

## 21

### Begroting Wonen en Rijksdienst

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2017 ( 34550-XVIII ).**

De **voorzitter**:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst, de leden en de mensen op de publieke tribune van harte welkom.

Ik geef als eerste spreker het woord aan de heer Bashir namens de SP-fractie.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. We hebben nu bijna twee kabinetten-Rutte achter de rug. Deze minister zit nu vier jaar in vak-K. Het is zijn laatste missionaire begroting, en ik wil bij deze begrotingsbehandeling niet alleen vooruitkijken, maar ook zeker terugkijken op de prestaties van deze minister. Er zijn de afgelopen jaren zeker goede dingen gebeurd. Denk bijvoorbeeld aan de Woningwet, waarin een aantal belangrijke aanbevelingen en conclusies van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties werd opgenomen, een enquêtecommissie waar ikzelf en de heer Van Vliet lid van waren. Zo kregen huurders en lokale overheden meer zeggenschap over volkshuisvestelijk beleid.

Positief zijn ook de eerste stappen die gezet zijn in het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek, iets wat voorheen een taboe was. De SP zou het echter wel anders hebben gedaan. Wij zouden ervoor hebben gekozen om de aftrek te beperken voor mensen die deze niet nodig hebben, en tegelijkertijd de aftrek te garanderen voor de mensen die niet zonder kunnen. Maar het is mooi dat er een begin is gemaakt met de aanpak van de hypotheekrenteaftrek.

Helaas heeft het kabinet in de afgelopen jaren ook veel afgebroken. Dit is ten koste gegaan van huurders, woningzoekenden en woningcorporaties. Er is veel gesloopt, te veel verkocht en te weinig gebouwd. De voorraad sociale huurwoningen is kleiner geworden en de kloof tussen huurders en kopers groter, waardoor de doorstroming niet op gang komt. Bovendien zijn de huren hoger geworden.

Al deze punten loop ik langs, en ik begin met de huren. De belofte uit het regeerakkoord van het kabinet luidde als volgt: "Als sluitstuk scheppen wij een helder en houdbaar kader voor de koop- en de huurmarkt. Zo maken we een einde aan de heersende onzekerheid".

In zes jaar tijd stegen de huren van woningcorporatiewoningen met 28,8%. Dat is €117 per maand. Is dat houdbaar te noemen, zo vraag ik de minister. Huurders hebben steeds meer moeite om rond te komen. Dit geldt niet alleen voor de lage inkomens, maar ook voor de middeninkomens. Een half miljoen huishoudens is de helft van het inkomen kwijt aan woonlasten. Is dat wat het kabinet verstaat onder "houdbaar"?

Na jaren van absurde huurstijgingen is het tijd om het geld aan huurders terug te geven. Stop daarom de verhuurderheffing. Dit is een belasting op sociale volkshuisvesting. Met de helft van de verhuurderheffing kun je de huren met €400 verlagen. De SP wil daarom een eerste stap zetten in 2017 en alle sociale huurders een huurverlaging van €200 geven. Wat is de reactie van het kabinet op dit voorstel?

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

Dat is nog wel weer wat. Bij de huurstijgingen die de heer Bashir noemt, noemt hij niet de 570 miljoen die bijgeplust is op de huurtoeslag. Hoe zit dat? Hoe heeft hij dat berekend, en hoe gaat hij die huurverlaging van €200 dekken?

De heer **Bashir** (SP):

Doordat de huren stijgen, stijgen inderdaad ook de kosten van de huurtoeslag. Dat is een logisch gevolg, als je die huren laat stijgen omdat de verhuurderheffing ieder jaar weer 1,7 miljard op moet leveren voor de begroting van de minister. Maar als je wilt stoppen met het rondpompen van geld, moet je juist iets doen aan de systematiek. Daarom stellen we ook voor om de verhuurderheffing, een belasting die alleen geldt voor sociale verhuurders, af te schaffen. Een woningcorporatie die niet-sociale huurwoningen heeft, dus woningen met huren boven de liberalisatiegrens, betaalt daarover geen belasting. Het is een belasting die alleen de sociale huurders treft. Dat vinden wij oneerlijk. Hoe willen we dat betalen? We willen het betalen door bij het Belastingplan een amendement voor te stellen waarin de winstbelasting voor grote bedrijven en multinationals met 1% wordt verhoogd. Dat levert 590 miljoen euro op, die we kunnen gebruiken om de huren te verlagen. Dat is €200 per sociale huurwoning.

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

Dan vraag ik de heer Bashir om iets zorgvuldiger te formuleren als hij kritiek op het kabinet heeft. De stijgingen waarmee mensen te maken hebben gehad, zijn voor de laagste inkomens grotendeels gecompenseerd door de huurtoeslag. Ik vind het erg onzorgvuldig dat de heer Bashir dat niet noemt. Voor de rest zijn we het er wel over eens dat we kunnen nadenken over het rondpompen van geld, dus aan de ene kant heffen en aan de andere kant huurtoeslag toekennen. Daarover kom ik straks zelf nog te spreken.

De heer **Bashir** (SP):

De huurtoeslag compenseert maar een deel van de stijging van de huurkosten. Dat is juist de reden dat een half miljoen huishoudens de helft van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Dat is meer dan voorheen. Steeds meer mensen hebben moeite om rond te komen. Je kunt dan er dan wel steeds naar verwijzen dat ook de huurtoeslag is gestegen, maar feit is dat steeds meer mensen moeite hebben om rond te komen. Als de heer De Vries het met mij eens is dat we iets moeten doen aan het rondpompen van geld, dan moeten we iets doen aan de verhuurderheffing. Dat is een belasting die alleen de sociale verhuurders treft.

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

Ik heb een korte vraag aan de heer Bashir. Ik heb een door het CPB doorgerekende tegenbegroting ingediend. Dat heeft de SP helaas niet gedaan. Ik vrees dus dat het weer

een kwestie is van "SP = Sint en Piet" en dat er wordt gestrooid met centjes die er niet zijn. In mijn door het CPB doorgerekende tegenbegroting schaf ik onder andere de giftenaftrek af. De SP'ers kunnen hun salaris dan niet meer aftrekken. Dat levert 700 miljoen euro op. Is dat geen betere methode om zo'n voorstel te dekken?

De heer **Bashir** (SP):

Mij werd net verweten dat ik onzorgvuldig was. Ook de heer Van Vliet moet dan even zorgvuldiger zijn. De giftenaftrek gaat niet alleen over de giften van politici, maar ook bijvoorbeeld over giften die je doet aan goede doelen. We vinden het belangrijk dat goede doelen worden ondersteund. Daarom is de giftenaftrek bedacht. Ik ben het helemaal met de heer Van Vliet eens over het afschaffen van de giftenaftrek voor politici. Laten we dat meteen doen. Dat levert echter geen 700 miljoen euro op. Dat kan ik de heer Van Vliet verzekeren.

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

Ik neem aan dat de SP dit bedoelt als serieus plan, dat afschrapen van dat bedrag van de huren. Ik begrijp dat dat per jaar is, want anders zou het 50 miljard kosten. Zou het niet beter zijn om dit toch een keer te laten doorrekenen door het CPB op alle mogelijke effecten? De heer Bashir weet dat de inverdieneffecten niet worden meegenomen. Dat geldt ook voor mij. Ik heb in mijn tegenbegroting de winstbelasting met 1% verlaagd, maar omdat de inverdieneffecten niet worden meegenomen, heb ik dit gedekt door onder andere de giftenaftrek te schrappen. Had de SP dit dus toch niet beter kunnen laten doorrekenen? Dan hadden we echt een serieus debat met elkaar kunnen voeren over dit misschien wel interessante plan.

De heer **Bashir** (SP):

Het verkiezingsprogramma van de SP wordt waarschijnlijk ook doorgerekend door het CPB. De heer Van Vliet kan dat dan bestuderen en er zijn voordeel mee doen. Ik heb even in het archief van het CPB gekeken. Daarin staat een aantal doorrekeningen, ook van investeringen in de bouw. De verhuurderheffing kost 2 miljard. De helft daarvan willen we gebruiken om de huren te verlagen. De andere helft willen we gebruiken om sociale huurwoningen te bouwen. Daaruit komen effecten voort. Ik citeer uit een notitie van het CPB uit 2009. Als je 1 miljard investeert in de bouw, leidt dat tot "0,5 miljard extra inkomsten uit hogere btw-afdrachten op de extra investeringen (...) en meer loonbelasting dankzij de toename van de werkgelegenheid". Je hebt dus gigantische inverdieneffecten. Het lijkt alsof je meteen 2 miljard kwijt bent, maar je bent maar een deel van dat geld kwijt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ook de PVV vindt dat de huren veel te ver gestegen zijn. Dat kost de mensen die in een huurwoning wonen natuurlijk heel veel koopkracht. Daarom spreek ik van harte steun uit voor het verlagen van de huren. Ook wij hebben daar een plan voor. We zouden daarin samen kunnen optrekken. Wij willen 1 miljard van de verhuurdersheffing af hebben. Dat moet dan wel teruggaan naar de huurders. Volgens ons zou dat zo'n €500 per jaar aan huurverlaging kunnen opleveren voor een gemiddelde huurder. Dat is fors extra

koopkracht, wat goed zou zijn voor onze economie. Op dat punt zijn we het dus eens. Wij willen het geld echter niet weghalen bij mensen met een koopwoning of bij bedrijven, die daardoor natuurlijk Nederland weer uitvluchten. Is het niet veel beter om het te dekken door bijvoorbeeld de immigratie te beperken of de uitkering aan Brussel te verminderen? Is de SP ervoor te porren om samen te zoeken naar een dekking die voor ons allebei goed is, die niet Nederlandse burgers en bedrijven raakt en waarin wij samen kunnen optrekken om die huren te verlagen? Is de SP bereid om daarover met ons te overleggen?

De heer **Bashir** (SP):

Het was de PVV die in 2010 mee heeft geholpen met het invoeren van de verhuurderheffing, die nu de sociale huurders treft. Het was de PVV die ervoor heeft gezorgd dat de huren voor bepaalde groepen met 5% gingen stijgen. Het is dus opmerkelijk dat de PVV nu de SP steunt waar het gaat om het verlagen van de huren, maar het is altijd mooi als uit onverwachte hoek steun komt. Dat is altijd welkom. Dan moet er echter wel een goede onderbouwing zijn van de manier waarop die kosten betaald worden. Wij stellen voor om de multinationals en grote bedrijven iets meer bij te laten dragen, dus 1%. Als je 1% extra vraagt, levert dat 590 miljoen euro op. Dat kunnen we als eerste stap gebruiken om volgend jaar de huren te verlagen. Als de PVV zegt dat zij een betere dekking heeft, wil ik die wel zien. In de fabeltjes over zaken rond immigratie en Brussel die meteen geld op zouden leveren, geloof ik echter niet. Als de PVV een dekking heeft, laat die dan zien. Wie weet kunnen we ernaar kijken.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik hoor wat retoriek van de SP over het verleden. U weet ook dat dat helemaal niet waar is wat u hier beweert, mijnheer Bashir. De verhuurderheffing die wij hadden, was een heel klein heffinkje vergeleken met wat zij nu is. We hebben altijd gepleit voor huurbeperving en daarom ook huurverlaging. Dat is echter niet het antwoord dat ik wil horen van de heer Bashir. We zijn het eens. We willen de huren verlagen. Hij wil €400 en wij €500 verlaging van de huur voor een gemiddelde huurder van een sociale huurwoning. We zijn dus eens, maar nu de dekking. Ik heb een voorstel gedaan. Als we nu de immigratie beperken, kunnen we het daaruit dekken. Ik heb van u geen duidelijk ja of nee gehoord. Bent u bereid om met ons te overleggen over het beperken van de immigratie en daaruit de kosten te betalen van die huurverlaging, mijnheer Bashir? Bent u daartoe bereid? Kunnen wij daar samen afspraken over maken?

