer leeftijdsbestendige woningen dan ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. 50PLUS denkt daarbij aan nieuwe woonvormen voor ouderen. Wij zullen daar tijdens het plenaire debat over de beschikbaarheid van woningen uitgebreid op ingaan. Kan de Minister aangeven hoeveel seniorenwoningen er in de middenhuur nodig zijn? Hoe gaat zij zich inspannen om dat te realiseren? En hoe staat de Minister tegenover initiatieven als De Knarrenhof in Zwolle, waar senioren de mogelijkheid hebben om langer zelfstandig te blijven en voor elkaar te zorgen? Ouderen hebben meer aan burens die naar elkaar kijken, dan aan mantelzorgers die een stuk verder weg wonen. Deze vorm van participatiesamenleving verdient dan ook een brede steun van de rijksoverheid. Wat is de Minister op dit punt concreet van plan?

Ten slotte. Aan een samenwerkingstafel middenhuur kun je niet eten. Op een platform marktverkenning kun je je bed niet kwijt. Of zoals Jan Schaeffer het al formuleerde: «In geouwehoer kun je niet wonen». Er is woningnood. De opdracht is nu: van praten naar bouwen. Kan de Minister aangeven hoeveel woningen we in het middensegment tekortkomen en hoeveel woningen haar voornemens gaan opleveren? Lossen we de

schaarste in de middenhuur echt op? Is de regelgeving niet te ver doorgeschoten? Wij geven haar het voordeel van de twijfel, maar er is twijfel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik geef het woord aan de heer Van der Lee van GroenLinks.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Alle sprekers hebben op verschillende wijzen de noodsituatie op de woningmarkt in Nederland beschreven. Eigenlijk speelt dit zich af in alle segmenten, en natuurlijk ook in het segment van de middenhuur. Het is heel goed dat die tafels er zijn geweest, dat het rapport-Van Gijzel er ligt en dat er een op zich vrij goede reactie uit het kabinet ligt. Daar ben ik dus allemaal positief over. Wat ik toch een beetje mis, is een fundamentele analyse: wat is de oorzaak en welk type instrumenten hebben we nodig om binnen een redelijk acceptabele tijd substantiële oplossingen te realiseren?

Ik neem u even mee terug in de tijd. Wat is de aanleiding van dit probleem? Dat is toch begonnen bij de financiële crisis. En waar begon die financiële crisis? In de woningmarkt. Niet in de onze, maar in de Amerikaanse. Daarvoor hebben forse ingrepen moeten plaatsvinden: in de financiële sector, maar ook op onze woningmarkt, in de hypotheekverstrekking en het bemoeilijken daarvan. Al die zaken hadden deregulering als oorzaak, en hadden regulering als reactie. Nu zitten we in de situatie dat de bouwstop, die we jaren hebben gehad als gevolg van de financiële crisis, enorme problemen heeft veroorzaakt. Ik vind het dan toch wat ingewikkeld dat er in deze discussie een soort rode lijn is van «regulering boven de sociale huurgrens is een taboe». Dan is dat gewoon niet consistent en niet logisch, als je kijkt naar wat de oorzaken waren, en naar hoe de gevolgen zich hebben uitgekristalliseerd en zich over de Nederlandse woningmarkt hebben uitgestort. Je komt er dan niet omheen dat je, als je iets substantieels wilt doen, ook moet kijken naar nieuwe vormen van regulering boven de grens van de huursubsidie.

Ik denk dat het belangrijk is dat we moeten zoeken naar nieuwe reguleringsinstrumenten. Dat steun ik. Ik meende dat ook te beluisteren bij D66, en zeker ook bij de heer Krol. Als we dat namelijk niet doen, kan de markt het niet alleen oplossen. De heer Koerhuis heeft het over de markt en over die 200 miljard, maar hij vermeldt er niet bij dat de overheid dan wel over de brug moet komen. Ik zie dat de Minister in Het FD van vandaag zegt dat de gemeenten een top- of eerste prioriteit van wonen moeten maken. Maar goed, als bewoner van Amsterdam en formateur in Arnhem weet ik dat gemeenten niet het gevoel hebben dat het Rijk wonen als eerste prioriteit heeft. Als dat al niet het geval is, waarom zouden die gemeenten dat dan wel doen? En ze kunnen het ook niet alleen. Er zijn meer reguleringsinstrumenten nodig. Ik zou dat gelijk over de hele linie willen, maar ik merk ook wel dat daar nog niet zo veel steun voor is. Laten we dan op z'n minst in één gemeente die regels eens wat loslaten, het gewoon eens proberen en kijken of je met regulering effecten sorteert die we met het standaardbeleid niet bereiken. Op basis van die experimenten en een goede evaluatie kunnen we misschien op dit terrein voorbij onze ideologische tegenstellingen stappen zetten. Je kunt namelijk ook kijken naar de inkomensgrens: die grens van € 710.

Er wordt van sommige gemeenten, neem Amsterdam of Utrecht, een beetje een karikatuur geschetst, alsof zij de veroorzaker van deze situatie zijn. Dat is natuurlijk niet het geval. Amsterdam en Utrecht hebben niet de financiële crisis veroorzaakt. En dat grote tekort aan woningen kun je wel op het conto schuiven van het bestaan van sociale huurwoningen, maar dat is natuurlijk echt een absurde stelling. We kunnen wel in die ideologische strijd blijven zitten, maar dan komen we niet verder met elkaar. Ik hoop dus – en dat is eigenlijk mijn belangrijkste oproep – dat de Minister

op zoek gaat naar experimenteerruimte voor regulering, ook voor de middenhuur, om ervoor te zorgen dat daar meer ruimte ontstaat, dat er meer doorstroming kan ontstaan en dat heel veel mensen die een normale baan hebben, ook gewoon een woning kunnen betalen. Dat is nu in heel veel gevallen absoluut niet aan de orde.

Daarnaast zie ik dat niet alleen de financiële crisis deze problemen heeft veroorzaakt. Ik vind het heel terecht dat de heer Krol daarop wees. Dit heeft natuurlijk ook duidelijk te maken met demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en een heel andere behoefte: meer aan appartementen dan aan grotere woningen. Ook dat vereist een ingrijpende transitie, boven op de verduurzaming en de energietransitie. Er liggen heel veel uitdagingen op dit terrein. In de transitiefase ontkom je er niet aan om ook in de markt wat meer te gaan reguleren. Dat heeft de VVD in het verleden ook altijd gedaan, en niet alleen rond de huursubsidie, maar ook met betrekking tot de hypotheek. De overheid is altijd in allerlei vormen tot regulering aangezet. Dat moeten we nu opnieuw doen.

De voorzitter:

Tot zover even uw inbreng. Als u uw microfoon uitdoet, kan er een interruptie van de heer Ronnes komen.

De heer Ronnes (CDA):

Ja. Ik hoor u met name heel positief zijn over reguleren. Tijdens de rondetafel hebben we van private beleggers gehoord dat heel veel bouwprojecten niet van de grond komen doordat er overgereguleerd wordt. Vindt u ook niet dat we op moeten letten dat we de markt niet met allerlei regulering kapotslaan? We doen dan alsof er daardoor een oplossing komt. Voor de bestaande gevallen zou dat wel kunnen, maar als er geen nieuwe woningen worden gebouwd, blijft de kern van het probleem bestaan: te weinig woningen. Hoe kijkt u daartegenaan?

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Ik begrijp die vraag natuurlijk. Het is dan voor mij vrij makkelijk om te zeggen: je hebt regulering en regulering; het is maar helemaal de vraag hoe je die inricht, en of je in je regie ruimte laat aan de markt of de oplossing heel gedetailleerd wilt invullen. Ik ben dus niet op zoek naar de details, maar wel naar experimenteerruimte, en niet alleen voor mensen die in het vastgoed actief zijn, maar ook voor gemeenten. En dat is nou juist precies mijn oproep: laten we wat meer experimenteren, in plaats van van tevoren van alles zo dicht te reguleren dan wel totaal onmogelijk te maken dat er geen flexibiliteit meer over is.

De heer Ronnes (CDA):

Hierin ga ik deels met u mee. In mijn eerste betoog heb ook ik de Minister gevraagd om meer inzicht: in hoeverre werken die regels beknellend en in hoeverre zou je aan een knop moeten kunnen draaien? Alleen zijn de geluiden die je hoort in de praktijk anders. Als blijkt dat dit zo is, bent u dan nog steeds van mening dat er regulering moet komen?

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Ik hoor ook heel veel andere geluiden uit de praktijk, en ook uit de gemeenten. We zitten natuurlijk in een totaal overspannen markt. Dat is precies mijn punt: er is op dit moment geen normale markt. Dat komt voor een deel door regulering, maar ook door verkeerde regulering. Dat geef ik u graag toe. En dat is precies de reden waarom we iets meer out of the box moeten denken, en niet gewoon ergens maar een rode streep moeten trekken en zeggen: daar mag je nooit aankomen, dat mag je helemaal niet doen. Dan beperk je de ruimte waarin de oplossingen gevonden moeten worden, en dat lijkt mij nou echt zonde. Nu is het echt het moment om die ruimte te creëren, dus laten we met elkaar die stap zetten. Ik zie echt wel

dat ik ook niet exact kan voorspellen wat er gebeurt. En ik zie ook dat we een ideologisch meningsverschil hebben, maar laten we proberen om dat te overwinnen door die experimenteerruimte in te stellen en dan op basis van de feiten te bekijken wat écht werkt.

De voorzitter:

Helder. De heer Koerhuis heeft nog een korte interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja graag, daarop voortbordurend. Als u nu toch aan het toegeven bent, kunt u dan ook toegeven dat we dat experiment in feite al hebben in Nederland, en dat dat experiment «Amsterdam» heet? Daar is er namelijk 60% sociale huur, daar is er duidelijk sprake van overregulering en het is tegelijkertijd in Nederland de woningmarkt met de grootste problemen. Kunnen we concluderen dat dat experiment gefaald heeft?

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Dit vind ik nou weer jammer. Echt, ik probeer de uitgestoken hand, om ideologische tegenstellingen te overwinnen. Dit is natuurlijk een totale karikatuur van Amsterdam. Kijk eens: wie daar nu woont, en in toemende mate, zijn echt geen mensen met lage inkomens. Er zijn daar heel veel scheefhuurders, waar u misschien ook wel van heeft gehoord. Voor steeds meer groepen is het gewoon bijna onmogelijk geworden om nog een woning te vinden in Amsterdam. U kunt dan wel zeggen dat dat allemaal is veroorzaakt door Amsterdam, maar ik denk dat u dan niet doorheeft dat er in de wereld dingen met elkaar samenhangen, en dat Amsterdam echt geen eiland is. Je hebt een beweging naar de hoofdstad, die niet veroorzaakt wordt door Amsterdam zelf, maar doordat mensen om heel veel redenen hun werk en een toekomst zoeken in Amsterdam. Dat is echt niet afhankelijk van het gemeentebestuur van Amsterdam. En het helpt ons niet verder als we een beetje gaan zitten zwartepieten. We moeten juist op zoek gaan naar dingen die werken, en daarvoor moet je experimenten willen doen.

