

Vergaderjaar 2016–2017

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 302**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 27 juni 2017

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 7 juni 2017 overleg gevoerd met de heer Plasterk, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 juni 2017 met de reactie op het verzoek van het lid Beckerman, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 6 juni 2017, over exorbitante vertrekpremies bij woningcorporaties als Portaal (Kamerstuk 29 453, nr. 441);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juni 2017 met de reactie op het verzoek van het lid Kops, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 23 mei 2017, over ontevreden statushouders die een eigen huis eisen (Kamerstuk 19 637, nr. 2331);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juni 2017 met de antwoorden op vragen van de commissie over de voortgang inzake het voorstel van de Europese Commissie tot aanpassing van de Europese richtlijn 2010/31/EU over de energieprestatie van gebouwen (COM (2016) 765) (Kamerstuk 22 112, nr. 2337) (Kamerstuk 22 112, nr. 2350);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 18 april 2017 inzake voortgang Expertteam Versnellen 2017 (Kamerstuk 32 757, nr. 140);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 februari 2017 inzake uitvoering van de motie van het lid Gesthuizen c.s. over een meldplicht voor verhuurders die woonruimte voor vakantieverhuur aanbieden via een online platform (Kamerstuk 24 036, nr. 416);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 februari 2017 inzake cijfers omtrent woningbehoefte, productie en plancapaciteit in woningmarktregio's (Kamerstuk 32 847, nr. 295);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 februari 2016 met de reactie op het verzoek van het lid Bashir, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van**

**15 december 2015 over overlast door verwarde huurders (Kamerstuk 29 453, nr. 415);**

- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 februari 2017 met de reactie op de motie van het lid Van der Linde c.s. over voorstellen voor de aanpak van woonfraude (Kamerstuk 29 453, nr. 437);**
- de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 22 december 2016 inzake evaluatie verruiming Leegstandwet (Kamerstuk 33 436, nr. 44).**

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

De fungerend voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: Ronnes**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Azarkan, Beckerman, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Ronnes en Voortman,

en de heer Plasterk, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 13.31 uur.

**De voorzitter:**

Ik heet u allen welkom op het algemeen overleg over woonaangelegenheden. We hebben ongeveer tweeënhalf uur staan voor dit algemeen overleg. Ik zeg even in de richting van de leden dat we uitgaan van een spreektijd van vier minuten. Mag ik als eerste het woord geven aan mevrouw Beckerman? Maar ik doe dat niet voordat ik gezegd heb dat er waarschijnlijk een korte schorsing zal zijn op het moment dat we opgeroepen worden tot stemming in de plenaire zaal.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik wil graag vier onderwerpen centraal stellen: vertrekpremies, verwarde personen, woningnood en verhuurplatforms als Airbnb. Gisteren heb ik om een debat verzocht om over de enorme vertrekpremies te praten. Hoe kan het dat bij woningcorporaties waar schimmel in huizen zit en ratten in de tuin lopen, zoals we in het nieuws uit Nijmegen hebben kunnen horen, een projectleider onderhoud 2,5 ton meekrijgt? We hebben vandaag een brief ontvangen van de Minister, maar ik wil toch echt een duidelijk antwoord op de vraag hoe we in ieder geval in de toekomst kunnen voorkomen dat zulke vertrekpremies worden gegeven. Ik vraag de Minister ook om mijn schriftelijke vragen hierover snel te beantwoorden, zodat we hierop kunnen terugkomen.

Ik kom bij mijn tweede onderwerp. Eind vorig jaar maakten de woningcorporaties bekend dat driekwart van alle corporaties een enorme toename ziet van verwarde personen. De bezuinigingen in onder meer de geestelijke gezondheidszorg maken dat mensen langer thuis moeten wonen met alle gevolgen van dien. We kennen allemaal de nieuwsberichten over bijvoorbeeld de ontploffingen in huizen, in mijn provincie, die veel schade veroorzaken. Dat zijn gelukkig uitzonderingen. Veel vaker gaat het om kleine vormen van overlast. In 2015 waren er maar liefst 18.000 meldingen van structurele overlast door verwarde personen en 2.000 ernstige incidenten. Daar schrok ik wel van. Dat was in 2015. Kan de Minister inzicht geven in de aantallen van 2017? Wat zijn de laatste cijfers over huurders en verhuurders die te maken hebben met buurtbewoners die verward gedrag vertonen?

Om dat verwarde gedrag aan te pakken en de buurtbewoners te helpen is een sluitende aanpak tussen corporaties, maatschappelijke organisaties en de gemeente van belang. Mijn voorganger heeft hierover een motie ingediend die is aangenomen. De vraag is nu wanneer alle gemeenten die sluitende aanpak zullen hebben. Een sluitende aanpak betekent immers ook dat er voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn om te kunnen doorstromen.

Al ruim een jaar geleden luidden Federatie Opvang, de ggz en andere maatschappelijke organisaties de noodklok: er is woningnood! Waar kunnen de mensen die uit de maatschappelijke opvang komen terecht? Waar kunnen ze betaalbaar wonen? We zouden ervoor moeten zorgen dat mensen geholpen worden met een betaalbaar huis, maar in plaats daarvan zitten de opvanghuizen overvol en stijgt het aantal daklozen. Dat is toch wel de wereld op zijn kop. In zes jaar tijd is het aantal daklozen met 74% toegenomen. Er is een toename van 74% van het aantal daklozen.

Vorige week heeft ook het Leger des Heils de noodklok geluid. Al een jaar lang zijn er 10.000 huizen nodig. Wat heeft het kabinet hieraan gedaan? Er moet nu echt iets gebeuren. Hoe gaat het kabinet zorgen voor meer goedkope huurwoningen? Is de Minister bereid – ik vraag het nogmaals – de verhuurderheffing te schrappen, zodat dit geld geïnvesteerd kan worden in het oplossen van de woningnood?

Met betrekking tot de leegstand heb ik slechts de vraag waarom de Minister mensen rechteloos laat wonen. In de evaluatie van de Leegstandswet wordt met geen woord gerept over antikraakcontracten en deze huurders verdienen een huurcontract. Graag krijg ik een reactie hierop.

Mijn laatste punt betreft Airbnb. In alle grote steden wereldwijd wordt steeds meer verhuurd via platforms als Airbnb. Dit gaat gepaard met overlast en illegale hotelvorming. In New York wordt de roep om een verbod op Airbnb steeds luider. Vorige week waarschuwde het Rathenau Instituut dat we niet te naïef moeten zijn en regels moeten opstellen. Mijn collega Hijink heeft hierover een debat aangevraagd. Deze brede discussie zal in een andere commissie worden gehouden, maar het minste wat het kabinet al had moeten doen, is een meldplicht voor verhuurders instellen. Dat geeft gemeenten inzicht en maakt handhaving gemakkelijker. Het begint namelijk met weten waar de toeristische verhuur plaatsvindt. Daartoe riep de motie van mijn voorganger ook op. Waarom legt het kabinet deze Kameruitspraak naast zich neer?

Het argument van administratieve lasten weegt niet op tegen het voorkomen en in de kiem smoren van problemen met de informatie die volgt uit de meldplicht. In de Kamerbrief lees ik over een informatieplicht, maar die bestaat helemaal niet. Hoe zit dit precies? We vragen dus nogmaals om een meldplicht in te stellen. Daaraan kan een maximum-aantal dagen gekoppeld worden, maar wat ons betreft moet de Minister de motie hoe dan ook uitvoeren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Een eigen huis is voor iedereen belangrijk. Het biedt zekerheid. Of je het nu koopt of huurt, het is de plek waar je thuiskomt na een dag hard werken. Het is belangrijk dat je zelf kunt kiezen waar je wilt wonen, want als je vandaag ergens een baan krijgt, moet je daar morgen kunnen gaan wonen.

Laten we positief beginnen. In 2013 is op initiatief van de VVD de verruiming van de Leegstandswet ingevoerd. De evaluatie is positief: onnodige leegstand is verminderd, huizenbezitters hebben meer flexibiliteit en huurders hebben meer mogelijkheden voor tijdelijke huur. Daardoor komt er een betere doorstroom in de krappe woningmarkten. Iets minder positief is dat de huisvesting van asielzoekers, van duizenden asielzoekers, de woningmarkt onder druk zet. In 2015 heeft de VVD al gewerkt aan alternatieve huisvesting en gepleit voor het schrappen van statushouders als voorrangscategorie. In plaats van één woning voor iedere alleenstaande statushouder kan een gemeente een woning nu laten delen. Ik begrijp echter dat de wethouder in Den Haag klagende statushouders tegemoet wil komen. Belachelijk: sociale huurwoningen worden door ons gesubsidieerd en het kan toch niet zo zijn dat gemeenten die kosten afwentelen op het Rijk.

De heer **Kops** (PVV):

Ik hoor de VVD praten over druk op de woningmarkt ten gevolge van asielzoekers en de huisvesting daarvan en over asielzoekers die klagen. Daar ga ik het dadelijk ook over hebben. Maar waarom heeft de VVD die mensen überhaupt allemaal binnengelaten, als het zo'n probleem voor haar is?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We hebben het over de huisvesting, dat de huisvesting van duizenden asielzoekers de woningmarkt onder druk zet. De VVD heeft hard gewerkt aan alternatieve huisvesting en het schrappen van statushouders als voorrangscategorie.

De heer **Kops** (PVV):

De VVD zoekt nu blijkbaar naar oplossingen voor dit probleem op de woningmarkt, maar erkent ze dan niet dat ze het probleem zelf heeft veroorzaakt?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nogmaals, we hebben het hier over de huisvesting van asielzoekers en de vraag hoe we de druk op de woningmarkt kunnen verminderen. Ik begrijp dat de wethouder in Den Haag klagende statushouders tegemoet wil komen. Belachelijk! Sociale huurwoningen worden door ons gesubsidieerd. Het kan toch niet zo zijn dat gemeenten die kosten afwentelen op het Rijk. Graag krijg ik een toezegging van de Minister voor een brief eind juni over de vraag hoe hij denkt dat te voorkomen. De VVD is sterk voorstander van het aanpakken van woonfraude en woonoverlast zoals scheefwonen en illegale onderverhuur. De initiatiefwet Aanpak woonoverlast van mijn collega Ockje Tellegen is vorig jaar door de Tweede Kamer aangenomen. Daarmee zijn er al meer mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken, maar wanneer hebben we het eindelijk geregeld dat overheidsdiensten en woningcorporaties informatie kunnen delen? Het kan toch niet zo zijn dat privacyregels hier bescherming bieden. We moeten meer en vaker overheidssystemen koppelen om woonoverlast en woonfraude aan te pakken. Als er al iemand gepakt wordt, lijken de straffen te laag. Graag ontvang ik een brief voor eind augustus, ten eerste over de stappen die we kunnen verwachten om de informatiedeling te verbeteren en ten tweede over de manier waarop we bij illegale onderverhuur hogere boetes en eventueel een economisch delict kunnen invoeren.

De toename van de woningbehoefte betreft voornamelijk koopwoningen. Voor de komende tien jaar hebben we het dan over zo'n 580.000 woningen. Toch kan er niet in die behoefte worden voorzien. Waar bijt dit het meest? Ligt dit aan het grondprijsbeleid van gemeenten, de wooncontingenten van provincies of aan het feit dat gemeenten en bouwers te weinig vakmensen kunnen vinden?

Er is een nieuw systeem voor de berekening van erfpacht in Amsterdam. Daardoor moeten woningbezitters een stuk meer gaan betalen. De woningcorporaties vallen echter nog onder het oude regime waardoor er een groter gat ontstaat tussen de kosten voor sociale huurwoningen en die voor koopwoningen. En dat in een stad waar al een groot deel van de woningen voor sociale huur is. Ook begrijp ik dat sociale huurwoningen bij verkoop automatisch lagere buurtstraatquotes krijgen dan koopwoningen. Daarmee ontstaat in feite een nieuwe vorm van staatssteun. Het is in eerste instantie een Amsterdamse aangelegenheid, maar wij hebben staatssteunafspraken gemaakt met de Europese Commissie. Wij hebben dus de verantwoordelijkheid om ons aan die afspraken te houden. Hoe zit dit?

Ik begrijp van de Minister dat woningcorporaties de winst op de verkoop van sociale huurwoningen inderdaad daar moeten houden. Zitten daar geen grenzen aan? Zou het niet normaal zijn om bij veel winst een deel van de ontvangen staatssteun terug te laten betalen aan de gemeenten? Tot slot kom ik op de EU-richtlijn Energieprestatie van gebouwen. De laadpaalnorm blijft ons een doorn in het oog. Als iemand zijn eigen woning opknaapt en de oprit opnieuw betegelt, krijgt hij opeens met de verplichting te maken dat er een laadpaal voor elektrische auto's moet komen. Ik wil een toezegging van de Minister dat deze norm er niet gaat komen voor de eigen woning in Nederland.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter. Op 23 mei jongstleden heb ik een debat aangevraagd over ontevreden statushouders in nieuwe Vindex-woningen in Ypenburg. Voor dat verzoek was niet voldoende steun, maar wel voor behandeling in het eerstvolgende AO. Daar zijn we dan nu. Gisteren hebben we bovendien de brief ontvangen van de Minister, waarvoor dank. Nu kan ik over deze kwestie uitweiden zonder dat ik het verwijt krijg oftopic te zijn. Zoals gezegd hebben statushouders in Ypenburg gloednieuwe Vindex-woningen tot hun beschikking gekregen. Ze wonen met zijn achten per woning. Alles is gestoffeerd, de woning is voorzien van een luxe badkamer en een royale tuin, maar ze zijn niet tevreden. Ze vinden dat de woningen gehorig zijn en dat ze lijken op een gevangenis. Nu eisen ze een grotere en eigen woning, niet in de laatste plaats omdat ze dan ook huurtoeslag kunnen krijgen. Zo vertelt de Syriër Khaled in het krantenartikel. Dat er woningnood is, interesseert hem niet. De woningnood is niet mijn probleem, zo zegt hij. Kan de Minister hierop reageren? Wat vindt hij hiervan?

Deze Khaled ziet dus een link tussen de voorrangspositie van statushouders en de daardoor langer wordende wachttijd voor de Nederlanders. Die link ziet de Minister trouwens niet, zo bleek uit het vorige AO. Daar kom ik dadelijk op terug. Khaled interesseert het echter niet dat anderen, in tegenstelling tot hem, lang op een wachtlijst moeten staan. Hij zegt: ik heb niet gevraagd om te wonen in een stad waar te weinig huizen zijn; had me dan naar het noorden of het oosten gestuurd, want daar zijn grotere huizen. Deelt de Minister de mening dat deze Khaled überhaupt niet is gevraagd om hierheen te komen? Graag krijg ik een reactie. In zijn brief gaat de Minister totaal voorbij aan de kern van het probleem. We hebben het over statushouders die hun intrek hebben genomen in super-de-luxe nieuwbouwwoningen waarvan veel Nederlanders alleen maar kunnen dromen. Dat ze die woningen krijgen, is natuurlijk al schandalig, maar helemaal bizar is hun ondankbaarheid, hun ontevredenheid. Ze klagen steen en been. Het is allemaal niet goed genoeg. De PVV zegt dan ook tegen deze gelukzoekers: ga dan lekker klagen in Syrië of Eritrea. De vraag is echter wat de Minister hier nu eigenlijk van vindt. Deelt hij de mening dat dit geklaag te bizar voor woorden is? En wat nog belangrijker is, gaat hij erop toezien dat in ieder geval de eisen van deze gelukzoekers op geen enkele wijze worden ingewilligd?

Ik ga terug naar de brief van de Minister. Daarin schrijft hij het volgende: «Voor de huisvesting in Ypenburg is een beroep gedaan op de door mijn voorganger ingestelde regeling Tijdelijke Regeling Stimulering Huisvesting Vergunninghouders». Dat is een pot van 87,5 miljoen euro. In de betreffende woningen in Ypenburg zijn in totaal 40 statushouders gehuisvest. Is die subsidieregeling werkelijk op hen van toepassing en is de subsidie al uitgekeerd? Ik stel deze vragen, omdat er in de lijst van vragen en antwoorden op het jaarverslag 2016 voor Wonen en Rijksdienst, die we gisteren ook hebben ontvangen, staat dat het totale aantal tot 1 mei 2017 conform deze regeling gehuisveste statushouders 45 bedraagt. Dus hoe zit het? Zitten er van deze 45 personen heel toevallig 40 personen in Ypenburg? Waar zit de rest dan? Waar zitten de overige vijf? Ik heb twijfels bij deze getallen. Kan de Minister hierop reageren?

Bovendien schrijft de Minister in antwoord op de schriftelijke vragen dat de subsidieregeling in het leven is geroepen om eenvoudige huisvesting te realiseren. Hoe verhouden deze woorden zich tot die gloednieuwe super-de-luxe woningen?

