

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 225

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 mei 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 30 maart 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 24 maart 2016 inzake reactie op het artikel Het einde van de woningbouwvereniging (Kamerstuk 32 847, nr. 219);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 februari 2016 inzake middensegment huur (Kamerstuk 32 847, nr. 218);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 19 februari 2016 inzake nadere reactie op noodkreet van Housing XL te Amsterdam over terugvorderingen verhuurbemiddelingskosten (Kamerstuk 27 926, nr. 252);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 december 2015 inzake reactie op noodkreet van HousingXL te Amsterdam over terugvorderingen verhuurbemiddelingskosten (Kamerstuk 27 926, nr. 251);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 oktober 2015 inzake beantwoording vragen commissie over de Aanbieding doorlichtingsrapport agentschap Dienst van de Huurcommissie (Kamerstuk 34 120, nr. 8);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 15 oktober 2015 inzake aanbieding Jaarverslag Wet op de huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 249).**

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

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Bashir, Geurts, Van der Linde, Ronnes, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 13.03 uur.

De voorzitter:

Ik heet de mensen op de publieke tribune en hen die anderszins meeluis-
teren van harte welkom. Ook de Minister, zijn ondersteuning en de
collega's zijn van harte welkom.

Voor dit algemeen overleg is twee uur uitgetrokken. Ik stel een spreek-
tijd van vijf minuten en twee interrupties voor. Ik stel vast dat daartegen geen
bezwaar bestaat.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Voorzitter. We hebben een redelijk overzichtelijk algemeen overleg voor
de boeg. Er staan twee materieel belangrijke zaken op de agenda,
namelijk het middensegment huur en het Jaarverslag Wet op de
huurtoeslag. Ik begin met het laatste. Ik dank de Minister voor de
toezending van dit jaarverslag. Het roept bij mij nog een paar vragen op.
Uit de cijfers kan een toename worden afgeleid van het aantal
huishoudens en de absolute bedragen die worden uitgekeerd. Is daarbij
een horizon in zicht? Hoe gaan wij dit straks betalen als dit zo doorgaat?
Welke visie heeft de Minister op de horizon van de huurtoeslag? Ik lees
over een plan om de verhuurderheffing te verhogen om zodoende straks
de zaken te kunnen bekostigen. Is daar een horizon aan verbonden?
Van het aantal toekenningen in 2014 is pas zo'n 60% definitief. Voor een
jaar dat al bijna twee jaren achter ons ligt, lijkt mij dat erg weinig. Hoe
komt dat nu? Eind 2015 was voor 2013 96,7% definitief toegekend en dat
cijfer is misschien inmiddels nog hoger. Hoe kan 2014 zo schril afsteken
bij de jaren daaraan voorafgaand? Waardoor wordt dit veroorzaakt?
In het kader van de aangekondigde bezuiniging op de huurtoeslag wordt
een bedrag genoemd van 230 miljoen euro. Hoe gaan wij dat betalen?
Waar komt dat geld vandaan in 2017? Als de verhuurderheffing wordt
verhoogd, zullen de huren waarschijnlijk ook worden verhoogd. Volgens
mij is het dan een vestzak-broekzakverhaal. De huurders moeten
opdraaien voor de lasten en het aantal aanvragen voor huurtoeslag en de
uitkeringen zullen dan toenemen. Hoe past die 230 miljoen daarin?
Ik heb nog een vraag over het korte toegevoegde agendapunt met
betrekking tot de woningbouwverenigingen. Kan de Minister aangeven
hoeveel het er nog zijn? Verwacht hij een toe- of afname van het aantal
woningbouwverenigingen in plaats van stichtingen? Zal de aparte
corporate governance een positieve of negatieve prikkel voor woningcor-
poraties zijn om naar dit model terug te keren dan wel om daaraan vast te
houden in plaats van te kiezen voor het stichtingsmodel?

Voor mij is het belangrijkste punt van dit algemeen overleg het midden-
segment huur. De Minister kondigt een klein overzichtelijk tussentijds
tijdelijk pakketje aan dat is toegespitst op wel zeer kleine woningen tot
40 m² in Amsterdam en Utrecht. Als de analyse klopt die ik en anderen na
deze aankondiging hebben gemaakt, namelijk dat dit vooral leidt tot een
verhoging van de huur van bestaande woningen – als een woning meer
punten krijgt in het woningwaarderingstelsel kun je verwachten dat
verhuurders dat doorberekenen in een hogere huur – en dat er meer van
die woningen in het vrije segment komen, is het de vraag of je dan niet
aan één kant van het touw trekt. Je kunt wel meer woningen uit de
gereguleerde sector naar het middensegment proberen te schuiven, maar

zouden wij niet vooral moeten denken aan het stimuleren van de nieuwbouw van woningen in het middensegment? Als je alleen de huren verhoogt, worden de woningen waarschijnlijk onbereikbaar voor een grote groep huurders. Zal het dan uiteindelijk een ineffectieve maatregel blijken te zijn? Ik krijg hierop graag een nadere toelichting van de Minister.

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

Voorzitter. De leukste cadeautjes zijn de cadeautjes die niet op je verlanglijst stonden maar die toch bij je liefhebberijen passen. Zo heb ik in ieder geval de brief over het middensegment van de huurmarkt gelezen. Wat stond er dan op mijn verlanglijstje? Ik heb samen met de heer Monasch tijdens de behandeling van de begroting eind 2014 een motie ingediend waarin de regering wordt verzocht de transformatie van vastgoed te versnellen. De achterliggende gedachte was dat omgebouwde kantoren en zorgvastgoed zouden worden vrijgesteld van het woningwaarderingstelsel, de huurtoeslag en de verhuurderheffing. Daardoor ontstaat een soort gedereguleerd segment, een sociaalliberale oase, waar de woningmarkt kan functioneren als een echte markt. Het is een briljant plan en het verdient nog steeds overweging, maar dit cadeautje hebben wij niet gekregen. Uitsluiting van de huurtoeslag blijkt in strijd te zijn met het Verdrag van Rome of de tien geboden of het rode boekje of althans met rechtsbeginselen die niet zijn toegelicht in de brief maar die ik wel begrijp. Een uitzondering op het woningwaarderingstelsel is vooral ingewikkeld en dat begrijp ik nog beter.

Wat hebben we dan wel cadeau gekregen van de Minister? Een ingreep in de algebra van het woningwaarderingstelsel voor alle nieuwe appartementen kleiner dan 40 m² in de regio's Utrecht en Amsterdam, ombouw en nieuwbouw, zodat die voor meer dan € 700 per maand kunnen worden verhuurd. Het Economisch Instituut voor de Bouw verwacht dat dit echt tot meer investeringen zal leiden. Wij trekken dan wat minder overhoop aan regels en rechten. Ik hoop dan ook dat de steun in de Kamer voor dit voornemen nog groter is dan die voor ons oorspronkelijke voorstel. Dit voornemen past blijkbaar wat minder in de agenda van de wethouders. Waarom eigenlijk? Het charmante aspect ervan is nu juist dat vooraf eisen kunnen worden gesteld waardoor het segment met huren tussen € 700 en € 1.100 echt kan worden ontwikkeld. Dank dus aan de Minister voor dit cadeautje. Ik heb echter nog wat praktische vragen. Wanneer komt de Minister met het herziene Besluit huurprijzen woonruimten? Wat betekent dit voor de verkoop van woningen? Mogen die getransformeerde woningen alsnog als koopwoningen worden verkocht? De woonwethouder van Amsterdam stelt in een brief dat er ruim voldoende aanbod is en komt in het middensegment. Hoe ziet de Minister dat? Is de stagnatie op de Amsterdamse woningmarkt voorbij?

De heer **Bashir** (SP):

Als ik de heer Van Linde goed beluister, dan is hij min of meer blij dat zijn voorstel niet wordt uitgevoerd.

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

Nou ja, ik zeg net dat het een briljant plan is dat nog steeds overweging verdient. Ik zet deze tussenstap echter graag. Nu ik toch rechtstreeks met de heer Bashir mag praten, merk ik op dat ik meer verbaasd ben over een brief uit Amsterdam dat het plotseling enorm blijkt mee te vallen in het middensegment van de huur. Misschien wil hij daarop reageren?

De heer **Bashir** (SP):

Ik weet nu in ieder geval welke interrupties ik straks kan verwachten; ik kan me daar nu goed op voorbereiden. Wij spreken over een brief van de Minister naar aanleiding van een aangenomen motie van de VVD. Overigens heeft de SP daartegen gestemd. Die motie wordt niet uitge-

voerd en de heer Van der Linde zou daarover een opmerking kunnen maken, maar ik hoor alleen maar complimenten. Dan kunnen wij dus achteraf concluderen dat de VVD ook niet zo'n voorstander van haar eigen voorstel was.

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

Ik ben ontzettend blij met een Minister die nadenkt over de vraag hoe een en ander dan wel in elkaar kan worden gezet. Hij heeft dat gedaan en ik meen dat wij daarmee een grote stap kunnen zetten.

Op de agenda staan ook twee brieven over HousingXL. Het wettelijk verbod op dubbele bemiddelingskosten bestaat al vele jaren en heeft een principiële achtergrond. Wie een bemiddelaar inschakelt, moet zeker weten dat die bemiddelaar volledig in zijn belang opereert en niet twee heren dient. Daarover is dan ook geen discussie. De vraag in dit geval was meer of een website ook moet worden gezien als bemiddelaar, want daarover bestond onduidelijkheid in de jurisprudentie. Ja, weten wij inmiddels door de uitspraak van de Hoge Raad, en ja, weten alle partijen nadat de wettekst is verduidelijkt. De franchisenemers van dit soort bedrijven hadden echter al eerder van de lagere rechter groen licht gekregen voor hun praktijk en zij dachten in hun recht te staan. Hun probleem is nu dat de bemiddelingskosten van jaren geleden worden teruggevorderd en dat zij niet kunnen overzien hoe ver dat gaat.

Het is goed dat wij duidelijkheid hebben en die staat niet ter discussie, maar kunnen wij de franchisenemers iets meer houvast geven? Voor de terugvordering geldt normaal gesproken een verjaringstermijn van vijf jaar, maar geldt die hier onverkort? Ik weet dat dit wat ongemakkelijk schuurt tussen de verdeling der machten, maar ik probeer enige rechtszekerheid te krijgen voor ondernemers die simpelweg vrezen dat zij failliet gaan.

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

Ik ben blij dat de heer Van der Linde ontdekt dat de machten hier zouden kunnen schuren. De Hoge Raad heeft een duidelijke uitspraak gedaan: waar wordt bemiddeld en de huurder betaalt, worden er feitelijk ook diensten verleend aan de verhuurder. Dit lijkt mij ook aannemelijk, omdat er namens de verhuurder wordt geadverteerd. Ziet de heer Van der Linde dit anders, want dit is toch de kern van de vraag? Worden er twee heren gediend of niet?

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

Ja, en wij hebben daarover zelfs zonder discussie een wetsvoorstel aangenomen. Mijn probleem is dat de franchisenemers in eerdere instantie voor de lagere rechter hebben gestaan. De conclusie was toen: het is prima wat u doet. Zij hebben op die basis hun businessmodel ontwikkeld. Dat botst met de rechtszekerheid.