De voorzitter:

Volgens mij is het antwoord helder. Ik stel voor dat we even schorsen tot 13.00 uur voor de voorbereiding van de Minister.

Hierbij schors ik dit algemeen overleg dus tot 13.00 uur. Daarna gaan we weer verder.

De vergadering wordt van 12.48 uur tot 13.00 uur geschorst.

De voorzitter:

Het is 13.00 uur. De leden hebben inmiddels weer plaatsgenomen. Straks moeten we misschien naar de plenaire zaal om te gaan stemmen. Ik heb daar net een melding van gehad. Dat zal ergens aan het begin van de middagvergadering zijn, zo heb ik begrepen. Op dat moment zullen we schorsen en begeven we ons binnen de daartoe gestelde minuut naar de plenaire zaal. De griffier zal daartoe de sluis openen. Dat gaat vast lukken. Ik geef de Minister de gelegenheid om te antwoorden. Ik stel voor twee interrupties toe te staan. Het woord is aan de Minister.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Met enige regelmaat zitten we in deze commissie bij elkaar om te spreken over wonen. Vandaag gaat het over middenuur. Dat is voor ons een aangelegen onderwerp. Het staat hoog op mijn agenda en het staat in het regeerakkoord. Nog veel belangrijker is dat het voor heel veel mensen in Nederland belangrijk is dat er meer middenuur wordt gerealiseerd. De heer Van der Lee, die hier vandaag aanwezig is, greep de gelegenheid aan om nog eens terug te blikken op het hele

ontstaan van de situatie op de woningmarkt. Ik denk dat we het allemaal met elkaar eens zijn dat een belangrijke oorzaak van de huidige schaarste is gelegen in het feit dat we te weinig gebouwd hebben in de periode dat het moeilijk was. Dat was natuurlijk tijdens de dubbele recessie, ontstaan in de financiële crisis. Verder zou je er nog een heel exposé over kunnen houden waar die financiële crisis precies aan lag. De heer Van der Lee had het over de woningmarkt in Amerika, maar ik denk dat het in hoge mate ook lag aan hoe er in de financiële sector is omgegaan met de woningmarkt in Amerika. Dat ging inderdaad om de pakketjes, zeg ik in reactie op wat buiten de microfoon wordt gezegd. Daar gaat het vandaag niet over, maar ik vond het leuk om er even op terug te komen.

Waarom vinden we de middenhuur belangrijk? Veel mensen in Nederland zitten te wachten op de toegang tot een voor hen passende woning. Om de woningmarkt goed te laten functioneren is mijn overtuiging dat het middenhuursegment uitgebreid zal moeten worden omdat er op dit moment gewoon geen mobiliteit mogelijk is op de woningmarkt. Er is krapte op alle fronten, dus niet alleen in het middenhuursegment, maar een ruimer aanbod in het middenhuursegment zal wel kunnen zorgen voor meer beweging in de woningmarkt, die anders te veel op slot zit. Dat is echt heel belangrijk voor al die groepen die door u zijn genoemd, zeker voor de middengroepen: de onderwijzers, de mensen die in de zorg werken, politieagenten. We kennen ze allemaal. Juist voor hen en voor de steden die veel van deze mensen nodig hebben op de arbeidsmarkt, is het cruciaal dat dit gaat lukken. De prioriteit voor de middenhuur betekent dat we meer middenhuur moeten realiseren en inderdaad ook middenhuur moeten kunnen behouden. We hebben er niet zo veel aan als die er eventjes is, maar al vrij snel door de schaarste verdwijnt. De schaarste in populaire gebieden is nu eenmaal heel groot. Het gaat eigenlijk ook over het kunnen beperken van huurstijgingen. Ik merkte in het debat dat er verschillend over wordt gedacht hoe je dat zou moeten doen. Ik zal ook niet zeggen dat dit makkelijk is, want ik denk dat dit een heel lastige knoop is.

De samenwerkingstafel middenhuur onder leiding van Rob van Gijssel heeft heel goed werk verricht. Ik ben mijn voorganger op dit dossier, de heer Blok, er dankbaar voor dat hij de samenwerkingstafel middenhuur heeft opgestart. Niet alleen ligt er een mooi rapport van de heer Van Gijssel, ook is er in veertien gemeenten gestart met het creëren van dit soort tafels. In een tafel kun je inderdaad niet wonen, meneer Krol, maar het feit dat er tafels zijn maakt wel dat partijen met elkaar gaan samenwerken. Die partijen zijn allemaal nodig om die middenhuur daadwerkelijk te realiseren. Dat gaat van de gemeente tot de ontwikkelaar. Die zitten nu samen aan tafel in die gemeente en kijken lokaal – de verschillen kunnen heel groot zijn tussen de verschillende gemeenten – wat er moet gebeuren.

Ik wilde mijn beantwoording opbouwen langs vier thema's. Wat is het rijksbeleid? Wat is het lokale beleid? Wat is het beleid voor corporaties of hoe werkt het beleid voor corporaties uit? En dan zijn er nog een aantal vragen gesteld over cijfers. Dit allemaal naar aanleiding van het rapport van Van Gijssel. Ik merk hier nog maar eens op dat het rapport-Van Gijssel weliswaar geïnitieerd is door het vorige kabinet, maar dat de aanbevelingen van dat rapport niet alleen gericht zijn aan mij, aan ons kabinet, aan de Kamer, maar ook aan al die andere partijen – gemeenten, marktpartijen, corporaties – die ermee aan de slag moeten gaan. Die oproep van Van Gijssel, die volgens mij goed overgekomen is, neem ik graag over. Ook ik laat geen moment voorbijgaan om ook lokale partijen op te roepen om aan de slag te gaan en om op zoek te gaan naar nieuwe mogelijkheden. Mijn rol daarbij is om hen te ondersteunen waar nodig en belemmeringen weg te nemen waar mogelijk. De aanbevelingen die de commissie heeft gedaan, neem ik dus grotendeels over, zoals u hebt gezien in de reactie.

Voorzitter. Dan de vragen die gesteld zijn, te beginnen met het beleid aan de kant van het Rijk. Er staat in het regeerakkoord dat er een vereenvoudiging moet komen van de markttoets. Dat kan helpen, juist nu we ook op zo veel plekken graag meer middenhuur willen hebben. Ik zou dus inderdaad belemmeringen zo veel mogelijk willen wegnemen. Dit is daar één mogelijkheid van. Om die reden hebben drie wijzigingen in openbare consultatie gelegen: de regeling, het besluit en de Woningwet. Dit zijn drie manieren om die vereenvoudiging te realiseren. Het laten vervallen van de rendementstoets op projectniveau kan het snelst worden doorgevoerd, want dat is een wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Andere mogelijkheden, zoals uitzondering op de toets voor erfpacht en onderlinge transacties, gaan via het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ik wil ook hetgeen hierover is gezegd in het debat daarbij betrekken. Dat loopt uiteindelijk via een voorhang in uw Kamer. Nadien volgt pas natuurlijk de inwerkingtreding. Tot slot komen er een verduidelijking van de regels en een versnelling van de goedkeuringsprocedure. Die gaan via een wijziging van de Woningwet. Dat betekent dat een voorstel bij uw Kamer moet worden ingediend na advies van de Raad van State.

Diverse sprekers hebben vragen gesteld over lokaal maatwerk, hoe middenhuur betaalbaar kan blijven en hoe we dat kunnen realiseren. Er is eigenlijk al – dat blijkt ook wel uit de samenwerkingstafel – vrij veel lokaal mogelijk via de huisvestingsverordening, via het bestemmingsplan of via een tijdelijke uitzondering op de Crisis- en herstelwet. Op instigatie van de Kamer, te beginnen bij het CDA, zijn we bezig met het vernieuwen van de Crisis- en herstelwet om die ook nog te verbeteren. Ik zie dat gemeenten soms heel erg op zoek zijn naar hoe ze het kunnen doen, terwijl ze vaak al zelf de mogelijkheden in handen hebben. We hebben wel vanuit het ministerie een expertteam opgesteld dat daarbij helpt. Dat expertteam ondersteunt gemeenten actief bij alle vragen die ze hebben rondom woningbouw, maar juist ook bij de middenhuur. Als blijkt dat een gemeente ondanks hulp van het expertteam en ondanks de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt, er toch niet uitkomt omdat de instrumenten niet voldoen voor de specifieke situatie in die gemeente, zouden we moeten kijken of we lokaal maatwerk zouden moeten willen toestaan. We moeten altijd kijken naar het evenwicht: welke mogelijkheden hebben de gemeenten zelf, welke mogelijkheden kan de markt gewoon oppakken, welke mogelijkheden heb je als gemeente om te bestemmen en te behouden? Uiteindelijk krijg je wellicht een verzoek van een gemeente om lokaal maatwerk toe te passen. Dat is de manier waarop we dat proberen aan te vliegen.

Ik meen dat de heer Ronnes vroeg naar binnenstedelijk bouwen en middenhuur. Die vraag werd gesteld in relatie tot – ik meen dat sommige anderen dat ook zeiden – de vraag of een fonds voorfinanciering daarbij zou kunnen helpen. We hebben hier vaker tegen elkaar gezegd – ik geloof dat iedereen het daarover eens was – dat binnenstedelijk bouwen moet gebeuren. We moeten daarmee doorgaan en dat versnellen voor zover mogelijk. Het is bekend dat met transformatie van binnenstedelijke locaties, zeker als het gaat over locaties waar eerst geen woningbouw was maar die worden getransformeerd naar woningbouw, in de voorfase hoge kosten gemoeid kunnen zijn. Het kan gaan over bodemsanering of over andere zaken. Die kosten moeten wel worden gemaakt, want anders kunnen die woningen nooit worden gerealiseerd. Daar gaat het natuurlijk ook over middenhuur. Daarom heb ik gezegd dat zo'n fonds erbij kan helpen om het binnenstedelijk bouwen juist nog door te trekken. Ik wil dat dus ook verder onderzoeken.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Misschien even een verduidelijking van mijn opmerking en vraag. U heeft als Minister aangegeven dat het fonds echt wordt verbreed voor transitie-opgaves. Waar ik eigenlijk voor pleit en toe oproep, is dat het middensegment niet ondergesneeuwd raakt in al die andere doelen die daarbij genoemd worden. Laat dat middensegment dus wel prominent in die regeling vastgelegd worden, zodat het ook nadrukkelijk een plek daarin krijgt.