De negatieve berichtgeving houdt niet op. Eergisteren stond er in de krant een artikel met de titel Toegelaten asielzoekers krijgen sneller een huis. Daarin staat: de huisvesting van duizenden asielzoekers leidde de afgelopen maanden tot meer druk op de woningmarkt; de wachttijden voor andere woningzoekenden liep op.

De **voorzitter**:

Mijnheer Kops, ik kijk even naar de tijd. Wilt u gaan afronden?

De heer **Kops** (PVV):

Ja, absoluut.

Klopt deze berichtgeving? Dat kan toch haast niet. Het kan toch haast niet, althans volgens de Minister, dat de wachttijden voor andere woningzoekenden mede door de huisvesting van statushouders zijn opgelopen. Ik kan me immers nog herinneren wat de Minister in het AO van 18 mei jongstleden heeft gezegd, namelijk dat er geen oorzakelijk verband is tussen te huisvesten statushouders en wachtlijsten. Dus wat is er onjuist: de woorden van de Minister of de berichtgeving?

De heer **Azarkan** (DENK):

Voorzitter. Het lijken soms wel verhalen uit de oude Sovjet-Unie, het land waar het geen uitzondering was om vijftien jaar te moeten wachten op een nieuwe auto, tv of koelkast. We zien die wachtlijsten van communistische proporties tegenwoordig ook terug op de woningmarkt: 10 of zelfs 14,7 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning is in sommige steden de regel in plaats van de uitzondering. Vandaag was er een interessant bericht van een van de grotere woningbouwcorporaties te Amsterdam, die aankondigde dat men wil starten met het gedwongen laten verhuizen naar een andere woning wanneer de situatie van een woningzoekende wijzigt. Ze noemen dat een «wooncontract» in plaats van een «huurcontract». DENK is van mening dat huurders niet de dupe moeten worden van de problemen op de woningmarkt door dwangmiddelen te introduceren. Wat we vooral moeten doen is bijbouwen. Het is echter wel goed om te bekijken of we de noodkreet van een woningbouwcorporatie serieus kunnen nemen. In hoeverre kan dit systeem werken met een wellicht vrijwillige pilot waarin mensen – een beetje naar analogie van het werken, waarbij men geen baangarantie krijgt maar een werkgarantie – een woongarantie krijgen in plaats van een huisgarantie? Sinds het ineensstorten van de woningmarkt rond 2008 leven we weer in tijden van krapte op de woningmarkt. Voor de periode 2015 tot 2019 is een groei van de woningbehoefte van 73.000 woningen per jaar geraamd. De groei op de woningvoorraad wordt geraamd op slechts 62.000 woningen per jaar. Jaarlijks creëren we dus met elkaar een tekort van ongeveer 11.000 woningen, maar volgens het kabinet rekenen we met een bepaalde mate van woningtekort en is dat wel in orde. In de brief van de Minister lees ik namelijk dat er wordt uitgegaan van een acceptabel woningtekort van 1,5% tot 2%. Dat is een interessant gegeven. Ik heb jaren op de vastgoedmarkt gewerkt. In de kantorenmarkt rekenen we met een frictieleegestand van 3%. Dus als je een gezonde frictieleegestand wilde hebben zodat je ook rekening kon houden met mensen die manoeuvreerden, was 3% leegstand de norm. Ik ben misschien wat nieuw op dit dossier, op de woningen, maar waar komt die 1,5% tot 2% tekort vandaan? Leidt die niet juist tot schaarste en daarmee tot prijsopdrijving? Graag krijg ik een reactie hierop.

Vooral in de Randstad en in het middensegment is er sprake van krapte. Als oplossing hiervoor stelt de Minister in zijn brief voor het bezit van woningbouwcorporaties te verkopen en bestaande sociale huurwoningen verder te liberaliseren, terwijl we al te kampen hebben met een enorme krapte op die voorraad. Volgens de laatste cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren er 2,47 miljoen sociale huurwoningen tegenover 2,63 miljoen hurende huishoudens en daarmee is er dus een tekort van 160.000 sociale huurwoningen. Ik vraag daarom ook aan de Minister waarom hij voorstelt te liberaliseren en te verkopen als we een tekort aan sociale huurwoningen hebben. Is dat niet het probleem aan de ene kant verkleinen, maar aan de andere kant vergroten?

De krapte in de Randstad vraagt van ons dat we ons creatiever opstellen in plaats van te liberaliseren. Een van de manieren waarop we dit kunnen doen, is leegstaande kantoorruimten beter benutten. In Utrecht, Den Haag en Amsterdam staat nog altijd zo'n 10% van de voorraad kantoorruimten leeg; in Rotterdam zelfs 18%. Wordt de hoeveelheid leegstaande kantorenvoorraad wel goed benut om de krapte op de woningmarkt in de Randstad goed te bestrijden? In welke mate draagt de Minister daaraan bij?

Daarnaast is het van belang, zo geeft ook De Nederlandsche Bank aan, om met name gemeenten te prikkelen om met middelen te komen om die segmenten op de woningmarkt te ontwikkelen, met name het middenssegment, bijvoorbeeld door het opstellen van prestatieplannen. Wat doet de Minister hieraan? Graag krijg ik een korte reactie hierop.

Tot slot heb ik een punt over de lage rente. We lezen in de Staat van de Woningmarkt dat een dergelijke lage rente de investeerders kan stimuleren om te investeren in risicovolle producten om toch rendementen te behalen. Zo bleek ook eerder in de crisis. Ik wil graag van de Minister weten hoe hij dit risico monitort en of hij het nodig acht om in het licht van dit risico alvast extra maatregelen te nemen. Ik begrijp dat hij in het licht van dit risico maatregelen moet nemen die ervoor zorgen dat mensen niet te hoge hypotheek afsluiten door de lage rente. Maar de beperking van de loan-to-value tegenover de income ratio, die deze week al werd aangekondigd, kan een grote beperking vormen voor met name starters, zeker als die verder daalt naar 90%. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Ik wil het vandaag vooral over twee onderwerpen hebben. Ten eerste wil ik het hebben over de grote schaarste aan woningen waarmee veel mensen geconfronteerd worden. Als ik de cijfers van de Minister erbij pak, stevenen we tot 2025 landelijk af op een nog grotere krapte op de woningmarkt. Vooral in specifieke regio's als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam worden er veel minder woningen gepland dan nodig zijn om aan de toenemende vraag te voldoen. Dat baart mijn fractie veel zorgen, zeker omdat het bestaan van plannen nog niet betekent dat er ook daadwerkelijk zoveel woningen gebouwd worden. Het zou bijvoorbeeld goed kunnen dat bij een volgende crisis veel plannen opnieuw in de ijskast verdwijnen.

De Minister geeft in zijn brief aan dat, hoewel hij de systeemverantwoordelijke is, de verantwoordelijkheid voor voldoende woningbouw vooral regionaal en lokaal ligt. Hij geeft aan in gesprek te zijn met woningmarktregio's. Wanneer kunnen we meer informatie over deze gesprekken ontvangen? Zijn deze gesprekken inmiddels afgerond? Welke concrete maatregelen vragen de woningmarktregio's?

Ikzelf ben ook in gesprek met regionale en lokale partijen. Verschillende partijen geven aan dat provincies eigenlijk alleen heel zware instrumenten hebben om gemeenten bij te sturen op het gebied van woningbouw. We kregen bijvoorbeeld de vraag wat een provincie kan doen als gemeenten zich lopende de woonvisie niet houden aan de afgesproken productie van of verdeling tussen sociale huur en koop. Wat kunnen provincies dan doen? Moet de provincie dan gelijk de gehele woonvisie overdoen? Soms is een gesprek niet voldoende, maar wil de provincie ook niet gelijk naar het zwaarste middel grijpen. Wat is dan volgens de Minister de geijkte weg?

Uit onderzoek blijkt dat er grote regionale verschillen zijn op de woningmarkt. Waar in de ene regio grote krapte is, is in de andere regio nog steeds een overschot aan woningen. Verschillende cijfers wijzen uit dat de overschotten vaak samenvallen met gebieden die minder goed bereikbaar zijn met de auto of het openbaar vervoer (ov). Krapte in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht kan maar ten dele worden opgevangen met

nieuwbouw in dezelfde steden. Hoe zorgen we ervoor dat andere gebieden, waar minder sprake is van krapte, een bijdrage kunnen leveren aan het bestrijden van de krapte op de woningmarkt? Wie kan hierop sturen? Het gaat immers vaak om woningmarktregio-overschrijdende of provincie-overschrijdende materie. Ligt hier een verantwoordelijkheid voor het Rijk?

Ook aan sociale huurwoningen dreigt een gebrek. De wachttijden lopen op. Daarbij komt dat ook hierbij grote regionale verschillen zijn. Dat geldt voor zowel de wachttijd als de investeringsopgave; denk bijvoorbeeld aan verduurzaming. De regionale verschillen gelden echter ook voor de investeringscapaciteit. Het vervelende is dat investeringsopgave en investeringscapaciteit in veel gevallen omgekeerd evenredig lijken te zijn. Corporaties geven aan dat ze niet in andere regio's kunnen investeren. Wat kan de overheid hieraan doen?

Ik sluit graag af met een positief punt. Ik heb contact gehad met mijn collega's in Amsterdam. Deze geven aan dat er in gezamenlijk overleg tussen gemeente en ministerie een oplossing is gevonden voor de problematiek van illegale vakantieverhuur van woningen via digitale platforms, oftewel Airbnb. Ik ben blij dat er toenadering gevonden is. We vragen de Minister of hij kort kan toelichten welke oplossing er precies gevonden is.

**De voorzitter:**

Ik vraag mevrouw Beckerman even het voorzitterschap over te nemen, zodat ik mijn inbreng kan leveren.

**Voorzitter: Beckerman**

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Voor dit algemeen overleg speelt een aantal uiteenlopende onderwerpen. Ik begin met het eerste punt, de plancapaciteit. In de brief met betrekking tot de woningbehoefte, productie en plancapaciteit geeft de Minister inzicht in de beschikbare cijfers, maar hoe concreet zijn de voornemens en de plannen? Corporaties gaan voor 32.000 woningen in 2018, maar hoe hard is dit? Wat zijn harde plannen? Waar zitten aan zekerheid grenzende bouwmogelijkheden en hoe wordt de realisatie inzichtelijk gemaakt? Wanneer kunnen we de tussenrapportage van het platform voor het middensegment verwachten? Wij verwachten eigenlijk dat die rapportage de commissie inzicht geeft in de concreetheid van de bestaande plannen.

In de brief maakt de Minister de indicatieve investeringsruimte van corporaties per woningmarkt inzichtelijk. We hebben die cijfers al eerder gezien, maar wat als we de cijfers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken? Al in een eerder overleg heb ik de Minister gevraagd of hij het rapport dat het WSW daarover gemaakt heeft, aan de Kamer ter beschikking wil stellen.

Ik kom bij de toeristische verhuur van woningen. Het item dat Arjan Lubach over Airbnb in Amsterdam maakte, laat niets te raden over en laat duidelijk zien wat de problematiek is. Het CDA ziet dat Amsterdam aparte afspraken met Airbnb maakt. We vinden het een bittere noodzaak dat er helderheid en voorspelbaarheid komt. Alleen mag dat van ons wat verder gaan, omdat gemeenten, maar ook instanties als de Belastingdienst, de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA), de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), de brandweer en de politie nog steeds niet weten waar de activiteiten plaatsvinden. Uit oogpunt van consumentenbescherming, brandveiligheid, hygiëne, belastingen, milieuwetgeving, leefbaarheid et cetera is het van groot belang dat de wet- en regelgeving goed wordt gecontroleerd en gehandhaafd. We hebben daarover de volgende vragen. Waar ligt de verantwoordelijkheid van het platform, de internetbedrijven zelf? Waarom zijn er geen landelijke regels? Hoe zit het

met de handhaving van de 60 dagenregeling en de handhaving van de overlast die gepaard gaat met Airbnb? Wanneer wordt de Kamer geïnformeerd over de exercitie die het kabinet met de gemeente Amsterdam maakt om te bekijken hoe de verplichte informatieverstrekking kan worden vormgegeven?

Ik kom bij het punt van verwarde personen dat door de vorige sprekers ook al is aangekaart. We zien ook dat een gebrek aan geschikte huurwoningen het uitstromen uit opvang, beschermd wonen of ggz vrijwel onmogelijk maakt. Zo'n 16.000 mensen verblijven te lang in dit soort instellingen. Hierdoor ontstaan er wachtlijsten. Aan de andere kant brengt zelfstandig wonen weer andere effecten met zich mee. Het is niet vreemd dat met minder beschermd wonen de druk in de wijken toeneemt. Het onderzoek van Aedes laat daadwerkelijk zien dat er een toename van overlast is bij de helft van de 174 corporaties die een enquête hebben ingevuld. Wat gaat de Minister hieraan doen? In zijn brief legt de Minister de bal vooral bij de gemeenten en de corporaties, maar zijn de regelgeving en de financieringsstromen passend om deze ontwikkelingen het hoofd te bieden?

Dan kom ik bij het punt van de woonfraude. We ontvingen een lange brief van de Minister, maar in de motie werd de regering verzocht om voorstellen te doen voor concrete maatregelen waarmee de woningcorporaties woonfraude kunnen aanpakken. Ik kan niet ontdekken welke concrete maatregelen nu worden voorgesteld. In het schrijven dat we van Aedes en de gemeente Amsterdam hebben ontvangen wordt immers aangegeven dat ze de nodige regelgeving missen. Kan de Minister nog eens kort en duidelijk samenvatten welke concrete maatregelen worden voorgesteld?

**De voorzitter:**

Mijnheer Ronnes, uw spreektijd is bijna om.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dan zal ik heel snel tot een afronding komen.

Op het punt van leegstand is er wel een verbetering, maar we zien geen oplossing voor de maatschappelijke problemen van leegstand. Het moet dus een vervolg krijgen. Hoe krijgen we de cijfers over de effecten beter inzichtelijk? Het rapport laat immers nadrukkelijk zien dat concrete cijfermatige gegevens om te besluiten hoe verder om te gaan met de leegstand op dit moment ontbreken.

Ik kom tot een afronding met de richtlijn Energieprestatie van gebouwen. We hebben kennisgenomen van de reactie van de Minister op de gestelde vragen over het voorstel van de Europese Commissie tot aanpassing van de richtlijn Energieprestatie van gebouwen. Gerelateerd aan dit onderwerp is de beschikbaarheid van materiaal en handjes om alle ambities die we met elkaar hebben te realiseren. De laatste tijd heb ik meerdere berichten gelezen over een tekort aan beschikbaarheid van isolatiemateriaal zoals pur en pir. Ook de beschikbaarheid van vaklui staat onder druk. Wat denkt de Minister hieraan te kunnen doen? Kunnen we een reactie ontvangen hoe de Minister deze elementen van de uitdagingen het hoofd biedt en hoe hij probeert om in ieder geval voor de toekomst te waarborgen dat én materiaal én handjes beschikbaar blijven om de noodzakelijke huisvesting te realiseren?

**Voorzitter: Ronnes**

**De voorzitter:**

Ik kijk heel even naar de Minister. Hoeveel tijd denkt hij nodig te hebben? Een korte schorsing misschien?

**Minister Plasterk:**

Ik kan in principe nu beginnen, maar u wilt om 14.00 uur schorsen, dus dat heeft niet zoveel zin.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de griffier. Hoe laat wordt verwacht dat de stemmingen zijn? Dat is nog niet bekend. Dan stel ik voor dat we gewoon beginnen met de beantwoording. Het woord is aan de Minister.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik durf het bijna niet te vragen, maar zou ik toch nog mijn bijdrage mogen doen? Ik heb me vergist met de begintijd.

**De voorzitter:**

Ik denk dat we dit moeten toestaan en Linda Voortman even de gelegenheid moeten geven om alsnog haar bijdrage in eerste termijn te leveren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter, ik wil u hartelijk danken, en nogmaals mijn excuses.

Voorzitter. De cijfers over woningbehoeften laten volgens de Minister zien dat er met name behoefte is aan woningen in de koopsector en de middeldure huursector. We weten echter ook dat er verschillende steden zijn waar de wachttijd voor een sociale huurwoning enorm lang is. Natuurlijk komt dat ook door het gebrek aan doorstroming, door een tekort aan koop en middeldure huur, maar daaraan kunnen we niet alles toeschrijven. Ik denk dat er ook genoeg mensen zijn die nu bijvoorbeeld in een studentenkamer wonen terwijl ze afgestudeerd zijn, die nog bij hun ouders wonen en graag naar een sociale huurwoning willen, of die graag naar een andere sociale huurwoning willen verhuizen. Dat er veel mensen zijn voor wie de betaalbaarheid de afgelopen jaren is afgenomen, weten we ook. Deze mensen hebben weliswaar een woning, maar een die eigenlijk te duur voor hen is.