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

Dat is merkwaardig, want in dit land hebben we volgens mij het hoger beroep en geldt uiteindelijk de uitspraak van de hoogste rechter. Die geldt dus ook voor deze franchisenemers. Ik heb helemaal niet zoveel compassie met die franchisenemers, want zij hebben altijd geweten dat zij handelden in het belang van de verhuurder, maar de rekening werd bij de huurder gelegd. Dit wordt nu eindelijk aangepakt en dat is naar mijn mening zeer terecht.

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

Ik denk dat de Hoge Raad buitengewoon duidelijk was. De raad heeft prejudiciële vragen beantwoord en de rechter heeft vervolgens alle ruimte om maatwerk te leveren. Mijn enige vraag aan de Minister is: wat kunnen wij nu doen om deze mensen iets meer zekerheid te geven?

Ik kom tot slot op de huurtoeslag. De grote stijging van het aantal huishoudens dat een beroep doet op de huurtoeslag is relevant: van 1,1 miljoen in 2010 naar 1,4 miljoen in 2014. Door een aanpassing van de Wet uniformering loonbegrip komen nu meer mensen in aanmerking voor huurtoeslag en binnen die groep zijn er nu ook meer mensen die belangstelling hebben voor die ondersteuning. Wij zullen dit later dit jaar uitgebreid bespreken, maar ik zeg nu al dat de VVD de huurtoeslag in de huidige vorm een onding blijft vinden. Het is nu de grootste armoedeval en dus de grootste rem op betaald werk. Het samenvoegen met andere toeslagen bleek in deze kabinetsperiode niet uitvoerbaar, maar de huurtoeslag kan wellicht wel worden vereenvoudigd zodat die ook weer begrijpelijk is voor de mensen die het betreft. Ik zie dat interdepartementale beleidsonderzoek met grote belangstelling tegemoet. Op korte termijn zie ik wel een ander probleem. Wij hebben hier met stoom en kokend water een wetsvoorstel doorstroming huurmarkt behandeld waarin de huursombenadering is opgenomen, dat wil zeggen een matiging van de huurstijging. Dit voorstel wordt nu in de Eerste Kamer door GroenLinks en de SP procedureel opgehouden. Ik zeg dit nu alvast, omdat deze partijen achteraf natuurlijk de vermoorde onschuld zullen spelen. Als dit wetsvoorstel niet tijdig wordt behandeld, krijgt de gewone huurder, de man op straat, dezelfde huurverhogingen als de afgelopen jaren. Als dit leidt tot een overschrijding op de huurtoeslag, wordt er gewoon generiek gekort. Ik hoop dat GroenLinks en de SP zich realiseren wat een puinhoop zij aanrichten voor hun achterban. Ik hoor graag hoe de Minister dit ziet.

De heer **Bashir** (SP):

Het wordt nu wel de omgekeerde wereld, want het was toch niet de SP die jarenlang de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft doorgevoerd? De huren zijn in de afgelopen vijf jaar met 28,8% gestegen. Wie had het toen voor het zeggen in dit land? De VVD samen met de Partij van de Arbeid en de woonpartijen. Nu doet de heer Van der Linde net alsof wij verantwoordelijk zijn voor de huurverhogingen. Kan hij uitleggen hoe de SP, terwijl zij in de oppositie zat, heeft bijgedragen aan de huurverhogingen?

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

De heer Bashir blijft maar roepen over die 28%. Wij hebben om de schaarse sociale huurwoningen te verdelen, zeer gericht huurverhogingen voor de hogere inkomens toegepast. Daar sta ik volkomen achter. Dat is echt belangrijk en het is ook goed voor de doorstroming. Daarover kan geen onduidelijkheid bestaan. Nu is er een akkoord tussen Aedes en de Woonbond dat wij hebben omgezet in een wetsvoorstel. Dan kan de heer Bashir zijn zin krijgen, maar nu zie ik dat zijn partij en ook GroenLinks – dat hier niet eens een bijdrage levert – in de Eerste Kamer de boel ophouden. Ik begrijp daar niets van.

De heer **Bashir** (SP):

De Kamerleden van de SP en ook de andere Kamerleden aan de overkant doen gewoon hun werk. Er ligt een wetsvoorstel dat behandeld moet worden. Het moet goed worden bestudeerd en er zullen de nodige vragen over worden gesteld. Dat doen die leden en daarvoor zijn zij ook aangenomen. Ik begrijp echter niet dat de heer Van der Linde de huurverhogingen in de schoenen van de SP probeert te schuiven, terwijl de SP de afgelopen jaren helemaal niet aan de knoppen heeft gezeten. De huren zijn met meer dan 28% gestegen, bijvoorbeeld voor gezinnen die twee keer € 20.000 verdienen. Dat zijn volgens mij niet echt de allerrijksten in ons land.

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

Dat is precies mijn punt. Nu kan de SP aan de knoppen zitten en iets doen aan de huurverhogingen waarover zij zich zo druk maakt, en nu doet zij het niet; zij trapt op de rem.

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

Voorzitter. Ik ben het eens met de constatering dat de SP en GroenLinks er nu voor zorgen dat de aangekondigde matiging van de huren gevaar loopt. Ik houd hen daarvoor aansprakelijk, net als de heer Van der Linde, maar dan in andere bewoordingen.

Ik dank de Minister voor het jaarverslag over de huurtoeslag. De Partij van de Arbeid vindt de huurtoeslag een belangrijk en effectief instrument om huishoudens met een smalle beurs in staat te stellen in kwalitatief goede woningen te wonen. Het is een van de weinige instrumenten die bewerkstelligen dat het geld komt bij de mensen die dat het hardste nodig hebben. Het is vreemd dat de regering de huurtoeslag jaar in jaar uit veel te laag heeft geraamd ondanks de bekende maatschappelijke ontwikkelingen. In 2014 werd 380 miljoen meer uitgegeven en voor 2017 wordt een tekort van 230 miljoen geraamd.

De Partij van de Arbeid zal zich, net als in voorgaande jaren, verzetten tegen bezuinigingen op de huurtoeslag. Het wordt steeds duidelijker dat betaalbaar wonen voor steeds grotere groepen huishoudens ernstig onder druk staat. Kan de Minister toelichten waarom de uitgaven telkenmale te laag zijn geraamd? Kan hij uitleggen waarom daarvan zo weinig is geleerd? Nu de ramingen voor de komende jaren ook te laag zijn, vraag ik aan de Minister hoe hij dit zal oplossen.

Passend toewijzen kan ertoe leiden dat er minder huurtoeslag moet worden uitgekeerd. Passend toewijzen is naar de mening van mijn fractie in de kern ook wel een goed instrument. Het voorkomt dat huishoudens een te hoge huur in relatie tot hun inkomen moeten betalen. De Partij van de Arbeid wil voorkomen dat de kosten van dit instrument volledig op de corporaties afgewenteld worden en dat de schaarste aan voor de doelgroep bereikbare goedkope huurwoningen snel toeneemt. De keuzemogelijkheden worden dan veel kleiner, de wachtlijsten zullen nog langer worden en corporaties zullen zich genoodzaakt zien op grote schaal de huur van dure woningen te verlagen.

De Partij van de Arbeid ziet maar drie oplossingen voor deze problemen: bouwen, bouwen, bouwen. De corporaties kunnen goedkope sociale huurwoningen bouwen. Een project in Almere heeft aangetoond dat marktpartijen dat ook kunnen doen: op een prijsvraag voor de bouw en het beheer van energiezuinige of zelfs energieneutrale woningen met een huur lager dan € 550, hebben twintig partijen ingeschreven.

Zeker daar waar de voorraad goedkope woningen ten opzichte van de doelgroep huishoudens met de laagste inkomens relatief klein is, is gerichte actie van de overheid nodig. De uitvoering van de motie van de Partij van de Arbeid over de indicatieve taakstelling kan daarbij helpen. Maar dit geldt ook voor het verspreiden van de beste voorbeelden van de bouw van woningen met lage huren. Is de Minister bereid om initiatieven daartoe te ontwikkelen?

Ik ga ervan uit dat de punten in de brief van de Minister over het aanjagen van het middeldure huursegment slechts de eerste stappen zijn om het aanbod in dat segment uit te breiden. Ik verwacht dat hij onderkent dat er echt veel meer nodig is om werkelijk grote volumes middeldure huurwoningen te realiseren. Welke acties denkt de Minister verder te ondernemen? Het zal duidelijk zijn dat de Partij van de Arbeid het buiten werking stellen van het woningwaarderingstelsel om het bouwen in het middeldure segment aan te jagen, niet zelf heeft bedacht en dat zij daarbij niet nieuwbouw op het oog had. In de motie werd gevraagd om dit mogelijk te maken bij de omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen, maar nu wordt het ook ingezet voor nieuwbouw. Wij hechten

zeer aan huurbescherming en aan huurprijsbescherming. Ik ben dan ook tevreden dat het voorstel nu wordt beperkt tot een experiment met kleine woningen in Amsterdam en Utrecht.

Het is zeer van belang dat er een bovengrens voor huren wordt vastgesteld als woningen met deze vrijstelling van het woningwaarderingstelsel worden gebouwd. Als de gemeenten dat niet doen, is de Minister dan alsnog bereid dit te bepalen? Het is jammer dat de Minister niet tegelijkertijd uitvoering geeft aan een ander deel van de motie-Van der Linde/Monasch dat betrekking heeft op het vrijstellen van betaalbare nieuwbouw van verhuurderheffingen. Ik heb al eerder gezegd dat het bouwen van goedkope huurwoningen veel meer urgentie moet krijgen. De Minister wil wachten op de evaluatie van de verhuurderheffing, maar daar is de Partij van de Arbeid het niet mee eens. Dat heeft zij ook al laten weten toen de Minister de uitvoering van de motie-Van Vliet wilde laten wachten op de evaluatie van de verhuurderheffing. Die evaluatie komt al snel, maar gaat die ook meteen gepaard met de wetsvoorstellen die het mogelijk moeten maken om de huurwoningen vrij te stellen van verhuurderheffingen en de uitvoering van de motie-Van Vliet, of zal een en ander langer op zich laten wachten?

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

Ik dank collega De Vries voor het feit dat hij de motie-Van Vliet noemt. Ik vergat in eerste termijn aan te stippen dat de Minister in zijn brief over het middensegment huur schrijft dat hij de uitvoering doorschuift naar de evaluatie van de verhuurderheffing. Ik heb al eerder gezegd dat ik het betreurt dat de Minister een motie die met ruim twee derde meerderheid in de Kamer is aangenomen, gewoon van zijn schouders kan laten glijden. Ik kondig bij dezen wel aan dat ik een amendement heb voorbereid dat ik zal indienen bij de behandeling van de evaluatie van de verhuurderheffing. Als daarin dezelfde voorwaarden worden verwoord als in mijn moties, zal de heer De Vries dit amendement dan steunen?

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

Ik stel nu eigenlijk een andere vraag aan de Minister. De Minister schrijft dat hij eerst de werking van de verhuurderheffing wil evalueren. Mijn vraag is wanneer wij dan de wetswijzigingen tegemoet kunnen zien waarmee uitvoering wordt gegeven aan de motie-Van Vliet en het tweede deel van de motie-Monasch/Van der Linde. Het is naar mijn mening eleganter als de Minister met een wetsvoorstel komt dan dat wij een amendement indienen bij de behandeling van een evaluatie. Ik wil eerst antwoord van de Minister op die vraag.