De heer **Bashir** (SP):

De heer Madlener spreekt zichzelf tegen. Hij zegt dat wat ik zeg niet klopt en vervolgens zegt hij dat de verhuurderheffing die hij heeft voorgesteld maar een klein beetje was. De heer Madlener zegt ook: we hebben de huren verhoogd, maar het was maar een beetje. Ik heb hier de feiten voor me. Het was de PVV die de verhuurderheffing heeft bedacht, samen met de rest van de coalitiepartijen in die tijd. Het was ook de PVV die de huren heeft laten stijgen met 5%. Als de heer Madlener zegt dat we de opbrengsten van een immigratiestop moeten gebruiken, zie ik de beelden voor me van wat dat betekent. Dat betekent dus dat we vluchtelingen die een veilig heenkomen zoeken in Nederland

blijkbaar op een of andere manier op straat moeten laten slapen om bepaalde opbrengsten te krijgen. Ik zie dat niet voor me. Ik zie geen land voor me waar mensen op straat moeten slapen. Daarom kan ik helaas het voorstel van de PVV niet steunen.

**De voorzitter:**

Voordat ik de heer Houwers de gelegenheid geef om te interrumperen, vraag ik de heer Bashir of hij de vragen iets korter en compacter kan beantwoorden. Daar hebben we allemaal wat aan vanavond.

**De heer Houwers (Houwers):**

We gaan ons best doen. Over de verhuurderheffing komen we nog apart te spreken. Ik heb er echter een beetje zorgen over dat de heer Bashir zich blijkbaar voor het karretje van de corporaties laat spannen, door elke keer te zeggen dat die verhuurderheffing niet goed zou zijn. Het blijkt namelijk dat corporaties uiteindelijk toch kunnen investeren, al zouden zij dat misschien nog meer moeten doen. Dat is echter niet mijn vraag. De heer Bashir zegt dat een half miljoen mensen de helft van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Mijn eerste vraag is of dat is zonder rekening te houden met de huurtoeslag die zij krijgen. Mijn tweede vraag is waarom hij alleen naar de huur kijkt. Het gaat voor die mensen immers om de woonlasten. Heel veel van die mensen wonen in slecht geïsoleerde woningen. Waarom zouden we dan niet wat meer moeten investeren om de energielasten voor die mensen omlaag te krijgen? Wat doet de heer Bashir daaraan?

**De heer Bashir (SP):**

Het gaat om de netto woonlasten. Inderdaad hebben we hier een uitgebreide discussie gevoerd over de energieprestatievergoeding. Die kan een impuls zijn, maar helaas zorgt de manier waarop het wetsvoorstel nu vorm is gegeven ervoor dat alleen de verhuurders daar profijt van hebben en niet de huurders. Ik wil juist dat de huurders daar profijt van hebben. Ik vraag me ook af of de energieprestatievergoeding een succes wordt. Volgens mij wordt het dat niet, juist omdat nagenoeg alle opbrengsten naar de verhuurders gaan.

**De heer Houwers (Houwers):**

Is de heer Bashir dan bereid om mee te denken over alternatieven, zodat energiebesparende maatregelen genomen kunnen worden die leiden tot lagere woonlasten? Dat is eigenlijk wat hij wil. Hij wil niet alleen per se de huren omlaag hebben, begrijp ik. Het gaat uiteindelijk om de woonlasten. Of zie ik dat verkeerd?

**De heer Bashir (SP):**

Uiteraard. Het gaat om wat de huurder in zijn portemonnee overhoudt. In de afgelopen jaren zijn de huren gigantisch gestegen en we willen daar wat aan doen. In het debat over de energieprestatievergoeding heb ik een voorstel ingediend om een deel van de opbrengst ook naar de huurder te laten gaan, zodat de huurder erop vooruit zou gaan. Ik ben het dus helemaal met de heer Houwers eens.

**De heer Ronnes (CDA):**

De heer Bashir besteedt meteen het bedrag dat hij vindt. Laten we even aannemen dat hij het vindt en dat het geen gratis bier is. Hij besteedt het meteen aan een huurverlaging, maar de vraag is of dat de problemen oplost. Op dit moment zijn de wachtlijsten enorm en wordt er te weinig gebouwd. Zou het niet beter zijn om een deel van dat geld juist te besteden aan het bouwen van en investeren in extra woningen? Zou het niet veel beter en efficiënter zijn om het geld op die manier te besteden?

**De heer Bashir (SP):**

De verhuurderheffing levert volgend jaar 1,7 miljard op en dat loopt op naar 2 miljard. Ons voorstel is om de helft van dat geld te gebruiken om de huren te verlagen. Daarmee kunnen de huren van sociale woningcorporaties met €400 per huishouden omlaag. De andere helft willen we gebruiken om de bouw te stimuleren. De heer Ronnes weet dat je, als je de bouw stimuleert met de verhuurderheffing, een veelvoud kunt lenen omdat je te maken krijgt met solvabiliteitsratio's. Dat betekent dat je een veelvoud van die 1 miljard kunt investeren. Ik citeerde zojuist het CPB daarover, namelijk dat met 1 miljard investeren 5.000 arbeidsplaatsen ontstaan. Als je 5 miljard kunt investeren, heb je het dus over 25.000 arbeidsplaatsen. Het levert bovendien heel veel geld op in de vorm van btw en loonbelasting.

**De heer Koolmees (D66):**

Ik probeer het sommetje te snappen. Ik zal het afpellen. De SP schrapt de verhuurderheffing. Dat is 2 miljard, zo zei de heer Bashir zojuist. Daarvan wordt 1 miljard gebruikt om de huren te verlagen en het andere miljard is een investeringsplicht. Nu heeft de heer Bashir net een CPB-sommetje laten zien met daarin een inverdieneffect van 500 miljoen: dus 2 miljard, min 1 miljard, min nog 1 miljard en dan 500 miljoen aan inverdieneffecten. Ik mis in dat geval 1,5 miljard. Hoe gaat de SP die betalen?

**De heer Bashir (SP):**

Nu worden twee dingen door elkaar gehaald. In ons verkiezingsprogramma, dat donderdag wordt gepresenteerd, stellen wij voor om de verhuurderheffing af te schaffen, de helft daarvan te gebruiken om de huur te verlagen en de andere helft te gebruiken om te gaan bouwen. Dat dekken wij met allerlei maatregelen. Zo levert bijvoorbeeld alleen al de verhoging van de bankenbelasting 1 miljard op. Wij willen iets doen aan grote vermogens, aan multinationals en aan de hypotheekrenteaftrek voor dure huizen. Daarmee kunnen we heel veel geld binnenhalen. We hebben nu het debat over de begroting 2017, maar volgend jaar willen wij een eerste stap zetten. Daarvoor willen wij de huren met €200 verlagen. Dat kost 500 miljoen en die dekken we door de winstbelasting met 1% te verhogen. Dat zal ik door een amendement op het Belastingplan voorstellen.

**De heer Koolmees (D66):**

Een helder verhaal. Dat betekent dat er inderdaad wel degelijk een gat van 1,5 miljard ontstaat in de verhuurderheffing, maar dat dit gat op andere manieren wordt gedekt, door bijvoorbeeld andere belastingen te verhogen.

De heer **Bashir** (SP):

Dat klopt helemaal. Maar dat doen we dus niet in het Belastingplan, maar in ons verkiezingsprogramma voor 2018 en verder. Je kunt de bouw ook niet in een keer een impuls geven door 2 miljard of 5 miljard erbij te doen. Het heeft ook voorbereidingstijd nodig.

De **voorzitter**:

Mijnheer Bashir, was u al aan het einde van uw betoog?

De heer **Bashir** (SP):

Nee, ik ben net begonnen. Ik ga het nu vervolgen.

De **voorzitter**:

Dat is, geloof ik, ook niet helemaal het geval, maar gaat u verder.

De heer **Bashir** (SP):

De belofte van het kabinet uit het regeerakkoord was: we brengen een eerlijke en goedlopende woningmarkt binnen bereik. Hoe staat het met de doorstroming? Die is toch niet op gang gekomen? In 2013 en 2014 is er 8% minder verhuisd dan daarvoor. Het aantal verhuizingen is afgenomen. Mensen zitten vast in hun woning en worden uitgemolken met torenhoge huurprijzen. Waar moeten deze huurders heen? Is dat wat het kabinet bedoelt met een eerlijke woningmarkt? Zo nee, waarom krijgen huurders in de vrije sector dan geen huurprijsbescherming?

De SP wil dat de kloof tussen huurders en kopers kleiner wordt. Voor verschillende groepen worden koopwoningen onbereikbaar, terwijl zij ook geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Er vallen steeds meer mensen tussen de wal en het schip. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar hebben te weinig geld om een huis te kopen. Daarom pleit ik voor een pas op de plaats. De maximale hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning moet wat de SP-fractie betreft niet verder dalen. De loan to value, dus de LTV, moet op 102% blijven, zodat starters ook kunnen kiezen voor een koophuis. Kopers moeten binnen 30 jaar alles aflossen. De LTV daalt dus automatisch. Dit voorstel zou de liberale minister moeten aanspreken. Het helpt bovendien om de doorstroming op gang te brengen. Graag een reactie van de minister.

Anders dan het regeerakkoord belooft, is er geen goedlopende woningmarkt. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn toegenomen. De gemiddelde wachtlijst is acht jaar. De belofte uit het regeerakkoord was dat de sociale voorraad in stand zou blijven. Daar is helaas niets van terechtgekomen. In zes jaar tijd is de voorraad afgenomen met 262.000 sociale huurwoningen. Het aantal verkopen van sociale huurwoningen is enorm hoog. Er zijn veel huizen verkocht aan beleggers. Waarom is de belofte uit het regeerakkoord niet nagekomen? Waarom is de voorraad verkleind?