De woningbehoefte is dus divers. Die diversiteit is echter niet uit de cijfers te halen. Is het mogelijk om bij het volgende onderzoek de tekorten uit te splitsen naar prijsklasse, zodat te zien is hoe groot het tekort per prijsklasse is? Dat zou meer inzicht geven. De betaalbaarheid van hun woning is immers voor steeds meer mensen een probleem. Het is een dusdanig groot probleem dat het College voor de Rechten van de Mens onlangs concludeerde dat voor arme mensen het recht op huisvesting in Nederland niet gegarandeerd is, een recht dat wij in de Grondwet en internationale verdragen hebben vastgelegd. Het College adviseert daarom dat de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen gegarandeerd moet worden, ook voor mensen met specifieke behoeften en benodigdheden. Het adviseert dat de financiële toegankelijkheid van huurwoningen gegarandeerd moet worden, dat de oorzaken van dakloosheid onderzocht moeten worden en dat er maatregelen genomen moeten worden om die oorzaken te bestrijden.

De Minister is demissionair en ik begrijp natuurlijk dat er nu geen grote beleidswijzigingen kunnen komen. Als er echter grote beleidswijzigingen nodig zijn om deze aanbevelingen te kunnen opvolgen, zegt dit eigenlijk dat dit kabinet de afgelopen jaren de Grondwet niet goed naleefde. Kan de Minister in ieder geval aangeven wat hij vindt van de conclusies van het College van de Rechten van de Mens ten aanzien van de stand van zaken van het grondwettelijk recht op huisvesting?

Dan kom ik bij de situatie rond Airbnb. De verhuur van woningen voor toeristisch gebruik heeft voor sommigen voordelen, maar zorgt tegelijkertijd voor grote overlast, onder andere in Amsterdam. Belangrijker is nog dat de prijzen van panden opgedreven worden en dat er woningen onttrokken worden aan de woningvoorraad. Dat is een onacceptabele situatie in steden waar al een enorm tekort aan woningen is. In de brief

geeft de Minister aan welke mogelijkheden er nu al zijn om overlast door platforms als Airbnb tegen te gaan. Als ik de brief goed begrijp, zijn die er ook best. Denk bijvoorbeeld aan bestemmingsplanwijzigingen of het stellen van regels in het kader van de Huisvestingswet om schaarste tegen te gaan. Persoonlijk is het mij dan ook een raadsel waarom een stad als Amsterdam daar niet voor kiest.

Tegelijkertijd zie ik in een overzicht van regulering van toeristische verhuur in verschillende Europese steden voorbeelden van afspraken die deze steden gemaakt hebben met Airbnb. Daarin zitten maatregelen waarvan ik denk dat daarmee excessieve toeristische verhuur echt aangepakt wordt. Die zie ik echter niet staan in de overeenkomst die de gemeente Amsterdam onlangs met Airbnb sloot. Ik denk dan bijvoorbeeld aan gelijktijdig maximaal twee kamers per appartement verhuren voor toeristisch gebruik, zoals in Barcelona, of Airbnb de toeristenbelasting laten innen en betalen aan de gemeente, zoals in Florence et cetera. Zijn dit voorbeelden van maatregelen die gemeenten in Nederland nu al met Airbnb zouden kunnen afspreken? Of lopen ze dan tegen nationale wettelijke belemmeringen aan die wij op landelijk niveau kunnen wegnemen? Graag krijg ik een reactie.

Tot slot kom ik bij de evaluatie van de Leegstandswet. Volgens de Minister is deze wet een groot succes. Er is minder leegstand en dat komt ten goede aan mensen die op zoek zijn naar woonruimte. Tegelijkertijd zorgt de verruiming ervoor dat de huurbescherming van huurders minder is geworden. Dat kan nog te rechtvaardigen zijn vanuit het idee dat de Leegstandswet deel uitmaakt van een pakket aan maatregelen om de stagnatie op de woningmarkt terug te dringen. Maar moeten we dan, als dit echt een crisismaatregel was, ook niet zeggen dat deze verruiming tijdelijk moet zijn of op zijn minst beperkt moet zijn voor specifiekere situaties, zoals we dat ook met andere maatregelen gedaan hebben, bijvoorbeeld de lagere btw op verbouwingen? Graag hoor ik de bespiegelingen van de Minister op dit punt.

**De voorzitter:**

Dan geef ik nu het woord aan de Minister voor zijn beantwoording in eerste termijn.

**Minister Plasterk:**

Voorzitter. Dit is met recht een verzamel-AO op het voor mij toch ook enigszins nieuwe terrein van het wonen. Het is de tweede maal dat ik in deze commissie mag verschijnen en het overleg gaat echt alle kanten op, van Airbnb tot en met het bouwen van nieuwbouw en frictie op de woningmarkt. In mijn beantwoording zal ik er een viertal thema's uit lichten die door verschillen sprekers zijn aangestipt. Daarna zal ik in volgorde van spreker de resterende vragen langslopen.

De vier thema's zijn Airbnb, waarop bijna alle sprekers zijn ingegaan, de weigering van statushouders om een woning te accepteren, waarover door een aantal sprekers is gesproken, de bouwcapaciteit in algemene zin en het punt van de verwarde personen. Daarna loop ik de afzonderlijke resterende vragen langs.

Zoals zoveel van dit soort internetactiviteiten is Airbnb oorspronkelijk gestart als een buitengewoon sympathieke manier van burgers om zonder inbreng van grote bedrijven of overheden elkaar te kunnen vinden en onderling elkaar iets te kunnen verhuren, waarbij men zijn oordeel kan baseren op de reviews van andere klanten op het internet. Airbnb is uitgegroeid tot een marktmacht om rekening mee te houden. Dat geldt ook voor Uber en voor meer van dergelijke initiatieven. Dat hoeft op zichzelf geen slecht nieuws te zijn, maar het kan ook consequenties hebben die onwenselijk zijn en bijvoorbeeld derden kunnen raken. Zolang het gaat om twee mensen die elkaar op internet kunnen vinden en een interactie afspreken, is het tot daaraan toe. Als het echter leidt tot het

veranderen van het karakter van de stad of tot overlast, kan er een moment komen dat er reden is voor de overheid om er paal en perk aan te stellen.

Met Airbnb is dit nu het geval. Als we een overzicht maken van de grote steden en grote toeristische attracties in Europa zien we dat er overal een behoefte is om op een of andere manier regulerend op te treden. Er werd net al naar verwezen. Dat is in Nederland ook gebeurd. Ik kan melden dat ik een aantal maanden geleden een positief constructief gesprek heb gevoerd met wethouder Ivens van de stad Amsterdam. Op die plek knelt de situatie toch het meest. Er is daar natuurlijk een interessante politieke constellatie: een liberale wethouder van VVD-huize, verantwoordelijk voor de hotelmarkt en alles wat daarmee te maken heeft, en de wethouder van SP-huize, verantwoordelijk voor de woningmarkt, zoeken gezamenlijk een oplossing voor dit probleem.

Door BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) was al eerder gezegd dat wij meenden dat nieuwe wetgeving niet per se nodig was, mits men de lokaal beschikbare instrumenten goed inzet. Wij hebben ook expertise bijgedragen aan de wethouder en het college van Amsterdam om te trachten binnen de wettelijke kaders tot een regulering te komen. Dat heeft het enorme voordeel dat we dat dan vrij eenvoudig kunnen doen. Het is een kwestie van een voorstel maken voor de gemeenteraad en dat vervolgens al dan niet door de gemeenteraad laten vaststellen. De stand van zaken in Amsterdam is dat men nu afspraken heeft weten te maken met verreweg de grootste aanbieder, namelijk Airbnb. Dat is natuurlijk goed nieuws. Op basis daarvan is men gekomen tot een conceptregeling voor de gemeenteraad die in consultatie is gegeven. De consultatiefase is nu afgelopen. Het was in de publiciteit; ik vertel dus niets nieuws als ik zeg dat Airbnb in de consultatiefase kennelijk nog wel wat kanttekeningen had bij het voorstel. Daarover zei de wethouder dat hij hier op zich geen moeite mee had. Goed, het gebeurt. Eerlijk gezegd is het mij ook weleens overkomen dat ik dacht dat ik iets goed had afgestemd, maar dat er dan in de consultatiefase toch een weerwoord op kwam. Ik zeg dit er even bij, omdat ik om die reden nog even terughoudend wil zijn in het nader becommentariëren van de voorstellen die er nu liggen. Wethouder Ivens heeft dus een voorstel ter tafel gebracht waarvan hij denkt dat het op dit moment een afdoende oplossing kan bieden voor de situatie in Amsterdam. Het brengt onder meer met zich mee dat er een maximum wordt gesteld. Het voorgestelde stelsel behelst dat men altijd een vergunning moet vragen, tenzij men voldoet aan een aantal voorwaarden. En een van die voorwaarden is dat men niet meer dan 60 dagen per jaar zijn kamer, etage of huis verhuurt. Daarvoor moet de gemeente natuurlijk de informatie hebben die nodig is om te kunnen vaststellen of men dat correct heeft gedaan.

We hebben wel meege gedacht, maar het is nadrukkelijk het voorstel van het college van B&W. Ik stel voor dat we de behandeling van het voorstel in Amsterdam afwachten, want daar hoort het ook, maar dat ik wel de vinger aan de pols houd. Ik zeg toe dat ik het de Kamer onmiddellijk schriftelijk meld als er vervolgens nieuwe ontwikkelingen zijn die nopen tot landelijke actie, zodat we dat dan hier kunnen signaleren en bekijken wat we op dat punt kunnen doen.

**De voorzitter:**

Ik zie een vinger van mevrouw Voortman.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Ik begrijp wel dat de Minister aangeeft dat hij niet specifiek in de afspraken wil treden, maar ik vond het overzicht van de mogelijkheden in andere steden, steden buiten Nederland, wel erg interessant. Kijk bijvoorbeeld naar wat Florence doet: maximaal twee kamers per appartement et cetera. Daarvan vroeg ik me wel af of dat dingen zijn die

hier niet mogen. Of mogen die hier wel? Als die hier niet mogen vanwege wettelijke belemmeringen, zou ik het goed vinden om daar eens naar te kijken.

**Minister Plasterk:**

Ik heb de internationale vergelijking natuurlijk ook bekeken. Mijn indruk is dat als in Amsterdam het huidige voorstel doorgaat, men in het middens-egment zit qua regulering. Mevrouw Voortman heeft gelijk: Florence gaat net wat verder. Ik doe het uit het hoofd, maar ik dacht dat juist Parijs en Londen veel minder reguleren op dit terrein. Ik dacht dat Amsterdam een redelijke middenpositie inneemt en zelfs een vrij restrictief beleid heeft.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat we even schorsen voor de stemmingen. Zodra dat gebeurd is, komen we terug.

De vergadering wordt van 14.13 uur tot 14.18 uur geschorst.

**De voorzitter:**

We hervatten het algemeen overleg. De Minister vervolgt zijn betoog.

**Minister Plasterk:**

Voorzitter. Ik gaf reeds aan dat ik vier thema's wat uitvoeriger zal bespreken en de rest per vraag behandel. Zojuist hebben we gesproken over Airbnb. Ik ga nu over op het onderwerp huisvesting voor statushouders, waarover de heren Kops en Koerhuis hebben gesproken. Gemeenten zijn op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Zij bepalen zelf welk type woningen ze beschikbaar stellen. De meeste gemeenten kiezen voor huisvesting in de reguliere sociale huurvoorraad. Afhankelijk van de situatie kunnen ze ook andere keuzes maken, zoals huisvesting in speciaal getransformeerde kantoren of nieuwbouw met gedeelde voorzieningen, waarbij niet een gehele woning maar alleen een kamer wordt geboden. Voor dit type eenvoudige huisvesting heeft mijn voorganger de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders ingesteld. Deze regeling is ingesteld naar aanleiding van de verhoogde asielinstromen en is bedoeld om gemeenten te ondersteunen bij de tijdige uitstroom van statushouders uit asielzoekerscentra, want Staatssecretaris Dijkhoff dringt erop aan dat gemeenten ervoor zorgen dat mensen uit azc's met de status van erkend vluchteling zo snel mogelijk andere woonruimte krijgen aangeboden.

De regeling is zodanig vormgegeven dat verdringing op de woningmarkt wordt tegengegaan. Er moet namelijk woonruimte worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. De kosten voor de samenleving worden zo veel mogelijk beperkt doordat er geen recht op huurtoeslag bestaat. In de regeling zijn een maximale huurprijs en de kostendelersnorm als besparing op het bijstandsbudget opgenomen. Woningen binnen de sobere vorm van huisvesting dienen geschikt te zijn voor minimaal vier statushouders. Daarmee wordt voldaan aan de eis van een eenvoudige maar doelmatige woonoplossing bovenop de bestaande woonvoorraad. Ik heb nog een paar opmerkingen en dan kom ik op de specifieke vragen van de heer Kops. Iedere woning die aan een statushouder wordt toegewezen, wordt niet aan iemand anders toegewezen. Er kan maar één toewijzing plaatsvinden. In algemene zin nemen de wachtlijsten hierdoor niet meetbaar toe. Sowieso is de wachttijd een slechte indicator om het aantal beschikbare woningen te bepalen. Veel mensen wachten immers heel specifiek op een bepaalde woning en staan liever vijf jaar op de wachtlijst om deze te krijgen. Als maat hanteren wij het liefst het percentage woningzoekenden dat binnen een jaar een woning heeft. In het afgelopen jaar bedroeg het 50%. Dit percentage is ten opzichte van

voorgaande jaren niet toegenomen. We kunnen het ook op een andere manier bekijken: van de vrijgekomen sociale huurwoningen is het afgelopen jaar ongeveer 15% toegewezen aan statushouders, dus 85% niet. Er is geen sprake van een factor zoveel. Nogmaals, elke woning die aan een statushouder wordt toegewezen, wordt niet aan een ander toegewezen. Het is echter niet zo dat hierdoor de aanvraagdruk verdubbelt of iets dergelijks.

Ook ik heb de melding gekregen over het weigeren van een woning. Als een statushouder niet komt opdagen op de afspraak voor de ondertekening van het huurcontract, is er eigenlijk al sprake van woningweigeren. Dit geldt uiteraard ook als iemand wel komt opdagen, maar ter plaatse meldt dat hij de woning niet wenselijk vindt. In beide gevallen toetst het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) binnen twee weken op basis van een zeer limitatieve lijst met weigeringsgronden of de weigering terecht is. Deze gronden komen in de praktijk nauwelijks voor. Als iemand zegt dat het uitzicht hem niet aanstaat of dat hij de woning niet mooi vindt, is dat geen geldige reden. In de persoonlijke sfeer kan echter sprake zijn van omstandigheden waardoor een weigering niet onredelijk is. Wordt de weigering door het COA als terecht beoordeeld, dan koppelt de regievoerder binnen twee weken een nieuwe kandidaat aan de woning die past bij de aangeboden ruimte. Zodoende zijn de inspanningen van de gemeente om huisvesting beschikbaar te stellen niet voor niets geweest. Als er binnen twee weken geen nieuwe kandidaat is, meldt de gemeente dit aan de regievoerder.

Als de weigering onterecht is, wordt de statushouder een tweede maal in de gelegenheid gesteld om de woning alsnog te accepteren. Accepteert de statushouder de woning niet, dan wordt de bemiddeling door het COA gestopt en moet hij de opvangvoorziening verlaten. Indien de statushouder dit niet vrijwillig doet, wordt bij de rechtbank een ontruimingsbevel aangevraagd en wordt betrokkene onder dwang uit de opvang verwijderd.

Als geldige redenen voor weigering gelden medische en psychosociale aspecten. Het is uiteindelijk aan de rechter om te toetsen of een weigering terecht is. Naar mijn oordeel en dat van mijn voorganger – wij spreken sowieso met één mond – is dit de juiste aanpak. Hiermee heb ik ook antwoord gegeven op de vraag wat het voor een gemeente betekent en wat er met haar taakstelling gebeurt als een statushouder afziet van een ter beschikking gestelde woning. Zoals ik zojuist al zei, wordt er in dat geval iemand anders aangedragen.

Er werd specifiek gevraagd naar de situatie in Den Haag.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat we het blokje afmaken, waarna er gelegenheid is voor het plegen van interrupties.