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

Dat begrijp ik, dat is de koninklijke marsroute en daar zou ik ook de voorkeur aan geven. Maar stel dat dit niet gebeurt en ik kom met een amendement, mag ik dan op de welwillendheid van de heer De Vries hopen?

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

Ik hoop dat de Minister begrijpt dat het verstandig is om zo snel mogelijk te komen met de wetsvoorstellen die dit mogelijk maken. Ik ben benieuwd naar zijn antwoord.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

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

Met alle veranderingen in het huurbeleid komen er ook mensen in de knel. Ik sprak een vrouw die na het overlijden van haar partner drastisch minder inkomen had. Toen zij vroeg om aanpassing van de huur, was het

antwoord dat alleen de extra huurverhogingen van de laatste twee jaren ongedaan konden worden gemaakt. Dat geldt ook als je werkloos wordt of als je met pensioen gaat. Ook bij zo'n behoorlijke terugval in inkomen moet je meer huur betalen.

Ik ben het eens met de reactie van de Minister op de uitspraak van de Hoge Raad. Ik vind het terecht dat hij dit wil volhouden.

Tot slot vraag ik aandacht voor de positie van woningbouwverenigingen. Door de nieuwe Woningwet is het verenigingsrecht overruled. Dit betekent dat de invloed van de bewoners op het beleid van de corporaties is afgenomen. Ziet de Minister een mogelijkheid om de algemene ledenvergaderingen meer invloed te geven op bijvoorbeeld het benoemen van nieuwe commissarissen of bestuurders?

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Laat ik mijn bijdrage vandaag beginnen met een compliment aan de Minister, omdat hij het voorstel van de VVD en de Partij van de Arbeid niet uitvoert om huurders van omgebouwde kantoren uit te sluiten van huurtoeslag. De SP-fractie heeft tegen dit voorstel gestemd en zij is blij dat de Minister nu kiest voor de belangen van de huurders en de huurbescherming die daarbij geldt. Met het voorstel van de VVD en de Partij van de Arbeid zou de huurbescherming zijn losgelaten en het doet mij deugd dat een Minister van VVD-huize een VVD-voorstel niet uitvoert. Dan het slechte nieuws. De Minister laat de huurders weer in de steek en hij spekt de markt. Het kabinet wil de huurprijzen voor kleine woningen in Amsterdam en Utrecht verhogen. Dit voorstel heeft betrekking op nieuwbouw en omgebouwde kantoren. Waarom deze rechtsongelijkheid? Als het niet eerlijk is om deze huurders uit te zonderen van de huurtoeslag, waarom zou het dan wel eerlijk zijn om de huurprijzen op te pompen?

In die steden wordt flink gebouwd. Amsterdam heeft voor 2015 een bouwrecord op haar naam staan, mede dankzij het college waarin de SP is vertegenwoordigd. Er is nog nooit zo veel gebouwd als in 2015. 70% van de woningen die in Amsterdam worden gebouwd, heeft een huur van minder dan € 1.000 per maand. Dat is de categorie waarover de Minister zegt zich druk te maken. De beleggers waar de Minister voor opkomt, staan nu al in de rij om die woningen in Amsterdam te bouwen. Het is dan de vraag wat de Minister denkt toe te voegen aan wat nu gaande is.

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

Dit is de interruptie waarvan de heer Bashir wist dat ie komen zou. De heer Bashir heeft kortgeleden in de plenaire zaal gezegd dat er geen alternatief is voor mensen die moeten doorstromen. Nu zegt hij dat dit alternatief in Amsterdam ruim voldoende is. Hoe kan hij dit grote verschil verklaren?

De heer **Bashir** (SP):

Er is jarenlang te weinig gebouwd, ook voor de categorie vrije sector, waardoor er nu onvoldoende woningen zijn. In Amsterdam wordt nu eindelijk weer gebouwd – mede dankzij het college waaraan de SP deelneemt – maar een probleem dat in de loop van jaren is ontstaan, kun je niet van de ene op de andere dag oplossen. Er is dus inderdaad nog steeds een tekort, maar wij moeten ook rekening houden met het feit dat er gebrek aan ruimte is en dat bouwplannen op een verantwoorde manier in de wijken moeten worden ingepland. Als alle andere gemeenten ook die verantwoordelijkheid op zich nemen zoals Amsterdam dat nu doet, zullen de tekorten snel kleiner worden.

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

Dus, in de volgende debatten is er geen sprake meer van een doorstroomprobleem in Amsterdam?

De heer **Bashir** (SP):

Nee, dat heb ik niet gezegd. Ik heb gezegd dat je de problemen die in de loop van jaren zijn ontstaan zijn, niet zomaar oplost. Daarvoor is meer tijd nodig. Amsterdam doet het wel. In 2015 is er een record gevestigd; er is nog nooit zo veel gebouwd als in dat jaar. Je kunt echter niet de huurbescherming overboord gooien of de huurders hun rechten afnemen om nog meer te gaan bouwen. Dat moet verantwoord worden gedaan waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders, maar ook met de wensen van de steden. Amsterdam en Utrecht hebben laten weten dat veel beleggers in de rij staan om te bouwen. Zij vragen waarom er niet met hen is overlegd en waarom de Minister dit heeft voorgesteld zonder hen te raadplegen; met samenwerking had misschien meer kunnen worden bereikt.

Het valt ook op dat de Minister weigert het voorstel uit te voeren om een korting op de verhuurderheffing op omgebouwde kantoren in te voeren. De heer Monasch van de Partij van de Arbeid kwam eerder prominent in het nieuws met de verhuurderheffing; hij deed net alsof de heffing zou worden afgeschaft. Die voorspelling wordt helaas geen bewaarheid. De verhuurderheffing blijft gewoon bestaan, ook voor omgebouwde kantoren. Waarom schopt de Minister tegen het zere been van de coalitiepartner ten koste van de huurder? Kan hij dit voorstel niet gewoon uitvoeren?

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

Dit is een beetje uitlokking natuurlijk. Ik hoop dat de heer Bashir goed heeft geluisterd. Ik heb gezegd dat de Minister dit deel van de motie nog niet uitvoert omdat hij dit wil koppelen aan de evaluatie van de verhuurderheffing. In de brief staat niet dat dit deel van de motie niet zal worden uitgevoerd. Ik snap niet waar de heer Bashir dat vandaan haalt. De Partij van de Arbeid hecht eraan dat dit deel van de motie wordt uitgevoerd met de bedoeling dat er aanmerkelijk meer goedkope huurwoningen kunnen worden gebouwd.

De heer **Bashir** (SP):

We wachten nu al heel lang. Ik ben al een poosje woordvoerder wonen en ik heb de heer Monasch al die tijd niet gezien. De motie stamt uit de tijd dat hij woordvoerder wonen voor de Partij van de Arbeid was, maar zij wordt nog steeds niet uitgevoerd. Daarnaast is er nu de motie-Van Vliet over hetzelfde thema en ook die wordt niet uitgevoerd. Ik heb er geen vertrouwen in dat de Minister de moties alsnog zal uitvoeren, maar als de heer De Vries van mening is dat ze wel worden uitgevoerd, moeten wij daar maar op wachten.

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

Ik ben blij dat de heer Bashir met mij wil aandringen op een spoedige uitvoering van de motie-Van Vliet en van het tweede deel van de motie-Van der Linde/Monasch. Op dat punt spreken wij dezelfde taal. Het is jammer dat de SP stelselmatig probeert de indruk te wekken dat er grote verschillen zijn terwijl wij op een lijn zitten. Daar hebben de huurders echt geen belang bij.

De heer **Bashir** (SP):

Wat mij betreft zouden die moties snel uitgevoerd moeten worden; daarover zijn wij het eens. Nu moeten wij de Minister nog zo ver zien te krijgen en hij kijkt een beetje sip. We hebben het over huuraangelegenheden. Ik leg graag een anoniem voorbeeld uit de praktijk aan de Minister voor van een huurder die geen huurverlaging met terugwerkende kracht krijgt. Hij betaalt zijn huur aan de verhuurder Vestia, maar als hij zijn baan in 2014 verliest, krijgt hij wel de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging omdat het peiljaar voor de Belastingdienst twee jaar eerder ligt. In

2015 krijgt hij weer een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging, maar inmiddels kan de inkomensdaling in 2014 worden aangetoond. Vestia verhoogt de huur wat minder, maar de huurder krijgt geen huurverlaging over 2014, terwijl hij 2% meer betaalt dan is afgesproken. De Huurcommissie heeft ernaar gekeken en zij komt tot de conclusie dat het zo in de wet staat. Hoe kan dit nu? Is de Minister bereid om op dit voorbeeld in te gaan en om wellicht iets te doen aan vergelijkbare gevallen waardoor de huurverhoging alsnog ongedaan kan worden gemaakt?

Tot slot nog wat woorden over Rotterdam-Zuid en de impasse die daar is ontstaan over het slopen van duizenden particuliere koopkrotten. Ik heb er vorige maand Kamervragen over gesteld. In antwoord daarop schrijft de Minister dat niet uit te sluiten is dat corporaties de sloopwoningen opkopen en daarvoor in de plaats nieuwe duurdere woningen bouwen. In zijn antwoord ging hij niet in op de vraag of hij van mening is dat het onwenselijk en onbehoorlijk is als huurders en corporaties moeten opdraaien voor de kosten van particuliere huizen. Wil hij dat alsnog doen? Hoe zal hij de impasse in Rotterdam-Zuid doorbreken zonder dat de huurders daarvan de dupe worden?

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik begin met de huurtoeslag. Het budget voor de huurtoeslag groeit ieder jaar. Het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt loopt hard op: tussen 2010 en 2014 met maar liefst 21%. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de inkomensdaling en door het feit dat woningcorporaties de afgelopen jaren de huren moesten verhogen om de verhuurderheffing te kunnen betalen. Vooral alleenstaanden die nog niet de leeftijd van 65 jaar zijn gepasseerd, moeten steeds vaker een beroep doen op huurtoeslag. Tussen 2010 en 2014 steeg het aantal toeslagontvangers onder hen met 34%. Mensen wonen vaker alleen en hebben vaker te maken met sterke inkomensschommelingen.

Nu bestaan er plannen om de groeiende aanspraak op de huurtoeslag te bekostigen door vanaf 2018 de verhuurderheffing te verhogen. Dat staat al in het regeerakkoord, maar wat het CDA betreft zijn we nog lang niet zover. Eerst moet er een eerlijke objectieve evaluatie van de verhuurderheffing komen. Dat geldt niet alleen op dit punt, maar ook voor de andere punten die al zijn genoemd zoals de situatie in de krimpgebieden en de initiatieven van de Kamer die in dit kader op het bordje van de Minister zijn gelegd. Pas daarna maken wij de balans op en kunnen wij beslissen hoe en of wij doorgaan met de verhuurderheffing. Hoe zal het tekort op de huurtoeslag in 2017 zich naar de mening van de Minister ontwikkelen? Tot mijn verrassing hoorde ik onlangs dat een lid van de raad van commissarissen van een corporatie die was voorgedragen door de huurders, de «fit and proper»-test niet succesvol had doorlopen. De conclusie was dat hij te vriendelijk was. Dezelfde persoon was al langer actief in de raad van commissarissen. Wij zouden eigenlijk niet over dit soort individuele gevallen moeten spreken, maar ik wil dit vooral als een voorbeeld gebruiken. Hoe gaan wij om met situaties waarin de huurders iemand voordragen die in de «fit and proper»-test wordt afgezet ook al heeft hij jarenlang tot tevredenheid gefunctioneerd?