Minister **Ollongren**:

Dank voor deze verheldering. Ik vind dat een heel terechte opmerking. Dat zullen we daar dus zeker bij betrekken. Maar er moet natuurlijk nog wel even goed worden gekeken hoe je dat dan vorm zou kunnen geven en wie daar een rol bij kunnen spelen, ook in financiële zin.

De PVV vroeg: zou je het WWS niet kunnen doortrekken? Het is krap op de woningmarkt in sommige steden, en als we nou dat WWS doortrekken, dan verruimen we het segment en wordt het makkelijker. Mijn inzet is gericht op meer aanbod, dus meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Het doortrekken van het WWS past daar eigenlijk niet zo goed in. Dat is een ingreep die marktpartijen eerder zal afschrikken, terwijl daar wel veel investeringscapaciteit zit. Dat is dus geen richting die ik op dit moment zou willen inslaan. Ik heb net al betoogd dat gemeenten zelf al veel maatregelen kunnen nemen, ook bijvoorbeeld door het op te nemen in de bestemmingsplannen. De lokale omstandigheden moeten daarbij doorslaggevend zijn. Maar nogmaals, zo'n generieke maatregel die ziet op een verruiming van die grens, zit nu niet in mijn planning.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ik denk dat we het er allemaal over eens zijn dat er natuurlijk veel meer bijgebouwd moet worden, dat het aanbod vergroot moet worden en dat een maatregel als het doortrekken van het WWS eigenlijk helemaal niet nodig is. Maar op korte termijn gaat het gewoon niet lukken om voldoende bij te bouwen. Hoogleraar Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt, heeft ook aangegeven dat we de komende twee jaar niet echt een verbetering hoeven te verwachten. En dan is de vraag: wat gaan we dan op de korte termijn doen? Dus als we nu voor de middenhuur gaan bijbouwen, hoe zorgen we er dan voor dat dat wel middenhuurprijzen blijven? Wat is dan daar de oplossing?

Minister **Ollongren**:

De heer Kops stelt eigenlijk twee vragen. Zijn eerste vraag luidt: hoe kunnen we op korte termijn iets doen? Inderdaad, bouwen kost tijd. Dat is een feit. En we hebben wat in te halen. De andere vraag gaat juist over de lange termijn, die luidt: als je nu woningen met middenhuur realiseert – nu, volgend jaar en het jaar daarop – hoe voorkom je dan dat die over tien jaar helemaal niet meer in dat middenhuursegment zitten, omdat die tussentijds, gewoon door graduele prijsstijgingen, toch vrij snel eruit zijn gestegen? In de schaarstegebieden is dat natuurlijk een risico en zie je dat ook echt wel gebeuren.

Ik denk dat we gewoon eerlijk moeten zijn over het antwoord op zijn eerste vraag. We kunnen er niet voor zorgen dat de schaarste morgen is opgelost, en ook niet volgend jaar. Maar wat we wel kunnen doen, is versnellen en perspectief bieden. Dat gaat van de harde plancapaciteit tot gewoon het versnellen van de bouw zelf. Dat moet gebeuren. Daarom roep ik gemeenten er ook toe op om zo creatief mogelijk te zijn, door bijvoorbeeld te kijken naar transformatie. We spraken net over het fonds, over de vraag wat dat wellicht zou kunnen doen. Ik roep gemeenten ertoe

op om echt dat soort dingen te gaan doen, om daar creatief in te zijn. Er zijn ook best wel goede voorbeelden van geweest. Het kan dus wel, maar we moeten niet de illusie hebben dat het heel snel kan worden opgelost door iets wat wij hier vandaag met elkaar afspreken. Het moet wel gebouwd en gerealiseerd worden.

De heer **Kops** (PVV):

Mee eens. Er moet gebouwd worden. Er moet versneld worden. Hoe moeten we die versnelling voor ons zien als de bouw zelf aangeeft, de vraag niet aan te kunnen, als woningcorporaties een lastenverzwaring krijgen, wat ook ten koste gaat van nieuwbouw? Hoe gaan we dan versnellen?

Minister **Ollongren**:

Daar zijn, denk ik, echt heel veel mogelijkheden voor. Ik kom straks bij mijn betoog over de woningbouwcorporaties op het punt van de heer Kops over de investeringscapaciteit. Ik denk dat er over de hele linie gezien, dus zowel bij de corporaties als de marktpartijen, wel investeringscapaciteit is, maar dat we naar manieren moeten zoeken om ervoor te zorgen dat dat geld ook echt kan worden ingezet en ook leidt tot heel snel de spa in de grond en de eerste stenen die gelegd worden. Daarom zei ik ook: dat begint eigenlijk al bij de harde plancapaciteit. En aan al die tafels waar ik nu praat met provincies, gemeenten, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en alle andere partijen die nodig zijn, gaat het precies over die vraag: hoe zorg je voor versnelling en voorkom je vertraging? Ik geef ook onmiddellijk toe dat er sprake is van schaarste en van problemen op de arbeidsmarkt. We kennen de cijfers. In hoeverre zijn bouwers in staat om mensen aan te trekken om gewoon daadwerkelijk aan de slag te gaan? Het is dus een heel complex van factoren waar we mee te maken hebben. Maar goed, dat ontslaat ons niet van de plicht om er alles aan te doen om het te versnellen.

De **voorzitter**:

Er is nog een interruptie van de heer Van der Lee.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Ik val de heer Kops graag bij op dit punt. Het is ook fijn om het ergens over eens te zijn met de PVV. Ik vind de redenering toch wat vreemd. Aan de ene kant zou het uitbreiden van het huursegment qua regulering allerlei gevaren kunnen opleveren voor het aanbod. Tegelijkertijd zien we dat het aanbod eigenlijk gigantisch is. En dat zal de komende jaren ook echt zo zijn. Er zijn alleen heel grote problemen met de realisatie daarvan, maar dat is veel meer vanwege fysieke beperkingen, vanwege beperkingen als het gaat om «genoeg handjes», die het allemaal gaan bouwen. Zolang die schaarste er is, is er ook een groot verdelingsvraagstuk. Maar daarvan zegt u dan eigenlijk: daar wil ik niet aankomen. Dat vind ik niet consistent. Ik snap niet waarom we niet in een experimenteervariant gaan onderzoeken of we daar met regulering toch niet wat zouden kunnen bereiken, zodat die versnelling kan blijven doorgaan. Maar we moeten er ook voor zorgen dat de verdeling op een rechtvaardiger manier gebeurt dan nu het geval is, want een bepaald deel van de samenleving betaalt nu de allerhoogste prijs, omdat de markt niet werkt. Ik hoop toch dat u op dat punt toch een beweging wilt maken.

Minister **Ollongren**:

Ik denk dat de heer Van der Lee goed heeft gehoord dat ik daarover een aarzeling heb uitgesproken. Ik denk dat als je op de korte termijn iets wilt oplossen, je moet vermijden om iets te doen waarmee je op de lange termijn zaken vastzet. Dus als op dit moment marktpartijen zeggen dat ze eigenlijk wel financieringsmogelijkheden hebben en dat ze graag willen

investeren, juist ook in dat middensegment, dan moeten we naar mogelijkheden zoeken om dat te realiseren, daar waar dat kan. En als dat niet kan, moeten we de ruimte bieden om op andere manieren die middenhuur te realiseren. Dat is de koers die we nu hebben ingezet. De heer Van der Lee heeft het nadrukkelijk over een experimenteerruimte en niet over een generieke regeling voor alles en iedereen. Ik denk dat hij daarmee ook meer aansluit op het lokale maatwerk dat wellicht aan de orde zou kunnen zijn. Daarvan zei ik net: als je alles met elkaar hebt uitgedacht en je toch tot de conclusie komt dat er tijdelijk lokaal maatwerk nodig is, dan zie ik die verzoeken van de gemeenten wel komen. Die optie is er dus. Die mogelijkheid noemt Van Gijssel. Het zou kunnen dat dat gesprek uiteindelijk zal plaatsvinden. Ik heb zo'n verzoek op die manier nog niet gehad.

Ik denk dat we vooral moeten kijken naar de vraag hoe je nu verstandige dingen kunt doen die uiteindelijk leiden tot een gezondere woningmarkt over de hele linie, van sociale huur tot middenhuur tot koop. Ook moeten we kijken naar de beweging die je op de woningmarkt wilt realiseren en naar de passendheid van de woningen voor de verschillende groepen.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Ik wil dan toch proberen om het nog iets concreter te maken. Die beleggers kijken natuurlijk echt wel naar de lange termijn. Met de huidige prijsstijgingen is het allemaal heel interessant. Je weet nooit hoe dat precies zal doorzetten. Ik noem de mogelijkheid om de eerste drie jaar de huur wat te reguleren. Volgens mij is dat een punt dat Van Gijssel zelf ook maakt. Dat hoeft echt het langetermijnrendement niet te beïnvloeden. Ik denk niet dat dat een significante impact heeft op het aanbod en het bouwen van middenhuurwoningen. Is dat iets waar u ruimte voor gaat geven? Of gaat u dat misschien doen als gemeenten daar gezamenlijk of individueel op aandringen? Wat moet er nou precies gebeuren om dat soort mogelijkheden tot stand te brengen?

Sorry voorzitter, ik moet eigenlijk via u praten. Dat vergeet ik nog weleens.

De **voorzitter**:

Ik zag dat het langzamerhand toch de goede kant opging. Het woord is aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

De heer Van der Lee is met mij op zoek naar de beste manier om dit voor elkaar te krijgen. In de gesprekken die ik met gemeenten voer en in de gesprekken die aan die samenwerkingstafels worden gevoerd, is er eigenlijk nog steeds sprake van een zoektocht naar instrumenten die gemeenten al hebben om dat te realiseren. Er zijn trouwens ook voorbeelden van resultaten die op dat vlak worden geboekt. Het gaat uiteindelijk niet om de eerste twee of drie jaar, het gaat om een langere periode waarin je bepaalde woningen voor de middenhuur wilt bestemmen. Dat zal de heer Van der Lee met mij eens. De gemeenten hebben daar eigenlijk al veel mogelijkheden voor. Vandaar dat ik zeg: die mogelijkheden zijn er. Ik wil dat gemeenten die ook zo veel mogelijk gewoon toepassen. En als er specifieke redenen zijn waarom gemeenten niet uit de voeten kunnen met de instrumenten die ze al hebben en met die middenhuur, dan moeten we daarnaar gaan kijken. Dan zouden we dat gesprek moeten vervolgen. Maar ik zou het dus niet willen omdraaien en al aan de voorkant zeggen dat we het gaan reguleren.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording van de gestelde vragen.