**Minister Plasterk:**

Ik kom op het laatste punt van dit blokje. Alle vergunninghouders in Den Haag zouden zijn gehuisvest met behulp van subsidie. Bij mijn weten geldt dit niet voor alle vergunninghouders. Ik ga na of ik de betreffende informatie boven water kan krijgen en stuur de Kamer bij een volgende gelegenheid hierover een brief. Mag ik het zo toezeggen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister gaf antwoord vanuit de statushouder. Ik hoor graag een antwoord vanuit de gemeenten. Bepaalde gemeenten bekijken hoe zij kunnen afwijken van het door ons ingezette landelijke beleid om meerdere statushouders in één woning te plaatsen. Ik heb betoogd dat als een gemeente van dit beleid afwijkt en statushouders in te ruime of te veel sociale huurwoningen plaatst, het Rijk hieraan meesubsidieert. Hoe voorkomen we dat gemeenten statushouders te ruim plaatsen en de

kosten deels afwentelen op het Rijk? Gegeven de urgentie en het feit dat de nieuwe regeling ingaat, ontvang ik graag voor eind juni hierover een brief van de Minister.

**Minister Plasterk:**

Het kabinet heeft de verplichting om statushouders urgentie te verlenen uit de wet geschrapt. Gemeenten zijn derhalve niet langer verplicht om statushouders voorrang te geven op andere woningzoekenden. Dat wil niet zeggen dat gemeenten verplicht zijn om statushouders géén voorrang te geven. Het is een strikt liberaal beleid geworden, waarbij het aan de gemeenten is om te bepalen wie zij met welke urgentie waar willen plaatsen. Dat is de huidige stand. Als we het onder een vergrootglas leggen, zien we inderdaad – dat geef ik de heer Koerhuis toe – dat het ertoe kan leiden dat gemeenten statushouders alsnog een plek geven op de lijst of wellicht zelfs voorrang geven op de lijst. Daar grijpen wij niet op in.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Kan de Minister toezeggen dat hij de mogelijkheden onderzoekt om wél in te grijpen? Tijdens het voorgaande algemeen overleg heb ik gevraagd of het technisch mogelijk is om voor bepaalde woningcorporaties niet mee te tekenen met de achtervang. Wil de Minister bekijken welk effect zo'n instrument heeft op gemeenten die op kosten van het Rijk statushouders te ruim huisvesten?

**Minister Plasterk:**

In een eerder debat heb ik al gezegd dat we met de dag minder demissionair worden. Naarmate de formatie langer duurt, went iedereen aan de huidige stabiele situatie. Ik had me voorgenomen om me niet te beroepen op mijn demissionaire status, maar op dit punt is een grens in zicht. Mijn voorganger die tot voor kort de portefeuille Wonen en Rijksdienst deed, heeft een belangrijke wijziging in de wet aangebracht. Hij heeft namelijk de wettelijke voorrang vervangen door een meer liberaal regime, waarbij gemeenten een en ander zelf mogen bepalen. Het vereist een politieke call om nog een stap verder te gaan en gemeenten ervan te weerhouden om voorrang te geven aan statushouders. Dat vraagt om wetgeving. Het gaat net een stap te ver om toe te zeggen dat ik een en ander zal doen. Ik doe het niet graag, maar ik moet me beroepen op het feit dat ik de status quo verdedig, te meer daar deze kortgeleden door oud-minister Blok in gang is gezet. De verregaande stap om gemeenten ervan te weerhouden urgentie te verlenen, vraagt om wetgeving en daarover wil ik nu geen standpunt innemen.

**De voorzitter:**

De heer Kops wil nog een interruptie plegen op dit blokje.

**De heer Kops (PVV):**

Ja. Per 1 juli verdwijnt uit de wet de verplichting om voorrang te verlenen aan statushouders. Wat levert dit in de praktijk op? Aedes en de Woonbond gaven al aan dat er in de praktijk niets zal veranderen, omdat de taakstelling blijft. Gemeenten moeten alsnog statushouders huisvesten. We hebben ook de Wet kostenverhaal huisvesting vergunninghouders, die nog ergens boven hangt, op basis waarvan boetes aan gemeenten kunnen worden opgelegd ter hoogte van € 1.860 per maand per te laat geplaatste statushouder. Nogmaals, wat verandert c.q. verbetert er in de gehele praktijk?

**Minister Plasterk:**

Een en ander vloeit voort uit de afspraken die aan de regietafel asielzoekers zijn gemaakt. Deze regietafel heb ik voorgezeten. Klaas Dijkhoff,

die verantwoordelijk is voor de asielzoekersstroom, heeft er bij de gemeenten met enige klem op aangedrongen dat zij ervoor zorgen dat de azc's niet verstopt raken met mensen die niet langer vluchteling zijn en een status hebben gekregen. Er zijn inderdaad afspraken gemaakt dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor het onderbrengen van de erkende vluchtelingen in reguliere huisvesting. Hoe ze dit doen, moeten ze zelf weten. Vanuit het perspectief van het vluchtelingenbeleid is dit een heel redelijke stap. Ik kan me voorstellen dat de commissieleden zeggen: ja, maar nu hebben de gemeentebesturen deze verantwoordelijkheid op zich genomen. Dat is ook zo. Hoe ze deze nader invullen, is aan de gemeenten. Het is inderdaad niet anders.

De heer **Kops** (PVV):

De Minister zei dat Klaas Dijkhoff erop aandringt dat statushouders zo snel mogelijk vanuit een azc in een woning worden geplaatst. Verandert er in de praktijk dan helemaal niets en vindt er met deze verandering van de wet per 1 juli eigenlijk alleen maar een verschuiving van verantwoording plaats? Wordt de verantwoording van het Rijk afgeschoven op de gemeenten?

Minister **Plasterk**:

Nee, er is geen sprake van afschuiven. Er is sprake van het wegvallen van de verplichting om statushouders voorrang te geven. Gemeenten mogen nu zelf bepalen hoe zij ervoor zorgen dat niemand onder de brug slaapt. In feite is dat natuurlijk de doelstelling van het beleid. Overigens is er een groot algemeen belang mee gediend, nog los van het belang voor de erkende vluchtelingen over wie we het nu hebben.

Ik ga over op een van de actuele grote onderwerpen, dat bijna te groot is voor een algemeen overleg. Dit onderwerp maakt dat degene die het geluk heeft om in een volgend kabinet de woonportefeuille te doen, echt iets belangrijks te doen krijgt. Na jaren van crisis en vastzitten, is er nu de ruimte, zowel economisch als anderszins, om op grote schaal te gaan bouwen. Ik kom zo op de bouwcapaciteit, waarover een aantal leden vragen heeft gesteld. Ik benadruk dat bouwen natuurlijk veel meer is dan alleen maar aantallen units creëren. In feite maakt men mensenlevens. Door de bouwvorm creëert men een manier waarop mensen de komende 50 of 100 jaar met elkaar samenleven: of je nu in een portiek woont, waarin ik ben opgegroeid, of op een galerijflat, waar ik later heb gewoond. De manier van leven verschilt, omdat je op een andere manier je burens tegenkomt en op een andere manier met de mensen in je omgeving samenwerkt. Dit ligt ook aan het type groenvoorziening, de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de plek van de auto in de wijk. Er ligt dus een ongelooflijke kans voor de mensen die nauw betrokken zijn bij het bouwproces om de komende jaren belangrijke dingen voor Nederland te doen. Er moeten de komende jaren bijna een miljoen huizen – ik schat zo'n 760.000 – gebouwd worden. De uitdaging is – nu kom ik specifiek op de vragen – om ervoor te zorgen dat ze betaalbaar zijn, voor de verschillende inkomensgroepen bereikbaar, duurzaam et cetera. Maar goed, dit is meer een verzuchting dan een antwoord op een van de vragen. Het is een mooi onderwerp voor de komende jaren. Het ligt voor een groot deel natuurlijk bij het lokale bestuur en bij de woningbouwcorporaties. Eerder is al de vraag naar boven gekomen waarom het zo stopt en stagneert. De crisis is toch voorbij? Waarom ligt het bouwtempo niet zo hoog als het plantempo eigenlijk vraagt?

De Minister van BZK heeft inderdaad systeemverantwoordelijkheid. Vanuit deze verantwoordelijkheid worden de gemeenten ondersteund om een en ander te doen. We stimuleren de nieuwbouw met heffingsverminderingen. Een verhuurder krijgt een heffingsvermindering van € 10.000 of € 20.000 voor de bouw van goedkope huurwoningen. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt vereenvoudigd doordat er treden worden

geschrapt en er alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. De samenwerkingstafel middenhuur is op 1 januari 2017 gestart om lokale partijen te ondersteunen bij het vergroten van het aanbod van huurwoningen in het middensegment. Er is besloten tot een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat gemeenten in de bestemmingsplannen, naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap, ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie kunnen aanwijzen. Bovendien zijn er het Expertteam Versnellen – ik kom er zo op terug – ingeval de gebiedsontwikkeling moeizaam verloopt, en het Expertteam Transformatie als het omzetten van bijvoorbeeld kantoren naar woonruimte niet van de grond komt.

Om het versnellen beter in beeld te krijgen, voeren we gesprekken met de woningmarktregio's. Mevrouw Van Eijs vroeg hiernaar. De gesprekken heb ik voor een deel zelf gevoerd. Grotendeels worden ze op hoogambtelijk niveau gevoerd. In september vindt het laatste gesprek plaats. In zestien van de negentien woningregio's zijn de gesprekken gevoerd. De Kamer krijgt nog een brief met de uitkomsten. Ik kan al een indruk geven. De verschillen tussen de regio's zijn groot. Dat is natuurlijk logisch. Overal zien we een trek naar de stad. Dit geldt niet alleen in de Randstad. In de Groningse regio en Twente zien we een trek naar Eindhoven en de stad Groningen. Het platteland – ik weet niet of deze term tegenwoordig nog correct is – stroomt leeg en men trekt naar de grote stad. Er heerst een breed gevoel van urgentie bij alle betrokken partijen. Ik kom eigenlijk weinig partijen tegen die niet doorhebben dat er wat moet gebeuren. Er ligt veel nadruk op het onderwerp verduurzaming, dat ook terecht bij de kabinetsformatie op tafel ligt.

De regionale samenwerking wisselt sterk in intensiteit. Vaak kunnen partijen elkaar goed vinden, maar op sommige plekken is een extra inspanning nodig en dan draagt zo'n bezoek vanuit BZK wel bij. Als we daar aan tafel zitten, kan men moeilijk zeggen dat het voor het eerst is dat we elkaar spreken. We nemen natuurlijk ook wat boodschappen mee terug naar Den Haag en bekijken of we nog iets kunnen doen qua regelgeving of het beperken ervan. Hierop komen we uitgebreid terug in de brief naar aanleiding van de besprekingen.

Mevrouw Van Eijs vroeg of de provincies nog wat kunnen doen als gemeenten zich niet aan de afspraken uit de woonvisie houden. De gemeenten zijn op grond van de Woningwet niet verplicht een woonvisie op te stellen. Het is wel een eis om tot prestatieafspraken met corporaties te komen. Een provincie kan middels de provinciale ruimtelijke verordening voorwaarden stellen aan het goedkeuren van bestemmingsplannen, zoals het hebben en uitvoeren van een gemeentelijke woonvisie. Indirect kan het wel worden gevraagd. Indien het provinciaal belang wordt geschaad of dreigt te worden geschaad, kan de provincie overgaan tot een aanwijzing.

Hiermee heb ik de vragen over de bouwcapaciteit beantwoord.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Waar bijt het nu het meest? Ik stel deze vraag met het oog op een eventuele brief of analyse waarin duidelijk wordt wat we moeten doen. Ligt het aan het grondprijnsbeleid van gemeenten? Ik kan me voorstellen dat dit remmend werkt op de bouw. Ligt het aan de wooncontingenten van provincies? Misschien begrijp ik het verkeerd, maar volgens mij gaat er vooral een remmende factor van uit doordat provincies veelal aanwijzen waar men níét mag bouwen. Ik hoop dat ik het verkeerd heb begrepen en dat provincies af en toe ook zeggen: daar wél bouwen. Aan bouwen is immers een groot tekort. Of kunnen gemeenten en provincies te weinig vakmensen vinden? Aan welke van de drie factoren ligt het? Waar bijt het het meest? Het ligt ongetwijfeld aan alle drie, maar wat is de grootste bottleneck?

**Minister Plasterk:**

Je kunt het niet helemaal aan één punt ophangen. Vorige week was ik op de Provada, een grote vastgoedbeurs. Ik heb daar gesproken met een aantal mensen die ook internationaal bouwen. Vanuit internationaal perspectief is het moeilijk voor te stellen dat er zulke grote verschillen in woonwensen zijn binnen een straal van slechts tien minuten met de trein. Hoe kan het dat mensen in Amsterdam elkaar de tent uit vechten voor een vierkante meter, dat men in Almere al aardig z'n best moet doen om een huis te krijgen en dat het één treinstop verder, in Lelystad, echt moeilijk is om mensen te vinden die daar een huis willen kopen? Begrijp me goed, ik vat het samen. Ik wil niemand in de wielen rijden die actief is in de projectontwikkeling in Lelystad. Hoe is het mogelijk dat er op zo'n kleine afstand zo'n steile curve is van de vraag? Dat vormt een deel van de problematiek. Het zijn gewoon de wensen van de mensen. Wij dringen er vanuit de overheid op aan dat we zo veel mogelijk verdichten, dus dat we zo veel mogelijk binnenstedelijk bouwen en het Groene Hart en de overige groene ruimte zo veel mogelijk intact laten. Dit leidt natuurlijk tot langzamer en duurder bouwen. Dat is dus ook een aspect. Er kan inderdaad ook sprake zijn van krapte in vakmensen. Dat probleem kunnen wij niet stante pede oplossen. Daarvoor moeten er mensen worden opgeleid. Er zou ook tijdelijk een krapte in materiaal ontstaan, maar op een gegeven moment moet de markt zijn werk doen en moeten de bouwers ervoor zorgen dat ze het materiaal ergens in de wereld kunnen opsnorren. Daarnaast kunnen de regels in de weg zitten. Als er signalen zijn over onnodige regels, moeten we deze ophalen en met elkaar de belemmeringen wegnemen. Het is een amalgaam aan factoren. We moeten op alle fronten proberen om het tempo te verhogen.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis heeft geen vervolgvraag. Gezien het feit dat ik als voorzitter fungeer, zal ik met de Minister geen debat aangaan. Ik heb wel een feitelijke vraag. Wanneer kan de Kamer de tussenrapportage van het platform voor het middensegment verwachten? Is dat al bekend?

**Minister Plasterk:**

Ja, dat is al midden juni. De eindrapportage komt pas begin volgend jaar of eind dit jaar.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs heeft nog een interruptie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is interessant wat de Minister zei over hetgeen hij heeft opgehaald in de woningmarktregio's. Ik snap dat hij niet de gehele brief wil verhalen. Mede gezien het feit dat de bouw achterblijft, hoor ik echter graag of hij in de woningmarktregio's knelpunten heeft ontdekt waarvan hij zegt: op dit punt kunnen we wellicht regels schrappen; daar valt winst te behalen. Is er iets naar voren gekomen waarmee we de opgave kleiner kunnen maken?

**Minister Plasterk:**

Mevrouw Eijs probeert mij te verleiden tot het geven van een indruk. Het is moeilijk om een en ander wetenschappelijk helemaal te onderbouwen, omdat alle regio's nu eenmaal verschillend zijn. Het zijn er ook zo veel. In totaal zijn er negentien regio's, waarvan er zestien worden benoemd. Mijn indruk is dat de mate waarin provincies, gemeenten en woningbouwcorporaties samenwerken, bijdraagt aan het tempo. Als de samenwerking goed gaat, komt men een heel eind binnen de bestaande regels. Ik kom op plekken waar met grote vaart goede dingen worden gebouwd. Het kan kennelijk wel. Het is ook een logisch gegeven: als de verschillende

overheden en woningbouwcorporaties goed samenwerken, gaat het beter dan wanneer een ieder zich op zijn eigen positie terugtrekt.

**De voorzitter:**

De Minister vervolgt zijn betoog.

**Minister Plasterk:**

Ik kom op mijn laatste, wat algemenere punt: de verwarde personen. De signalen dat woningcorporaties toenemende overlast hebben van huurders met verward gedrag zijn mij bekend. Daarnaast ervaren corporaties bij de uitwisseling van gegevens over deze huurders knelpunten met de gemeenten, zorgaanbieders, politie en andere partners. Natuurlijk moet ook de privacy van deze groep gerespecteerd worden. Om te kunnen acteren, moet er voldoende informatie zijn. Ik ben voortdurend met Aedes in gesprek om te bekijken of we nog iets kunnen bijdragen aan het verhelderen van zijn positie. Hoe meer concrete knelpunten ik krijg aangereikt, des te gemakkelijker kan ik de beste jurist van BZK inzetten om Aedes goed bij te staan.

De uitkomsten van het aangekondigde onderzoek van Aedes onder de woningcorporaties over overlast en incidenten neem ik graag mee in mijn overleg met Aedes.