In Rotterdam is binnenkort een referendum over de afbraak van huurhuizen. Het gemeentebestuur van Rotterdam heeft besloten om 20.000 sociale huurwoningen te verkopen dan wel te slopen. Onbegrijpelijk. En dat terwijl er gigantische wachtlijsten zijn. Betaalbaar wonen is wat de SP betreft

prioriteit nummer één. Rotterdam mag niet alleen een stad worden voor de rijken. Rotterdam moet een stad blijven voor iedereen. Ik roep alle Rotterdammers dan ook op om de afbraak van de 20.000 sociale huurwoningen te stoppen. Laat daarom je stem horen op 30 november.

Er zijn niet alleen duizenden huurwoningen verkocht aan beleggers, maar ook heel veel woningen geliberaliseerd. Het aantal woningen met een huurprijs hoger dan €710 is verdubbeld in zes jaar tijd. Tussen 2012 en 2015 zijn 4.500 huurwoningen geliberaliseerd; een rechtstreeks gevolg van het beleid van dit kabinet. Hoe gaat het dit terugdraaien?

Wat ook funest is voor het aantal sociale huurhuizen, is dat de bouw nagenoeg stil is komen te liggen. In de gemeente Den Haag werden in 2014 bijvoorbeeld maar 34 sociale huurwoningen gebouwd. Absurd weinig. De afname van de bouw is ook slecht voor de werkgelegenheid. Er gingen sinds 2008 ongeveer 100.000 banen in de bouw in rook op. Beseft het kabinet dat door hun extra belasting op sociale huurhuizen niet alleen de woningnood is vergroot, maar ook bouwvakkers hun baan kwijt zijn geraakt?

Zoals ik vertelde, willen wij de helft van de verhuurderheffing gebruiken voor de lagere huren. De andere helft willen wij inzetten om meer betaalbare huurwoningen te bouwen. Dan slinken de wachtlijsten en kan de woningnood verdwijnen. Hoe kijkt het kabinet hiernaar?

In een tijd van spanningen in de samenleving en een groeiende tweedeling moet er langdurig wijkenbeleid zijn. Dit kabinet heeft echter alle geldkranen dichtgedraaid. Waarom laat het kabinet de tweedeling en de culturele segregatie in stand? Op welke manier gaat de minister ervoor zorgen dat er meer veiligheid en leefbare wijken komen? Hoe gaat het kabinet ervoor zorgen dat er gemengd gebouwd wordt? Waarom wil het kabinet de financiële bijdrage aan de Huurcommissie bijna halveren in twee jaar tijd? Een goed functionerende huurgeschillencommissie is wat de SP betreft van groot belang. Graag een reactie.

Het is heus niet allemaal kommer en kwel, want ik zie woningcorporaties, huurders, verhuurders en bouwers hard werken. Zij zetten zich in voor een sociale samenleving met voldoende betaalbare, veilige en energiezuinige woningen in een prettige wijk. Al deze inspanningen zijn niet tot stand gekomen door het kabinet, maar vaak ondanks het kabinet. Als ik de balans opmaak, kan ik niet anders dan concluderen dat het tijd is voor een betere en socialere keuze. Het is tijd voor een eerlijke volkshuisvesting met gelijke kansen voor iedereen. Het is tijd voor verkiezingen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik heb een vraag naar aanleiding van het plan van de SP om de huren te verlagen. Ik sprak vanochtend een vriend van mij. Hij verdient samen met zijn vrouw ongeveer tweeënhalf keer modaal en woont in een huurwoning. Hij is lekker vanuit zijn studententijd blijven hangen op een leuke locatie, een enorme scheefwoner. Krijgt deze vriend van mij straks ook de €200 huurverlaging van de SP?

De heer **Bashir** (SP):

Ook die vriend van mevrouw Schouten krijgt de huurverlaging. De reden daarvoor is simpel. Wij willen de regeling

heel simpel houden. Als wij al die ditjes en datjes van mevrouw Schouten voor het voetlicht gaan gooien, kunnen wij een regeling niet makkelijk uitvoeren. Wij hebben in dit land een progressieve inkomstenbelasting. Die vriend van mevrouw Schouten, die heel veel verdient, betaalt dus naar verhouding ook meer belasting. Wij vinden sociale volkshuisvesting geen instrument om inkomensbeleid uit te voeren.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Die vriend van mij nam contact met mij op en hij zei: ik sta op het punt om een huis te gaan kopen, maar als het plan van de SP doorgaat, blijf ik gewoon lekker zitten, want dan ben ik per maand veel goedkoper uit. Ik begrijp dus goed dat de heer Bashir aanmoedigt dat iemand met tweeënhalve keer modaal geen koopwoning koopt maar in een sociale huurwoning blijft zitten, die eigenlijk niet voor hem bestemd is.

**De heer Bashir** (SP):

Ik heb net voorstellen gedaan om de doorstroming op gang te brengen. De LTV, de waarde van je hypotheek ten opzichte van de waarde van je huis, mag op dit moment 102% zijn. Dat wordt volgend jaar 101% en het jaar daarop 100%. Je moet dus meer eigen geld inbrengen om te kunnen doorstromen. Daarmee ga je juist drempels opwerpen in de doorstroming. Om dat tegen te gaan, is voorgesteld om de LTV op 102% te houden. Dat voorstel komt de vriend van mevrouw Schouten tegemoet. Ons voorstel is heel eenvoudig. De afgelopen jaren zijn er gigantische huurverhogingen geweest en wij willen die terugdraaien door alle huurders van een sociale woningcorporatie een huurverlaging te geven. Het maakt dan niet uit of je inkomen laag of hoog is: iedereen krijgt die €400. Als wij inkomenspolitiek willen bedrijven, hebben wij daar andere instrumenten voor, zoals de inkomstenbelasting.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

O, is het in tweeën?

**De voorzitter:**

Wij doen het de hele avond al in tweeën en ik zou het graag zo willen houden, want wij zijn nog maar met de eerste spreker bezig.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Dat begrijp ik, voorzitter, maar ik wil alleen concluderen dat het tijd is voor verkiezingen en dat bij de SP zelfs de hoogste inkomens douceurtjes krijgen. Dat is toch wel nieuws voor de verkiezingen.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**De heer Koolmees** (D66):

Het is ook een inconsistentie. De heer Bashir van de SP zegt nu: inkomensbeleid doen wij met belastingen. Tegelijkertijd stelt hij voor om de huren te verlagen vanwege het inkomensbeleid. Dan snap ik het niet meer. Is het nu inkomensbeleid via de belastingen of inkomensbeleid via de huren?

**De heer Bashir** (SP):

De afgelopen jaren zijn de huren van sociale woningcorporaties met gemiddeld 28,8% gestegen. Om dat iets te corrigeren, stellen wij voor om de huren eenmalig te verlagen.

**De heer Koolmees** (D66):

De heer Bashir zei net iets anders. Hij zei dat hij inkomensbeleid wil voeren met de inkomstenbelasting. Ik vind dat een verstandig uitgangspunt, dat overigens in strijd is met alles wat de SP de afgelopen jaren heeft gezegd, maar dat terzijde. Als dat het uitgangspunt is van de SP, moet de heer Bashir ook consequent zijn. Dan moet hij zeggen dat hij een lastenverlichting gaat geven van €400 voor iedereen, of je nu de vriend van mevrouw Schouten bent die scheefwoont, iemand met een bijstandsuitkering of iemand die een koopwoning heeft. Dan is het consequent beleid. Nu is het inkomensbeleid via de huren én inkomensbeleid via de inkomstenbelasting, en de rest betalen wij allemaal via belastingen op banken en bedrijven. Dat is het verhaal. Ik vind het niet heel consequent.

**De heer Bashir** (SP):

Ik kom met een heel logisch en eenvoudig voorstel, namelijk: wij gaan de huren voor iedereen verlagen. Vervolgens worden er allemaal kleine dingetjes uit gehaald: maar wat doe je dan met die ene persoon in een sociale huurwoning die veel te veel verdient? De meeste mensen in een sociale huurwoning hebben een laag inkomen. Om die nu allemaal te straffen omdat alleen de vriend van mevrouw Schouten ook in een sociale huurwoning zit, vind ik echt veel te ver gaan.

**De heer Koolmees** (D66):

Dat is niet mijn stelling. Mijn stelling was dat de heer Bashir terecht zei dat wij inkomensbeleid via de belastingen en de toeslagen doen. Dat zou ik toejuichen, maar ik constateer dat de SP iets anders doet. Die doet inkomensbeleid via de huren of via eigen risico's. Dat vind ik heel onverstandig. Dat is ook volslagen in tegenspraak met wat hij hier net heeft beweerd.

**De heer Bashir** (SP):

Wij voeren inderdaad inkomenspolitiek via de inkomstenbelasting. Zo meteen kan ook de heer Koolmees ons verkiezingsprogramma uitgebreid bestuderen en zien dat wij daarin iets doen aan de groeiende inkomens- en vermogensongelijkheid. Maar de huren zijn de afgelopen jaren gigantisch gestegen. Daarom is het gerechtvaardigd om eenmalig de huren te verlagen. Dat doen wij met €400.

**De heer Houwers** (Houwers):

De heer Bashir gaf aan dat hij de doorstroming wil bevorderen door de loan to value op 101% te houden.

De heer **Bashir** (SP):  
102%.

De heer **Houwers** (Houwers):  
102%. Dat betekent dat hij 1% verschil maakt. Dat betekent dat iemand met een huis van €100.000 of €200.000, €1.000 of €2.000 eigen geld zou moeten inbrengen. Denkt de heer Bashir serieus dat daarin het verschil zit? Moet je, als je doorstroming wilt bevorderen, er niet veeleer voor zorgen dat er een aantrekkelijk aanbod is en dat het voor die mensen interessant is om naar wat anders te gaan zoeken? Het zit hem toch niet in die €1.000 of €2.000 eigen geld?

De heer **Bashir** (SP):  
De LTV was een aantal jaren geleden 106%. Voor een huis van €150.000 kon je dus €9.000 extra lenen. Inmiddels is dat 102%. Over een aantal jaren is dat 100%. Wij zeggen: houdt deze nou op 102%. Wij maken een pas op de plaats. Dat scheelt inderdaad €3.000 voor iemand die een huis koopt, maar dat betekent ook dat hij andere kosten heeft, bijvoorbeeld financieringskosten, notariskosten, kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie, kosten voor het afsluiten van de hypotheek, noem maar op. Dat verschil is misschien in de ogen van de heer Houwers te klein, maar ik kan mij voorstellen dat heel veel mensen daar zo veel voordeel van hebben dat ze niet nog een paar maanden of een halfjaar een sociale huurwoning bezet houden, maar doorstromen en een koopwoning kopen.

De heer **Houwers** (Houwers):  
De heer Bashir gaat niet in op mijn opmerking over het ruimere aanbod, dat volgens mij belangrijker is dan die loan to value. Die loan to value beschermt kopers ook — daar gaat de heer Bashir ook volledig aan voorbij — tegen wellicht onverantwoorde uitgaven, in die zin dat kopers op het moment dat ze buiten staan bij de notaris een grotere schuld hebben dan bezit. Door die 102% hebben ze op dat moment op z'n minst 2% minder eigendom dan wat ze aan waarde hebben. Mijn vraag blijft of die doorstroming niet veel beter gaat als je zorgt voor meer aanbod. Is dat niet de weg?