Minister **Ollongren**:

Graag, voorzitter. Een onderwerp dat gisteren ook opkwam, is het aardgasverbod, zoals de heer Kops het noemde. Wat is hier aan de hand? Er is de Wet voortgang energietransitie, een wet van collega Wiebes. Deze wet is met grote meerderheid aangenomen, net als het amendement-Jetten, waarin wordt geregeld dat de aansluitplicht voor nutsbedrijven vervalt. Dat is ook logisch, vind ik zelf, gegeven het feit dat we van het aardgas af moeten in Nederland. Dat is wat het kabinet uitvoert. Ik heb daarbij gezegd en ook besproken met alle betrokken partijen: als er al projecten zijn die hierdoor grote vertraging zouden oplopen, dan vind ik dat een relevant punt. Ik wil de ruimte laten aan gemeenten om dat te toetsen. Iedereen is het ermee eens, ook de partijen die bouwen, dat we in principe aardgasvrij moeten bouwen. Maar bij concrete projecten in gemeenten waar die verplichting op de datum van 1 juli vervalt, moet de mogelijkheid worden geboden om een uitzondering te maken. Dat is ook met de sector overlegd. Ik denk dat in de praktijk iedereen daarmee uit de voeten kan. Daarmee heb ik voldoende gezegd over aardgasvrij, denk ik.

Voorzitter. Een ander belangrijk punt van de heer Krol betreft uiteraard ouderen en de passende leeftijdsbestendige woningen die voor hen nodig zijn, ook in het middensegment. Hij vroeg hoeveel er precies nodig is. In het pact voor de ouderenzorg dat de Minister van VWS met partijen heeft gesloten, wordt hieraan aandacht besteed. Dit gaat over wonen überhaupt, de combinatie van wonen en zorg en aanpassingen van woningen voor ouderen. De Minister van VWS en ik zijn bezig met de uitwerking daarvan. We proberen dat voor de zomer bij de Kamer te hebben. We willen daarin nog veel meer aandacht voor leeftijdsbestendigheid en aanpassingen voor doorstroming van ouderen. Hij noemde het initiatief Knarrenhof. Dat vinden wij zeer sympathiek. Bij dit soort initiatieven is het ook belangrijk om te weten of er bij de uitwerking belemmeringen zijn in regelgeving of anderszins. Ik vind dat mooi en ik hoop dat er meer van dat soort initiatieven komen. Het Ministerie van BZK is daar ook nadrukkelijk bij betrokken en in geïnteresseerd. Dan kom ik bij de lokale afspraken.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Een flinke reeks aan onderwerpen, dus misschien is mijn vraag er tussenuit gevallen. Die ging over het versoepelen of versimpelen van de markttoets. De Minister sprak erover dat op een ander niveau getoetst wordt welk rendement gehaald moet worden. Ik vroeg ook of de Minister kon toelichten hoe we een level playing field houden. Is de kans die woningcorporaties en particuliere beleggers krijgen nog wel eerlijk?

Minister Ollongren:

Ja, dat is een goed punt. Dat moet natuurlijk wel. Ik weet niet zeker of ik de vraag van mevrouw Van Eijs goed begrijp, maar het vereenvoudigen van de markttoets ziet erop dat in principe de markt aan zet is om te investeren. Wanneer de markt dat niet doet, wordt het door het vereenvoudigen van de markttoets gemakkelijker dan het nu is voor andere partijen om daarmee aan de slag te gaan. Ik zie daar niet direct een probleem voor het level playing field.

De voorzitter:

Volgens mij is de vraag daarmee beantwoord. De Minister gaat door met de beantwoording van de vragen.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Ik wilde doorgaan met de lokale afspraken en het lokale beleid, maar een deel daarvan heb ik net al bij interruptie beant-

woord. Mevrouw Van Eijs vroeg of er inzicht in is of gemeenten een lagere grondprijs voor middenhuur hanteren. Hoe gemeenten daarmee omgaan, is aan hen. Ik weet dat bij lokale samenwerkingstafels ook dit gesprek wordt gevoerd. Ik weet dat toevallig van de gemeente Nijmegen. Ik heb geen algemeen overzicht daarvan, als dat haar vraag was, maar het is in ieder geval wel een onderwerp aan die tafels.

De heer Ronnes vroeg of ik ook met de VNG heb gesproken over de inzet op het gebied van middenhuur. De VNG was als een van de partijen bij de landelijke samenwerkingstafel betrokken bij het opstellen van de aanbevelingen. In die zin blijft de VNG voor mij ook een partner bij de voortzetting van het gesprek over het realiseren van meer middenhuur.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

De VNG heeft kenbaar gemaakt dat zij met alleen bestemmingsplanwijziging niet voldoende grip kan hebben op hoelang een woning in het middensegment blijft. Men ziet graag nog wat aanvullende maatregelen. Is daarover ook gesproken? Zijn die bestudeerd en kunnen die nog leiden tot aanpassingen? Of bent u bereid om dat nogmaals met de VNG te bespreken, om te kijken wat men bedoelt en wat we daaraan kunnen doen? Ik heb het gevoel dat er iets op tafel ligt wat nog niet uitgediscussieerd is, gezien de reactie van de VNG in de aanloop naar dit AO.

Minister Ollongren:

Dat zou kunnen. Ik ben daar natuurlijk graag toe bereid. Feit is dat het gesprek ook gevoerd wordt met individuele gemeenten. Dat kan een deel van de verklaring zijn. Sommige gemeenten kunnen redelijk goed uit de voeten met die manier van werken in bestemmingsplannen en bij andere gemeenten ligt dat lastiger. Ik ben zeer bereid om dat ook op het niveau van de VNG verder te bespreken.

De voorzitter:

Daarmee is die vraag voldoende beantwoord. De Minister gaat door met de beantwoording van de vragen.

Minister Ollongren:

Ik ga nog even door over de samenwerkingstafels op lokaal niveau, waarnaar mevrouw Van Eijs heeft gevraagd. Ook Van Gijzel zette in op de steden met de grootste druk op de woningmarkt. Het model van de samenwerkingstafel is ook een inspiratiebron voor andere gemeenten. Het heeft andere gemeenten ook aan het denken gezet. Het was ook een belangrijk thema bij de gemeenteraadsverkiezingen. Ik hoop en verwacht daar het een en ander van terug te zien als de coalitieakkoorden er zijn. In ieder geval ben ik van plan om in het najaar een inventarisatie te doen van de samenwerkingstafels; welke gemeenten werken ermee, wat voor plannen liggen er, hoe concreet is het, hoe kunnen we dat versnellen, wat kan het Rijk daaraan doen en in hoeverre kan het expertteam daaraan nog verder bijdragen? Dat is iets wat ik wil monitoren en waar ik steeds op terug wil komen.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, een korte vraag eigenlijk. Het is heel mooi dat er een inventarisatie van middenhuur komt. Naar aanleiding van de motie-Ronnes/Koerhuis hebben wij al een halfjaarlijkse inventarisatie van de plancapaciteit en de prognose voor de middellange en lange termijn. Is het een idee om die

middenhuurinventarisatie daaraan toe te voegen, om te kijken hoeveel er in de pijplijn zit voor middenhuur?

Minister Ollongren:

Metten is weten, dus hoe meer we echt weten, hoe liever ik het heb. Als dit een goede frequentie is, zou ik het graag willen doen. Uiteindelijk gaat het over de totaliteit. Bij de middenhuur weten we dat er een impuls nodig is. Laat mij even bekijken op welke manier ik het beste aan de Kamer kan rapporteren, want daar gaat het u om, geloof ik. Ik zit veel vaker met ze aan tafel, maar ik wil de Kamer natuurlijk ook op de hoogte houden hoe het loopt.

De voorzitter:

Helder voor de heer Koerhuis. Dan stel ik voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Over lokaal maatwerk heb ik al voldoende gezegd, ook als het gaat om Amsterdam en Utrecht.

Voorzitter. Over de corporaties zijn nog een aantal specifieke vragen gesteld. De heer Koerhuis had een vrij specifieke vraag over de erfpachtkorting die corporaties al dan niet terug moeten betalen als zij sociale woningen verkopen. Hij suggereerde om dat af te schaffen om dat wat eerlijker te maken en als stimulans voor verkoop, neem ik aan. Erfpachtkorting moet in veel gevallen worden terugbetaald. Dat hangt af van het erfpachtcontract dat gemeenten hebben opgesteld. De korting op de grond is gekoppeld aan de aard van de woningen die daarop staan. Als de aard van de woning verandert, dan moet die korting worden terugbetaald. Dat is het omgekeerde van wat de heer Koerhuis betoogt, maar het effect is precies hetzelfde, namelijk dat er een gelijk speelveld is. Als het doel van de heer Koerhuis is om marktverstoring te voorkomen, dan is dat ook mijn doel, maar dat kan dus ook op deze manier worden gerealiseerd. Dit is de praktijk, zoals ik het begrijp.

De voorzitter:

Een aanvullende vraag van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Even om het scherp te krijgen: als een corporatie – corporaties zijn over de linie aan het uitponden – een dure sociale huurwoning verkoopt als middenhuurwoning of als koopwoning, verandert de aard van die woning, want die is tot dan toe vooral een koopwoning geweest. De aard van die woning verandert en dan stroomt er dus geld van de corporatie naar de gemeente, bij elke verkoop van een koopwoning ergens in Nederland.

Minister Ollongren:

Afhankelijk van wat er precies is afgesproken wel inderdaad. Daarbij kan het gaan over erfpacht, omdat de erfpachtkorting moet worden terugbetaald, maar het kan ook gaan over de korting die op de grond is gegeven. Dat klopt.

De voorzitter:

De heer Koerhuis, nog even aanvullend.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, heel kort. Het woord valt in Amsterdam, want het speelt met name in Amsterdam, woningen op erfpacht. In die specifieke casus weten we uit het rapport van Van Gijzel dat de erfpachtkorting moet worden terugbetaald, dus daar stroomt er voor elke verkochte sociale huurwoning geld

van de corporatie, zoals Eigen Haard en Ymere, naar de gemeente Amsterdam, als ik het goed begrijp.

Minister Ollongren:

Als ik het goed begrijp inderdaad wel, maar het punt was of er een verschil is tussen corporatiebezit op erfpacht en corporatiebezit dat tot stand is gekomen door kortingen op de grond. Zoals ik het begrijp, is er in veel gevallen geen verschil, omdat er bij verkoop in beide gevallen een financiële stroom teruggaat naar de gemeente. Over de erfpacht: Amsterdam is de grootste stad van Nederland en heeft veel erfpacht, maar is zeker niet de enige gemeente in Nederland die met erfpacht werkt.