De privacy heb ik al genoemd. De afgelopen maanden is vanuit meerdere ministeries een werkgroep aan de slag gegaan om alle ontwikkelingen, dus de wetgevingstrajecten en de initiatieven op het terrein van informatiedeling, in kaart te brengen en concrete acties te ontwikkelen waarmee de praktijk kan worden ondersteund. In samenwerking met deze werkgroep organiseert het Schakelteam personen met verward gedrag op 28 juni een bijeenkomst over informatiedeling, een zogeheten «ontwikkelplein». Aedes is ook uitgenodigd. De bijeenkomst vindt dus over een week of twee plaats.

Het Aanjaagteam verwarde personen heeft eerder onder leiding van Liesbeth Spies de problematiek van personen met verward gedrag op de kaart gezet. Dit gespreksonderwerp vraagt de blijvende inzet van partijen. Het aanjaagteam is opgevolgd door het schakelteam, dat ik net al noemde, onder leiding van Onno Hoes. Het uiteindelijke doel van het schakelteam is dat in oktober van volgend jaar overal in Nederland een goed werkende aanpak bestaat voor mensen met verward gedrag. De gezamenlijke inzet is het voorkomen van persoonlijk leed en de hiermee samenhangende maatschappelijke overlast. Het team richt zich vooral op het stimuleren en faciliteren van afspraken, verbeteracties en het delen en verspreiden van oplossingen en goede voorbeelden.

Het is zeer positief dat de Federatie Opvang, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), Aedes en het altijd te prijzen Leger des Heils heel veel doen voor de doelgroep. Samen zijn zij het actieplan Weer Thuis! gestart om goede voorbeelden te verzamelen en de gemeenten en corporaties op lokaal en regionaal niveau te ondersteunen bij netwerkvorming. De partijen binnen het programma schatten dat er een tekort is van 10.000 betaalbare een- en tweekamerwoningen voor mensen die afkomstig zijn uit de opvang of beschermd wonen. Zij willen extra huisvesting realiseren in combinatie met de juiste begeleiding. Het actieprogramma sluit goed aan bij het door BZK en VWS gefinancierde kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis van Platform31, met een ondersteuningsprogramma voor de gemeenten. Het is goed dat het actieprogramma nauw samenwerkt met Platform31. We zijn voortdurend met de kwestie bezig, ook samen met Aedes. Ik ben blij dat Aedes er in zijn recente brief nog eens prioriteit aan gaf. Tot zover dit punt.

Ik ga, in volgorde van sprekers, over naar de overige vragen die zijn gesteld. Mevrouw Beckerman stelde mij een moeilijke vraag over de vertrekpremies bij woningbouwcorporaties in relatie tot de noden die er bestaan. Dit is een moeilijke vraag, niet alleen inhoudelijk maar ook

procedureel. Mevrouw Beckerman heeft er ook schriftelijke vragen over gesteld. Deze worden beantwoord. In een brief aan de Kamer heb ik er al het een en ander over geschreven. Mevrouw Beckerman heeft deze vast gelezen. De brief bevat de conclusie dat de vraag of de vertrekpremies rechtmatig zijn toegekend, onderwerp van beoordeling is door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Ik kan hier derhalve niet zoveel over zeggen. De Aw moet een oordeel vellen en ik wil haar niet voor de voeten lopen. Ik kan het wettelijk kader van de WNT (Wet normering topinkomens) nog eens uitgebreid uiteenzetten, maar dat kent de Kamer al.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik begrijp dat er zorgvuldigheid moet worden betracht. Dat is de hoogste prioriteit. Binnen een zeer korte termijn zijn er echter drie meldingen binnengekomen. Drie keer betreft het een half miljoen euro. Tegelijkertijd ontvangen we allerlei berichten over problemen met tekorten. Er ontstaat dan een heel raar beeld. Ik hoor graag op welke termijn we het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties kunnen verwachten, zodat we eventuele vervolgstappen kunnen nemen.

Minister **Plasterk**:

Over de termijn ga ik niet. Ik neem aan dat de Autoriteit woningcorporaties er binnenkort naar kijkt. Als daar iets uit komt wat aanleiding tot actie geeft, zal ik de Kamer informeren. Ik wil de rollen helder houden. Er wordt natuurlijk getoetst aan de Wet normering topinkomens. Dit is de strengste wet die er in de westerse wereld bestaat. Ik ben persoonlijk verantwoordelijk voor deze wet. Overigens word ik er door deze en gene ook weleens kritisch op aangesproken. De WNT regelt niet alleen een maximuminkomensnorm voor bestuurders in de publieke en semipublieke sector, maar ook vertrekpremies. Er zit wel een overgangsregeling in. Deze overgangsregeling is verplicht en vloeit voort – je zou het niet zeggen – uit de mensenrechten, namelijk het recht op eigendom. Dit is een van de fundamentele mensenrechten, dat door de ILO (International Labour Organization) zo wordt uitgelegd dat men bestaande aanspraken alleen kan verliezen op basis van een wet – in dit geval is daar sprake van – en als het voorzienbaar is. Dit laatste betekent dat men het minimaal vier jaar van tevoren moet hebben zien aankomen. Dit heeft de afgelopen jaren derhalve geleid tot een overgangssituatie waarmee we feitelijk moeten dealen. Of de door mevrouw Beckerman aangehaalde kwesties er allemaal onder vallen, weet ik niet. Deze moet specifiek worden beoordeeld.

Tijdens het wetgevingstraject hebben we de wet verder dichtgeschroeid. Een aantal Kamerleden was hierbij betrokken. Bijvoorbeeld op het punt van uitkeringsbedragen is de wet door amendementen strenger geworden dan die aanvankelijk was. De huidige wet moet worden toegepast en zo nodig door de Autoriteit woningcorporaties dan wel de rechter worden getoetst. Als de Kamer of het kabinet vindt dat de wet nog niet streng genoeg is of nog loopholes toestaat, moet er nieuwe wetgeving komen. Maar goed, dat kan ik nu niet meer doen. Dat is de feitelijke situatie. Nogmaals, ik heb alle sympathie voor het beeld dat mevrouw Beckerman schetst dat sommige dingen moeilijk te begrijpen of moeilijk uit te leggen zijn. Het is echter ook aan de instanties zelf wanneer ze handelingen verrichten. Ze hoeven het natuurlijk niet te doen en ze moeten zich voortdurend afvragen of ze het wel moeten doen en of het past bij de rol die ze hebben. Of het uiteindelijk wettelijk is toegestaan, moet in dit geval worden vastgesteld door de Autoriteit woningcorporaties.

Op de overlast van verwarde personen ben ik ingegaan.

Dan kom ik op de situatie wat betreft antikraak. Er is een Keurmerk Leegstandbeheer (KLB). Recentelijk zijn tijdelijke contracten beschikbaar gekomen die ter bestrijding van dakloosheid kunnen worden ingezet. GroenLinks heeft hierover vragen gesteld. Van het College voor de

Rechten van de Mens is de rapportage «Mensenrechten in Nederland: armoede, sociale uitsluiting en mensenrechten» verschenen. Ik heb hier recentelijk kennis van genomen. Er wordt gewerkt aan een kabinetsreactie. Mevrouw Voortman en mevrouw Beckerman vroegen ernaar. Voldoende en betaalbare huisvesting heeft de volledige aandacht. Nederland heeft het beste sociale woningstelsel in Europa, dus op zich doen we er heel veel aan. Huishoudens met een laag inkomen hebben recht op huurtoeslag. Een groot deel van de huur wordt hierdoor vergoed. In januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd met als voornaamste doel het garanderen van de betaalbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen.

Het aantal betaalbare en geschikte woningen voor specifieke doelgroepen komt voornamelijk tot stand door goede afspraken op lokaal of regionaal niveau. De prestatieafspraken op regionaal of lokaal niveau en tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties kunnen ook gaan over woningen voor doelgroepen, waaronder mensen die uit een intramurale setting komen, zoals een ggz-instelling, daklozenopvang of beschermd wonen, en ouderen die langer zelfstandig thuis wonen. Het Rijk heeft hierin een faciliterende en ondersteunende rol. Deze wordt onder meer ingevuld met een aantal programma's, zoals het kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis, uitgevoerd door Platform31. Een belangrijke programmalijn is de huisvesting van mensen uit de ggz en maatschappelijke opvang, waarover ik zojuist al sprak. Wat betreft de conclusie over daklozen kan ik opmerken dat het aantal huishoudens dat uit huis wordt gezet al voor het derde jaar op rij is afgenomen. Corporaties werken hard om te voorkomen dat huurachterstanden oplopen en huishoudens uit hun huis worden gezet. Tot zover mijn voorlopige antwoord op het rapport van het College voor de Rechten van de Mens. De Kamer ontvangt nog een schriftelijke reactie.

De vraag van mevrouw Beckerman over Airbnb heb ik in mijn algemene deel beantwoord.

De heer Koerhuis heeft nog een aantal vragen gesteld. Over de huisvesting van statushouders hebben we zojuist gesproken.

De heer Koerhuis stelde ook een belangrijke vraag over woonfraude. Zijn voorganger, de heer Van der Linde, heeft hiervoor eerder uitgebreid aandacht gevraagd. Hij vroeg in dat kader naar de informatiedeling. Overheidsorganisaties hebben in samenwerking met gemeenten de LAA (Landelijke Aanpak Adreskwaliteit) – bij BZK zijn we gek op afko's – ontwikkeld om de adreskwaliteit in de Basisregistratie Personen (BRP) te verbeteren en adresfraude op te sporen. Dit gebeurt in het bijzonder door het uitvoeren van huisbezoeken op de zogenaamde risicoadressen en aan de hand van signalen. Woonfraude, zoals onrechtmatige onderhuur en overlast, kan op den duur door de verhuurder worden aangepakt, omdat de huurder de woning dan niet volgens de huurovereenkomst gebruikt. Het is in principe een zaak tussen huurder en verhuurder en valt dus onder het privaatrecht. Uitsluitend binnen het strafrecht kan snelrecht worden toegepast. Aangezien woonfraude en overlast in eerste instantie via het privaatrecht worden opgelost, is er strikt genomen geen snelrecht mogelijk. Er kan echter wel snel worden gehandeld.

Ik kom op de bestuurlijke boetes bij woonoverlast. Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften voor het tegengaan van woonoverlast. De wetgever stelt bijvoorbeeld dat bouwwerken zich in een zandelijke staat moeten bevinden en dat ongedierte geen overlast mag veroorzaken et cetera. Bij een tweede overtreding binnen twee jaar kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De maximale hoogte bedraagt € 8.200. Bij gevaar voor de gezondheid of veiligheid of bij bedreiging van de leefbaarheid kan de boete maximaal € 20.500 bedragen. Vanaf 1 juli 2017 wordt de Gemeentewet gewijzigd, waardoor de burgemeester bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast een last onder bestuursdwang of een dwangsom kan opleggen aan de overlastgever. Bij woonfraude in de vorm van illegale

onderhuur zijn er geen bestuurlijke boetes nodig, omdat het, zoals ik al zei, een kwestie tussen huurder en verhuurder betreft. Er kan echter wel een bestuurlijke boete worden opgelegd als de gebruiker van een vergunningplichtige woning niet beschikt over een huisvestingsvergunning. Indien ook de regels omtrent de huurtoeslag worden overtreden, kan de Belastingdienst het onterecht uitgekeerde bedrag aan huurtoeslag terugvorderen of een boete opleggen. Er is ook een strafbaarstelling mogelijk op basis van de Wet op de economische delicten. Geconcludeerd kan worden dat er allerlei mogelijkheden zijn om woonfraude tegen te gaan. Via de gebruikelijke kanalen, zoals circulaire, worden de gemeenten en verhuurders hierop gewezen. Dat is het instrumentarium dat ik nu kan toepassen, hetgeen ook wel voldoende is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ontving signalen dat het instrumentarium niet voldoende is. Om die reden heb ik het punt opgebracht. Vanuit woningcorporaties krijg ik het signaal dat gemeenten huiverig zijn om systemen te koppelen, om erachteraan te gaan. Het is ook geen fijn werk. De Minister heeft gelijk dat het juridisch mogelijk is, maar iets lijkt gemeenten tegen te houden om het meer en vaker te doen. Ik zou graag zien dat de Minister met de gemeenten in gesprek gaat om te bekijken op welke wijze de belemmeringen kunnen worden weggenomen. De Minister heeft het over boetes bij overlast. Ik heb het over boetes bij fraude, in het bijzonder bij illegale onderverhuur. De Minister noemde geen boetebedragen. Ik krijg signalen van woningcorporaties dat de boetes veel te laag zijn. De Minister weet dat illegale onderverhuur een nagenoeg bedrijfsmatige activiteit is, gezien de hoge winst die men kan behalen op een sociale huurwoning in een heel krappe woningmarkt. Kunnen de boetes niet fors hoger en kunnen we er eventueel een economisch delict van maken?

Minister **Plasterk**:

In mijn volgende bestuurlijke overleg met de VNG en ook met Aedes zal ik het aan de orde stellen en bezien of mijn indruk dat er voldoende instrumenten zijn wellicht bijstelling behoeft. Ik zal de Kamer hierover schriftelijk informeren. Ik moet helder zijn. De conclusie kan zijn dat sommige gemeenten onvoldoende acteren. In principe moeten dan de gemeenteraadsleden hun wethouder bij de oren pakken en vragen: waarom laat u dit nu gebeuren, terwijl u de instrumenten hebt om illegale onderverhuur tegen te gaan? Ik zeg niet dat we er als wetgever weer direct in moeten treden. Als de instrumenten er zijn, maar het gemeentebestuur laks blijkt, is het in principe aan de lokale democratie om het gemeentebestuur tot de orde te roepen. Deze kanttekening laat echter onverlet dat ik het, conform mijn toezegging van zojuist, in een volgend bestuurlijk overleg aan de orde stel en er bij de Kamer op terugkom.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wanneer is het volgende bestuurlijk overleg en wanneer kunnen we de brief van de Minister verwachten?

Minister **Plasterk**:

Dat is een agendavraag. Het wordt in ieder geval na de zomer. Dergelijke vragen over de toekomst kan ik op dit moment lastig beantwoorden.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mag ik nog één klein puntje maken?

De **voorzitter**:

Eén klein puntje, en dan sluiten we af.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb nog een laatste punt. Anders ga ik er in tweede termijn op in. Voor zo'n urgent probleem, waarbij sprake is van zo veel misbruik, is het niet goed genoeg om tot het najaar te wachten met een overleg.

**Minister Plasterk:**

Over drie weken is het reces. Ik denk dat we het kort na het reces moeten inplannen. Ik wil wel proberen om het in de agenda naar voren te halen, zodat het zo spoedig mogelijk plaatsvindt. Het moet worden voorbereid, zodat ik nu niet kan toezeggen dat we het over twee weken doen. We moeten de gesprekspartners aan tafel hebben. Laten we het derhalve kort na de zomer doen. Hiermee zet ik een stap in de richting van de VVD-fractie.

Over volume hebben we met elkaar gesproken.

Ik kom op de kwestie van de erfpachtkortingen in Amsterdam. Het is in de eerste plaats aan het college van Amsterdam om hierop te acteren. Als inwoner van Amsterdam heb ik de indruk dat het een heikel politiek onderwerp is. Ik heb zelf eigen grond. Nee, onzin. Ik volg nauwkeurig hoe het in de lokale politiek wordt besproken. Ik wil alleen maar zeggen dat ik er zelf geen belang bij heb. De erfpachtkosten werden en worden gebaseerd op de grondwaarde. De gemeente Amsterdam past de residuele grondprijsmethode toe voor het bepalen van de grondwaarde. Als gevolg hiervan is de grondwaarde voor huurwoningen doorgaans lager dan voor koopwoningen, omdat koopwoningen meer opbrengen. Een en ander geldt dus niet alleen voor corporaties en er is geen sprake van staatssteun, omdat, gegeven de bestemming, de grondwaarde marktconform is. Bij de verkoop van huurwoningen geldt dat de verkoper – dit kan een corporatie zijn – een erfpachtafdracht aan de gemeente betaalt voor de bestemmingswijziging naar koopwoning. Hierbij maakt het niet uit of het een sociale dan wel geliberaliseerde huurwoning betreft en of de eigenaar van de huurwoning een corporatie is of niet. De omvang van de afdracht reflecteert het verschil in marktwaarde tussen de oorspronkelijke bestemming en de nieuwe bestemming.