De heer **Bashir** (SP):  
Meer aanbod zou natuurlijk prachtig zijn, maar als je het geld niet hebt, heb je aan meer aanbod niet zo veel. En beseft ook dat mensen nu volgens fiscale wetgeving verplicht zijn om de hypotheek in 30 jaar tijd af te lossen. De hypotheek van die persoon die buiten staat bij de notaris en vervolgens naar zijn huis gaat, staat binnen een paar jaar al onder de 100%. Binnen tien jaar staat die waarschijnlijk al onder de 90%. In 30 jaar tijd is er niks meer van die hypotheek over. Wij willen doorstroming en die 2% kan net het verschil maken voor iemand om wel of niet te kopen. Ik ben het helemaal met de heer Houwers erover eens dat wij moeten zorgen voor meer aanbod, maar het geld moet er ook zijn. Het is een kleine wijziging met, denk ik, grote positieve gevolgen, dus ik hoop op de steun van de heer Houwers.

De **voorzitter**:  
Dank u wel. De volgende spreker is de heer Van der Linde van de VVD.



De heer **Van der Linde** (VVD):  
Voorzitter. Wat is Nederland toch een mooi land. De meeste Nederlanders hebben een eigen huis, waar ze in kunnen leven zoals ze dat willen. Wie niet wil kopen kan huren. Dat geeft de zekerheid en het gemak dat je ook snel kunt verhuizen, bijvoorbeeld voor een nieuwe baan. Heb je eigenlijk te weinig geld om te huren, dan kun je terecht in de sociale huisvesting. Daar zijn we trots op, want huisvesting is een grondrecht. Maar je wilt geen grondrecht, je wilt geen huisvesting; je wilt gewoon wonen in een fijn huis in een leuke buurt, het liefst dicht bij je werk, zodat je 's avonds kunt eten bij je kinderen. Of je wilt het liefst bij je ouders in de straat wonen, omdat je mantelzorgers bent en 's nachts uit je bed kunt worden gebeld. Als je zelf ouder wordt, wil je misschien iets kleiner wonen of juist groter, of naast een winkelcentrum. Mensen die iets willen in hun leven, moeten daarvoor verhuizen.

Toen dit kabinet in 2012 aantrad, was dat nou net niet mogelijk. De woningmarkt was een puinhoop. Een derde van de koophuizen stond onder water, gemiddeld met €60.000. Die schuld kon je niet meenemen naar een volgend huis, zelfs niet als dat financieel verstandig was. Het alternatief, de vrije huursector, was tientallen jaren verwaarloosd. Wethouders deden liever zaken met corporaties. Grote beleggers, zoals je eigen pensioenfondsen, kwamen er niet eens tussen. En dus waren de meeste huurders aangewezen op de sociale huur, op de sector waarin corporatiedirecteuren naar believen Sinterklaas, huisbaas of projectontwikkelaar konden spelen. Deze sector bemoeide zich niet alleen met huizen voor mensen met een kleine portemonnee, maar ook met de vrije huur, koophuizen en winkelcentra. Grote risico's en grote fouten werden afgewenteld op huurders. Die huurders begonnen zichzelf ook af te vragen of het eigenlijk wel normaal is dat je met een inkomen van €70.000 per jaar gebruik blijft maken van deze sociale voorziening.

Vier jaar geleden was de woningmarkt zo flexibel als een loden deur en die deur zat stevig in het slot. Wat is er in vier jaar tijd ongelofelijk veel verbeterd! Deze coalitie heeft rust en zekerheid gebracht op de woningmarkt. Een huizenstukje van de minister. We hebben de spelregels voor hypotheeklen voor 30 jaar vastgelegd. Wie een huis koopt, weet voor 30 jaar waar hij aan toe is. Je hypotheek is gewoon weer rechttoe rechtaan. Je betaalt rente, je lost elke maand wat af en zo rond je pensioen is je huis vrij. Dat maakt je financieel weerbaar.

In deze vier jaar hebben we ook ingegrepen in de sociale huur. Het belang van de gewone huurders met een bescheiden inkomen was op de achtergrond geraakt. Vestia was de druppel die wij nodig hadden om de hele emmer omver te trappen. Corporaties mogen niet meer avonturieren. Zij moeten zich richten op de doelgroep. Andersom proberen we mensen die niet tot de doelgroep behoren, inclusief de vriend van mevrouw Schouten, aan te moedigen om te verhuizen. Alles is van stal gehaald: gerichte huurverhoging, tijdelijke huurcontracten, inkomenstoetsen, passendheidstoetsen. Het resultaat is dat mensen met een

bescheiden inkomen weer aan bod komen. Ik zie dat de trots bij corporaties ook terug is.

We hebben ook stappen gezet in de vrije huur. Dat segment is tientallen jaren verwaarloosd. De liberalisering heeft bijgedragen aan een segment dat veel beweeglijker is dan de sociale huur en dat snel inspeelt op wat mensen zoeken. Tweejaarscontracten maken het segment aantrekkelijk voor nieuwe aanbieders. In enkele grote steden kennen we nu ook extra punten toe aan kleine appartementen, zodat we mensen met een baan snel aan onderdak kunnen helpen.

Wat is Nederland toch een mooi land! Maar het kan altijd mooier. Tijdens de begrotingsbehandeling in 2014 heb ik mijn ideaal geschetst. Ik zei toen: "Wie vandaag een baan krijgt in Amsterdam, moet daar morgen een appartement kunnen huren. Wie zich morgen een woonhuis kan permitteren, moet volgende week een hypotheek kunnen krijgen. Wie volgende week een huis wil laten bouwen, moet volgende maand een vergunning kunnen hebben." We zijn heel ver gekomen in vier jaar, maar zolang dit ideaal nog niet is gerealiseerd, hebben we werk te doen, bijvoorbeeld in de koopsector. Het gaat hartstikke goed. Mensen hebben er vertrouwen in. De lage rente helpt natuurlijk mee, maar het herstel in Nederland is opmerkelijk. Wij willen dat iedereen daar nu van kan profiteren.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb met heel veel aandacht zitten luisteren naar het verhaal van de heer Van der Linde, maar het komt op mij toch over alsof mensen in twee werelden leven. Er zijn wachtlijsten op huurmarkt. Er zijn enorme prijsstijgingen in de gebieden waar de woningdruk hoog is. Het middensegment komt slecht van de grond. Kan de heer Van der Linde dan wel spreken van een succesvol traject in de afgelopen vier jaar?

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

Ik vraag me af waar de heer Ronnes de afgelopen vier jaar is geweest. Verplaats je nou eens in de situatie van een eenvoudige huurder, die vier jaar geleden een huis wilde kopen. Die heeft nu alle keuze en kan weer een hypotheek krijgen. Ik noem ook de zzp'ers en de flexwerkers. Het is nog lang niet helemaal voor elkaar, maar we hebben zo veel gedaan.

**De voorzitter:**

De heer Ronnes, tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**

Het klinkt helaas mooier dan het is. Ik moet toch constateren dat hele groepen mensen slecht aan een hypotheek komen, dat de regels heel star zijn geworden en dat er op de huurmarkt geen plaats is voor heel veel mensen. Dat is volgens mij wel een feit.

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

Ik deel het punt van de hypotheek. Ik zal daar straks nog iets over zeggen.

**De heer Madlener (PVV):**

De VVD probeert hier het beeld te schetsen dat zij de woningmarkt in Nederland heeft gered. Op een grafiekje van de prijsontwikkeling in Nederland zie ik echter dat bij het aantreden van dit kabinet de daling van de huizenprijzen juist is versneld door alle maatregelen om het moeilijker te maken om een hypotheek te krijgen. Ik denk daarbij aan het beperken van de hypotheekrenteaf trek, terwijl u beloofd had dat u daar niet aan zou komen, en het opleggen van veel strengere eisen, zodat mensen helemaal geen hypotheek meer konden krijgen. Als u het ING-rapport hebt gezien, hebt u kunnen lezen dat het heel dom is om in een dalende huizenmarkt dit soort maatregelen te nemen. Hebt u dat ING-rapport van een paar weken geleden gelezen? Daarin staat dat het dom beleid van het kabinet is om in een dalende markt dit soort maatregelen te nemen. En bent u het met mij eens dat dit kabinet nu profijt heeft van een stijgende huizenprijs, maar er zelf voor heeft gezorgd dat de huizenprijs in Nederland zo is gedaald, terwijl dat in de ons omringende landen helemaal niet zo het geval was?

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

Toen dit kabinet aantrad, lag de hypotheekrenteaf trek onder vuur. Linkse partijen hadden de af trek het liefst helemaal geschrapt. Gewone hardwerkende mensen zouden daarvan het slachtoffer zijn geworden. Dat heeft de VVD niet willen laten gebeuren. We hebben de hypotheekrenteaf trek juist toekomstbestendig gemaakt. Mensen weten nu weer 30 jaar vooruit waar zij aan toe zijn.

**De heer Madlener (PVV):**

Je zou bijna zeggen dat het "sorry" van de premier eigenlijk helemaal niet nodig was. De belofte van de VVD was juist om niet te morrelen aan de hypotheekrente, maar in een toen al dalende huizenmarkt hebt u dat wél gedaan. Daarmee hebt u de crisis in Nederland verdiept, niet alleen door alle lastenverhogingen maar ook door de maatregelen op het punt van de hypotheek. Ik vraag u toch of u het ING-rapport alstublieft wilt lezen en daar lessen uit wilt trekken, zodat de VVD in een eventueel volgend kabinet niet weer van dit soort domme fouten maakt.

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

Ik constateer dat de woningmarkt als een dolle gaat en dat oververhitting nu een groter probleem dreigt te worden dan de gewone ontwikkeling die wij allemaal willen. Ik begrijp dus niet waar de heer Madlener het over heeft.

Zoals ik al zei: wij willen graag dat iedereen nu kan profiteren nu het weer goed gaat. Mensen durven weer te investeren in hun huis. Ze laten een dakkapel of een erker bouwen of ze bouwen een heel huis. Dat zijn grote beslissingen voor een gemiddeld gezin. Twee weken geleden hebben wij een rondetafelbijeenkomst gehouden over de Wet kwaliteitsborging. Die wet moet die gezinnen meer zekerheid geven, want je zult een jaar na oplevering maar een grote constructiefout ontdekken in de wetenschap dat je aannemer al failliet is. Of je hebt bij de oplevering niet gezien dat er ventilatieventielen ontbreken en de aannemer zegt doodleuk dat je dat had moeten zien. Die situatie doet zich straks niet meer voor. Een huis wordt een product zoals een auto: knap ingewikkeld, maar de leverancier moet er gewoon voor zorgen dat het in orde is en je kunt je daarvoor

verzekeren. Ik hoop dan ook dat we de Wet kwaliteitsborging snel kunnen behandelen.