De Minister heeft in zijn brief stappen aangekondigd om het bouwen voor het middeldure huursegment te bevorderen. Is dit wel voldoende of moeten er verdere stappen worden gezet? Ziet de Minister kans om onder andere in overleg met de VNG te bekijken of ook in andere delen van het land verdere stappen kunnen worden gezet om de bouw in het middeldure huursegment van de grond te krijgen?

In 2040 zijn er volgens Bouwend Nederland één miljoen woningen meer nodig. Omdat er tijdens de crisis minder woningen zijn gebouwd, moet er nu een inhaalslag worden gemaakt. Dit gigantisch aantal woningen wordt gebaseerd op het rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw.

Inmiddels heeft NRC een fact check gedaan en die heeft opgeleverd dat die cijfers goed zijn onderbouwd. We moeten dus echt rekening houden met één miljoen huizen erbij. Leegstaande kantoren, winkels en verzorgingshuizen zijn naar onze mening daarvoor niet de enige oplossing en dat komt ook naar voren uit het onderzoek van het EIB.

Het EIB stelt dat het particuliere huursegment kan groeien onder jongeren en specifieke groepen ouderen. De sociale huursector zal weinig groei kennen. Daarbij wordt gesignaleerd dat de voorraad woningen geschikt voor minder vitale ouderen groter moet worden, maar dit kan goed worden gerealiseerd via het normale vervangingsbeleid van de corporaties. Deelt de Minister die gedachte en zo ja, hoe wordt dat beleid om de bestaande woningvoorraad om te katten, vormgegeven?

De CDA-fractie heeft al vaker aandacht gevraagd voor een onderwerp dat een dun lijntje heeft met de huurtoeslag, namelijk ouderen en het passend toewijzen. Op 30 september hebben we een brief daarover van de Minister ontvangen. Het CDA heeft de Minister gevraagd een uitzondering te maken op de passendheidsnorm voor zorgwoningen, maar hij heeft nadrukkelijk gesteld daartegen te zijn. Hogere investeringskosten voor een zorgwoning leiden tot hogere huurprijzen. Onder anderen ouderen kunnen extra huurtoeslag ontvangen. Het passend toewijzen leidt er echter toe dat dergelijke woningen nog maar nauwelijks beschikbaar zullen zijn voor mensen met recht op huurtoeslag. Hierdoor dreigen ouderen met alleen AOW of AOW en een klein pensioen tot circa € 600 per maand, geen toegang te krijgen tot nieuwe seniorenwoningen met extra voorzieningen en zullen de wachtlijsten langer worden. Het passend toewijzen botst dus hard met de Wet langdurige zorg, want daardoor komt een aanzienlijk deel van de mensen met een laag inkomen en een zorgindicatie, bijvoorbeeld ouderen, niet meer in aanmerking voor de zorgwoningen.

De voorzitter:
Kunt u afronden?

De heer **Ronnes** (CDA):

De laatste zin. Wij horen uit het veld dat dit probleem in toenemende mate de kop opsteekt. Ontvangt de Minister dezelfde signalen? Zo ja, wat zal hij hieraan doen?

Minister Blok:
Welk probleem?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het probleem dat mensen door het systeem van passend toewijzen niet in aanmerking komen voor een zorgwoning.

De voorzitter:
Hiermee zijn wij aan het einde van de eerste termijn van de Kamer gekomen. Ik schors de vergadering voor 10 minuten.

De vergadering wordt van 13.40 uur tot 13.49 uur geschorst.

De voorzitter:
Ik geef het woord aan de Minister voor de beantwoording in eerste termijn. Ik zal twee interrupties per woordvoerder toestaan.

Minister Blok:
Voorzitter. Er staan nogal diverse onderwerpen op de agenda. Ik zal mijn antwoord als volgt indelen. Ik begin met de vragen over de huurtoeslag. Dan vervolg ik met de vragen over de aanpassing van het woningwaarde-

ringsstelsel en de uitvoering van de motie-Monasch/Van der Linde. Tot slot zal ik de overige vragen beantwoorden.

Alle woordvoerders hebben gesproken over de ontwikkeling van de huurtoeslag. De heer Van Vliet heeft gevraagd of er licht aan de horizon is. De ontwikkeling van de huurtoeslag wordt sterk beïnvloed door de economische ontwikkelingen. Het model van de ramingen komt overeen met het model waarmee andere inkomensafhankelijke regelingen worden berekend. Nu de economie, gelukkig, aantrekt, zien wij ook in de wat langeretermijnramingen daarvan het effect. Die ramingen bevatten echter ook onzekere factoren, omdat niet alleen economische ontwikkelingen een rol spelen. Om die reden is een interdepartementaal beleidsonderzoek (ibo) opgezet naar de ontwikkelingen op het gebied van de huurtoeslag. Ik heb natuurlijk dezelfde combinatie van zorg en verbazing over die ontwikkelingen als de leden van de Kamer. Nogmaals, het model is niet onjuist en er wordt niet bewust te laag geraamd. Het model wordt ook elders gebruikt, maar als de uitkomst jaar op jaar sterk afwijkt, is dat reden genoeg om daar nog eens heel kritisch naar te kijken.

Ik kan niet vooruitlopen op de uitkomsten van het ibo; die worden natuurlijk met de Kamer gedeeld. Een van de eerste punten die daarin opvallen, is de toename onder de mensen met lagere inkomens. Ik verwacht dat de leden net als ik hebben geconstateerd dat er in de wereld van de studentenhuisvesting erg gericht wordt gebouwd op de huurtoeslag. Ik heb hier weleens tranentrekkende verhalen verteld – de heer Ronnes heeft die misschien nog niet gehoord – over mijn kamertje van drie bij vier met die gedeelde plee en douche, dat ik een heel logisch begin van een wooncarrière vond. Dergelijke kamertjes worden schaars; iedereen wil een eigen wc en douche en als je daar ook nog een eigen voordeur voor schroeft, krijg je huurtoeslag. Ik sluit niet uit dat dit inmiddels zo grootschalig gebeurt, dat dit een van de verklaringen is. Nogmaals, dit is een eerste indicatie. De economische ontwikkelingen spelen ook een grote rol. Er wordt hard gewerkt aan het ibo.

De voorzitter:

Dit levert een interruptie op van de heer De Vries.

Minister Blok:

Die nu het leed van zijn eigen studentenkamer zal delen.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Het toilet was zelfs bij de hospita. Ik woonde op zolder en moest daarvoor twee trappen naar beneden. Ik heb die goede oude tijd ook meegemaakt, overigens wel op een heel mooi plekje in Amsterdam.

Als die ramingen telkenmale te laag blijken te zijn, ontstaat er iedere keer discussie over bezuinigingen. De Partij van de Arbeid vindt het weinig comfortabel dat we die bezuiniging moeten vinden op een begroting met maar één post van betekenis, zijnde de huurtoeslag. Dit betekent dat er iedere keer een bezuiniging op de huurtoeslag dreigt als de raming niet goed is. Volgens mij spelen andere factoren ook een rol zoals de extramuralisering waardoor steeds meer mensen met lage inkomens zelfstandig wonen. Verder noem ik de demografische ontwikkeling waardoor steeds meer ouderen en gepensioneerden met lagere inkomens zelfstandig wonen. Het zou echt wel de moeite waard zijn om dat model goed te verbeteren. Anders voeren wij ieder jaar deze discussie met als mogelijke uitkomst dat er moet worden bezuinigd op de huurtoeslag en dat wil de Partij van de Arbeid echt niet.

De voorzitter:

En uw vraag is?

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

Wil de Minister ervoor zorgen dat die ramingen wat betrouwbaarder worden?

Minister **Blok**:

Het ibo is opgezet om na te gaan waar verbeteringen mogelijk zijn, overigens ook in de huurtoeslag als zodanig want het gaat niet alleen om het model. De heer De Vries heeft gelijk als hij zegt dat de begrotingsregels voorschrijven dat ik tegenvallers op mijn eigen begroting moet opvangen. Hij zal echter met mij hebben vastgesteld dat het kabinet mij de afgelopen jaren niet heeft gedwongen om dat te doen. Ik heb steeds steun van mijn collega's gekregen. Ik kan niet garanderen dat dat ieder jaar lukt, maar het geeft wel aan dat de zorg van de heer De Vries ook de zorg van het kabinet is. Ik verwacht dat wij elkaar uitgebreid zullen spreken over de ramingen en de vormgeving van de huurtoeslag als het ibo is afgerond. Ik kan niet uitsluiten dat wij elkaar nog eens diep in de ogen moeten kijken met de vraag of de huidige vormgeving nog wel toekomstbestendig is.

De heer Van Vliet heeft gevraagd waarom het aandeel definitief toegekende aanvragen over het jaar 2014 zo laag is. De huurtoeslag wordt vastgesteld op basis van het definitieve inkomen over een jaar. Het jaarverslag dat de Kamer heeft ontvangen, dateert van oktober 2015. Dat is te dicht op het jaar 2014 om al heel veel definitieve gegevens over de inkomens te hebben. Om die reden is dat percentage nog relatief laag. De heer Van Vliet heeft verder gevraagd hoe ik denk om te gaan met het tekort op de huurtoeslag dat zich ook weer voor dit jaar lijkt aan te dienen. Net als voorgaande jaren zullen wij daarover beslissen bij de Voorjaarsnota en de uitkomsten zullen aan de Kamer worden gemeld. De gesprekken daarover vinden op korte termijn plaats.

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

Weet de Minister van Financiën daarvan?

Minister **Blok**:

Zeker. De traditionele rolverdeling is dat de Minister van Financiën de vakministers nog eens streng toespreekt als zij aangeven dat er een probleem is.

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

Oké, de Voorjaarsnota en overleg met Financiën. Begrijp ik daaruit dat het akkoord dan waarschijnlijk buiten het departement van de Minister wordt gevonden?

Minister **Blok**:

Ik kan niet vooruitlopen op de uitkomsten van dat overleg. Ik heb gezegd dat het kabinet de afgelopen jaren bereid was om het tekort op de huurtoeslag elders te compenseren. Ik kan alleen bevestigen dat de problematiek dit jaar groot is, niet alleen bij mij maar ook op andere departementen. Het zou onjuist zijn om vooruit te lopen op gesprekken die ik nog moet voeren en waarvan het beeld ook pas compleet is als alle departementen hun problematiek bij de Minister van Financiën op tafel hebben gelegd.

De heer Van Vliet vroeg of ik van plan ben om de verhuurderheffing te verhogen om tegenvallers in de huurtoeslag te dekken. Zowel voor de verhuurderheffing als voor de huurtoeslag is een reeks opgenomen voor de hele regeerperiode, met een oploop bij de verhuurderheffing en een oplossing voor een oploop van de huurtoeslag. De begrotingsregels gaan ervan uit dat tegenvallende uitgaven niet worden gedekt met een toename van inkomsten. Dit zal dus niet de eerste keuze van het kabinet zijn. De vraag van de heer De Vries had ik al bij interruptie beantwoord.