In tegenstelling tot bezitters van koopwoningen hebben in de gemeente Amsterdam eigenaren van locaties en gebouwen met bestemming «sociale huurwoning» geen mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Omdat deze mogelijkheid niet bestaat voor sociale huurwoningen, kunnen corporaties geen korting krijgen. De opbrengst van een bestaande sociale huurwoning die verkocht wordt vanuit de DAEB (diensten van algemeen economisch belang) blijft in de DAEB en wordt weer ingezet voor nieuwe DAEB-activiteiten. Indien een corporatie met behulp van staatssteun een meer dan redelijk rendement maakt, moet deze staatssteun worden terugbetaald aan het Rijk. Tenzij de gemeente andere afspraken heeft gemaakt, heeft een corporatie niet een deel van de verkoopopbrengst aan de gemeente te betalen. De DAEB is bedoeld voor het huisvesten van de doelgroep. Omdat op lokaal niveau het best kan worden beoordeeld hoe groot de te huisvesten doelgroep is, maken corporaties met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken over onder meer de omvang van de DAEB en de eventuele verkoop van het bestaande bezit. De verkoop op de markt moet worden goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties nadat gemeenten hun zienswijze erop hebben gegeven. Nieuwbouw van koopwoningen mag niet in de DAEB. Het is een heel verhaal, maar dat is de feitelijke situatie. Vallen de woningcorporaties niet onder de nieuwe duurdere berekenings-systematiek? Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft inderdaad 9 mei jl. besloten dat alle locaties en gebouwen met de bestemming «sociale huurwoning» geen mogelijkheid hebben om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit geldt dus ook voor woningcorporaties.

Hoe verhoudt een en ander zich tot het grondprijnsbeleid, want dat is toch bij uitgifte? De nieuwe duurdere berekeningsystematiek is voor de

erfpacht op lange termijn. De gemeente Amsterdam past een residuele grondprijsmethode toe voor het bepalen van de grondwaarde. Met de voor gemeenten gangbare residuele grondprijsmethode wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van wat er op de grond gerealiseerd is of zal worden. Hierbij geldt dat de opstalwaarde wordt afgetrokken van de marktwaarde van de grond om te komen tot de grondwaarde. Ik ben blij dat ik het schriftelijk heb. Bij de gronduitgifte voor huurwoningen wordt in de regel een lagere grondwaarde toegekend dan bij de gronduitgifte voor koopwoningen, omdat de opstalwaarde van een huurhuis in de regel lager is dan de opstalwaarde van een koopwoning. De erfpachtkosten worden gebaseerd op de grondwaarde. Tot zover dit punt. Ik heb mijnerzijds gedaan wat ik kon doen.

Dan kom ik op het punt van de laadpaalnorm. Het blijft een doorn in het oog van de VVD, zo heb ik begrepen. De heer Koerhuis wil een harde toezegging dat de laadpaalnorm er niet komt. Laat ik vooropstellen – uiteindelijk landt het in een toezegging, al weet ik niet of het een harde toezegging zal zijn – dat het de taak is van BZK om vrij scherp na te gaan of iets een overheidstaak is of niet. Kunnen mensen het zelf oplossen? Ik zie een duidelijk collectief belang van de transitie van verbrandingsmotoren naar elektrisch transport. Het bereik is een van de grootste belemmerende factoren. Zoals men kan tanken bij tankstations in het land, wil men ook ergens kunnen opladen. Er ontstaat een meer dan gemiddelde stijging van het gebruik van elektrisch transport wanneer men de auto ook elders kan opladen dan enkel op de plek waar het voertuig normaal staat. Er is dus een collectief belang bij het entameren van meer oplaadpunten. Ik begrijp dat de overheid zich hiermee bezighoudt. Ik begrijp zelfs dat Europa een zekere interesse heeft, omdat we nu eenmaal open grenzen hebben. Bij de aanschaf van een voertuig wil men – dit geldt in het bijzonder voor mensen die in de buurt van de grens wonen – de garantie dat men zich over de grens kan bewegen in de wetenschap dat er aan de andere kant hetzelfde ondersteuningsniveau voor laadpalen geldt als in Nederland. Ik zie zeker de meerwaarde in van het feit dat Europa zegt: laten we vanuit het ondersteunen van de transitie proberen meer uniformiteit aan te brengen in de hoeveelheid laadpalen, de locaties, de werkwijze en de toepassing van gelijke stekkers. We moeten echter oppassen dat we niet doordraven. We willen immers ook de hoeveelheid regels terugdringen. Landelijke overheden zijn zelf goed in staat om normen te stellen wat betreft de vraag wie waar en wanneer een laadpaal moet bouwen en onder welke omstandigheden bij nieuwbouw, verbouw en monumenten.

Het oorspronkelijke voorstel van de Commissie luidt dat bij nieuwe residentiële gebouwen en residentiële gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd met meer dan tien parkeerplaatsen, de lidstaten ervoor moeten zorgen dat de parkeerplaatsen vooraf bekabeling bevatten om het installeren van oplaadpunten mogelijk te maken. De meerderheid van de Raad wil het voorstel dusdanig aanpassen dat er geen verplichting komt voor de bekabeling, maar enkel voor het aanleggen van lege buizen, zodat het aanleggen van oplaadpunten bij woningen niet op Europees niveau wordt bepaald. Ik verwacht niet dat het voorstel zal worden ingebracht. Mocht dit wel gebeuren, dan zal Nederland zich ertegen verzetten. Die toezegging kan ik doen. Vervolgens is het aan onze diplomaten om te bekijken wat de meest effectieve vorm van verzet is: ofwel absoluut niet roepen, ofwel met andere like-minded landen zoeken naar de beste manier om een verstandig voorstel op tafel te krijgen. Dit laatste is echter vers twee. We trekken in ieder geval aan dezelfde kant van het touw. Nogmaals, vooropstaat dat ik een groot collectief belang zie in het realiseren van de transitie van verbrandingsmotoren naar elektrisch rijden. Hierbij zie ik ook een rol weggelegd voor Europa, maar we moeten de balans houden. Het oorspronkelijke voorstel gaat te ver en daar maken we bezwaar tegen.

Ik ga door naar de vragen van de heer Kops van de PVV. In het algemene deel hebben we al uitgebreid met elkaar gesproken over de starters en de vergunninghouders en over hun beklag over de super-de-luxe woningen. Overigens betreft het juist grotendeels geen super-de-luxe woningen, maar zelfs onzelfstandige woonruimte. Maar goed, we hebben het onderwerp feitelijk besproken. Op de andere aspecten uit de vragen van heer Kops meen ik antwoord te hebben gegeven.

De heer Azarkan stelde een aantal vragen over het verder liberaliseren – dat woord gebruikte hij ook – en de effecten daarvan. Hiervoor geldt opnieuw dat ik een joker trek. De vraag of we verder moeten liberaliseren, hangt ook een beetje af van de hoeveelheid liberaal motorblok die in het volgende kabinet komt. Daar blijf ik buiten. Ik blijf nu even staan voor de status quo. Op de opmerkingen van de heer Azarkan die daar betrekking op hebben, wil ik wel een toelichting geven. Hij vraagt of het frictietekort van 1,5% niet juist tot prijsopdrijving leidt. In het verleden werd altijd gestuurd op een frictietekort van ongeveer 1,5% om schuifruimte te houden. Een hoger tekort leidt tot langere wachttijden. Dit zien we in de grote steden. Een kleiner tekort zal op termijn kunnen leiden tot overschotten en leegstand, wat ook onwenselijk is. Ik heb het niet zelf gemeten, maar ik heb me laten vertellen dat 1,5% een werkbaar compromis is.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik dank de Minister voor zijn antwoord. Ik begrijp echter niet hoe een tekort kan leiden tot een frictie. Frictie betekent dat er sprake is van een overschot, omdat we te maken hebben met een groep mensen die tijdelijk dubbele woonruimte nodig heeft. In de kantorenmarkt wordt gerekend met een gezond overschot van 3%, terwijl we in de woningmarkt rekenen met een tekort van 1,5% tot 2%. Dat leidt mijns inziens tot problemen.

Minister **Plasterk**:

Ik ga nu improviseren en dat is altijd riskant. Het verschil tussen de kantorenmarkt en de woningmarkt is gelegen in het feit dat een kantoor ergens kantoor moet houden, terwijl veel woningzoekenden vanuit een gezinssituatie komen of een woonwens hebben die niet overeenkomt met de woning waar ze op dat moment verblijven. Deze mensen zijn in staat om hun woonwens nog heel even op te zouten – we zien dit ook gebeuren – en te wachten totdat ze de woning krijgen waarnaar ze echt op zoek zijn. Ze willen bijvoorbeeld een tuin of een bepaald uitzicht, of ze willen zelfstandig wonen. Mensen scheiden soms. Om allerlei redenen kunnen nieuwe woonwensen ontstaan. Een zekere frictie aan de vraagkant, dus dat niet onmiddellijk aan iemands woonwensen voldaan kan worden, wordt algemeen geaccepteerd. Dit kan een verschil zijn met het zakelijk verkeer. Een garagehouder moet toch ergens de auto's kunnen repareren.

De heer **Azarkan** (DENK):

Alle respect voor de improvisatie van de Minister. Is het frictietekort van 1,5% tot 2% echt beleid? Het betreft ongeveer 134.000 tot 150.000 woningen. Het is goed dat mensen tijdelijk bij hun ouders kunnen intrekken – dit leidt wel tot problemen – of dat ze tijdelijk iets moeten organiseren bij vrienden. Het is echter buitengewoon vreemd als het frictietekort standaard overheidsbeleid wordt. Ik ben oprecht geïnteresseerd in de wijze waarop het doorwerkt. Graag hoor hierop een reactie, wellicht op een later moment.

Minister **Plasterk**:

Ik had vroeger inderdaad ergens een bordje hangen met de tekst «is dit beleid of is hierover nagedacht?»

De heer **Azarkan** (DENK):

Ja, van Schaefer.

**Minister Plasterk:**

Ik heb net even bij mijn beleidsafdeling geïnformeerd. Het is beleid en er is ook nog over nagedacht.

De heer **Azarkan** (DENK):  
Waarom?

**Minister Plasterk:**

Om de reden die ik zojuist gaf. Het betreft geen mensen die opnieuw bij hun ouders intrekken. Het betreft mensen die bij hun ouders wonen en op een gegeven moment denken: ik wil zelfstandig wonen, maar alleen als de woning aan die en die en die wooneisen voldoet; anders houd ik het nog wel even uit. Er zijn ook mensen die in een flat wonen en eigenlijk wel een eengezinswoning willen. Deze willen ze liever in de buurt van Almere dan in de buurt van Amsterdam en dan wachten ze even af wat er komt. Er zit dus inderdaad wat ruimte. In de praktijk – nogmaals, het is voor mij ook een vrij nieuwe praktijk – is die 1,5% een acceptabel frictietekort, waarbij er geen onnodige kosten worden gemaakt doordat er woningen leegstaan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik reageer nog één keer. Misschien kunnen we er op een later moment over doorpraten. In tijden waarin we problemen ervaren omdat er andere huisvesting nodig is, is het onlogisch om met een tekort van 1,5% tot 2% te werken. Op de woningmarkt is geen schuifruimte. Op de kantorenmarkt is die schuifruimte er wel. Daar is namelijk sprake van een aanbod van 103%. Op dit moment is het aanbod op de kantorenmarkt zelfs 110%, 112% of 115%. Kennelijk gaan we er bij overheidsbeleid echter van uit dat we zelf een schaarste creëren waardoor mensen heel creatief moeten worden. Hierdoor ontstaan problemen. Nogmaals, het is een wat nieuw dossier voor mij onder deze specifieke omstandigheden, maar het feit dat we standaard rekenen met een aanbod tussen 98% en 98,5% zorgt voor problemen.

De **voorzitter:**

De Minister heeft op dit statement al antwoord gegeven.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Wat het frictietekort betreft, is de VVD-fractie het eens met de fractie van DENK. De Minister gebruikte een paar keer het woord «ruimte». Mijns inziens moeten we dan naar een frictieoverschot en niet naar een frictietekort. Het is inderdaad goed om er in een later stadium naar te kijken.

**Minister Plasterk:**

Dat laatste wil ik niet weerspreken. Het is evident dat we streven naar meer woningen. Dat is ook staand beleid van dit kabinet. Ik heb zojuist uiteengezet dat we proberen om de bouwcapaciteit op allerlei manieren te versnellen, wat vanzelfsprekend leidt tot meer ruimte op de woningmarkt. Dat is wat ik er op dit moment over te zeggen heb. Ik ga gauw door. Mevrouw Van Eijs stelde een aantal vragen over de bouwcapaciteit. Deze heb ik beantwoord. Ze zei dat de investeringscapaciteit van de corporaties omgekeerd evenredig lijkt aan de investeringsbehoefte en dat er een groot verschil is tussen rijke en arme corporaties. Er zijn inderdaad duidelijke regionale verschillen in de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (ibw). Ook in gebieden met een gemiddeld lagere ibw bestaat nog extra ruimte. Daarom ligt het voor de hand dat de gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties eerst binnen de woningmarktregio

op zoek gaan naar oplossingen. Dit biedt duidelijkheid over de vraag welke investeringen in de regio noodzakelijk zijn. Er zou bereidheid moeten zijn om corporaties ook in nieuwe gemeenten binnen de regio te laten investeren. Met de invoering van de woningmarktregio is dit ook toegestaan. Indien de mogelijkheden binnen de gehele woningmarktregio onvoldoende zijn, kan bijvoorbeeld bekeken worden of andere corporaties een collegiale lening willen verstrekken. Een alternatief is dat een corporatie die aantoonbaar meer middelen bezit dan in haar kernwerkgebied doelmatig aangewend kunnen worden, investeert in een gebied met een evenzo aantoonbaar tekort aan middelen. Een dergelijke corporatie moet dan wel een ontheffing aanvragen van het verbod om buiten het eigen kernwerkgebied te opereren. Specifiek voor nieuwbouw zorgt de aftrekpost in de verhuurderheffing voor de bouw van goedkope woningen al voor enige herverdeling. Tot zover over de verschillen tussen rijke en overige woningbouwcorporaties. Tot slot kom ik op de vragen van de heer Ronnes.

**De voorzitter:**

Ik zie een vinger van mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik had een vraag gesteld over de regionale verschillen qua druk op de woningmarkt tussen gebieden die bijvoorbeeld minder goed ontsloten zijn per openbaar vervoer of per auto. Hoe kunnen we deze druk verlichten? Valt hierop te sturen en heeft ook het Rijk hierin een verantwoordelijkheid?

**Minister Plasterk:**

Ja, sorry. Ik dacht dat ik die vraag bij het stukje over de bouwcapaciteit had meegepakt, maar dat is niet zo. De vraag is welk spreidingsbeleid we precies willen: het aanwijzen van grootschalige nieuwbouwlocaties buiten de steden of het meer spreiden van de vraag over het land. In de Randstad geldt dat de gehele woningbehoefte waarschijnlijk niet binnen het bestaande bebouwde gebied gerealiseerd kan worden. Om die reden worden er nu uitleglocaties nabij de grote steden ontwikkeld, zoals bij Almere. De vraag is echter in hoeverre daarmee aan de wensen van woningzoekenden tegemoetgekomen kan worden, bijvoorbeeld qua locatie, huistype en samenstelling van de buurt. De bereikbaarheid speelt zeker een belangrijke rol voor de woningzoekende. Ik noemde net al mijn gesprek van vorige week op de Provada. Hierin kwam ter sprake dat het verschil tussen Almere en Lelystad opvallend en vanaf een afstand moeilijk verklaarbaar is, maar bij de woningzoekende kennelijk toch een rol speelt. Laat mensen Lelystad vooral nog eens overwegen. Het is een aantrekkelijke plek om te wonen. Er is veel ruimte en er worden mooie huizen gebouwd. De bereikbaarheid speelt dus een rol. Nogmaals, Lelystad is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de auto of de fiets.

Indien het werk niet meeverhuist naar de uitleggebieden, leidt wonen buiten de stad uiteindelijk tot extra woon-werkverkeer, waardoor mogelijk het tegenovergestelde effect wordt bereikt. Volgens onderzoek leidt het bouwen in de uitleg bovendien tot beduidend hogere investeringen in de infra. Verspreiden over het land heeft in het verleden niet zo gewerkt. Er is geen reden om aan te nemen dat het nu wel zou werken. Een dergelijk beleid druist ook in tegen de mondiale trend dat iedereen naar de grote stad trekt. Ik begeef me zo langzamerhand op het terrein van Infrastructuur en Milieu, het denken over ruimtelijke ordening. Een belangrijke bijkomstigheid is dat de demografische samenstelling van de Nederlandse bevolking en de samenstelling van de huishoudens sterk veranderen. In de komende jaren nemen vooral het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden sterk toe. In het bijzonder de jongere alleen-

staanden kiezen om allerlei redenen voor een meer stedelijke omgeving en zullen niet snel de overstap maken naar een woning op een uitleglocatie buiten de stad.

We zijn het afgelopen jaar bezig geweest met de Agenda Stad. Ik ben er zelf ook druk mee. De enkeling die mij op Twitter volgt, heeft wellicht gezien dat ik vorige week een onderzoekje heb geretweet waaruit blijkt dat Nederland vergeleken met andere grote bevolkingscentra in de wereld een dunbevolkte stad is. Op het kaartje is inderdaad een opvallend effect zichtbaar ten opzichte van bijvoorbeeld de stad Parijs, waar in de regio eromheen de bevolkingsgraad afneemt. Nederland is eigenlijk één grote stad met middenin een paar heel grote natuurgebieden. Het is heel anders geurbaniseerd dan sommige andere grootstedse gebieden en eigenlijk willen we het graag zo houden. Daarmee heb ik de vragen van D66 beantwoord.