Als we het daar dan toch over hebben, laten we dan ook praten over bouwleges, de boete die je aan de gemeente moet betalen voor een bouwvergunning. In de ene gemeente betaal je honderden euro's voor een dakkapel, terwijl die in de andere gemeente gratis is. Voor grote nieuwbouwprojecten kunnen de leges oplopen tot 10% van de aanneemsom. Ik kan deze boete niet meer uitleggen, niet aan het pensioenfonds dat in vrije huur wil investeren en zeker niet aan een gezin dat een verbouwing heeft gepland. De VVD wil dit punt linksom of rechtsom geregeld hebben. Bouwleges kunnen niet de melkkoe van de gemeente worden. Ik vraag de minister daarom om uitgebreid in te gaan op dit onderwerp. Natuurlijk moet het bouwtoezicht betaald worden, maar waarom die idiote verschillen tussen gemeenten? Worden er per gemeente dan echt zulke andere kosten gemaakt? Of worden bewuste keuzes gemaakt om bepaalde bouwwerken extra te belasten? Houden gemeenten over aan bouwleges? Zo ja, hoeveel? En als we het bouwtoezicht anders gaan regelen, dan moeten de tarieven toch echt naar beneden kunnen, zo zou ik denken. We hebben ook de prijs van een paspoort of rijbewijs gemaximeerd. Waarom doen we dat niet met bouwleges?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**  
Natuurlijk wil de Partij van de Arbeid het liefst linksom oplossen. We zijn het ermee eens dat de bouwleges aandacht behoeven. We moeten echter ook de andere kant bekijken. De heer Van der Linde kijkt alleen naar het belang van de bouwer en de koper van een huis. De gemeenten hebben ook een apparaat te onderhouden om een aantal taken te kunnen blijven uitvoeren. Ziet de heer Van der Linde er iets in om in deze wet ook op te nemen dat de consequenties voor de gemeenten worden onderzocht en eventueel gecompenseerd als we de bouwleges omlaagbrengen?

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Ik kijk nu even vanuit het perspectief van de bewoner van het huis. Dat kan iemand in de sociale huur zijn. Dat kan iemand in de vrije huur zijn. Dat kan de eigenaar van een woonhuis zijn. Uiteindelijk draai je als bewoner op voor de bouwleges. Die moeten ergens vandaan komen. Ik begrijp niet waarom het in de ene gemeente honderden euro's kost om een dakkapelletje te laten bouwen en dat in de andere gemeente gratis is. Dat is de belangrijkste vraag die ik nu stel. Met de nieuwe wet zou dat ook niet meer nodig hoeven zijn.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**  
Daarover zijn we het eens. De kosten verschuiven namelijk: in de toekomst gaat de bouwer al die controles doen en gaat hij die in rekening brengen. De vraag is wat per saldo het effect daarvan is voor de bouwer, de koper en de gemeente. Mijn voorstel is: laten we in de wet een artikel opnemen om die effecten te onderzoeken, met als doel om de bouwleges omlaag te brengen.

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Grote bouwers doen dit al zelf, parallel aan de gemeenten. Die kosten worden al gemaakt. Ik denk dat het geen fluit uitmaakt.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**  
Dan is het gratis bier. Als de kosten ergens worden weggehaald en nergens worden gecompenseerd, dan klopt de som niet. Op dat punt schiet de heer Van der Linde naar de mening van de Partij van de Arbeid nu tekort.

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Mijn punt is ...

**De voorzitter:**  
Mijnheer Van der Linde, tot slot op dit punt.

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Mijn punt is dat die kosten niet meer gemaakt hoeven te worden. Uiteindelijk gaat het de bewoner daarom. De bewoner heeft recht op rust en duidelijkheid.

Ik kom op de hypotheek. Wetten en regels pakken op dit moment onredelijk uit. De 65-plusser die een hypotheekje van een ton wil meenemen naar een nieuw maar kleiner huis, moet worden getoetst alsof hij nog in het arbeidsproces zit. Als hij geen ton wil meenemen maar wel een overbruggingsfinanciering nodig heeft, wordt hij niet geholpen door zijn bank. Over een verzilverhypotheek is er helemaal geen duidelijkheid. Hetzelfde geldt voor een woonboothypotheek, waarvoor op dit moment nog maar één bank in de markt is. Ik weet dat banken in de afgelopen jaren veel hebben gedaan voor flexwerkers en zzp'ers, maar ook zij lopen aan tegen de grenzen van de regelgeving. Maatwerk buiten de vaste kaders is voor een bank omslachtig en duur. Collega Aukje de Vries en ik hebben hierover al moties ingediend. Verder staan hierover nog schriftelijke vragen open bij de minister van Financiën. Kan het kabinet ons voor het einde van het jaar laten weten welke wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet realistisch zijn? En hoe tijdelijk is zo'n tijdelijke regeling eigenlijk?

Ook met de sociale huisvesting zijn we nog niet klaar.

**De voorzitter:**  
De heer Bashir.

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Ik begin pas met de sociale huisvesting. Ik moet nog helemaal los.

**De heer Bashir (SP):**  
Het leek me interessant om juist over het vorige punt de VVD-woordvoerder een vraag te stellen. Toekomstige kopers, starters moeten namelijk heel lang sparen voordat ze een huis kunnen kopen. Ik heb voorgesteld om de LTV op 102% te houden, zodat de doorstroming in gang blijft en mensen niet onnodig een huurwoning bezet houden maar het huis kopen dat ze op het oog hadden, vervolgens



gaan aflossen en binnen 30 jaar van hun schuld af zijn. Kan ik daarvoor de steun van de VVD krijgen?

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

Ik zag 'm eigenlijk niet aankomen van de SP. Ik was dus blij verrast. In een overleg heb ik weleens gezegd: als je een huis koopt, wil je er ook graag een nieuwe keuken in hebben. Dat is overigens ook goed voor de economie. Ik ben doodsbang dat we de volgende slag gaan maken, namelijk dat de Nederlandsche Bank zijn zin krijgt en we weer gaan praten over loan-to-valueratio's van 80%. Dan hebben we namelijk pas echt een probleem. Als wij er in ieder geval voor kunnen zorgen dat die op 100% blijft steken — 102% mag ook van mij; prachtig plan — en als wij samen de strijd kunnen aanbinden tegen die 80%, dan zijn we partners.

De **voorzitter**:

Tot slot, mijnheer Bashir.

De heer **Bashir** (SP):

Die 80% is helemaal niet aan de orde. Het voorstel is nu om het niet te verlagen naar 100% maar om het op 102% te houden. Het is ook niet nodig om het te verlagen, want het wordt automatisch lager. Mensen moeten verplicht aflossen. De zorgen die de heer Van der Linde op dit moment heeft, zijn dus helemaal niet nodig. Ik zou zeggen: laten we samen optrekken in dit dossier.

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

Mag ik dit als vraag doorschuiven naar de minister? Er zit namelijk ook een dekkingsvraag aan vast, omdat de aftrekbaarheid ermee samenhangt.

De **voorzitter**:

U hervat uw betoog.

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

Ja. Ik kwam op de sociale huisvesting, en dan vind ik de heer Bashir ongetwijfeld nog een keer op mijn pad.

Wij hebben mensen met een laag inkomen meer zekerheid gegeven, maar er maken te veel mensen buiten de doelgroep van de sociale huisvesting oneigenlijk gebruik van het systeem. Dit zijn mensen die al jaren voor €400 per maand in het centrum van Amsterdam huren, maar die eigenlijk negen maanden per jaar in Spanje, in Turkije of op de Veluwe wonen en hun woning illegaal verhuren. Die mensen moeten hun huur opzeggen. Elk jaar komen er 12.000 mensen bij in die stad. De VVD wil dat mensen in de buurt van hun werk of andere verplichting kunnen wonen. Dat geldt niet alleen voor Amsterdam. Dat geldt voor elke stad in Nederland.

De meeste mensen met wat meer geld willen best doorstromen. Zij zoeken dan in de vrijehuursector; dat werd al eerder genoemd. Het is tijd om nog meer energie te steken in die sector, en dan vooral in huizen van tussen de pakweg €700 en €1.100 per maand. Grote investeerders, inclusief onze eigen pensioenfondsen, staan in de rij. Ik noem een aantal

stappen die wij komend jaar, voor of na de verkiezingen, kunnen zetten.

Ten eerste: laat corporaties zich nu definitief terugtrekken uit de vrije huur. Ik ben blij met het voornemen van de minister om gemeenten minder invloed te geven op afstoting; als die huizen maar betaalbaar blijven. Maar de VVD wil echt nog een stap verdergaan. Wat ons betreft brengen we de sociale huur terug tot huizen tot ongeveer €600 per maand. Dat is echt betaalbaar voor de kleine portemonnee.

Ten tweede moeten we veel meer doen voor de nieuwbouw. Het is prachtig dat de minister een aparte categorie "vrije huur" maakt voor bestemmingsplannen. Daarmee komt die categorie ook in woonvisies en prestatiecontracten. Maar nog steeds hanteren veel gemeenten aparte, lage grondprijzen voor sociale huur. De kosten daarvan worden simpelweg afgewenteld op vrije huur, op koop en op bedrijfsgebouwen. Ik vind dat niet van deze tijd. Is de minister bereid om te onderzoeken of daaraan paal en perk kan worden gesteld?

Ten derde hebben we nog veel te winnen in het huurrecht. Wie bij zijn volle verstand een appartement van €900 per maand huurt, kan vervolgens bij de Huurcommissie terecht om die huur naar beneden te onderhandelen. Die procedure kost de huurder €25, maar de verhuurder is de pisang want die betaalt meteen €450. Dat vreet aan mijn rechtsgevoel. We hebben geen puntenstelsel nodig in de vrije huur. De Huurcommissie hoort er te zijn voor kwetsbare groepen, niet voor mensen die €900 per maand kunnen betalen. Het moet gewoon veel makkelijker worden om onderling een huurprijs af te spreken, om onderling een huurtermijn af te spreken en om andere bijzonderheden te regelen.

Nederland is een mooi land, en om dat land mooi te houden en mooier te maken, hebben we de afgelopen jaren ook ingezet op een efficiënte, dienstverlenende overheid. Als we van alle Nederlanders verwachten dat ze in een crisis de broekriem aanhalen, moet de overheid dat ook doen. De overheid moest kleiner en goedkoper worden. De minister heeft veel van zijn doelen gehaald. Dat is een compliment waard. Er zijn 29 rijksmonumenten overgedragen aan de Nationale Monumentenorganisatie. De voorbereidingen voor de verbouwing van het Binnenhof kunnen van start. Het Bureau ICT-toetsing, of BIT, levert inmiddels een stroom van veelal kritische rapporten. Diverse veranderingen binnen de rijksdienst liggen op koers. Op verzoek van de VVD gaat de minister volgend jaar in de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk aangeven in hoeverre we met het terugdringen van de apparaatskosten op koers liggen ten opzichte van de targets voor 2018.