De voorzitter:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

De heer Kops van de PVV maakt zich zorgen over de belastingen op de corporaties en het wetsvoorstel ATAD, waar in deze commissie al vaker aandacht voor is gevraagd. De gevolgen daarvan worden nog separaat met uw Kamer behandeld – daar gaat de Staatssecretaris van Financiën over; hij heeft dat in kaart gebracht, overigens wel in overleg met mij – maar ik wil het niet helemaal geïsoleerd bespreken. Aedes heeft inderdaad een becijfering gemaakt van de fiscale lasten. Daar komt, denk ik, het bedrag van 1 miljard vandaan dat hier genoemd is. Ik ken de precieze berekeningen die daarachter zitten niet, maar ik herken wel het beeld dat de fiscale lasten voor de woningbouwcorporaties toenemen. In de Staat van de Volkshuisvesting – die heeft uw Kamer ook ontvangen – heb ik een overzicht opgenomen van de voor de corporaties verwachte oploop van de verhuurderheffing en de Vpb-afdrachten. Ik heb op dit moment nog niet het totaaloverzicht van alle plussen en minnen die er zullen zijn, van de effecten van verschillende belastingmaatregelen. Dat beeld zal duidelijk worden bij het Belastingplan van het kabinet. We zien dat er aan de ene kant lastenverzwaringen, maar aan de andere kant ook lastenverlichtingen zijn. Zo is in het regeerakkoord een heffingsvermindering van 100 miljoen opgenomen voor verduurzaming. We hebben te maken met een verlaging van het Vpb-tarief. Het gaat dus wel over het geheel van plus en min, gecombineerd met de investeringscapaciteit van de woningbouwcorporaties als sector als geheel; ook daar hebben we het al eerder over gehad in deze commissie. Daar zit ook nog een knelpunt: over het geheel genomen zou er voldoende investeringscapaciteit moeten zijn, maar dat is specifiek, per woningbouwcorporatie, per regio, niet altijd het geval. Dat zijn dus de knelpunten waar we mee te maken hebben en waarover ook gesprekken met de sector worden gevoerd.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Ik hoor de Minister zeggen dat er nog geen totaaloverzicht is. Oké. Maar hoe groot de lastenverzwaring uiteindelijk ook zal zijn, hoe gaat de Minister voorkomen dat die lastenverzwaring leidt tot minder nieuwbouw en/of dat de lastenverzwaring doorberekend zal worden aan huurders?

Minister Ollongren:

Dat is een gezamenlijke opgave van de woningbouwcorporaties, de gemeentes en mij. Wij vragen natuurlijk van de woningbouwcorporaties dat ze zorgen voor voldoende aanbod. Dat betekent dat ze ook moeten bouwen. We vragen van hen om te verduurzamen en we vragen van hen om te zorgen voor betaalbare woningen. De betaalbaarheid is natuurlijk ook wel geregeld doordat de huurstijging beperkt is. Dat zijn de drie

dingen waar ze voor aan de lat staan en waar we het gesprek over voeren met elkaar. Ik ben er dus voor de huurders, voor het aanbod, voor de mensen die graag willen huren maar dat nog niet kunnen, en ik ben er ook voor dat we verduurzamen. Dat is overigens iets wat uiteindelijk positief zou moeten uitpakken in de portemonnee. Die drie dingen moeten met elkaar in balans worden gebracht. Dat is niet makkelijk, maar het moet wel gebeuren.

De heer **Kops** (PVV):

Heel kort. Dat de Minister er ook voor de huurders is, geloof ik simpelweg niet, want sinds Rutte II hebben de huurders een huurverhoging gekregen van om en nabij de 17%. Dat is sinds Rutte II, in totaal. Deelt de Minister niet de mening dat het heel erg tegenstrijdig is dat woningcorporaties moeten zorgen voor voldoende aanbod, verduurzaming – dat hoeft van ons niet, maar goed – en betaalbare woningen, maar tegelijkertijd gekort worden en een lastenverzwaring krijgen? Ze geven zelf ook aan dat die twee niet samengaan. Hoe gaat de Minister die tegenstrijdigheid oplossen?

Minister **Ollongren**:

Ik weet dat de PVV de jaarlijkse huurstijgingen graag bij elkaar optelt en zo uiteindelijk tot een hoog percentage komt, maar feit is natuurlijk dat de mogelijkheid van huurstijging juist is beperkt. De huurders zullen vaak te maken krijgen met een huurstijging, maar dat is een huurstijging die altijd onder een bepaald plafond zal moeten blijven. Dat is dus heel erg in het belang van de huurders, waar de heer Kops voor opkomt. Ik ben daar ook een groot voorstander van.

Het andere punt is dat woningbouwcorporaties de investeringen die zij moeten doen op verschillende manieren kunnen opbrengen. Voor een deel doen ze dat bijvoorbeeld door het verkopen van sociale voorraad en voor een ander deel doen ze dat met het vermogen dat ze hebben. Het probleem waar ik net op wees – ik zag sommige leden van de commissie daarbij knikken – is dat de ene corporatie de andere niet is. De hele corporatiesector moet financieel gezien zo gezond mogelijk zijn. Daar zijn ze nog hard mee bezig. De verdeling over de corporaties is soms dus niet gelijk. Ik denk dat we er allemaal voorstander van zijn dat het uiteindelijk gaat om de mensen die een sociale huurwoning nodig hebben. Daarvoor is bijvoorbeeld doorstroming uit de sociale huursector naar een middenhuur- of koopwoning heel belangrijk. We hebben het ook weleens gehad over de ouderen, die daarin ook een rol kunnen spelen. Er zijn dus verschillende knoppen waar we aan kunnen draaien om ervoor te zorgen dat de corporatiesector als geheel een gezondere sector wordt.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een interruptie van de heer Van der Lee.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Ik vind dit een boeiend onderwerp, ook omdat ik in het verleden weleens wat fiscale dingen heb gedaan. Ik weet dat de ATAD-richtlijn een uitzondering gewoon toestaat en dat corporaties niet op deze manier gelijk aan andere bedrijven hoeven te worden behandeld. Ik weet ook dat het een afspraak is uit het regeerakkoord. Die is alleen ingegeven door de wens om de Vpb-verlaging te financieren, niet met het oog op het belang van de woningmarkt. Dit is gewoon een manier om iets anders te financieren. Nu is de vraag wel welk gedragseffect dit gaat oproepen bij de corporaties. Gaan ze toch door met vreemd geld investeren en nemen ze dan maar voor lief dat ze meer kosten gaan maken, of denken ze: we zijn gekke Henkie niet, de aftrek wordt beperkt, we gaan geen vreemd geld meer aantrekken en we gaan dus minder investeren? Daarmee vervalt ook de dekking van de Vpb-verlaging. Gaat u nu als Minister volgen hoe dat gaat

lopen? Als u ziet dat die dekking van de Vpb-verlaging helemaal niet tot stand komt, gaat u dan met uw collega's de discussie aan om deze maatregel terug te draaien?

Minister Ollongren:

Ik voer die discussie ook met mijn collega van Financiën. Ik ben het met de heer Van der Lee eens dat de Europese ATAD-richtlijn niet gemaakt is voor de Nederlandse woningbouwcorporaties. Desalniettemin zien wij bij nadere bestudering van de regels heel weinig mogelijkheden om te zeggen: wij zonderen ze uit. We willen die richtlijn toch gewoon netjes invoeren in Nederland. We hebben vanuit het kabinet echt wel oog – dat geldt voor de collega's van Financiën en ook voor mij als Minister voor Wonen – voor het feit dat woningbouwcorporaties voldoende financiële armslag moeten hebben om al datgene te doen – ik somde net al de drie dingen op – wat ze moeten doen. Nogmaals, we moeten het zoeken in de totaliteit van de plussen en de minnen en niet per se in heel lastige routes als uitzonderingsposities en dergelijke.

De voorzitter:

De heer Van der Lee, ter aanvulling.

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Die ruimte is er echt. Iedere fiscalist kan dat heel goed onderbouwen. Ik begrijp op zich wel dat het nu als argument wordt gebruikt, in de zin van: het is allemaal heel moeilijk en daarom doen we het niet. Maar dat was niet de aanleiding en ook niet de reden waarom het niet gebeurt. Ik begrijp dat er gewoon een afspraak ligt. Dat snap ik. Maar als die afspraak nou anders uitpakt dan gedacht, is er wel reden om opnieuw naar de afspraak te kijken. Is de Minister dan bereid om daar opnieuw naar te kijken binnen het kabinet?

Minister Ollongren:

De heer Van der Lee kan hier natuurlijk zeggen dat het volgens hem en alle fiscalisten in Nederland makkelijk is om iets te doen. Maar u mag ervan uitgaan dat, als iets makkelijk was, de makkelijke route was gekozen. Zo makkelijk is het in mijn ogen helemaal niet. De heer Van der Lee vraagt natuurlijk een beetje naar de bekende weg, maar hij weet heel goed dat het kabinet voornemens is om de afspraken zoals die in het regeerakkoord staan, gewoon uit te voeren. Ik denk dat dat in de praktijk ook best kan.

Voorzitter. Ik vervolg met de laatste vragen.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Ronnes een interruptie heeft.

De heer Ronnes (CDA):

Ik heb hierover nog even een vraag aan de Minister. We hebben het er eerder over gehad. Er zou inzichtelijk gemaakt worden wat de consequenties waren voor de corporaties. Wij hebben dat beeld nog niet gezien. Ik snap dat het misschien beter via de lijn van de fiscale tak kan lopen dan dat we dat hier bespreken, maar ik heb ook via die route nog geen conclusies gezien. Door de corporaties worden bedragen genoemd. In hoeverre zijn die juist? Hoe zit het met de berekeningen die het ministerie zelf heeft gemaakt? Volgens mij moeten we dat eerst afwachten voordat we conclusies gaan trekken.

Minister Ollongren:

Dat begrijp ik wel. Daar heeft de heer Ronnes gelijk in. Ik heb inderdaad toegezegd om goed te onderzoeken hoe de financiële middelen die de woningbouwcorporaties hebben, kunnen aansluiten bij de opgave die ze

hebben; dat klopt. Dat vind ik dus een heel reëel punt. Ik heb wel steeds daarbij gezegd dat we eigenlijk ook het Belastingplan zullen moeten afwachten alvorens er een totaaloverzicht mogelijk is. Ik heb ook toegezegd om daar bij de Staat van de Volkshuisvesting in het najaar weer op terug te komen. Ik begrijp wel dat er enig ongeduld is aan de kant van de heer Ronnes, maar dit is nou eenmaal de volgorde der dingen, dus eerst het Belastingplan en dan hebben we een totaaloverzicht.

De voorzitter:

Is daarmee de vraag beantwoord, meneer Ronnes?

De heer Ronnes (CDA):

Ja, maar ik hoorde net al dat er door het kabinet een afweging zou zijn gemaakt en dat er een conclusie zou zijn getrokken. Volgens mij moeten eerst de consequenties inzichtelijk zijn voordat we op die manier al de conclusies trekken.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de Minister.

Minister Ollongren:

Daar heeft de heer Ronnes natuurlijk helemaal gelijk in. Het Belastingplan is er tenslotte nog niet, dus dat klopt.

De voorzitter:

Dan stel ik voor dat de Minister nu doorgaat met de beantwoording van het laatste blokje.