De heer **Ronnes** vroeg hoe het tekort op de huurtoeslag zich vanaf 2018 ontwikkelt. De toename die we verwachten van 2017 op 2018 is al verwerkt in de begroting van 2016. Ook hiervoor geldt dat we ieder jaar met aangepaste ramingen komen.

Ik hoop dat ik daarmee de vragen specifiek over de huurtoeslag heb beantwoord.

De heer **Bashir** (SP):

We zien allemaal dat de rentes zakken. Dat betekent dat mensen met een hypotheek in mindere mate een beroep doen op de hypotheekrenteaf trek, waardoor er waarschijnlijk weer meer inkomsten zullen zijn. Is het niet handig om dat integraal te bekijken? Als de rente stijgt, zal niemand zeggen: de lasten van de hypotheekrente zijn omhoog gegaan; dat is een tegenvaller op de begroting, dus daar moeten we ieder jaar weer naar kijken. Bij de huurtoeslag gebeurt dat wel. Dat klinkt heel oneerlijk.

Minister **Blok**:

Bedoelt de heer Bashir met integraal bekijken dat het kabinet naar de totale ontwikkeling van de rijksfinanciën kijkt? Er is een rente-effect bij de hypotheekrente maar er zijn nog veel meer rente-effecten, bij pensioenen en bij de staatsschuld bijvoorbeeld. Sommige zijn positief voor de staatskas, andere negatief. Als de vraag is of het kabinet de problematiek integraal bekijkt, dan is het antwoord: ja. Daarom kon ik net geen antwoord geven op de vraag wat ik zelf als uitkomst van de besprekingen over de Voorjaarsnota op mijn gebied verwacht. Het kabinet maakt op voordracht van de Minister van Financiën inderdaad een integrale afweging. Dat heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat ik niet op de huurtoeslag heb hoeven korten, maar ik kan nog niet voorspellen hoe dat dit jaar zal lopen.

De heer **Bashir** (SP):

Deze Minister is natuurlijk wel medeverantwoordelijk voor beide sectoren, zowel de koop- als de huursector. We zien nu gewoon meer opbrengsten bij de hypotheekrenteaf trek omdat de rentes dalen. Je kunt die zaken wel degelijk aan elkaar koppelen en je kunt gewoon volhouden dat de bezuinigingen op de huurtoeslag eindelijk eens moeten stoppen. We hebben in de afgelopen jaren al flinke tekorten gezien. Ieder jaar is er te weinig geld op de begroting beschikbaar en moet er bijgeplust worden. Maak daar nu genoeg geld voor vrij, dan is deze discussie snel afgelopen.

Minister **Blok**:

De formulering dat de bezuinigingen op de huurtoeslag eindelijk moeten stoppen is feitelijk onjuist, want ik heb gelukkig niet hoeven bezuinigen. Het koppelen van de ontwikkeling van de hypotheekrenteaf trek aan de huurtoeslag is in strijd met de scheiding tussen inkomsten en uitgaven, waar ik net al op wees. De hypotheekrenteaf trek wordt verwerkt in de belastinginkomsten. De huurtoeslag is een uitgavepost. Zoals ik al aangaf, maakt het kabinet uiteindelijk een integrale afweging, maar het is in strijd met de begrotingsafspraken om deze twee posten specifiek aan elkaar koppelen.

De heer **Ronnes** (CDA):

De Minister ging wat snel toen hij het had over de bedragen voor 2017. Hij gaf aan dat het totaalbedrag van de huurtoeslag inderdaad oploopt en dat dit afdekt is in de begroting voor 2016. Over welke orde van grootte praten we dan? Als het in 2016 is afgedekt, heeft dat dan betrekking op 2017?

Minister Blok:

Ik hoor inderdaad zowel uit Amsterdam als uit Utrecht normaal gesproken alleen de zorg over het tekortschietend aanbod. Nu heb ik niet een beroep waarin je erg vaak applaus krijgt, maar ik vond deze reactie wel nodeloos zurig.

De heer Bashir (SP):

Ik vraag toch een inhoudelijke reactie van de Minister op wat wordt gezegd. Met wat in 2015 is gebouwd, is er een record gevestigd in Amsterdam. Maar wat blijkt? 70% van de gebouwde huizen valt in de categorie tot € 1.000 per maand. De beleggers staan al in de rij om in de genoemde categorie te bouwen. Wat is het weerwoord van de Minister daarop?

Minister Blok:

Het is van tweeën één. Of er wordt voldoende gebouwd in Amsterdam, maar dan moet ik ook geen klachten meer horen, of er wordt niet voldoende gebouwd in Amsterdam. Dat laatste is mijn analyse: er wordt veel gebouwd maar nog niet voldoende. De Kamer vraagt mij terecht, ook in dit overleg, wat ik doe om de bouw in het middeldure segment te stimuleren. Nu ik dit dus doe, kan de heer Bashir niet verbaasd zijn dat ik de brief van de wethouders een beetje zurig vind. Ik neem immers een maatregel die gericht is op een erkend knelpunt.

De heer Bashir (SP):

Ik verbaas mij daarover. Ik kijk gewoon naar de feiten die worden aangedragen. 70% van het totale aanbod van wat erbij gebouwd is, valt al in die categorie. Als je voor een extra stimulans wilt zorgen, moet je dat dan wel doen op de manier waarop de Minister het doet? Ik had liever gehad dat de Minister toch in nader overleg was getreden met de genoemde wethouders en gemeenten. Op basis daarvan had hij misschien wel andere maatregelen genomen. Nu worden de knelpunten van de verhuurders onderkend, maar die van de huurders niet, want zij worden straks geconfronteerd met hogere huren, terwijl er volgens mij ook andere oplossingen mogelijk zijn. Ik wil de Minister er toch toe oproepen om nog een keer met de betreffende gemeenten om de tafel te gaan om heel goed te bekijken wat hen verbindt, want uiteindelijk wil zowel de Minister als de wethouder dat er gebouwd gaat worden. Dat is natuurlijk van belang, maar dan moet het niet zo zijn dat de huurder straks de huur niet meer kan betalen.

Minister Blok:

De bedragen ken ik niet uit mijn hoofd, maar dat deel van de tegenvalende ontwikkeling voor 2018 – ik meen dat de heer Ronnes daarnaar vroeg – kenden we op het moment van de begroting en dat is daar ook in opgenomen. Omdat we jaarlijks nieuwe ramingen maken, kan ik niet uitsluiten dat die op termijn weer aangepast moeten worden. Ik kom op de vragen over de motie-Monasch/Van der Linde. De heer Van Vliet vroeg of het voorstel tot aanpassing van het woningwaarderingstelsel niet uitsluitend leidt tot hogere huren. De heer De Vries wees er in dat kader terecht op dat er in twee regio's een experiment voor vijf jaar is gestart. Het antwoord op de vraag van de heer Van Vliet is: nee. Die maatregel is immers gericht op het stimuleren van nieuwe middeldure huurwoningen. De verruiming geldt voor nieuwbouw maar ook voor toevoegingen, want het kan ook om transformatie gaan. Mijn voorstel is inderdaad terug te voeren op de motie Monasch/Van der Linde waarin werd gevraagd om transformatie én de bouw van energiezuinige, betaalbare sociale huurwoningen te stimuleren. De manier waarop in die motie gevraagd werd om een stimulans voor de middeldure huur, met tegelijkertijd een vrijstelling van de verhuurderheffing en geen recht op

huurtoeslag, bleek juridisch niet uitvoerbaar te zijn, zoals ik de Kamer eerder in een brief heb laten weten. De crux zit met name in het gelijkheidsbeginsel. Iemand met eenzelfde inkomen zal uiteindelijk altijd een beroep op de huurtoeslag kunnen doen en zal daar niet van worden afgehouden door het type woning, tenzij het een woning boven de sociale huurgrens is, maar verder niet. Omdat de doorrekening die ik inmiddels door het Economisch Instituut voor de Bouw had laten maken, liet zien dat er wel positieve effecten van dit soort maatregelen te verwachten zijn, ben ik gaan zoeken naar een maatregel die juridisch en uitvoeringstechnisch wel kan.

Wat een en ander ook complex maakt, is dat je een ingewikkelde administratie nodig hebt wanneer je de vrijstelling van de verhuurderheffing alleen zou willen richten op getransformeerde gebouwen. Je krijgt dan te maken met ingewikkelde definitiekwesties. Daarom ben ik met het nu voorliggende voorstel gekomen. De Belastingdienst taxeert dat zij het op deze manier kan uitvoeren. Hiermee stimuleer je de nieuwbouw in het middeldure segment zonder alle huurbescherming overboord te gooien, want de betreffende gemeenten kunnen afspreken dat ze een maximumhuur hanteren.

Daarmee wordt ook nadrukkelijk voldaan aan een vraag. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft een tijdje geleden een studie gepubliceerd naar de precieze ontwikkeling van de vraag naar middeldure huurwoningen. Het wijst erop dat de grootste toename van de vraag juist zit bij starters op de woningmarkt met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen. Dat zijn bij uitstek de mensen die belangstelling hebben voor appartementen in de buurt van hun werk, vaak in Amsterdam en Utrecht. Zij vinden het van minder belang dat het ruim is. Dat type appartement is binnen het huidige woningwaarderingstelsel gewoon moeilijk te realiseren. Je komt heel snel onder de sociale huurgrens en daarom kunnen deze starters op de woningmarkt daar geen beroep op doen. Het Economisch Instituut voor de Bouw voorspelt dat daar echt een impuls aan wordt gegeven. Dat is volgens mij om een aantal redenen goed nieuws. Je krijgt extra woonruimte, het is een extra impuls voor de bouwsector en het kost de staatskas geen geld. Ik stel daarom voor om hiermee in de gebieden waar de knelpunten het grootst zijn, te starten als experiment voor vijf jaar. De heer Van der Linde vroeg wanneer ik daarmee kom. Dat vraagt een algemene maatregel van bestuur, die ik eind mei bij de Kamer zou kunnen voorhangen. Volgens mij vroeg de heer Van der Linde ook of dit type woning eventueel later verkocht mag worden als koopwoning. Of daar wel of geen toestemming voor wordt gegeven, hangt af van de afspraken die de gemeente met de bouwer maakt.

De heer Van der Linde en ook anderen vroegen hoe ik reageer op de brieven van de wethouders van Amsterdam en Utrecht. Zoals ik al zei, baseer ik mij sterk op het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw, waarin echt staat: ja, hier is vraag en ja, zo'n aanpassing van het woningwaarderingstelsel leidt ook echt tot extra aanbod. Ik ben gelet op die onderbouwing verrast over de reactie van de wethouders. Ik ken en respecteer hun politieke kleur, die niet van nature genegen is tot aanpassingen in het woningwaarderingstelsel, maar de onderbouwing van het EIB wordt niet weerlegd.