Toch zijn er nog aandachtspunten. Op het gebied van ICT wordt een groot aantal trainees en andere ICT'ers aangehouden om het Rijk te versterken. Er is echter ook grote behoefte aan hoogwaardige ICT-experts die grote projecten kunnen leiden en als gesprekspartner voor externe partijen kunnen dienen. Ik hoor graag van de minister hoe hij erop toeziet dat die zware expertise voldoende aanwezig is en of de daarvoor benodigde budgetten voldoende zijn. Het budget voor personeel van baten-lastenagentschap Logius wordt immers nauwelijks verhoogd. Wij horen dat het lastig is om de benodigde experts binnen de thans geldende salarisschalen ingepast te krijgen. Herkent de minister dit beeld en, zo ja, welke oplossing ziet hij?

Voor de rijksambtenaren was er na vier jaar stilstand begin dit jaar gelukkig weer ruimte voor salarisverhoging. Onderdeel van het cao-akkoord was de afspraak dat er in de richting van de volgende cao gewerkt zou worden aan een agenda voor strategisch personeelsbeleid. De huidige cao loopt eind dit jaar af. Vraag aan de minister: hoever staat het met die agenda? En dan doel ik vooral op het voornemen om de beloning meer te koppelen aan het functioneren van de medewerker.

Als laatste heb ik nog een paar woorden over de masterplannen rijkshuisvesting kantoren. De minister heeft op verzoek van de Kamer uitvoerige informatie gegeven over de effecten van het beleid en aangegeven dat bijstelling van de plannen nu niet nodig is. De Kamer had er deze zomer geen bezwaar tegen dat de minister die plannen zou gaan uitvoeren. Mogelijke aanstaande maatregelen bij de Belastingdienst en de rechtspraak zijn echter nog niet meegenomen. De minister heeft toegezegd, de plannen zo nodig bij te stellen. Kan de minister de Kamer een update geven? Hij gaat in de loop van 2017 een nieuw overzicht geven. Stel dat de plannen van Defensie voor Limburg of andere plannen al op korte termijn een definitief effect zichtbaar maken. Is de minister dan bereid om de Kamer in een eerder stadium te informeren?

Ik neem aan dat de minister zijn laatste begroting voor Wonen en Rijksdienst verdedigt. We kunnen dan ook terugkijken op de afgelopen vier jaar. Als er ergens orde op zaken is gesteld, is het wel in deze portefeuille. De woningmarkt zat op slot. Alle sectoren — koop, vrije huur en sociale huur — zijn aangepakt. We weten dat het even duurt voordat iedereen daar iets van merkt, maar alle knoppen staan de goede kant op. We weten ook dat het nog beter kan, en ik heb daarvoor een aantal concrete maatregelen genoemd. Dat geldt ook voor de rijksdienst. De ingrepen hebben geleid tot een betere, efficiëntere overheid, bijvoorbeeld op ICT-gebied. Dat geeft nieuwe zekerheden voor mensen die nu gaan werken bij de overheid, voor mensen die nu op zoek zijn naar een passend huis. Wat een mooi land, en wat een kei van een minister. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u ook. De heer Bashir heeft nog wel een vraag voor u. Dat had u verwacht, maar het heeft toch nog even geduurd.

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

Ik wil toch graag voor het verslag laten vastleggen dat de heer Koolmees wil applaudisseren voor de minister.

**De heer Bashir (SP):**

De heer Van der Linde heeft het over sociale huisvesting. Het is een feit dat de sociale huisvesting meer belasting betaalt dan de grote bedrijven in dit land. Grote bedrijven betalen Vpb. Woningcorporaties doen dat ook, maar zij betalen ook nog de verhuurderheffing. Vindt de VVD het eerlijk dat de sociale huurders meer belasting betalen dan de grote multinationals, die ook nog eens de belasting kunnen ontwijken via allerlei constructies?

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

Nog steeds zit het geld van corporaties in de verkeerde gebouwen. Nog steeds zijn corporaties dominant in de vrijhuursector. Nog steeds zit er, in de woorden van de minister, geld in een oude sok bij de corporaties. Als ik moet kiezen of ik dat geld wil inzetten voor corporaties die er weinig mee doen of voor belastingverlaging, dan weet ik het wel.

**De heer Bashir (SP):**

De keuzes zijn duidelijk. Misschien vind ik het gebouw van Shell of Philips ook niet zo mooi, of misschien vind ik dat dit geen goede gebouwen zijn, maar dat is voor mij geen reden om te zeggen dat specifiek die sector meer belasting moet betalen. Alle bedrijven in Nederland betalen Vpb, vennootschapsbelasting, en winstbelasting. Woningcorporaties doen dat ook, maar zij moeten van het kabinet een extra belasting betalen, namelijk de verhuurderheffing. Ik vraag naar de rechtvaardiging daarvan. Waarom is het rechtvaardig om de sociale huurders, de mensen met de laagste inkomens, extra belasting te laten betalen en de grote bedrijven en hun aandeelhouders die extra belasting niet te vragen?

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

Ik verplaats mij even in de huurder. Die ziet dat zijn corporatie een prachtig mooi en groot kantoor heeft, waar men vier dagen in de week werkt, terwijl er aan zijn woning in feite niet zo veel gebeurd is, hoewel zijn corporatie zat geld heeft. Dan zetten wij dat geld toch veel liever in voor nuttige dingen waar de mensen rechtstreeks iets van merken, te weten belastingverlaging? Ik vind het niet zo moeilijk.

**De heer Koolmees (D66):**

Ik kom even terug op een woord dat de heer Van der Linde gebruikte in reactie op een opmerking van de heer Madlener. Hij zei dat er op de koopmarkt eerder sprake is van oververhitting dan van een normale gang van zaken. De heer Madlener vulde aan dat dit voor Amsterdam geldt, maar er zijn meer gebieden in dit land waarvoor dit geldt. Daar hoor ik niets over in het betoog van de heer van der Linde. Oververhitting kan ook betekenen dat de schulden weer snel stijgen en dat er opnieuw onevenwichtigheden ontstaan op de woningmarkt. Wat is het antwoord van de VVD op het risico van oververhitting?

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

In de jaren voor 2008 was het hek van de dam. Je kreeg een enorm hoge hypotheek en je kreeg daar verzekeringsproducten bij waar je niets van snapte; alles werd op een grote hoop gegooid. Na 2008 hebben wij wat dit betreft Kamerbreed orde op zaken gesteld. Veel van de leennormen vind ik benauwend — ik ben blij met de woorden van de SP over loan to value — maar het zorgt er nu wel voor dat prijzen niet helemaal door het dak kunnen gaan. Het heeft dus geholpen.

**De heer Koolmees (D66):**

Dat lijkt mij in tegenspraak met de bewering die de heer Van der Linde zo-even deed in reactie op een opmerking van de heer Madlener. De heer Van der Linde zei zo-even

dat er weer oververhitting dreigt. In reactie op een opmerking van de heer Bashir zei hij echter dat de leennormen wel weer een beetje omhoog kunnen. Dat is toch geen reactie op een dreigende oververhitting? Of hebben wij toch niets geleerd van het verleden, steken wij weer ons hoofd in het zand en gaan wij weer gewoon door, alsof het feestje niet eindig is?

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

Stel dat we deze leennormen niet hadden gehad, wat had de heer Koolmees dan meegemaakt als mensen een huis wilden kopen in Amsterdam? Dan hadden de mensen niet 22% meer betaald dan vorig jaar, nee, dan hadden zij 100% meer betaald dan vorig jaar. De leennormen werken dus op dit punt.

**De heer Koolmees (D66):**

Dat is ook mijn punt. Daarom ook heeft D66 het woonakkoord gesloten met de minister, juist om die dingen aan te pakken. De heer Van der Linde zegt nu dat er weer oververhitting dreigt, maar vervolgens loopt hij daar met een boog omheen. Dat vind ik niet erg verantwoordelijk voor een partij als de VVD.

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

Wij hadden daarstraks een debat over bijbouwen. Ik denk dat ik daar heel duidelijk over ben geweest. Als er één ding in Amsterdam is waar ik blij over ben, dan is het dat daar ongelofelijk veel bijgebouwd wordt. Volgens mij hebben de heer Koolmees en ik samen in Amsterdam gestaan om daarnaar te kijken. Ik denk dat dat het antwoord is.

**De heer Madlener (PVV):**

De heer Van der Linde is namens alle Nederlanders zo blij met de woningmarkt. Ik vraag mij echter af wie er nu eigenlijk blij moet zijn met het kabinet. In de sociale huursector zijn de wachtlijsten gigantisch opgelopen, natuurlijk ook door de komst van al die vluchtelingen aan wie het kabinet maar gratis huizen wil uitdelen. Het kabinet wil dit jaar nog 43.000 mensen een gratis huis geven. De wachtlijsten lopen dus op. De immigratie uit islamitische landen heeft records gebroken. De achterstandswijken van straks worden nu door het kabinet geschapen. Als ik naar de middeldure huur kijk, zie ik heel vaak zzp'ers die niet meer aan de bak komen. Door de strenge leennormen kunnen zij geen huis kopen. Zij zitten gedwongen in de middeldure huur, tegen hun zin, want ze zouden liever een huis kopen met deze lage rente. De rest van de Nederlanders zit in een koophuis. De heer Van der Linde wordt een beetje gered door de lage rente van de ECB, maar stel je voor dat de rente nog op 5% had gelegen. Dan had half Nederland onder water gestaan. Tot op de dag van vandaag staan nog 800.000 mensen onder water met hun hypotheek. Dit kabinet heeft de normen strenger gemaakt terwijl de markt aan het dalen was.

**De voorzitter:**

Gaat u een vraag stellen?

**De heer Madlener (PVV):**

Ik vraag mij af: voor wie bent u blij? Hebt u misschien zelf een loonsverhoging gehad waardoor u blij bent? Ik denk namelijk dat de rest van Nederland zich helemaal niet kan vinden in uw verhaal dat het allemaal zo fantastisch is. De woningprijzen zijn gedaald ...

**De voorzitter:**

Mijnheer Madlener, ik geef even de heer Van der Linde de kans om te antwoorden.

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

Ik zal er eentje uitpikken. De heer Madlener benoemt een vrees die bij veel Nederlanders leeft — hij doet dat in woorden die niet de mijne zijn — over de komst van nieuwe mensen in Nederland. Ik denk dat we te midden van ontkeners aan de ene kant en schreeuwers aan de andere kant met een grote meerderheid in dit parlement een heel goed debat hebben gevoerd over de vraag hoe we de huisvesting willen regelen. Dat heeft ertoe geleid dat we op grond van een motie van de VVD nu af zijn van de voorrangsregeling voor statushouders. Het heeft er tegelijkertijd toe geleid — dat was het tegenwicht dat door de PvdA werd geboden — dat er een prachtig pakket ligt waarmee gemeenten aan de slag kunnen om mensen een woning aan te bieden buiten de sociale huisvesting. Dat hebben we toch keurig geregeld? Dat is toch precies wat de heer Madlener ook wilde? Of had hij al die mensen liever op straat laten slapen?