Minister Ollongren:

Ja. Ik beantwoord nog één vraag die hiermee te maken heeft, voorzitter. Dat was de vraag van mevrouw Van Eijs over het toezicht op de marktconformiteit van de niet-DAEB-tak. Maar zij kijkt vragend, dus misschien heeft ze deze vraag niet zo bedoeld.

De voorzitter:

Ik kijk nog even naar mevrouw Van Eijs voor een verduidelijking.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik heb hem sowieso niet zo geformuleerd, denk ik.

Minister Ollongren:

Die vraag ging over het level playing field. Die hebben we eigenlijk net bij een interruptie al behandeld. Sorry, mevrouw Van Eijs. Excuses. Mijn fout.

De voorzitter:

Dan hebben we die gehad. Het misverstand is uit de weg geruimd.

Minister Ollongren:

Ja, precies. Dan ga ik inderdaad door met een aantal vragen die allemaal gingen over cijfers. De heer Ronnes vroeg hoeveel extra middenhuurwoningen er precies nodig zijn. Die vraag werd, dacht ik, ook gesteld door de heer Kops. Ik zou bijna zeggen: wist ik het maar precies. Aan al die tafels en ook aan de centrale tafel wordt gepoogd om precies in beeld te krijgen wat er nodig is. Er loopt ook een onderzoek om dat precies in beeld te krijgen. De resultaten van dat onderzoek zullen in het najaar beschikbaar zijn. Als ik ze heb, zal ik zorgen dat u ze ook hebt.

In hetzelfde blokje van zijn inbreng vroeg de heer Ronnes ook nog of er een uitsplitsing te maken is als het gaat om de vraag: hoeveel mensen willen nou die middenhuur? Dat is een heel lastig te maken uitsplitsing. We weten dat er verschillende groepen zijn die op zoek zijn naar

middenhuur. We weten dat de totale extra behoefte tot 2025 ergens tussen de 60.000 en de 200.000 ligt. Dat is nogal een marge. We weten het niet precies, maar we weten wel dat er heel wat moet gebeuren om überhaupt aan de onderkant ervan te komen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter ...

De **voorzitter**:

De interrupties zitten erop. Als het gewoon even een verduidelijkende vraag is, dan mag u die stellen. Heel kort.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik doel met name op het volgende. De heer Krol had het daarstraks ook over senioren. Dat is een hele mooie doelgroep die op een gegeven moment in een levensfase komt waarin ze een groot huis achterlaten en eigenlijk naar een wat kleinere woning, een middensegmentwoning willen. Zij zouden misschien best wel kunnen kopen, maar zij hebben ontzettend veel moeite om een hypotheek rond te krijgen, omdat de regels wat strak zijn. Gelukkig zit er wat vooruitgang in. Daar gaan we ook de goede kant mee op. Misschien moeten we daar nog eventjes iets meer duwen, maar we gaan in elk geval de goede richting op. Het zou misschien ook helpen als je een deel van die mensen ook echt naar een middenkoopmarkt kunt leiden, waardoor de huurmarkt ook een beetje ontlast wordt. Dan kijk je dus naar andere oplossingen. Die mix zou er misschien ook voor kunnen zorgen dat het een stuk ontlast wordt. Dat zou je ook weer als een lokale opgave kunnen zien. Het is eigenlijk iets wat lokaal moet gebeuren, in de woonvisies en in de prestatieafspraken, noem maar op. Maar dat punt moet volgens mij ook aandacht krijgen: hoe kun je mensen die iets in het middensegment zoeken, ook naar andere oplossingen brengen?

De **voorzitter**:

Volgens mij is dat niet echt een vraag maar meer een tip of een advies richting de Minister.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik vraag of ze daar op die manier ...

De **voorzitter**:

Goed. Het is dus gericht aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

Ja, en het is een hele goede tip. Vlak voor het reces heb ik u ook gemeld dat met betrekking tot de NHG de mogelijkheden zijn verruimd voor ouderen om over te stappen en om een andere hypotheek af te sluiten. Dat lijkt dan een kleine maatregel, maar die is wel veelbetekenend. Dat is, denk ik, precies een voorbeeld van datgene waar de heer Ronnes het over heeft. Als er ook andere manieren zijn om dat te bevorderen, dan vind ik dat het heel belangrijk is om dat verder te brengen en daarbij te helpen. Ik ben het dus met hem eens.

De **voorzitter**:

Ik dank de Minister. We gaan naar de laatste antwoorden, aan het stapeltje te zien.

Minister **Ollongren**:

Ja, ik ben bijna aan het einde, voorzitter. Ik wilde nog even iets opmerken over concrete realisaties. Dat heeft eigenlijk ook te maken met de precieze aantallen. Het is natuurlijk goed dat mensen aan tafels zitten, maar er

moet ook wat uitkomen. Daarom volgen we het ook zo goed. Haarlem, Maastricht, Breda, Amersfoort zijn allemaal gemeenten in Nederland waar niet alleen een tafel is maar waar ook resultaten zijn. Daar zijn bijvoorbeeld al de eerste tenders voor middenhuur uitgeschreven op basis van de afspraken die aan zo'n samenwerkingstafel zijn gemaakt. Het kost dus allemaal tijd, maar het is echt meer dan praten. Als er tenders worden uitgeschreven, dan is de volgende stap dat er een tender wordt uitgegeven en dan is de volgende stap dat er gewoon gebouwd gaat worden. Dus het gaat die kant op. Ik voel mee met het ongeduld dat ik hier proef, maar zo moeten we het doen.

Tot slot. Een van de leden vroeg naar de expats. Was het nou de heer Krol?

De heer **Krol** (50PLUS):

Zeker.

Minister **Ollongren**:

«Zeker», zegt hij zelfs. Mijn beeld is niet dat expats als zodanig een bepalende factor zijn op de woningmarkt. Ik beschik niet over precieze cijfers daarover. Het is natuurlijk mogelijk dat er regionaal of lokaal zelfs in bepaalde buurten van bepaalde gemeenten in Nederland wel degelijk een effect is, maar over de hele linie kunnen we daar, denk ik, niet over spreken. Ik denk niet dat het een doorslaggevende factor is voor de schaarste in de middenhuur. Expats zijn ook niet per se de mensen die ergens in het middenhuursegment zoeken. Zij zoeken juist in het hogere segment.

De **voorzitter**:

Ik heb twee interrupties, één interruptie van de heer Krol en één van de heer Koerhuis. Ik begin met de heer Krol.

De heer **Krol** (50PLUS):

Ik wil de Minister vragen of ze daar toch nog een keer naar zou willen kijken, want de expats – dat hoeven we niet te verhullen – hebben natuurlijk over het algemeen, dankzij de belastingvoordelen die ze ook hebben, wat meer mogelijkheden om duurder te huren dan een ander. Elke woning die zij innemen is er één minder voor anderen. We hoeven hier in Den Haag maar om ons heen te kijken, maar ook in mijn eigen Eindhoven zie je dat er toch een groep mensen is die huizen in beslag neemt waar we dringend behoefte aan hebben.

Minister **Ollongren**:

De heer Krol doelt, denk ik, op de 30%-regeling, waardoor expats inderdaad voor een beperkte periode een belastingvoordeel hebben. Daar staat tegenover dat ze ook niet per se gebruikmaken van andere regelingen die we in Nederland hebben. Ik begrijp wel dat hij het noemt, want ik zei al «lokaal». Eindhoven voert een actief beleid om ook expats aan te trekken, omdat die belangrijk zijn voor de lokale economie. Ik zou bijna zeggen: voor de nationale economie. Zo belangrijk is Eindhoven inmiddels. Er zijn natuurlijk ook goede redenen waarom hier in Den Haag veel expats zijn. We zijn ook trots op alle internationale instellingen die hier huizen. Ik denk dat de markt wel goed speelt daarop. Nogmaals, de ene expat is de andere niet. Ik zeg dus niet dat ze allemaal heel veel geld te besteden hebben, maar ik denk niet dat er een verdringingseffect op de middenhuur hoeft op te treden, aangezien ze juist over het algemeen wat meer kunnen betalen. Maar ik wil de heer Krol best toezeggen dat we op dit punt zullen letten.

De heer **Krol** (50PLUS):

Dank.

De voorzitter:

Die toezegging heeft u binnen, meneer Krol.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik vrees dat een van mijn vragen op het stapeltje «lokaal maatwerk» terecht is gekomen. Ik vroeg: hoe kunnen we voorkomen dat lokale politici in Amsterdam en Utrecht onredelijke eisen gaan stellen aan de ontwikkeling van middenhuurwoningen? Mijn idee was niet dat we lokaal maatwerk toe gaan staan in de zin van meer instrumenten geven aan lokale politici. Ik had net beredeneerd dat politici daar de markt kapot hebben gemaakt. Ik citeerde daarbij ook partijen van de hoorzitting Middenhuur. Ik vrees dat, als je nog meer instrumenten aan ze geeft, er nog minder van de grond komt daar. Het is dus geen goed idee om meer instrumenten aan ze te gaan geven om het de markt nog moeilijker te maken. Bijvoorbeeld in Amsterdam is 60% sociale huur. Ik beargumenteerde ook dat we, voordat we het instrument «lokaal maatwerk» gaan geven aan Amsterdam, in ieder geval gaan eisen dat het percentage sociale huurwoningen omlaaggaat.

De voorzitter:

Daarmee wilde u nog even een antwoord op die vraag.

Minister Ollongren:

De VVD is lokaal in de gemeenteraad natuurlijk vertegenwoordigd. Dat is het eerste antwoord. We hebben de gemeenten wel de verantwoordelijkheid gegeven. Feit is dat er lokale politiek is. Ik probeer me even te verplaatsen in de mensen die in Amsterdam willen gaan wonen of al wonen en die te maken hebben met enorme schaarste. We moeten toegeven dat in Amsterdam en in Utrecht de woningmarkt ontzettend overspannen is. Daardoor is het moeilijk om meer middenhuur te realiseren, dat is een feit. Ik weet dat de gemeenten waar het over gaat, daar goed mee bezig zijn ... Of nee, ik weet dat ze daarmee bezig zijn, maar of ze er goed mee bezig zijn weet ik niet precies, want ik heb de akkoorden die de coalities nu aan het sluiten zijn nog niet gezien. In ieder geval hebben ze de instrumenten en hebben ze de mogelijkheid om eisen te stellen aan nieuwbouw. Ik hoop dat ze dat ook zullen doen. Uiteindelijk, als alles is beproefd en ze al die mogelijkheden hebben bekeken en denken toch niet voldoende instrumenten in handen te hebben, dan kan het verzoek komen – nogmaals, het ligt er niet – om iets van een noodknop of lokaal maatwerk te realiseren.

De voorzitter:

Meneer Koerhuis, eigenlijk bent u door uw interrupties heen. Heel kort. We krijgen nog een tweede termijn.