Minister Blok:

Ik sta altijd open voor nieuwe ideeën. De politieke debatten waarin er sprake is van een confrontatie tussen ideeën vind ik ook de mooiste. Ik heb er vandaag nog niet zo veel gehoord, maar ik houd mij zeer aanbevolen voor andere ideeën over de manier waarop je de middeldure huur kunt stimuleren, of die nu door deze wethouders worden voorgesteld of door anderen. Ik kan alleen maar constateren dat ik een concreet voorstel doe, dat dit wordt onderbouwd door een studie van het Economisch

Instituut voor de Bouw dat ik ook met de Kamer heb gedeeld, en dat ik een zurige brief uit Amsterdam en Utrecht heb gekregen maar geen tegenvoorstel. Ik ben altijd bereid om op tegenvoorstellen te reageren. De heer De Vries vroeg begrijpelijkerwijs naar het andere deel van de motie-Monasch/Van der Linde, namelijk dat over de vrijstelling van de verhuurderheffing voor betaalbare energiezuinige huurwoningen. Mijn stelling om de evaluatie af te wachten komt niet voort uit de gedachte dat ik deze maatregel nog in overweging heb, maar uit de gedachte dat ik haar wil uitvoeren als onderdeel van de wetswijziging waar ik mee kom. Zoals ik al eerder tegen de heer Van Vliet heb gezegd, ben ik echt wel bereid om wijzigingen in de verhuurderheffing toe te passen, ook voor krimpgebieden als dat aan de orde is, maar dat moet dan wel in één wetswijziging gebeuren, omdat je dan de totale financiële effecten kunt overzien. Maar de heer De Vries heeft er gewoon gelijk in dat die wetswijziging met betrekking tot de verhuurderheffing in ieder geval dit deel moet bevatten, want dat was een onderdeel van de motie.

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

Heel kort een informatief vraagje dan. De Minister heeft dat al eerder gezegd, maar mijn vraag was hoe lang we daar nog op moeten wachten. Komt die wetswijziging meteen mee met de evaluatie of gaan we die eerst maandenlang uitgebreid bespreken en krijgen we pas daarna een wetsvoorstel van de Minister? Dan word ik echt ongeduldig.

Minister **Blok**:

Ik wil de behandeling van de evaluatie door de Kamer natuurlijk recht doen. Als de Kamer de behandeling van de evaluatie gelijk wil laten lopen met de wetsbehandeling, dan betekent dat wel dat ik meteen mijn eigen interpretatie geef. Ik zal die sowieso wel geven, maar ook in een wetsvoorstel of mogelijk in een AMvB. Dat hangt een beetje van de vraag af hoe ingrijpend de wijzigingen zijn. Ik ben bereid om dat tegelijkertijd te doen, maar dan loop ik wel vooruit op de behandeling in de Kamer.

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

Ik heb daar geen bezwaar tegen, want de wensen van de Kamer zijn volgens mij inzichtelijk.

Minister **Blok**:

We moeten misschien nog even overleggen over de vraag of dat allemaal lukt in die tijd, maar ik ben bereid om een en ander parallel te laten lopen.

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

Mag ik nog een vraag stellen? Dit was slechts informatief. Ik ga ervan uit dat de Minister klaar is met zijn antwoord over het middeldure huursegment. In de brief wordt de indruk gewekt dat de Minister hiermee uitvoering geeft aan de motie die bij de begrotingsbehandeling is ingediend over het ontplooiën van activiteiten om het middeldure huursegment verder te stimuleren. Ik heb eerder de suggestie gedaan om met de pensioenfondsen te praten en om te bekijken of er een rendementsgarantie mogelijk is of dat er misschien weer een premiestelsel moet komen. Ik weet wel dat dat allemaal vergaande dingen zijn, maar het probleem is ook groot. Er staat één zinnetje in die brief waardoor het erop lijkt dat de Minister denkt dat hij nu klaar is met de uitvoering van die motie.

Minister **Blok**:

Dat misverstand wil ik graag wegnemen. Zoals de heer De Vries weet, steek ik nog steeds veel tijd in het benaderen van beleggers in het binnen- en buitenland om die investering ook echt te doen. Ik zal dat blijven doen. Ik heb alweer een aantal afspraken staan. Ik steek ook veel tijd in het

benaderen en informeren van gemeentebesturen en gemeenteraden over deze ontwikkeling. Die gewenste ontwikkeling van de middeldure huur staat bij ons hier in de Kamer op het netvlies, maar is voor veel gemeenten echt nog een onbekend terrein. De grotere gemeenten hebben het meestal op het netvlies, maar veel gemeenten spreken traditioneel óf met de woningcorporatie óf met projectontwikkelaars en dat betekent gewoon dat er geen grond beschikbaar komt voor die middeldure huurwoningen. Als het echt om financiële prikkels gaat, ben ik natuurlijk wel weer gebonden aan de begrotingsafspraken. Ik kan niet zomaar zeggen: ik heb extra geld beschikbaar om de bouw van die middeldure huurwoningen te stimuleren. Ik vind dat ook niet meteen logisch omdat je het bij de middeldure huur hebt over mensen met middeninkomens die normaal gesproken in hun eigen bestaansonderhoud kunnen voorzien, en om een belegging die op zichzelf al aantrekkelijk is voor pensioenfondsen. Het is immers redelijk veilig en de opbrengsten volgen ten minste de inflatie, wat aantrekkelijk is voor een pensioenfonds. Voor de investeerders is dus vooral het gelijke speelveld belangrijk. Dat hebben we met de Woningwet weten te creëren. De belangrijkste vragen van beleggers gaan dus eigenlijk over de beschikbaarheid van grond en daarbij zijn de gesprekken met de gemeenten weer van belang.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben blij dat de Minister aangeeft dat hij op gezette tijden ook met gemeentebesturen hierover spreekt. Ik vraag me wel het volgende af. Gelet op de implementatie van de nieuwe Woningwet en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken waar gemeenten voor staan, zou dit ook onderdeel van die gesprekken moeten zijn. Onder andere lokale corporaties hebben een heel goed beeld van de potentie van die middeldure huurwoningen, van dat middensegment. Zijn gemeenten daar in voldoende mate mee bezig? Is er een landelijk beeld van de wijze waarop zij daarmee omgaan? Pakken zij de nieuwe Woningwet echt op en gaan zij daarmee aan de slag, of moeten we toch constateren dat er gemeenten zijn die achterblijven? Mocht dat laatste het geval zijn, wat gaan we daar dan aan doen?

Minister **Blok**:

De heer Ronnes vraagt naar de voortgang met betrekking tot die prestatieafspraken. Daar heb ik nog geen compleet beeld van. Zodra ik daar een beeld van heb, zal ik dat met de Kamer delen, zoals ik eerder heb beloofd. Ik heb nu vooral een beeld van de situatie in de grotere gemeenten. De signalen die ik oppik, zijn voor mij de reden om het antwoord te geven dat ik net gaf, namelijk dat die middeldure huur niet bij iedereen voldoende op het netvlies staat. Ik maak dus wel een kanttekening bij de opmerking van de heer Ronnes dat de corporaties juist die middeldure huur zo goed op het netvlies hebben. Uit de jaarverslagen van de corporatiesector blijkt namelijk dat zij in de afgelopen jaren forse verliezen daarop hebben geleden. Ik zou dus ook wel andere partijen aan tafel willen uitnodigen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan heeft de Minister mij waarschijnlijk niet goed begrepen. Het gaat er mij vooral om dat de corporaties de kennis die zij op dat gebied hebben, goed kunnen delen als zij aan tafel zitten met de gemeenten. Zo was mijn interruptie bedoeld.

Minister **Blok**:

De heer Bashir vroeg of de wijziging van het woningwaardingsstelsel tot onrechtvaardigheid leidt. Ik zie de onrechtvaardigheid niet. Een en ander leidt ertoe dat er voor de categorie mensen met een middeninkomen die geen toegang hebben tot de sociale huursector maar wel vraag hebben

naar woningen, die van een bescheiden omvang mogen zijn, een aanbod in de middeldure huursector ontstaat dat er nu nauwelijks is. Het lijkt mij juist goed dat er voorzien wordt in een vraag waarin nu onvoldoende voorzien kan worden.

De vraag van de heer Ronnes over overleg met de gemeenten heb ik net bij interruptie al even behandeld. Als ik de heer Ronnes goed begrepen heb, vroeg hij ook hoe het ombouwen van kantoren en andere panden tot woningen wordt bevorderd. We hebben dat langs een aantal routes gedaan. Er is voor de sociale huursector een vermindering van de verhuurderheffing die daarvoor kan worden ingezet. Het Bouwbesluit is drie jaar geleden aangepast, waardoor het makkelijker is om kantoren een woonbestemming te geven. De cijfers over de transformatie van kantoren naar woningen zijn ook echt goed. Het kan altijd nog meer, maar je ziet dat er echt een grote sprong voorwaarts is gemaakt.

Ik hoop dat ik hiermee de vragen over de uitvoering van de motie-Monasch/Van der Linde heb beantwoord.

De heer Van Vliet vroeg naar de positie van de klassieke en vaak kleinere woningbouwverenigingen. De heer De Vries vroeg daar later ook naar. De eerste vraag van de heer Van Vliet was hoeveel het er zijn. Het zijn er ongeveer 50. Vervolgens vroeg de heer Van Vliet of het voor corporaties mogelijk is om een verenigingsvorm te houden of te krijgen. Dat kan. Dat mag binnen de Woningwet. Ik meen dat zijn achterliggende vraag was of de regels niet te streng zijn voor die verenigingen.

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

Nee, het is eigenlijk andersom. Mijn vraag was of de afwijkende corporate governance van een vereniging ten opzichte van een stichting, waarbij een vereniging dus op een andere manier kan opereren dan een stichting, het voor stichtingen niet juist aantrekkelijk maakt om omgeturnd te worden in verenigingen om zo wellicht wat meer hun eigen gang te kunnen gaan. Ik bedoel het dus eigenlijk andersom.

Minister **Blok**:

Die rechtsvorm ontslaat de vereniging of stichting niet van de verplichtingen uit de Woningwet. Ook ik hoor weleens dat de Woningwet voor kleinere stichtingen of verenigingen ingewikkeld is. Mijn reactie daarop is dat een aantal aanscherpingen niet voor niets zijn. Ook bij een kleine vereniging is er natuurlijk toch het risico van het weglekken van maatschappelijk vermogen of van onverantwoord beheer van de woningvoorraad of van geld. In de Woningwet hebben we de invloed van de huurders juist zo vergroot, bijvoorbeeld bij benoemingen van commissarissen, dat die ledeninvloed ook bij de kleinere verenigingen en stichtingen nog steeds wel gewaarborgd is. Extreem doorredenerend zou je wat mij betreft niet moeten zeggen dat een aantal waarborgen helemaal niet meer nodig zijn als een organisatie maar klein is, want ook een kleine organisatie kan kwetsbaar zijn voor misstanden.

De heer Van der Linde ging in op de bemiddelingskosten die sommige bemiddelingsorganisaties zowel bij huurders als verhuurders in rekening hebben gebracht en op het feit dat er nu bemiddelingskosten worden teruggeclaimd met een verjaringstermijn van vijf jaar. Het was echt al een aantal jaren duidelijk dat het riskant was om ervan uit te gaan dat je aan twee kanten bemiddelingskosten mocht berekenen. De grote makelaarsorganisaties hebben bijvoorbeeld al enige jaren geleden aangegeven dat ze dat geen juiste praktijk vinden. Een aantal bemiddelaarsorganisaties zijn doorgedaan met deze praktijk. Er is een uitspraak geweest van de lagere rechter. De heer De Vries wijst er terecht op dat er in een rechtsstaat pas zekerheid is wanneer de hoogste rechter heeft gesproken. De organisaties die toch aan beide kanten kosten hebben berekend, hebben daar dus wel bewust een ondernemersrisico mee gelopen. Daarvoor geldt toch wel het klassieke gezegde dat aan de rand van de afgrond de mooiste bloemen

groeien, maar waarvan de tweede zin luidt dat je ze daar niet moet gaan plukken. Ik vind het vervelend als organisaties daardoor in de problemen raken, maar dit risico was toch echt wel zichtbaar. Verder is de verjarings-termijn gewoon de algemene wettelijke verjaringstermijn; die kunnen we hiervoor niet aanpassen.