Ik voer nog een laatste dubbelcheck uit bij GroenLinks. Ik meen het punt over het College voor de Rechten van de Mens te hebben beantwoord. Over de woningbehoefte heb ik gesproken. Het woningtekort in de brief van 21 februari jl. is gebaseerd op het Woononderzoek Nederland (WoON) van 2015. Het volgende onderzoek verschijnt in 2018. Ik ben bereid te onderzoeken of het mogelijk is om op basis van beschikbare data een spanningsindicator naar prijsklasse te ontwikkelen, zodat we meer specifieke informatie krijgen dan beschikbaar was in WoON 2015. Over Airbnb hebben we met elkaar gesproken. Wat betreft de Leegstandwet meen ik reeds te hebben toegezegd dat ik de Kamer komend najaar nader informeer in de Staat van de Woningmarkt. Ik kom alsnog op de vragen van de heer Ronnes. Kan er een mogelijkheid worden gecreëerd om een huurovereenkomst te ontbinden als een huurder wanprestatie pleegt door illegale bewoning? Ik heb er zojuist al met de VVD-fractie over gesproken. Het is mogelijk, maar niet automatisch, omdat er altijd een rechterlijke toets nodig is om huurders te beschermen alvorens hun woonrecht verloren gaat. Uit de jurisprudentie blijkt dat er gevallen denkbaar zijn waarbij, ondanks het contractuele verbod van onderhuur, ontbinding van de huurovereenkomst bij woonfraude niet gerechtvaardigd is. Alle omstandigheden van het geval worden door de rechter afgewogen. Met andere woorden, niet elke ontbinding van de huurovereenkomst wegens illegale onderhuur betekent dat de onderhuurder de woning moet verlaten. In alle gevallen geldt dat indien een huurder de woning niet verlaat, de verhuurder zich tot de rechter moet wenden ter verkrijging van een executoriale titel om de huurder rechtens te dwingen de woning te verlaten. De ontbinding moet derhalve aan het oordeel van de rechter worden overgelaten, want anders worden de rechten van de onderhuurders ondermijnd.

Kan de toegang tot de gegevens uit het BRP ontzegd worden indien een huurder op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens aangeeft dat zijn gegevens niet aan een derde mogen worden verstrekt? Nee, voor een effectieve aanpak van woonfraude is samenwerking tussen de gemeenten en woningcorporaties noodzakelijk. Naast het juridisch kader speelt ook de praktische werkwijze een belangrijke rol bij het voorkomen en bestrijden van woonfraude. Er is een circulaire BRP en woonfraude van 1 maart 2016. Hierin staat dat de verstrekking beperking van de BRP-gegevens niet van toepassing is als de verstrekking plaatsvindt op grond van artikel 3 van de Wet basisregistratie personen aan een andere afdeling van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan de afdeling bouw- en woningtoezicht die de gegevens onder het regime van de Wet basisregistratie personen verstrekt aan een woningcorporatie.

Wanneer de gegevens van een woningcorporatie met een willekeurig extern bestand worden gematcht, is de woningcorporatie dan verplicht hiervan melding te maken aan de betrokkenen, in dezen de huurders? Hoe gaan de woningcorporaties om met deze plicht en vormt deze geen belemmering bij de handhaving van woonfraude? Van belang is de

manier waarop wordt gecommuniceerd. Omdat feitelijk alle huurders als betrokkenen moeten worden beschouwd, is er sprake van een grote groep betrokkenen. Hierdoor is het mogelijk om alle betrokkenen in een algemene vorm vooraf te informeren, bijvoorbeeld in de vorm van een publicatie in het periodieke magazine van de woningcorporatie dat aan alle huurders wordt toegezonden. Daarnaast vormen de websites van een woningcorporatie en de gemeente een heel goed communicatiekanaal richting de inwoners en de huurders. Het kan positief werken als de gemeente en een woningcorporatie gezamenlijk communiceren over het belang van het onderwerp in het kader van eerlijke woonruimteverdeling en daarmee de aanpak van woonfraude.

Wellicht vragen de mensen thuis zich af waarom ik zulke lange teksten voorlees. Ik beantwoord niet alleen de vragen van de heer Ronnes. Ook medewerkers van woningcorporaties et cetera kijken mee en zij registreren een en ander als de opvatting van de Minister van BZK. Mijn woord is weliswaar geen wet, maar het kan wel van belang zijn bij het toepassen van de wet. Om die reden houd ik me soms letterlijk aan wat teksten. Kan er bij woonfraude niet worden opgetreden? Dat kan wel. Het huisbezoek is een belangrijk confrontatiemoment met de eventuele onderhuurder en een van de belangrijkste momenten voor het verzamelen van bewijzen. Het afleggen van een huisbezoek heeft gevolgen voor de privacy van de onderhuurder. Het is een stap. Bij het binnentreden van een woning moet het recht van de bewoner altijd het uitgangspunt vormen. Dat uitgangspunt geldt voor iedereen, of het nu een corporatiemedewerker, een ambtenaar, een inspecteur van de gemeente, een openbaar rechercheur of een buitengewoon opsporingsambtenaar (boa) betreft. De boa mag namens de gemeente bevoegd opereren. Hij mag op locatie een confronterend gesprek aangaan met de onderhuurder en de woning betreden. Dit zijn forse middelen die hem ten dienste staan, maar er moet natuurlijk wel een grond voor zijn. Op de suggestie om te bekijken of de instrumenten voldoende zijn, heb ik al gereageerd.

Mij werd gevraagd of ik de monitoring van tijdelijke verhuur wil voortzetten. Bij brief van 8 juli 2016 heeft het kabinet de Kamer geïnformeerd over de monitoring ten behoeve van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Hierin wordt tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet meegenomen. Mijn voorganger heeft dit ook toegezegd tijdens het algemeen overleg over huuraangelegenheden van 26 oktober 2016.

Ik kom nog even terug op de onderwerpen leegstand en antikraak. De conclusie van het kabinet is dat de leegstandsector zich positief heeft ontwikkeld en dat meer leegstandbeheer wordt gecertificeerd. Hoe vaak vastgoedeigenaren hun leegstandbeheerder inschakelen, is sterk afhankelijk van de conjunctuur op de woningmarkt. Ik zie geen aanleiding om de ontwikkeling van het leegstand- en antikraakbeheer verder te monitoren. Ik blijf vanzelfsprekend wel aangehaakt bij de ontwikkelingen in de sector.

Er werd gevraagd of ik bereid ben om de regelgeving ter zake aan te passen, teneinde de maximale termijn van vijf jaar voor vergunningverlening voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen te verlagen of te verhogen. De termijn van vijf jaar is in mijn ogen reëel. Dit blijkt ook uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit vond de Kamer ook in 2013 bij de behandeling van de wet. De wet is toen gehandhaafd. De cijfers in het onderzoek van Companen laten zien dat er sprake is van een daling van het aantal afgegeven vergunningen. De woningmarkt is dus in herstel en mensen verkopen sneller hun huis. In de monitoring ten behoeve van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zal ik de Kamer rapporteren over de wijze waarop de ontwikkeling zich verhoudt tot het verder aantrekken van de woningmarkt, over eventuele regionale verschillen die zich hierin voordoen, alsmede over de vraag of de termijn moeten worden herbezien.

Over het tekort aan bouwmaterialen en vakmensen heb ik al kort iets gezegd. Dit is de uiteindelijke consequentie van iets positiefs, namelijk de toename van de bouw. Niemand had kunnen voorspellen dat we in deze kabinetsperiode nog een tekort aan heipalen zouden meemaken. Er zijn heel wat paaltjes geslagen. Dit paaltje viel daar nog niet onder, maar nu wel. Er is sprake van wereldwijde concurrentie over dergelijk materiaal, onder meer met China. De markt moet het probleem oplossen. Wat personeel betreft kan de markt zelf veel doen. Deze kan ervoor zorgen dat werkenden goed betaald worden en dat het aantrekkelijk wordt om in de bouw te werken. Maar goed, niemand kan ijzer met handen breken en het herstel in de markt is natuurlijk snel gegaan. Het zal even krap blijven op een aantal punten. Wij kunnen van onze kant er alles aan doen om bij te dragen aan een oplossing. Voor zover het aan de opleidingskant zit, is er altijd sprake van een zekere «lack of time». Dit noemen we oneerbiedig het «varkensmarkteffect». Er is altijd wat verschil tussen het ontstaan van de behoefte en het besluit van mensen om zo'n opleiding te volgen. Ik hoop dat iedereen zich nu realiseert dat de bouw een goede sector is om in te werken en dat mensen voor een opleiding in die richting kiezen. Hiermee heb ik alle vragen beantwoord.

**De voorzitter:**

De Kamer heeft behoefte aan een tweede termijn. Ik hanteer een korte spreektijd van twee minuten per fractie.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn antwoorden op de vragen. Mijn fractie wil graag een VAO aanvragen. Op een aantal onderwerpen verschillen we duidelijk van mening. Dat wil niet zeggen dat we deze per se tijdens het VAO willen behandelen. Wat betreft Airbnb willen wij wat meer actie zien. In eerste termijn noemde ik al het instellen van een meldplicht voor verhuurders, eventueel gekoppeld aan een maximaal aantal dagen, juist omdat dit tot hulp of ondersteuning van gemeenten kan dienen. Amsterdam is inderdaad bezig met het formuleren van een beleid, wat heel verstandig en slim is. Amsterdam is niet de enige gemeente die het aangaat en wij kunnen de gemeenten ondersteunen. Ik heb een aantal dingen gezegd over de aanpak in het kader van verwarde personen. Ook op dit punt zien we graag meer sturing op de bouw en een sluitende aanpak tussen corporaties, maatschappelijke organisaties en de gemeente, zodat de uitstroom uit de opvang versnelt. Een ander onderwerp dat we tijdens het VAO willen behandelen, is de woningnood en verhuurderheffing.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Allereerst kom ik op de huisvesting van statushouders. Of ik een VAO wil, hangt af van de toezegging die de Minister uiteindelijk zal doen. Voor alle duidelijkheid, ik wil geen nieuwe wetgeving. Ik wil druk op gemeenten in krappe woningmarkten, opdat zij niet onze achtervang gebruiken ten behoeve van te ruime regelingen voor statushouders. Graag ontvangt de Kamer hierover een brief van de Minister. Gegeven de urgentie – de nieuwe regels gaan in per 1 juli – vraag ik van de Minister enkel een brief voor eind juni met daarin de analyse of en hoe we druk kunnen zetten op gemeenten met een krappe woningmarkt. Als voorbeeld noemde ik het niet meetekenen met de achtervang. Graag ontvang ik een uitwerking van de Minister. Mijn tweede punt – ik deed er al een paar interventies op – betreft de aanpak van woonfraude en woonoverlast. Ik vroeg de Minister om eind augustus een brief aan de Kamer te sturen over het verhogen van boetes en straffen bij in het bijzonder illegale onderverhuur en over de wijze waarop we de informatiedeling kunnen verbeteren. De Minister zegt toe dat hij deze brief kort na de zomer stuurt. Ik vroeg eind augustus. Ik snap

dat de Minister reces wil. Misschien is 15 september een mooie datum. Dan kan de Kamer er namelijk mee aan de slag. Dan kom ik op de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen. Als we spreken over een kantoorgebouw met minimaal tien parkeerplaatsen begrijp ik het antwoord van de Minister dat hij ruimte nodig heeft in Europa. Wat andere landen doen, maakt de VVD-fractie niet zoveel uit, maar een laadpaalnorm voor de eigen woningen in Nederland is wat ons betreft echt een njet.

Tot slot kom ik op het moeilijke onderwerp erfpacht. Het antwoord dat de Minister gaf, is eigenlijk een reflectie van het antwoord op mijn Kamer-vragen. Ik heb nog wat specifieke aanvullende vragen. Woningcorporaties vallen nu nog onder het oude regime, waardoor er een groter gat ontstaat tussen de kosten voor sociale huurwoningen en de kosten voor koopwoningen. Ik begrijp dat sociale huurwoningen bij verkoop automatisch lagere buurtstraatquotes krijgen dan koopwoningen. Dit is in feite een nieuwe vorm van staatssteun. Hoe verhoudt zich dit tot de staatssteunafspraken die in 2009 zijn gemaakt?

Op mijn laatste vraag over staatssteunafspraken heb ik ook geen antwoord gehoord. Ik begrijp dat de winst op de verkoop van sociale huurwoningen in de DAEB-tak moet blijven, maar zit hier geen grens aan? Zou het niet normaal zijn om bij veel winst een deel van de ontvangen staatssteun aan de gemeente terug te laten betalen?

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter. De Minister heeft de Kamer een brief toegezegd over de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders in relatie tot Ypenburg. Wanneer kunnen we deze verwachten? Dat is mijn eerste punt.

Mijn tweede punt heeft betrekking op het weigeren van een woning door statushouders. Hoe vaak heeft een succesvolle weigering tot op heden plaatsgevonden? Op welke gronden is dit gebeurd? Kan de Minister een overzicht verstrekken?

De heer **Azarkan** (DENK):

Voorzitter. Ik heb met aandacht kennisgenomen van de antwoorden van de Minister, waarvoor dank. Ik snap wel dat mensen liever in Amsterdam willen wonen dan in Lelystad of andersom. Ik ken zelfs mensen die veel liever in Benoordenhout willen wonen en niet in de Schilderswijk, terwijl deze locaties toch echt veel dichterbij elkaar liggen. Persoonlijke voorkeuren zijn er al jaren. Soms zijn deze lastig te doorgronden, maar we moeten ermee dealen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er zijn zelfs mensen die in Groningen willen wonen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Er gaat niets boven Groningen.

De heer **Azarkan** (DENK):

Laten we de discussie beperken om te voorkomen dat we in een regionaal debat belanden. Het is overigens mijn fout, want ik heb uitgeweid. In hoeverre wordt er vanuit gemeenten en wellicht in overleg met het Rijk gestuurd op de benutting van leegstaande kantoren? Het is weleens becijferd. Op dit moment bedraagt de leegstand zo'n 8,5 tot 9 miljoen vierkante meters. Een derde leent zich goed voor bewoning, in ieder geval voor transformatie. De grote problemen op de woningmarkt zitten vooral in het middensegment. In eerste termijn vroeg ik reeds benieuwd welke prikkels er vanuit de centrale overheid en het kabinet kunnen worden gegeven richting gemeenten om een en ander verder te ontwikkelen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. De Minister deed de mooie uitspraak dat het een grote uitdaging wordt voor de komende bewindspersoon die zich over de portefeuille Wonen mag buigen. We zien enerzijds tekorten en druk en anderzijds een te groot aanbod van woningen die nog onder water staan. Het is in ieder geval duidelijk dat er op bepaalde plekken meer woningen bij moeten komen. Het sneller bouwen lijkt erg langzaam te gaan. Het is nuttig om erachter te komen op welke drempel projecten blijven hangen. Ik begrijp dat dit heel lastig is, mede vanwege de grote verschillen. We kijken derhalve uit naar de brieven over de samenwerkingstafel middenhuur en de uitkomsten van de gesprekken met de woningmarkt-regio, zodat we hopelijk meer inzicht krijgen in de wijze waarop we de productie kunnen versnellen. Er lijkt veel animo te zijn om te gaan bouwen, tenminste bij gemeenten, maar blijkbaar lukt het nog niet altijd. Als de samenwerking een factor is, zou het mooi zijn om bijvoorbeeld best practices te verspreiden of in ieder geval goede voorbeelden of manieren waarop we een en ander kunnen organiseren. Als bouwkundige hoop ik op meer innovatie van de bouwsector, want ook dat is hoog nodig. Tot zover.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Ten aanzien van Airbnb heeft de Minister aangegeven dat hij niet in de afspraken van Amsterdam wil treden. Dat moet ook niet, want de ene lokale situatie is de andere niet. We moeten het allemaal niet per se op die manier aanpakken. Als ik de situatie in andere buitenlandse steden bekijk, vraag ik mij echter wel af waarom die afspraken niet in Nederland kunnen worden toegepast. Komt dit wellicht door onze nationale wetgeving of willen de gemeenten dergelijke afspraken niet maken? Is de Minister bereid om aan te geven – dit kan eventueel schriftelijk – of de situaties in Barcelona, Vlaanderen, Berlijn et cetera juridisch mogelijk zijn in Nederland? Kunnen wij het voor gemeenten juridisch mogelijk maken om hetzelfde instrumentarium te gebruiken? Het is heel verstandig dat de Minister het te ver vindt gaan om gemeenten ervan te weerhouden voorrang te geven aan statushouders. Dat lost het probleem van de statushouder, de woningzoekende en de gemeente niet op. Er zijn namelijk ook gemeenten die woningen beschikbaar hebben voor statushouders, maar vervolgens van het COA te horen krijgen dat er in hun regio geen statushouders te huisvesten zijn. Vervolgens spreekt de provincie de gemeenten er wel op aan dat zij hun taakstelling niet zouden realiseren. Dit speelt onder meer in Brabant en Noord-Holland. Kan de Minister bij zijn collega van Veiligheid en Justitie informeren hoe dit zit? Tot slot wil ik de Minister bedanken ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wil even iets ophelderen richting mevrouw Voortman. Ik wil niet dat de Minister druk zet op gemeenten met ruime woningmarkten, maar dat hij druk zet op gemeenten met krappe woningmarkten waar ook statushouders gehuisvest moeten worden. Ik wil dat hij dit bij voorkeur voor eind juni doet, omdat het beleid per 1 juli ingaat.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

In gemeenten met een krappe woningmarkt lossen we het probleem niet op door te zeggen dat ze geen voorrang meer mogen verlenen aan statushouders, want dan hebben we nog steeds het probleem van de statushouders. Dit drukt ook op de azc's en dat kost de overheid ook geld, dus we lossen het probleem er helemaal niet mee op. De denkrichting die de VVD hier uit, is niet die van GroenLinks.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het niet over de voorrangsregeling. Als je vier statushouders in één woning huisvest in plaats van één, scheelt dat natuurlijk wel qua druk op de woningmarkt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voor zover ik heb begrepen, zijn deze mogelijkheden er al en maken gemeenten hier ook gebruik van. Ik zie niet in waarom het Rijk hier iets extra's aan moet doen.