**De heer Madlener (PVV):**

Ik had die mensen helemaal niet in Nederland willen hebben, maar er waren het opengrenzenbeleid en de aanzuijgende werking. Dit kabinet heeft de mensensmokkelaars blij gemaakt. Nederland stond heel hoog in de lijstjes. Kom maar naar Nederland, want daar krijg je een gratis huis en de rest. De Nederlandse woningzoekenden zijn daar het slachtoffer van. De huurders hebben een recordhuurverhoging gehad van dit kabinet en zitten dankzij dit kabinet met wachtlijsten. Dan heb je nog de middeldure huur. Daar zitten vaak mensen die moeten uitwijken omdat ze geen sociale huurwoning meer kunnen krijgen omdat ze te veel verdienen, maar ook niet aan de bak komen in de koopsector. Dan hebben we nog de koopwoningen. Er staan nog 800.000 Nederlandse gezinnen onder water met hun huis. De huizen zijn tienduizenden euro's in waarde gedaald. Dat is gewoon spaargeld van de mensen. Ik vraag me nogmaals af: wie moet er blij zijn met dit kabinet? Ik kan niemand bedenken.

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

We delen de vrees dat er druk ontstaat op de woningmarkt doordat er heel veel mensen bij komen. Dat probleem hebben we geadresseerd.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Als ik de heer Van der Linde hoor praten over woningcorporaties schrik ik altijd van het beeld dat hij van die organisaties schetst. Die organisaties zijn bedoeld voor het huisvesten van mensen met een kleinere portemonnee, en die organisaties hebben daar ook hart voor. Soms kijken ze inderdaad wat breder, want mensen wonen niet alleen in hun huis, maar ook in een wijk waar voorzieningen moeten

zijn. Ik vraag me af of de VVD niet beter wat genuanceerder kan kijken. Er zullen vast een paar rotte appels tussen zitten, maar zou het gros van de woningcorporaties niet gewoon opkomen voor mensen die een sociale huurwoning nodig hebben? Zou dat misschien kunnen?

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

Ja, ik denk dat we het daar helemaal over eens zijn. Ik denk dat de corporaties daar inderdaad voor moeten zijn. Ik schetste het beeld van de corporaties die een paar jaar geleden volledig van het pad waren. Kijk naar de parlementaire enquête. Ik zeg niet voor niets "huisbaas, projectontwikkelaar en sinterklaas", want ze waren het alle drie tegelijk. Daar zijn corporaties niet voor. Een sporthal hoort niet bekostigd te worden door een woningcorporatie, want dan betalen huurders mee. Een sporthal hoort door de wethouder bekostigd te worden uit belastinggeld. Dat is precies wat er mis was. Dat is precies wat wij de afgelopen jaren hebben rechtgetrokken. Ik zeg niet voor niets dat de trots weer terug is bij de corporaties. De mensen om wie het gaat, de mensen met een bescheiden inkomen, voor wie de corporaties ooit zijn opgericht, springen hier beter uit. Zij krijgen namelijk weer voorrang en staan weer op de eerste plaats bij de corporaties. Dus wij zijn het eens.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Wethouders hebben vaak helemaal geen geld voor sporthallen dankzij de enorme bezuinigingen op de zorg en de Participatiewet die zijn doorgevoerd, mede dankzij de VVD; maar dat terzijde. De VVD zegt dat we de verhuurderheffing nog wel wat verder kunnen verhogen. Als je dat doet, houden corporaties toch nog minder geld over om te investeren in duurzaamheid en nieuwbouw? Als de VVD dat ook belangrijk vindt, zou het dan niet veel logischer zijn om corporaties in staat te stellen om daarin te investeren, in plaats van die verhuurderheffing nog verder te verhogen en de opbrengst daarvan vervolgens weer op de grote hoop te gooien? Ik zou graag willen dat de VVD zich ook inzet voor meer sociale huurwoningen en voor die verduurzaming van de sociale woningsector.

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

Laat ik daar het volgende op zeggen. Mevrouw Voortman heeft ongetwijfeld ook het rapport van Ortec Finance gelezen dat de minister heeft laten maken. Op dit moment kunnen de corporaties 37 miljard investeren. Ze kunnen 250.000 huizen bouwen. Wij hoeven vanuit Den Haag helemaal niets te doen om dat proces op gang te krijgen. Dat ligt bij gemeentes, en als dat nodig is, doen ze het. Maar om een of andere reden gebeurt dat niet, en dan denk ik dat het probleem wel ergens anders zal liggen. Dat klopt ook, want dat ligt in de vrije huursector.

Het punt van de verduurzaming delen we. Daar moet heel veel aan gebeuren, zeker in de sociale sector, want daar is de grootste winst te behalen. Maar — en dat is mijn eerste punt — er hoort wel een eerlijk verhaal bij, en dat eerlijke verhaal is dat die corporaties klem komen te zitten als wij streven naar alleen maar woningen met nul op de meter. Die corporaties willen graag kleine stappen maken, van energielabel D naar energielabel C en van energielabel C naar energielabel A. Dat soort kleine stappen zijn rendabel, die kunnen uit.

Voor de vakantie hoorde ik de idiote eis dat geen huurder erop achteruit mag gaan als zijn woning wordt verduurzaamd. Dat is — en dat is mijn tweede punt — gewoon geen eerlijk verhaal. Mensen gaan nu eenmaal meer gebruiken als hun woning geïsoleerd is.

In de praktijk — dat is mijn derde punt, en dat is ook nog wel belangrijk — zijn het huurders die de verduurzaming tegenhouden, want 70% van de huurders moet ermee instemmen. Laten we daar dan samen wat aan doen en het goedkeuringspercentage voor inspraak door huurders terugbrengen van 70 naar 50. Want dan kunnen die corporaties aan de slag. Dat zijn zo maar drie punten waarmee we de verduurzaming enorm op gang kunnen helpen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U was aan het einde van uw betoog gekomen, toch?

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

Ik kan er nog wel iets achteraan verzinnen, maar nee, ik dacht dat ik wel klaar was.

**De voorzitter:**

U had een prachtige slotzin, herinner ik me nu ineens.

Ik geef het woord aan de heer Ronnes.



**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Dit is het laatste jaar dat we een begroting Wonen en Rijksdienst van dit kabinet bespreken. Vanmorgen publiceerde Trouw een uitgebreid artikel waarin vele zaken werden benoemd die onder aanvoering van deze minister tot stand zijn gekomen. Ons inziens was dat niet een volledig stuk, dus ik zal er nog een aantal andere zaken uitpikken. Het is goed om de resultaten eens op een rij te zetten en ons af te vragen of het wonen in Nederland en de organisatie van de rijksdienst er in de afgelopen vier jaar met deze minister nu echt beter op zijn geworden. In hoeverre is de burger er nu beter van geworden? Ik zal het regeerakkoord Bruggen slaan op een aantal punten citeren.

Ik begin met het volgende citaat: "De problemen met restschulden worden gericht aangepakt." Het CDA heeft daar weinig van gemerkt. De Blok-hypotheek zou het antwoord moeten zijn en we weten wat voor mislukking dat was.

Dan kom ik op een ander punt, namelijk dat corporaties onder directe aansturing van gemeenten zouden komen. Daar heb ik nooit meer iets van gehoord, terwijl ook dit voornemen letterlijk in het regeerakkoord stond.

Dan een volgend citaat. "De schaal van een woningbouwcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak." Recentelijk is die regio-indeling vastgelegd. We krijgen nu een regionale woningmarkt met bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam in één regio. Brielle en Bodegraven zitten ook in die regio, samen met Wassenaar en Krimpen aan den IJssel. Den Haag en Rotterdam, twee G4-gemeen-

ten, die als grote broers de boel gaan domineren: ik kan het de mensen alleen maar uitleggen als ik ze uitleg dat de corporaties dit wilden. Woningzoekenden willen dit volgens mij niet en ik denk dat het juist de corporaties zijn die daar een hoofdrol hebben gespeeld. Zij krijgen zo een groot gebied — in dit voorbeeld gaat het om meer dan 1 miljoen woningen — waarin ze actief kunnen zijn, en ze hoeven amper huurwoningen over te dragen aan andere corporaties.

In het regeerakkoord stond ook dat vanwege het grote belang en de grote complexiteit van de hervormingen op het departement van BZK een nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst belast moest worden met het woondossier. Ons inziens was een minister niet nodig: dit had een staatssecretaris prima kunnen doen. Er was een minister nodig om balans te krijgen tussen de aantallen bewindspersonen in het kabinet, en nergens anders om.

Ook los van het regeerakkoord hebben we ons afgevraagd of wonen en de rijksdienst er nu goed bij staan. Wat heeft de burger ervan gemerkt? We zien de wachtlijsten toenemen door verdringing op de lange lijst van woningzoekenden. Ook de actieve zoektijd neemt toe. Bij de start van dit kabinet had nog maar 13% van de huurders een betaalarisico, vergeleken met 18% in 2015. We zien dat het vele geld van pensioenfondsen nog steeds niet wordt omgezet in concrete middeldure huurwoningen in de steden. Waar zijn die woningen met een huurprijs tussen €700 en €900? Ze zijn er gewoon niet.

Woningen worden nu passend toegewezen. Goed, wij hebben dat voorstel ook gesteund. Het lijkt er echter op dat de strakke toepassing hier en daar knelt. Mijns inziens is dat het geval in de krimpregio's en bij ouderen met een zorgvraag die een aangepaste woning willen. We zien de extra woningen die nodig zijn om de extra instroom van statushouders op te vangen, ook niet. De azc's zitten vol met vergunninghouders die wachten op een woning. Dat zorgt voor verdringing. We zien een veel te grote terugval in investeringen door corporaties. De verhuurderheffing heeft zonder twijfel daaraan bijgedragen, niet alleen als het gaat om de nieuwbouw van huurwoningen maar ook als het gaat om renovatie en verduurzaming. Hopelijk maakt een volgend kabinet hierin andere keuzes. De verduurzaming in de gebouwde omgeving gaat te langzaam. Ook daar is versnelling nodig. We zien dat starters het in grote delen van het land steeds moeilijker krijgen op de koopmarkt.

Ik kom daarmee bij een punt dat al eerder aan de orde is geweest: de hypotheekverlening. Die is erg star geworden. Maatwerk is er bijna niet meer. Voor mensen die niet in een standaardprofiel passen, zijn er vaak geen andere opties. Daar waar woonlasten gelijk blijven of zelfs beter worden en daar waar de schulddispositie verbeterd wordt, zou maatwerk geleverd moeten en kunnen worden. Het CDA ziet hierin graag verandering. Vanmorgen werd ik verrast door een rapport in mijn mailbox getiteld Naar beter functionerende leennormen. Dat stuk sprak mij ontzettend aan. Misschien moet de minister er ook maar eens op reageren, zodat we er in de tweede termijn iets mee zouden kunnen in de vorm van een motie. We moeten het "comply or explain" bij de hypotheekverstrekkers tussen de oren krijgen. Men heeft gewoon speelruimte voor een beoordeling van individuele dossiers.