De heer Van der Linde ging ook in op de gang van zaken rond de behandeling in de Eerste Kamer van het wetsvoorstel over de doorstroming op de huurmarkt. Het goede nieuws is dat de Eerste Kamer gisteren in een bijzondere procedure, waar ik ook zeer op heb aangedrongen, heeft ingestemd met de reparatiewet met betrekking tot de gegevensverstrekking. Dat zorgt er in ieder geval voor dat de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging zoals die tot op heden van kracht was, weer van kracht is geworden. Dat geeft de verhuurders in ieder geval de gemoedsrust dat ze ook de huur voor mensen met hogere inkomens weer mogen berekenen, want zonder deze reparatiewet zouden ze niet meer dan inflatie plus 1.5 mogen berekenen. Mijn grote zorg was dat ze dat dan ook voor iedereen zouden gaan doen. In het sociaal huurakkoord, dat in de Wet doorstroming huurmarkt is vastgelegd, wordt voor woningcorporaties gemiddeld uitgegaan van inflatie plus 1. Dat is dus nog lager. Om dat echt te kunnen afdwingen moet ook de Wet doorstroming huurmarkt nog worden aangenomen. Ik heb begrepen dat de Eerste Kamer de behandeling daarvan heeft geagendeerd voor 12 april. Ik hoop dat woningcorporaties daarop vooruitlopend wel bereid zijn om de huren voor mensen met lage inkomens te matigen. Ik hoop ook nog steeds op een zo snel mogelijke behandeling van dat wetsvoorstel. Kortom, de situatie is wat positiever sinds gistermiddag, want het helemaal niet behandelen van het wetsvoorstel zou ertoe geleid hebben dat mensen met lage inkomens juist een hogere huurverhoging zouden krijgen dan in het sociaal huurakkoord was bedoeld, terwijl mensen met hogere inkomens juist een lagere huurverhoging zouden krijgen. Dat zou inderdaad wel een vreemde situatie hebben opgeleverd.

Zowel de heer De Vries als de heer Bashir vroeg naar de mogelijkheid die de wet biedt om bij een inkomensachteruitgang de huur terug te brengen tot het niveau van maximaal twee jaar terug. Zo is dat inderdaad in de wet geformuleerd. Daar hoort overigens nog één toevoeging bij. Als de huur tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen, mag er ook een verlaging tot onder de huurtoeslaggrens worden gevraagd. Ik meen dat dit bij amendement in de wet is opgenomen als extra bescherming. Ik vrees dat een aanpassing van de huur niet iedere tegenslag in inkomen in een mensenleven kan voorkomen. Of je nu huurder in de sociale sector of in de vrije sector bent of eigenaar, de echt grote tegenslagen – denk aan het wegvallen van inkomen door overlijden of ontslag – zullen van een dergelijke omvang zijn dat van je mag worden verwacht dat je nadenkt over vragen als «wat gebeurt er als een partner overlijdt; voorziet de pensioenvoorziening daarin?» en «moet ik een aanvullende verzekering afsluiten?», want het gaat natuurlijk om heel grote klappen. Het kan ook weleens betekenen dat er toch een aanpassing in het bestedingspatroon moet komen of dat er een nieuwe inkomstenbron moet worden gezocht. Als ik het mij goed herinner, ging het ook in het debat over de vraag waar deze onderdelen van de Woningwet in kunnen voorzien. Er is een steeds grotere groep mensen met schommelende inkomsten, bijvoorbeeld zzp'ers. Je zoekt eigenlijk een instrument om dat soort grote schommelingen redelijkerwijs te kunnen opvangen zonder echt ingrijpende stappen te hoeven zetten.

Het voorbeeld dat de heer Bashir aan mij overhandigde zou ik graag verder willen uitdiepen. Misschien is het mogelijk om buiten deze vergadering om iets preciezere gegevens daarover te verkrijgen zodat we ook kunnen overleggen met de Huurcommissie, want onze eerste indruk is dat er toch wel kansen zouden zijn voor de huurder. Als het kan, kom ik

daar graag even op terug, maar ik doe dat waarschijnlijk niet in het openbaar. We zullen een en ander onderling uitwisselen.

Bij interruptie had ik al antwoord gegeven op de vraag van de heer De Vries hoe snel de wetswijziging met betrekking tot de verhuurderheffing zou kunnen komen.

De heer Bashir vroeg wat mijn oordeel is over de woonvisie van de gemeente Rotterdam op het punt van het opkopen en vervolgens grootschalig slopen van particuliere woningen. Eigenlijk past het mij niet om daar een oordeel over te geven, want we hebben in de Woningwet afgesproken dat een gemeente met een woonvisie komt. In onze democratie is het zo geregeld dat die door de gemeenteraad wel of niet wordt goedgekeurd – volgens mij is die in Rotterdam goedgekeurd – en dat op basis daarvan overleg plaatsvindt met huurdersorganisaties en woningcorporaties om tot prestatieafspraken te komen. Als krantenlezer neem ik aan dat de huurdersorganisaties en de woningcorporatie in Rotterdam nogal een uitgesproken mening hebben over de woonvisie van Rotterdam, maar we hebben het wettelijk gelukkig zo geregeld dat ze elkaar daar uitgebreid over gaan spreken. De Minister komt pas in beeld op het moment dat ze geen overeenstemming bereiken en hem om een oordeel vragen. De beoordelingscommissie die ik net in het leven heb geroepen en waarin de drie gelederen, de VNG, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties, ook zijn vertegenwoordigd, gaat daar eerst naar kijken. Ik ben dus nog niet aan het woord. Het is nu eerst aan het lokaal overleg tussen huurders, verhuurders en gemeenten.

De heer Ronnes vroeg naar het functioneren van de «fit and proper»-test. Hij wees op een al zittende commissaris die daar nu niet doorheen zou komen. Ik heb zowel aan de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties als aan de Woonautoriteit gevraagd om verslag te doen van hun ervaringen als er een tijdje gewerkt is met de «fit and proper»-test. Ik vrees dat het onvermijdelijk is dat er ook weleens mensen niet door zo'n test heen komen, want de gebeurtenissen in de corporatiewereld van de afgelopen jaren hebben laten zien dat toezichthouders her en der niet helemaal goed hebben opgelet, wat niets afdoet aan het feit dat er ongetwijfeld ook veel goed werk is gedaan. Ik wil dus echt een completer beeld hebben van de werking van de «fit and proper»-test in de praktijk. Ik zal dat ook graag met de Kamer delen.

De heer Ronnes vroeg ten slotte naar de gevolgen van het passend toewijzen van zorgwoningen, waarbij hij er zelf al op wees dat wij deze discussie eerder hebben gevoerd. ActiZ voert in dat kader aan dat zij niet rendabel kan bouwen onder de grens voor het passend toewijzen. Nu is het eigenlijk inherent aan de sociale huursector dat de bouw zelden rendabel is. Daarom bieden we ondersteuning in de vorm van een staatsgarantie en bieden de gemeenten over het algemeen de grond goedkoop aan, maar dan nog is er vaak sprake van een onrendabele top. Het feit dat het niet helemaal is rond te rekenen, is dus nog geen argument op zich. Voor mij is steeds de afweging geweest dat het passend toewijzen de achtergrond heeft dat mensen met lagere inkomens, wat mij betreft ongeacht hun inkomen, huurwoningen ter beschikking moeten krijgen die passen bij hun inkomen. Daar zit enige speelruimte in. Passend toewijzen wil niet zeggen dat dat voor honderd procent gebeurt. Het geldt voor mensen onder de huurtoeslaggrens. Een groot deel van de mensen die wel voor sociale huurwoningen in aanmerking komen, zit niet onder de huurtoeslaggrens. In essentie zou ik het niet zuiver vinden om ouderen niet de bescherming van het passend toewijzen te geven omdat ik daarmee verhuurders meer financiële ruimte zou geven. Dat gaat echt in tegen de gedachte achter het passend toewijzen. Ik vrees dus dat ik de heer Ronnes weer moet teleurstellen. Ik hoop dat ik daarmee de vragen in eerste termijn heb beantwoord.

De voorzitter:

Ik dank de Minister. Hebben de collega's nog behoefte aan een tweede termijn? Ik zie dat dit het geval is. Dat wordt dan een korte tweede termijn met maximaal twee minuten spreektijd per fractie.

De heer Van Vliet (Van Vliet):

Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn antwoorden. Ik ben zeer benieuwd naar de resultaten van het ibo over de huurtoeslag. Kan de Minister zeggen wanneer hij de resultaten verwacht? Dan kunnen we ook bekijken hoe we daarop reageren, bijvoorbeeld als er gebouwd wordt op extra voordeuren bij studentenwoningen.

Ik ben ook heel benieuwd naar de Voorjaarsnota, waaruit zal moeten blijken hoe het tekort op de huurtoeslag zal worden gedekt, met name in 2017.

Ik ben voorts heel benieuwd naar de wetswijziging met betrekking tot de verhuurderheffing. Nu collega De Vries van de Minister heeft gehoord wanneer hij daarmee komt, namelijk synchroon aan de evaluatie, hoop ik dat de uitvoering van de motie-Van Vliet daar natuurlijk ook een plek in krijgt.

De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. Ik heb geen vragen meer. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Voorzitter. Ik dank de Minister voor de toezegging dat hij naar betere ramingen voor de individuele huurtoeslag gaat kijken. Als het tekort niet door andere ministeries wordt gedekt, is de begrotingsregel dat het wordt uitgesmeerd over alle ontvangers van huurtoeslag, terwijl dat bij de hypotheekrenteaftrek niet het geval is. Als de rente stijgt, worden de hogere kosten voor het Rijk immers niet uitgesmeerd over de alle ontvangers van de hypotheekrenteaftrek. Zou het niet verstandig zijn om de individuele huurtoeslag ook via het Ministerie van Financiën te laten lopen? Dan krijgen we dit soort problemen niet. Op dit moment voert het ministerie al een heleboel regelingen uit.

Ik heb gevraagd of de Minister nog eens heel goed met de pensioenfondsen wil praten over de middeldure huur. Aan de ene kant hoor ik namelijk dat pensioenfondsen in grote problemen zitten als het gaat om hun rendement, maar aan de andere kant merken we dat het middeldure huursegment onvoldoende wordt bediend. Hoe komt het dat zij niet op veel grotere schaal in dat middeldure huursegment willen investeren, afgezien van het feit dat zij onvoldoende grond krijgen aangeboden? Ik zou graag zien dat de Minister daar nog eens naar kijkt, eventueel samen met zijn collega van Sociale Zaken.