Ik vervolg mijn betoog. Ik dank de Minister voor de toezegging om te bezien of het mogelijk is om de tekorten op de woningmarkt uit te splitsen naar prijsklasse. Ik denk dat dit overzicht ons veel informatie kan verschaffen. Ik ben benieuwd naar de reactie van het kabinet op het advies van het College voor de Rechten van de Mens ten aanzien van het recht op huisvesting.

**Voorzitter: Beckerman**

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. De woningcorporaties hebben bij de planning van de woningcapaciteit aangegeven dat zij 32.000 tot 34.000 woningen bouwen in 2018. Hoe hard zijn deze toezeggingen? Hoe worden deze gewogen? Wordt vanuit het ministerie getoetst of het haalbare aantallen zijn?

Mijn tweede punt is Airbnb. Ik heb gepleit voor een meer nationale, brede lijn waarin helderheid en voorspelbaarheid wordt gegeven en inzicht ontstaat over de Airbnb-woningen, zodat ook hulpverlenende instanties beter kunnen inschatten wat er speelt in de steden waar heel veel Airbnb-verblijven zijn.

De Minister legt in zijn brief over verwarde personen de bal vooral bij gemeenten en corporaties, maar de vraag is of de regelgeving en de financieringsstromen wel passend zijn om de ontwikkelingen die we zien het hoofd te bieden. Moeten er toch geen aanpassingen in het beleid voor verwarde personen worden gedaan?

De Minister kwam met een heel uitgebreide beantwoording en reactie op mijn vragen over de woonfraude. Ik hoorde vooral een opsomming van de maatregelen die men kan nemen. Het zijn er best veel, dat moet ik erkennen. In aanloop naar dit algemeen overleg hebben we een brief gehad van onder andere de gemeente Amsterdam en Aedes, over het feit dat ze bepaalde regelgeving en gereedschappen missen. Ik heb begrepen dat de Minister hierover met ze doorpraat. Ik vraag hem uitdrukkelijk om inzichtelijk te maken wat men mist en of hierop eventueel, volgend op de motie die ooit door de VVD is ingediend, aanpassingen in de regelgeving volgen als blijkt dat dit nodig is.

**Voorzitter: Ronnes**

Minister **Plasterk**:

Voorzitter. Ik begin er lol in te krijgen, dus wat mij betreft gaan we nog een tijdje in deze bezetting door. Nog twintig minuten? Nee, ik bedoel ook na dit overleg.

Mevrouw Beckerman kondigt een VAO aan. Veel mensen denken dat dit een voortgezet algemeen overleg is, maar het is strikt genomen een verslag van een algemeen overleg. De commissie doet plenair verslag van hetgeen ze heeft beleefd in de commissievergadering. Dit kan voor de Kamer aanleiding zijn om tot uitspraken te komen middels moties. We gaan het beleven. Ik geloof dat ik er zo en passant drie hoorde, dus het wordt nog een heel debat.

Ik heb met de commissie mijn standpunt over Airbnb gedeeld. In Amsterdam ligt het heel politiek. Ik ben blij dat ik met de wethouder, die zich in een coalitie van divers politiek pluimage bevindt, tot een akkoord heb kunnen komen, of beter gezegd een suggestie. Hij legt die nu, na de

consultatiefase, aan zijn gemeenteraad voor en denkt dat die op dit moment een adequate oplossing van het probleem is binnen de bestaande wettelijke kaders. Ik wil het hier voor nu even bij laten. Met verdergaande uitspraken zou ik het proces in Amsterdam in de wielen rijden. We wachten het af. Op dit punt spreken we elkaar plenair verder. De heer Koerhuis vraagt om een brief over de druk op de gemeenten en ontvangt deze graag voor eind juni. Dat is binnen twee weken, dus dat zie ik als een opdracht aan onszelf. We doen ons best; ik zeg dat toe. Ik kom na de zomer terug op illegale onderverhuur. De heer Koerhuis kan ermee uit de voeten als we daar 15 september van maken. Dat zeg ik toe. Ik heb in het standpunt van de VVD over de laadpaalnorm, een njet – daar is geen woord Europees bij – verstaan en zal dit aan de betrokkenen doorgeven. Dit ligt wel in het verlengde van het standpunt dat al eerder door Nederland is ingenomen, met de kanttekening die ik heb geplaatst. Ik zie wel degelijk subsidiariteit van een zekere actie vanuit Europa, maar inderdaad niet op de manier waarop men dit nu voor ogen heeft. Ik heb geprobeerd vrij uitgebreid uiteen te zetten wat de positie van het kabinet is ten aanzien van de erfpacht in Amsterdam. Het punt van zorg wordt ondervangen door de residuele waardebenadering die is gekozen. De VVD zegt dat er een maximum is aan het verkopen en steun via lagere erfpacht. Die kortingen vloeien terug naar de gemeente als de woningen van huur naar koop gaan. Daarnaast wordt dit jaar regelgeving van kracht om overcompensatie van corporaties naar het Rijk terug te laten vloeien. Ik wil het hier nu even bij laten.

De heer Kops vroeg wanneer de brief over de statushouders komt. Had ik daar al een datum voor gegeven? Ik kijk even om me heen, zoals collega Opstelten zou zeggen. Mij valt in dat dit wellicht voor de zomer kan gebeuren. Ik zeg die brief toe voor het reces.

De heer Kops vroeg naar getallen over weigeringen. Die zijn er. Hoe vaak is er een woningweigering en hoe vaak wordt die als terecht beschouwd? Het betreft asielzoekers en statushouders. In 2014 is dit 201 keer gevraagd en 23 keer als terecht beschouwd. In 2015 is het 200 keer gevraagd en 22 keer als terecht beschouwd en in 2016 is het 448 keer gevraagd en 43 keer als terecht beschouwd. In 2017 is het tot dusver 248 keer aangevraagd en 28 keer terecht bevonden. Door de bank genomen heeft zo'n weigering kennelijk grond in iets meer dan 1 op 10 keer. In het overgrote deel van de aantallen wordt de weigering als niet acceptabel beschouwd.

De heer **Kops** (PVV):

Wat zijn hier zoal de redenen van? Wat is in zo'n geval gegrond?

Minister **Plasterk**:

Ik heb in mijn inleiding de categorieën argumenten gegeven en verwijs de heer Kops daarnaar. Het gaat om sociale of medische argumenten, maar het kan niet zo zijn dat het keukenblok iemand niet aanstaat of dat het uitzicht niet bevalt.

De heer **Kops** (PVV):

Kan de Minister iets concreter zijn? Wat is sociaal en wat is medisch? Dat kan natuurlijk van alles zijn.

Minister **Plasterk**:

Dit is de uitkomst van de rechterlijke toets op de algemene begrippen. Dat heet rechtsvorming. Er wordt een algemeen begrip geïntroduceerd, dat vervolgens door de rechter wordt toegepast en getoetst. Ik weet niet of wij hierover meer informatie hebben. Ik zie geknik. Uit die lichaamstaal maak ik op dat we ons best kunnen doen. Ik zeg toe dat ik in mijn al toegezegde brief bezie of we specifieker kunnen worden over voorbeelden van gevallen waarin de weigering is erkend.

De heer Azarkan merkt op dat mensen wel vaker locatiegebonden specifieke wooneisen hebben. Daar zijn we het snel over eens. Het punt dat ik wilde maken, is dat het in Nederland opvallend is dat de reisbereidheid een vrij steil verloop vertoont. Mensen willen wel op een halfuur van hun werk wonen, maar als het nog tien kilometer verder is, haken ze vrij snel af. Anders is het moeilijk te verklaren waarom er krimpgebieden zijn die relatief dicht in de buurt liggen van gebieden van krapte. Waarom is Oost-Groningen een krimpgebied, terwijl de stad Groningen heel gewenst is? In het buitenland heeft deze curve een vlakker verloop. Dat zegt misschien iets over de Nederlandse bereidheid om te reizen. Ik heb zelf een tijdje in Londen gewoond en daar vinden mensen het vrij normaal om een uur onderweg te zijn naar hun werk. Dat vinden wij extreem, maar deze verschillen bestaan. Daar doelde ik op.

Het is aan gemeenten om beleid te voeren op leegstaande kantoren. Volgens mij doen ze dat ook. Ik weet niet of er een specifieke vraag achter zit, waaraan ik tegemoet kan komen? Het was meer een constatering? Dan houd ik het daarop.

Ik heb uitgebreid gesproken over het middensegment. De heer Van Gijzel is rapporteur op dit terrein. Er is een actieprogramma gestart, dus het is ons helder dat hierop actie moet worden ondernomen. Als men Van Gijzel één keer aan de broek heeft, laat hij niet los. We hebben hier een vasthoudende rapporteur op gezet. Ik heb grote waardering voor zijn werk.

Mevrouw Van Eijs benadrukte het belang van tempo in het bouwen. Dit onderschrijf ik volledig, maar tegelijkertijd biedt mij dit ruimte om eraan toe te voegen dat de kwaliteit ook heel belangrijk is. Dat zei ik al in mijn inleiding. Natuurlijk is het belangrijk dat men doorbouwt en daar blijf ik vanuit het Rijk op drukken. Als we rondkijken in de mooie buurten die in de jaren dertig zijn gebouwd, met prachtige gebouwen die toen vaak nog arbeiderswoningen heetten en nu monumentaal worden verklaard, dan constateren we dat men toen iets goed heeft gedaan. Men heeft destijds niet alleen op grote schaal gebouwd, maar ook op zo'n manier dat we nu, 80 jaar later, zeggen dat het nooit meer weg mag. Zo mooi is dat toen gedaan. Dit geldt voor tuindorpen zoals Tuindorp Vreewijk in Rotterdam, voor wijken met huizen in de stijl van de Amsterdamse School en voor prachtige buurten in Amersfoort. Ik grijp de gelegenheid aan om te benadrukken dat tempo belangrijk is, maar dat we ook aandacht moeten hebben voor het bouwen van mooie dingen voor mensen, waarin het goed wonen is, zo mogelijk ook esthetisch verantwoord. Ik steun het delen van best practices. Daarom maken we ook het rondje langs de velden in de negentien regio's.

Mevrouw Voortman vroeg of we rond Airbnb alles doen wat juridisch mogelijk is. Ik heb de indruk van wel, maar «juridisch mogelijk» is een rekbaar begrip. De ene jurist is de andere niet en er zit een zekere weging van urgentie in, bijvoorbeeld in de weging van overlast. Ik weet niet of een jurist in Barcelona daar hetzelfde over denkt als een jurist in Amsterdam. Ik denk dat het verstandig is om in ieder geval het initiatief lokaal te laten, omdat veel bezwaren over Airbnb lokaal ervaren worden. We houden de vinger aan de pols en ik ben beschikbaar als in Amsterdam blijkt dat men er niet mee uit de voeten kan of als in Utrecht blijkt dat zich een andere situatie voordoet. Dan moet het Rijk meedenken over een manier om het lokaal bestuur te ondersteunen. Tegelijkertijd houd ik ook overeind, en ik denk mevrouw Voortman met mij, dat dit soort initiatieven niet alleen negatief is. Er ontstaat naast de grote hotelketens een alternatief circuit van mensen die via het internet de macht in handen nemen. Dat is op zichzelf goed. We moeten er soms wel paal en perk aan stellen. Die balans moeten we hierin vinden, maar ook op andere terreinen met dit soort bottom-upinitiatieven.

De heer Ronnes had een aantal specifieke vragen. Hoe hard zijn de toezeggingen van de woningbouwcorporaties? Ik weet niet of ik dit

toezeggingen zou noemen. Het woord «schattingen» is te zacht, want we mogen wel wat van ze verwachten. Het zijn geen juridisch harde toezeggingen, maar we moeten het wel als serieuze afspraken beschouwen. Ze zitten er niet voor niets. Als zij met het Rijk de schatting van hetgeen ze willen bouwen bespreken, is het een rare toestand als ze er niets van bakken. In die termen wil ik het vatten.

Ik heb gesproken over de nationaal brede lijn voor Airbnb.

Over de verwarde personen heb ik toegezegd dat we met Aedes in overleg treden om te bezien of we voldoende doen, ook naar aanleiding van hun brief. De brief hierover heb ik toegezegd per 15 september. Dit was ook de vraag van de heer Ronnes.

Hiermee heb ik binnen de tijd alle vragen beantwoord.

**De voorzitter:**

We zijn aan het einde van de tweede termijn van de zijde van het kabinet. Ik resumeer de toezeggingen die zijn gedaan. Het zijn er acht:

– Na de zomer komt er een brief over de uitkomsten van de gesprekken met de woningmarktregio's over het versnellen van de woningproductie c.q. woningbouw.

**Minister Plasterk:**

Die brief komt in het najaar, want in september is het laatste gesprek.

**De voorzitter:**

- De Kamer ontvangt half juni de tussenrapportage van het platform voor het middensegment. De eindrapportage volgt eind 2017.
- De Minister stuurt de Kamer zo mogelijk voor de zomer informatie toe over de subsidieregeling in verband met de huisvesting van statushouders naar aanleiding van de vraag van de heer Kops, inclusief een aantal voorbeelden van gehonoreerde weigeringsgronden.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties over de rechtmatigheid van de vertrekpremies bij een aantal woningcorporaties.

**Minister Plasterk:**

Hierover zijn ook schriftelijke vragen gesteld. In die zin is het al toegezegd, omdat we die vragen sowieso moeten beantwoorden.

**De voorzitter:**

Dat is prima.

- De Kamer ontvangt de kabinetsreactie op het rapport van het College voor de Rechten van de Mens.

**Minister Plasterk:**

Dit is geen toezegging. Die reactie ontvangt de Kamer altijd.

**De voorzitter:**

- De Kamer wordt na de zomer schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten van het gesprek met de VNG en Aedes over de aanpak van de woonoverlast door gemeenten. Deze brief komt op 15 september.
- De Kamer wordt in het kader van de Staat van de Woningmarkt geïnformeerd over de Leegstandswet. Deze brief volgt in het najaar.
- In het Woononderzoek Nederland 2018 worden tekorten op de woningmarkt met een woningmarktspanningsindicator per prijsklasse weergegeven.

Dat waren de toezeggingen. Ik concludeer dat de SP een VAO heeft aangevraagd. Dat is bij dezen genoteerd. Is er nog een vraag?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Misschien heb ik het niet goed gehoord bij de rij toezeggingen, maar ontvangen we van de Minister voor eind juni de brief hoe we druk kunnen

zetten op gemeenten die statushouders te ruim huisvesten? Die hoorde ik niet in het rijtje terug. In toezegging zes gaat het over woonoverlast, maar ik doelde met name op woonfraude. Dat is de brief van 15 september. Ik heb iets van een toezegging gehoord over de EU-gebouwenrichtlijn. Was dat geen toezegging? Ik begrijp dat de erfpacht een ingewikkeld dossier is en hoop op iets van een analyse in het najaar. Ik begrijp dat het moeilijk is.

De **voorzitter**:

Komt er een brief over erfpacht? Die toezegging is niet gedaan. Ik dank alle aanwezigen voor hun bijdrage aan dit overleg.

Sluiting 15.57 uur.