De heer Koerhuis (VVD):

Is de Minister bereid om in ieder geval de voorwaarde te stellen dat het percentage sociale huur omlaaggaat in Amsterdam? Want dat is met 60% absurd hoog.

Minister Ollongren:

Nee, ik ben niet op voorhand bereid om dat toe te zeggen. Als er zo'n verzoek komt, moet dat – dat is althans door Rob van Gijzel geadviseerd – een gezamenlijk verzoek zijn. Dan is het geen verzoek van een aantal politieke partijen in Amsterdam, maar een verzoek van de partijen die betrokken zijn bij het ontwikkelen en het bouwen in Amsterdam, dus ook van de marktpartijen. Ik denk dat daar ook voor de heer Koerhuis een geruststellende gedachte van uitgaat.

De voorzitter:

Dank voor de toelichting. Ik kreeg net de melding dat er om ongeveer 14.20 uur een stemming zal zijn in de plenaire zaal. Anderhalve minuut of twee minuten voor de tweede inbreng lijkt mij voldoende. Ik zie knikkende bewegingen. Dan gaan we het zo doen. Ik geef het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik vond de eerste termijn een heel goede inhoudelijke discussie. Ik heb ook heel veel bevredigende antwoorden gehad van de kant van de Minister. Eén punt is eigenlijk blijven liggen, namelijk in hoeverre de Minister bereid om nog eens nader te laten onderzoeken hoe het zit met het spanningsveld in bijvoorbeeld Utrecht in de private sector: men wordt geremd in de ontwikkeling door strikte regelgeving en eisen van de gemeente. Is de Minister bereid om op dat punt nog nader onderzoek te doen en ons te berichten of dat echt een probleem is in een plaats als Utrecht?

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Een goede vraag van mijn collega. Ik ben benieuwd naar het antwoord.

De Minister heeft met de diverse lokale partijen gesproken. Ik ben blij dat zij gaat inventariseren of de samenwerkingstafels ook het gewenste effect sorteren.

Ik heb een vraag die aansluit bij mijn punt over de grondprijzen: kan de Minister kijken welke instrumenten gemeenten uiteindelijk zullen inzetten? Wordt bijvoorbeeld de grondprijs als instrument gebruikt?

Over alle overige mogelijke regulering geeft de Minister aan: als alle mogelijke bestaande instrumenten zijn uitgeput, kunnen we het erover hebben of er extra mogelijkheden nodig zijn. Dit gaat vrijwel uitsluitend over nieuwbouw. Is de Minister ook bereid om te kijken naar mogelijkheden om extreme huurstijging in de bestaande voorraad te temperen, zonder meteen de zaak te verstoren? Ik wil daarover graag in een VAO verder discussiëren, dus bij dezen vraag ik dat aan.

De **voorzitter**:

Ik begrijp dat er sowieso een VAO aangevraagd wordt, waarvan akte. De heer Kops namens de PVV.

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de Minister voor de beantwoording in eerste termijn.

De Minister heeft gezegd dat het middenhuursegment uitgebreid moet worden. Ik denk dat we het daar allemaal wel over eens zijn. Middenhuurwoningen kunnen worden gerealiseerd door nieuwbouw of doordat corporaties bestaande woningen afstoten. Dat staat ook omschreven in het rapport van de heer Van Gijzel. Dat laatste betekent dan dat bestaande sociale huurwoningen naar het middensegment worden overgeheveld. Hoe staat de Minister hier tegenover? De woningvoorraad zelf wordt hiermee niet uitgebreid. Bovendien, je kunt bestaande sociale huurwoningen opwaarderen wat je wilt, opwaarderen tot middenhuur, maar feitelijk blijft de woning hetzelfde. Hoe gaat de Minister er dan voor zorgen dat er werkelijk middenhuurwoningen ontstaan, een ander segment, en geen dure sociale huurwoningen die kunstmatig in het middensegment getrokken worden? Graag een reactie.

Dank u.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel. Twee punten. Ik kreeg wat vragen over corporaties, juridisch splitsen en administratief scheiden. Ik zou dat graag willen toelichten. Corporaties hebben drie opties om met middenhuur om te gaan. Ze kunnen dure sociale huurwoningen verkopen die eigenlijk al middenhuurwoningen zijn. Dat heeft onze eerste voorkeur – dat staat ook in het regeerakkoord – want dat levert geld op voor de corporaties om sociale huurwoningen te bouwen. Er zijn nog twee andere opties, die inderdaad zijn toegestaan volgens de Woningwet: juridisch splitsen en administratief scheiden. Dat heeft minder onze voorkeur, want dat levert geen geld op voor de bouw van sociale huurwoningen. Van die twee heeft juridisch splitsen onze voorkeur. Dat heb ik net ook al aangegeven. Daardoor kunnen corporaties zich in ieder geval organisatorisch volledig richten op sociale huurwoningen. Helaas gebeurt dat maar in twee gevallen. Maar juridisch splitsen en administratief scheiden mag gewoon volgens de Woningwet.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Koerhuis zegt: het verkopen van woningen is goed, dat levert geld op voor de corporatie en met dat geld kunnen weer nieuwe woningen worden gebouwd. Dat klinkt op zich goed, maar tegelijkertijd vindt de heer Koerhuis het geen probleem als corporaties een lastenverzwaring van 1 miljard euro krijgen. Hoe moeten we dat zien?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Koerhuis vindt het inderdaad geen probleem. Ik heb net in een interruptie aan u een vraag gesteld. De corporaties hebben 18 miljard winst gemaakt. Dan is het toch niet heel onredelijk – iedereen betaalt belasting in dit land – dat er 1 miljard belastingverhoging die kant op gaat? Dat vind ik niet buitensporig. Eigenlijk vind ik dat wel heel acceptabel.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Koerhuis vindt dat blijkbaar acceptabel, maar dan gaat het argument toch niet op dat het goed is dat de corporaties woningen verkopen om zo geld te krijgen om nieuwe woningen te bouwen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Een deel van die 18 miljard winst zit 'm erin dat ze dure sociale huurwoningen in bezit hebben. Maar er zijn twee redenen waarom het goed is dat ze die dure sociale huurwoningen verkopen. Eén. Het levert geld op. Zo cash je die 18 miljard euro winst deels in. De andere reden is dat je daarmee middenhuurwoningen creëert, en dat is waarom we vandaag hier zitten.

De **voorzitter**:

Helder. U hebt nog een halve minuut tot een minuut voor uw tweede termijn.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan over de erfpachtkorting. Ik heb het rapport van Van Gijssel gelezen. Het schijnt een heel grote belemmering te zijn voor de ontwikkeling van middenhuur in bepaalde gemeentes. Ik heb ook met Amsterdamse corporaties gesproken en die bevestigen dat het vooral in Amsterdam een probleem is. De Minister verwijst naar een level playing field binnen een

gemeente. Ik kan het makkelijk maken: binnen Amsterdam is er alleen maar erfpachtgrond waar woningen van corporaties op staan. Dit is een grote drempel in Amsterdam. Kan de Minister toezeggen dat ze met Amsterdam in gesprek gaat om te bewerkstelligen dat die erfpachtkorting niet terugbetaald hoeft te worden, zodat de middenhuur daar van de grond kan komen? De Amsterdamse corporaties willen ook middenhuur. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Krol namens 50PLUS.

De heer Krol (50PLUS):

Dank u, voorzitter. Vooral ook dank aan de Minister. Ik vond haar antwoorden oprecht. Af en toe hoorde ik zelfs enige twijfel. Als ik naar mijn eigen achterban kijk, denk ik: ik wou dat ik die twijfel vaker in eigen kring zou horen. Maar goed, daar gaan we het hier niet over hebben. Ik was blij met de toezegging dat de Minister gaat kijken of ze belemmeringen kan wegnemen.

Ze zei ook dat gemeenten al heel veel mogelijkheden hebben en voegde daaraan toe dat heel veel gemeenten dat zelfs niet altijd in de gaten hebben. Hoe ga je dan bevorderen dat gemeenten daar meer gebruik van kunnen maken?

Ik sprak net over eerlijkheid. Oplossen, acuut, lukt niet, versnellen wel. Dat vond ik een prettige en heldere opmerking. Ook met de toezegging dat we voor de zomer meer horen over de mogelijkheden voor senioren ben ik blij. Ik ben ook heel blij met experimenten waar we allebei met enige belangstelling naar kijken, zoals de Knarrenhof.

Ten slotte vraag ik aandacht voor de expats. Die zorgen in heel veel gemeenten voor het opdrijven van huurprijzen in het algemeen. Daar zijn natuurlijk ook altijd weer mensen de dupe van.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Er is een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik snap dat er ongetwijfeld concurrentie zal zijn als veel mensen naar een stad als Eindhoven komen, zowel expats als mensen van buiten die daar graag willen wonen, maar is de heer Krol het niet met mij eens dat deze expats een heel grote bijdrage leveren aan de economie en dus uiteindelijk ook aan de leefbaarheid van diezelfde regio? Als we die mensen niet op een of andere manier met open armen welkom heten, zou dat dus heel schadelijk zijn.

De heer Krol (50PLUS):

Ik ben de laatste die expats niet met open armen zou willen ontvangen. Natuurlijk ben ik daar heel blij mee. Ik woon zelf net als u in die regio, die daar heel veel aan te danken heeft. Ik zie dat ogenblikkelijk. Maar het gevolg is wel dat daardoor andere mensen in de verdrinking kunnen komen. Daar heb ik ook oog voor en daar vraag ik wat extra aandacht voor.

De voorzitter:

Volgens mij is de beantwoording helder. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van der Lee namens GroenLinks.

De heer Van der Lee (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook ik dank de Minister hartelijk voor de beantwoording. Ik vond het leuk om een keer een uitstapje te maken; dat was bijzonder.

Ik heb geprobeerd om een zo gepassioneerd mogelijke oproep te doen om de experimenteeruimte van rijkswege proactief uit te breiden. Ik vind het jammer dat de Minister gemeenten aan de ene kant oproept om van wonen prioriteit nummer één te maken, maar dat zij niet het gebaar maakt om zelf proactief die ruimte te maken. Ik denk dat het wat meer in balans zou kunnen komen als u die ruimte zelf wat meer invulde. Er komt een VAO, dus ik denk dat ik het op dit punt maar ga proberen, al weet ik nog niet of dat gaat lukken. Maar ik wil deze oproep toch herhalen. Ik denk dat heel veel gemeenten hier met veel belangstelling naar zullen kijken en dat het voor hen opnieuw een prikkel zal zijn om nog verder te bekijken wat mogelijk is.