Ik kom nog even terug op mijn punt over de woningbouwverenigingen. Op sommige punten wordt het verenigingsrecht nogal overruled door de Woningwet. Ik heb daarom gevraagd of er toch mogelijkheden zijn om de algemene ledenvergadering van een woningbouwvereniging meer invloed te geven op de benoeming van het bestuur of de commissarissen en op het beleid met betrekking tot honoreringen. Dat recht is hun nu ontnomen door de nieuwe Woningwet.

De heer Bashir (SP):

Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn toezegging om terug te komen op de achtergrond van de casus die ik schetste. De antwoorden van de Minister op mijn vragen over de brief van Amsterdam en Utrecht zie ik als een handreiking. De Minister is bereid om met beide steden nog eens goed te kijken naar wat wel kan, zodat huurders straks niet weer de pineut zijn.

Ik heb ook een vraag gesteld over het opkopen van woonkrotten in Rotterdam Zuid. Maar laat ik mijn vraag algemener formuleren en niet toespitsen op de situatie in Rotterdam-Zuid. Wat vindt de Minister ervan dat huurders en woningcorporaties opdraaien voor de kosten van particuliere huizen? Vindt hij dat terecht of onterecht?

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik houd het kort. De vraag wanneer we het ibo-rapport zullen ontvangen is al gesteld. Mijn tweede vraag is hoe we toch een volgende stap kunnen zetten. De heer De Vries vroeg daar ook naar. Hoe kunnen we met name in de gebieden waar de experimenteerbepalingen dadelijk niet gaan gelden, het middensegment toch een boost geven? Ik bedoel daar niet mee dat we dat vanuit het Rijk moeten doen, maar hoe kunnen we daar samen met de partners toch nog stappen in zetten?

De Minister geeft aan dat hij eigenlijk nog geen zicht heeft op de uitvoering van de woonvisie door de gemeenten en de daaraan gerelateerde afspraken met de lokale partners om te komen tot prestatieafspraken. De laatste tijd is er veel te doen geweest over vraagstukken met betrekking tot de vluchtelingenhuysvesting, in het bijzonder de huysvesting van statushouders, en de seniorenhuysvesting. Ik heb net zelf het passend toewijzen met betrekking tot mensen met een extra zorgvraag naar voren gebracht. Dat brengt het CDA tot het verzoek om een VAO aan te vragen.

Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Van Vliet vroeg wanneer ik de resultaten van het ibo verwacht. Dat is begin juni. De Voorjaarsnota komt omstreeks dezelfde tijd. De evaluatie van de verhuurderheffing, die ik meteen met mijn voorstellen voor aanpassing gepaard zal proberen te laten gaan, zal eind mei komen. Kortom, ik ben van plan om u nog tot de zomer van de straat te houden.

In het kader van het ibo zullen we inderdaad op de raming van de huurtoeslag ingaan. De heer De Vries suggereerde om de individuele huursubsidie naar het Ministerie van Financiën over te hevelen. Dat zou dan inbreng moeten zijn bij een volgend regeerakkoord. Het Ministerie van Financiën heeft een zuinige traditie, dus de heer De Vries moet even nadenken over de voors en tegens van dit voorstel. Het kabinet is verder van plan om nog even te blijven zitten, dus hij heeft nog even de tijd om dat te doen.

De heer De Vries vroeg ook of ik nog eens met de pensioenfondsen wil overleggen. Ik doe dat met enige regelmaat. De pensioenfondsen zijn als het gaat om vastgoed, ook vertegenwoordigd in de koepelorganisaties op dat gebied. Ik kan mij herinneren dat beide koepels, Vastgoed Belang en IVBN, weleens een brief naar buiten hebben gebracht waarin zij aangaven wat hen zou helpen. Ik zit hier natuurlijk niet alleen om brieven van allerlei brancheorganisaties uit te voeren, maar in mijn beleving zitten heel veel van hun punten in de maatregel die we nemen. Ik heb weleens gesprekken bijgewoond waarbij de gemeenten en pensioenfondsen of andere vastgoedbeleggers aan tafel zaten. Dat zijn vaak heel onthullende gesprekken. Het begint er dan mee dat de gemeente zegt «jullie willen alleen maar op de beste plekken» en dat het pensioenfonds zegt «wij krijgen van jullie alleen maar de rottigste plekken». Even later zeg je dan echter: als jullie nu eens samen om de tafel gaan zitten om te bespreken waar jullie heen willen met een deel van de stad en als jullie nu eens afspreken dat het niet alleen om de rottige plekken gaat en ook niet alleen om de goede en dat de woningcorporatie ook meedoet, zodat ook duidelijk is wat die wil met die wijk of dat deel van de stad. Vaak gaat het om zulke praktische dingen, maar het is gewoon nog heel nieuw om op die manier met elkaar aan tafel te gaan zitten.

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

Ik weet ook uit eigen ervaring dat dit soort gesprekken plaatsvindt, maar het gaat mij erom dat de pensioenfondsen veel breder gaan kijken naar de behoefte die er in Nederland is. Pensioenfondsen willen maar in een heel klein stukje van ons land investeren; een heel groot deel van het land vinden ze niet interessant. Kan het kabinet, misschien in combinatie met Sociale Zaken, niet eens bekijken wat er nodig is om pensioenfondsen veel breder te laten investeren in middeldure huurwoningen? Het gaat niet alleen over de beschikbaarheid van grond; het gaat er ook om dat er in het hele land daar waar er behoefte aan is, wordt gebouwd.

Minister **Blok**:

Dat raakt wat mij betreft aan een ander deel van de discussie. Ook ik hoor nog weleens van buiten de Randstad dat de grote beleggers alleen geïnteresseerd zijn in de Randstad en misschien in Zwolle of in Groningen, maar ik kan gelukkig veel voorbeelden geven van lokale ondernemers die heel graag in hun eigen plaats willen beleggen. Volgens mij heb ik hier ook weleens voorbeelden genoemd van bedrijven die toch een kantoor of een ander gebouw gingen neerzetten en daar meteen een etage met huurappartementen op zetten. Ook dat is weer van belang bij die lokale prestatieafspraken. De wereld van de beleggers in woningen is groter dan het ABP en PGM. Pensioenen worden niet alleen opgebouwd via pensioenfondsen maar ook gewoon door ondernemers die een pensioen willen en die het vaak ook wel leuk vinden om iets tastbaars in hun eigen dorp of stad te bouwen. Dus ja, ik zit regelmatig om de tafel met pensioenfondsen en andere beleggers. Ik constateer overigens dat ze in een ander deel van de woonportefeuille, met betrekking tot de hypotheek, een enorme sprong hebben gemaakt in hun deelname. We zien ook dat er in de middeldure bouw meer gebouwd wordt dan in het verleden, maar de klus is gewoon nog niet af. Voor alle onderdelen van het probleem waarbij dat nodig is, geldt dus dat ik daaraan zal blijven duwen en trekken.

De heer De Vries vroeg of ik nog eens wil kijken naar de manier waarop de Woningwet uitwerkt voor kleinere verenigingen. De signalen die ik tot nu toe heb ontvangen en die de heer De Vries ook beschreef, leiden bij mij nog niet tot de conclusie dat ik moet iets veranderen omdat ik een aantal waarborgen, ook bij kleinere woningbouwverenigingen of stichtingen, toch wel van belang vind. Zolang ik geen harde signalen heb, vind ik de evaluatie van de Woningwet het logische moment om daar nog eens naar te kijken. Als er echter echt hardere signalen zijn, ben ik altijd bereid om daar tussentijds naar te kijken.

De heer Bashir zal ik inderdaad op de hoogte houden van wat wij nog kunnen achterhalen over de individuele casus die hij heeft voorgelegd, maar ik zal dat dus in beslotenheid doen.

De heer Bashir wees erop dat ik opensta voor voorstellen uit Amsterdam of Utrecht. Dat is zo, maar dan moet ik ze wel krijgen.

De heer Bashir vroeg mij om een bredere reactie op het feit dat woningcorporaties hun geld mogen gebruiken om particuliere woningen op te kopen en dat geld dat beschikbaar had kunnen zijn voor huurders met een laag inkomen hiervoor wordt ingezet. Dat was een wezenlijk onderdeel van discussie bij de behandeling van de Woningwet. Op dit punt was ik juist heel terughoudend, maar uiteindelijk heb ik in goed overleg met de Kamer gezegd dat dit onder strikte voorwaarden mag. Die strikte voorwaarden verruimen we een beetje voor Rotterdam-Zuid en krimpregio's, omdat de woningmarkt daar moeizaam functioneert, maar er is geen onbeperkte ruimte om dit soort verliezen van particulieren over te nemen. In dezen houdt de Woningwet echt een aanscherping in ten opzichte van de praktijk in het verleden, want ik ben het wel met de heer Bashir eens dat goede huisvesting voor mensen met een kleine portefe-

monnee de kerntaak van een woningcorporatie is. Ik ben dus altijd heel erg kritisch als het gaat om andere taken.

In antwoord op de vraag van de heer Ronnes heb ik gezegd dat de resultaten van het ibo begin juni komen. Nogmaals, ik blijf duwen en trekken om ervoor te zorgen dat er een impuls wordt gegeven aan het middensegment.

Er werd gevraagd of ik zicht heb op de woonvisie en de prestatieafspraken die gemeenten hebben gemaakt. Het voorbeeld van Rotterdam geeft al aan dat we gewoon nog niet aan het eind van het traject zijn. Rotterdam heeft net een woonvisie vastgesteld, maar er zijn nog geen prestatieafspraken. Dat is ook het landelijke beeld op dit moment. Ik kan er dus nog niet meer over vertellen dan dat ik de eerste indrukken heb, maar als er een completer beeld is, zal ik dat aan de Kamer verstrekken.

Ik hoop dat ik daarmee ook de vragen in tweede termijn heb beantwoord.

De voorzitter:

Ik dank de Minister. Ik heb vijf toezeggingen genoteerd. Ik vraag iedereen om even goed mee te luisteren.

- De aanpassing van het woningwaarderingssysteem in het Besluit huurprijzen woonruimte wordt eind mei voorgehangen bij de Kamer.
- De Minister bereidt de evaluatie van de verhuurderheffing voor en het wijzigingswetsvoorstel of de AMvB wordt eind mei tegelijkertijd daarmee aan de Kamer aangeboden.
- De Kamer ontvangt de ervaringen met de «fit and proper»-test betreffende de Nederlandse geschiktheid en betrouwbaarheid op basis van het verslag van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en de Woonautoriteit.

Wanneer denkt de Minister dat laatste te kunnen doen?

Minister Blok:

Daar moet echt wel een jaar ervaring mee zijn. Het is net begonnen. Dat zal dus in 2017 zijn.

De voorzitter:

Voor de zomer van 2017?

Minister Blok:

Zelfs dat lijkt me vroeg. De wet is nog niet zo lang van kracht. Eind 2017, zou ik dus echt zeggen.

De voorzitter:

Dat wordt dan eind 2017. Ik kom op de volgende toezeggingen.

De resultaten van het interdepartementale beleidsonderzoek over de raming van de huurtoeslag worden de Kamer begin juni toegestuurd. De uitwerking van de Woningwet voor woningbouwverenigingen wordt betrokken bij de evaluatie van de Woningwet, maar wordt bij hardere signalen tussentijds besproken.

Er is een VAO aangevraagd met de heer Ronnes als eerste spreker.

Tot slot dank ik de Minister en zijn gevolg en de luisteraars.

Sluiting 14.51 uur.