We hebben net al even gesproken over de verkoop van corporatiewoningen. De markt is sterk in beweging. We zien in de praktijk dat allerlei beleggers, zelfs uit China, die woningen gaan opkopen. Vermogende huiseigenaren, die op hun huisrekening niks binnenkrijgen, kopen dan maar een pand. Je kunt wel zeggen dat daarmee huurwoningen in het middensegment beschikbaar komen, maar dat is helemaal niet zo. Dat gevoel heb ik althans. Daarom verzoek ik u om met uw collega van Economische Zaken in overleg te treden of het geen idee is om de ACM te vragen een actuele marktscan te maken van het middenhuursegment, om te kijken hoe de marktpartijen die eigenaar zijn van middenhuurwoningen zich op dit moment gedragen. Wordt er niet op oneigenlijke manier gebruikgemaakt van marktmacht? Mocht uit de scan blijken dat daar issues mee zijn, dan zouden we de huurders iets meer kunnen beschermen, zodat we ook op die manier bijdragen aan de oplossing van dit grote vraagstuk.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Koerhuis heeft nog een korte interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik hoorde de heer Van der Lee praten over marktmacht, maar een stad als Amsterdam heeft 60% sociale huur. Daar is niet echt marktmacht. Of doet u op woningcorporaties, die toch de bulk van de woningen in Amsterdam in handen hebben?

De voorzitter:

De heer Van der Lee, graag kort.

De heer Van der Lee (GroenLinks):

De heer Koerhuis trekt een beetje als een donquichot ten strijde tegen de sociale woningbouw, maar we hebben het hier over het middensegment. Dat is in handen van andere partijen, in particuliere handen. Zij bepalen de huren. Het is een vrije sector en in die sector gaat heel veel mis. Dat zien we. Dan is het heel goed dat de autoriteit die ons als consumenten beschermt tegen mogelijk misbruik door marktpartijen, daar eens naar gaat kijken. Dus dat is eigenlijk mijn oproep. U zou dat als liberale partij moeten toejuichen, want u wilt de consument toch ook ...

De voorzitter:

De vraag is helder. De Minister gaat die zo beantwoorden. Zij heeft nog even drie minuutjes nodig ter voorbereiding.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Het is inmiddels 14.09 uur. Ik hervat hiermee het algemeen overleg over de middenhuur. De Minister begint met de beantwoording in tweede termijn. Het woord is aan de Minister.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Ik zal proberen het zo snel mogelijk te doen, zodat het binnen die elf minuten klaar is. Om te beginnen de vragen van de heer Ronnes. Die zijn eigenlijk tweeledig. Hij vroeg of we nog beter zouden kunnen onderzoeken of er door sommige gemeenten – hij noemde Utrecht – inderdaad te strikte eisen worden gesteld, die uiteindelijk een rem kunnen vormen. Er wordt met veel gemeenten, waaronder ook Utrecht, gesproken over de hele woningmarkt in die regio's. Dat gebeurt in het kader van de woonagenda waar we met alle partijen aan werken. Dat biedt een haakje om op een aantal dossiers verder met elkaar te spreken. Dan wordt er ook gekeken naar belemmeringen, ook belemmeringen die wellicht door gemeenten zelf worden opgelegd en zo worden ervaren door marktpartijen. Dat is dus onderdeel van die gesprekken. Die moeten er ook toe leiden dat we kijken of we dat toch zouden kunnen oplossen via de bestemmingsplannen, via een financieringsfonds, waar de heer Ronnes aandacht voor vroeg, et cetera, of dat er andere maatregelen nodig zijn. Dat gebeurt dus zeker.

Mevrouw Van Eijs had het over de grondprijzen en eventuele andere instrumenten. In diezelfde gesprekken met de gemeenten en de regio's waar ik het net over had, ga ik in ieder geval een hele inventarisatie maken. Bovendien wordt er op dit moment met de leden van de landelijke samenwerkingstafel gewerkt aan het in beeld brengen van verschillende hulpmiddelen, zodat die voor alle gemeenten en marktpartijen beschikbaar zijn en er aan die tafels goede afspraken kunnen worden gemaakt. Daar hoort bij dat je erbij betreft welke grondprijs redelijk is in relatie tot de huurprijs die daarna kan worden gevraagd en tot de grootte van de woning. Dat wordt een leidraad vanuit die samenwerkingstafel, die door de gemeenten kan worden gebruikt.

Haar tweede vraag ging over de bestaande voorraad en de in sommige gevallen grote huurstijgingen daarin. Nou ja, daar gaat het eigenlijk ook over: het vergroten van de voorraad. Het vergroten van het aanbod moet helpen om dat onder controle te krijgen. Daarnaast kunnen gemeenten privaatrechtelijke afspraken maken met de markt. Dat zei ik net ook al. Als die opeenstapeling van maatregelen niet voldoende is, dan is er uiteindelijk wellicht ruimte voor dat lokale maatwerk, helemaal aan het eind van de escalatieladder.

De heer Kops van de PVV had eigenlijk een soortgelijk punt. Hij zegt natuurlijk terecht dat het nog niks doet voor de totale voorraad als woningbouwcorporaties verkopen en daarmee een deel van de corporatievoorraad in het middensegment terecht komt. Dat is natuurlijk gewoon waar. Vandaar dat er ook veel moet worden bijgebouwd. Het is niet voldoende om iets van het een naar het ander te verplaatsen. De totale voorraad moet toenemen, in alle segmenten. De middenhuur is natuurlijk wel het segment waar het behoorlijk knelt, omdat dat gewoon een heel klein segment is. Ik wijs de heer Kops er wel op dat de hele verantwoordelijkheid niet hier in Den Haag ligt, maar bij provincies als het gaat over de plancapaciteit, en bij de gemeentes als het gaat over het bestemmen. Dat is in het verleden zo afgesproken, ook via wetgeving. Vandaar dat ik zo veel waarde hecht aan de gesprekken die ik voer met de gemeenten en de regio's.

Voorzitter. Dan ga ik naar de heer Koerhuis. Hij komt terug op de erfpachtkorting. Ik weet dat die gesignaleerd is als een probleem, maar we moeten ons wel realiseren dat die erfpachtkorting is gegeven vanwege het realiseren van sociale huurwoningen. Op het moment dat een sociale huurwoning zich verplaatst naar een ander segment, moet die korting wel worden terugbetaald, want anders is het staatssteun. Dat is volgens mij een vaarwater waarin de heer Koerhuis ook niet terecht zou moeten willen komen. Voor zover er al een probleem is vanwege de erfpacht, denk ik dat het gaat over de markt. Als er een herstructurering zou moeten plaatsvinden, en het is op erfpacht, dan is het ingewikkeld voor de markt om

daarin te investeren. Dat moeten we dus wel onder ogen zien. Dat krijg ik ook van de marktpartijen mee in de gesprekken die we daarover voeren. Voorzitter. Dan kom ik bij de heer Krol. Hij zei volgens mij twee dingen. Ten eerste vroeg hij hoe we verder kunnen bevorderen dat gemeenten echt gebruikmaken van de mogelijkheden die er zijn. De VNG, waarmee ik op verzoek van de heer Ronnes nog intensiever het gesprek ga voeren, heeft samen met BZK een factsheet van het hele gemeentelijke instrumentarium ontwikkeld en online gezet. Dat moet daarbij behulpzaam zijn. Ik noemde ook al het expertteam dat vanuit BZK beschikbaar is.

Het tweede punt van de heer Krol ging over de expats. Mevrouw Van Eijs zei terecht dat de expats ook zeer welkom zijn vanwege hun toegevoegde waarde, zij het voor de economie, zoals in Eindhoven, vanwege de internationale instellingen of vanwege allerlei andere redenen. De heer Krol bevestigde dat ook. Ik ben het wel met de heer Krol eens dat het, als je weet dat bijvoorbeeld de EMA naar Amsterdam komt, verstandig is om daar rekening mee te houden. Dan komen er namelijk een heleboel mensen die ook ergens willen kunnen wonen en die kinderen hebben die naar school moeten. Dat gebeurt lokaal ook. In de regio Amsterdam is er juist bij het aanbod van internationaal onderwijs en op de woningmarkt goed gekeken naar hoe men deze mensen in de eigen regio kan accommoderen zonder dat inwoners van de eigen gemeente daar de dupe van zijn. Sterker nog: eigenlijk zou het omgekeerde het geval moeten zijn. Het zou een win-winsituatie moeten opleveren.

Dan de heer Van der Lee. Hij had in zijn eerste termijn al gezegd: wonen zou prioriteit nummer één moeten zijn in gemeentes. Dat heb ik in ieder geval al een paar keer geroepen en uitgestraald. Ik hoop dat terug te zien in de coalitieakkoorden die worden gesloten. Ik denk niet dat de gemeenten achteroverleunen en afwachten wat voor signalen wij hier in Den Haag uitzenden. Zoals ik net al zei in reactie op de heer Kops: de verantwoordelijkheid ligt heel nadrukkelijk bij de gemeenten. De gemeenten hebben de bevoegdheden en de verantwoordelijkheid om hiervoor te zorgen. Ik probeer van mijn kant te doen wat ik kan om dat te faciliteren, te versnellen en te stimuleren. Het is dus eigenlijk omgedraaid. Dat hebben ze tot op zekere hoogte niet eens nodig, maar ik zal er in ieder geval heel nauw bij betrokken zijn, hen zeer aanmoedigen om dat te blijven doen, en natuurlijk helpen waar dat kan. Wat betreft de experimenteerruimte waar de heer Van der Lee het over had: als het uiteindelijk zo blijkt te knellen dat het met de bestaande mogelijkheden niet kan, dan voer ik dat gesprek heel graag met die specifieke gemeente.

Tot slot vroeg hij zich af of de ACM niet een onderzoek of een scan zou moeten doen naar het middenhuursegment. Vanuit het departement volgen we de ontwikkelingen op de huurmarkt. Daar zal ik de Kamer ook over informeren via de Staat van de Woningmarkt en andere rapporten. De ACM kijkt zelf natuurlijk ook wel naar de woningmarkt. Ze mag overigens ook gewoon zelf onderzoek doen als haar dat nuttig lijkt. Met de Europese Commissie zijn natuurlijk afspraken gemaakt over de sociale huurgrens en waar die moet liggen. De marktmacht van de verhuurders is ook een aandachtspunt. Ik heb er dus eigenlijk vertrouwen in dat de ACM zelf wel aan de bel zal trekken als dat nodig zou zijn.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dan zijn we aan het eind gekomen van de beantwoording in tweede termijn. Ik stel vast dat er een aantal toezeggingen zijn gedaan. Die kunt u terugvinden in het verslag. Dat zijn dingen die vrij simpel terug te vinden zijn. Mevrouw Van Eijs heeft een VAO aangevraagd. We zien elkaar plenair dus nog terug. Dan kunnen alle vragen die hier eigenlijk nog lagen in

ieder geval nog gesteld worden. Ik stel vast dat we aan het eind zijn gekomen van dit AO en op tijd in de plenaire zaal kunnen zijn om straks te gaan stemmen. Dank u wel.

Sluiting 14.19 uur.