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

Ik verplaats mij eventjes in de willekeurige kiezer die overweegt op het CDA te stemmen. Die heeft de afgelopen vier jaar drie of vier woordvoerders Wonen gezien namens het CDA. Een van die woordvoerders kwam met een serieus plan voor bouwsparen. Een cruciaal onderdeel daarvan was dat je eerst maar eens moest sparen voordat je een huis ging kopen. Ook moest de loan to value terug naar 80%. Wat is de status van dat plan? Krijgen we dat nog terug te zien bij het CDA of gaan we nu weer gewoon vrolijk een andere kant op?

**De heer Ronnes (CDA):**

In de toekomst zal het sparen een duidelijk element moeten zijn dat al jong, bij de jeugd, begint. Dat geldt ook voor sparen voor het wonen. Wat ons betreft houdt dat niet direct verband met de LTV.

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

Dat houdt daar natuurlijk wel verband mee. Als je eigen geld moet meenemen, heb je een lagere LTV. Wat is het nou? Een LTV van 102% of gaan we toe naar bouwsparen met verplicht sparen?

**De heer Ronnes (CDA):**

Op dit moment is een LTV die lager is dan waar het nu naartoe gaat, namelijk de 100%, niet aan de orde.

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

"Op dit moment"?

**De heer Ronnes (CDA):**

U wilt vragen wat er bij ons in het verkiezingsprogramma staat? Dan moet u nog een dag wachten, want dat wordt morgen bekendgemaakt.

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

Mijn probleem is meer dat ik het op dit moment alle kanten op zie zwabberen. Als kiezer zou ik graag willen weten waarom u het ene jaar zegt "breng maar eigen geld mee want we gaan bouwsparen" en het andere jaar zegt dat de LTV benauwend is.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik begrijp niet goed waarom u zegt dat mensen eigen geld moeten meebrengen. In mijn inbreng heb ik daar niets over gezegd. Bouwsparen is nog altijd zeker een goede optie, maar staat wat mij betreft los van de LTV-discussie.

**De heer Bashir (SP):**

Bouwsparen is inderdaad een goede optie voor de jeugd. Wil je een lage LTV hebben, dan moeten mensen in ieder geval een huis kunnen kopen om überhaupt een lage LTV te kunnen hebben. Die krijgen ze dan automatisch, want na 30 jaar zijn ze allemaal van hun hypotheek af. Ik heb een voorstel gedaan om de LTV niet verder te verlagen om de doorstroming op gang te houden. Kan het CDA zich daarin vinden? Ik heb het dus over het niet ieder jaar weer verlagen

van de LTV, maar om die op 100% te houden zodat mensen niet eerst ellenlang moeten sparen en een huis bezet houden.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik denk dat we de lijn die nu is gekozen om af te bouwen richting 100% gewoon moeten vasthouden. Ik ga daarin wel mee met de heer Van der Linde, namelijk dat we naar de toekomst moeten kijken, dat we moeten kijken hoe we het verder moeten oppakken en dat we erop moeten letten dat de LTV niet verder doorschiet naar een lager niveau.

**De heer Bashir (SP):**

Dan begrijp ik Ronnes het accepteert dat mensen die eigenlijk een huis kunnen kopen en dat huis binnen 30 jaar zouden aflossen nog maandenlang moeten blijven wonen in een huurwoning, die huurwoning bezet moeten houden, voordat ze eindelijk die stap kunnen zetten om te kopen, terwijl het financieel kan en ze ook nog eens binnen 30 jaar van hun hypotheek af zijn.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik denk niet dat het woning kopen voor mensen vastzit op €2.000, waar het gaat om het aankoopbedrag. Als mensen daar goed voor sparen, denk ik dat ze daar een oplossing voor moeten kunnen vinden. Ik denk dat we meer naar de lange termijn moeten kijken en dat we moeten kijken of er uiteindelijk een algemene beweging kan worden ingezet waardoor zo veel mogelijk mensen een goede woning kunnen kopen.

**De heer Koolmees (D66):**

Ik ben een beetje aan het kauwen op het verhaal van de heer Ronnes. Ik vind het eerlijk gezegd een beetje een zuur verhaal.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja, dat is het ook. De situatie op de woningmarkt in Nederland is uiteraard zuur op dit moment. Ben maar iemand die staat te wachten op een huurwoning. Ben maar iemand die wil verkassen naar een woning die kleiner is en die niet aan hypotheek kan komen.

**De heer Koolmees (D66):**

Ik was nog niet aan mijn vraag toegekomen, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik zou net zeggen tegen de heer Ronnes dat u nog een vraag wilde stellen. Ga uw gang, mijnheer Koolmees.

**De heer Koolmees (D66):**

Het verbaast me, omdat ik zelf bij het lenteakkoord aan tafel heb gezeten met CDA-minister Jan Kees de Jager en ook met de heer Buma. Daar is de aanscherping van de leennorm afgesproken en aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, die dit kabinet eigenlijk heeft overgenomen. In het CDA-verkiezingsprogramma stond bovendien ook een bezuiniging van 1,6 miljard op de woningcorporaties.

Eigenlijk heeft het kabinet het CDA-programma dus uitgevoerd en is het verder gegaan op de leennormen van minister De Jager van het CDA. En dan komt er toch zo'n toch zuur verhaal. Dat begrijp ik dan niet zo goed.

**De heer Ronnes (CDA):**

U tilt er nu een aantal elementen uit, mijnheer Koolmees. Het is echter gewoon breder. Als je kijkt naar de huidige markt, zie je dat er te weinig gebouwd is. In de hypotheeksector zie je dat de regelgeving beknellend werkt. Daarbij spelen de innovaties die de bankwereld en de hypotheekverstrekende wereld doormaken ook nog een rol. Alles komt in geautomatiseerde systemen, waardoor je alleen maar als je in een standaardprofiel past aanspraak kunt maken op dat soort producten. Ik vind dat u zich niet moet beperken tot alleen dat deel van de discussie en dat u ook moet kijken naar alle andere elementen die op de woningmarkt een rol spelen.

**De heer Koolmees (D66):**

Daar ben ik het op zich mee eens. We hebben hier Kamerbreed opgetrokken waar het bijvoorbeeld ging om senioren die geen hypotheek krijgen. Waar het ging om studieschulden, heb ik dat met mevrouw Schouten gedaan. Ik ben het daar dus mee eens. U kunt echter niet ontkennen dat er twee heel grote dossiers op de woningmarkt dominant zijn. Op de koopmarkt zijn dat de hypotheekrenteaftrek en de leennormen. Aan de corporatiekant is dat de bezuiniging op de corporaties, of dat nu de verhuurderheffing is of de variant van het CDA. Op die beide dossiers heeft het CDA eigenlijk precies dezelfde keuzes gemaakt als het kabinet. Dan begrijp ik deze zure toon niet zo.

**De voorzitter:**

Tot slot, mijnheer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben het gewoon niet met u eens, mijnheer Koolmees. U weet dat het CDA indertijd weggelopen is van de tafel toen het ging om het woonakkoord. Daarvoor is er de discussie geweest over de verhuurderheffing. Het CDA heeft er toen al voor gepleit om de verhuurderheffing niet zo hoog te laten zijn als zij nu is. Daarbij zijn er twee tegenbegrotingen geweest waarin het CDA voorgesteld heeft om op een lagere verhuurderheffing in te steken. Dat kunt u leuk vinden of niet, maar dat zijn wel de feiten. Dat u terugpakt naar de tijd ervoor is allemaal prima, maar ik moet het doen met de feiten die er liggen in het traject tot dit moment en met waar we tot nu toe gekomen zijn.

**De voorzitter:**

Tot slot, mijnheer Koolmees.

**De heer Koolmees (D66):**

Het feit waar ik mee kom, is dat in het verkiezingsprogramma van het CDA wel degelijk een bezuiniging stond van 1,6 miljard op de corporaties en het aanpassen van de hypotheekrenteaftrek. Laat ik ook de aanpassing van de leennormen door Jan Kees de Jager niet vergeten. Dat zijn allemaal zaken die het CDA nu deze minister verwijt, maar

waar het eigenlijk zelf voorstander van is. Dan beklift toch een beetje het gevoel dat het CDA omdat het in de oppositie zit plotseling wegloopt van zijn eigen plannen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik wil toch nog een keer reageren op wat de heer Koolmees nu zegt, voorzitter. Ik vind het niet terecht dat hij dit op deze manier zegt. Het CDA heeft een aantal keren een alternatief neergelegd. Dat is onder andere in twee begrotingsjaren gebeurd. Derhalve vind ik het niet chic van hem dat hij op deze manier allemaal cijfers op tafel legt die niet meer actueel zijn bij de discussie die nu speelt. Morgen zal overigens het nieuwe verkiezingsprogramma van het CDA bekend worden gemaakt.

Al met al zal de liberale minister voor Wonen de geschiedenis ingaan als een minister die met steun van de Partij van de Arbeid er wel de nodige VVD-wetten door heeft gejaast. Daarbij is duidelijk gemaakt dat de zorgen van kwetsbare groepen, zoals mensen met een klein inkomen, ouderen, starters en statushouders toch ondergeschikt waren aan het grote streven van de VVD om de huurmarkt en de corporaties een kopje kleiner te maken. Als motivatie gold daarbij: de markt regelt het wel. De Partij van de Arbeid stond erbij en keek ernaar.

Ik kom bij de middeldure huur. In de afgelopen tijd hebben we van de minister vaak gehoord dat iedere belegger, en zeker de buitenlandse belegger, staat te trappelen om in Nederland te investeren in huurwoningen in de vrije sector. Vaststaat dat er een nijpend tekort is aan middeldure huurwoningen, maar de markt pakt dit tekort niet voldoende op. Corporaties mogen dit niet oppakken, terwijl de minister tot op heden dit middensegment niet los weten te trekken. Toch was dit een speerpunt van beleid. Welke plannen heeft de minister nog om dit op korte termijn wél te realiseren? Het CDA wil op dit vlak gewoon meer daadkracht zien. We moeten hier tot realisatie komen.

Ik ben aangeland bij de rijksdiensten en de werkgelegenheid in de regio. Het CDA zou graag zien dat we anders zouden omgaan met onderdelen van rijksdiensten die in het land zijn gehuisvest. Als daar reorganisaties of bezuinigingen plaatsvinden, weegt volgens het CDA steeds het belang van de werkgelegenheid in de regio niet zwaar genoeg. We vinden het bijvoorbeeld niet te verteren dat in krimpregio's waar werkgelegenheid al zwaar onder druk staat, de rijksoverheid de situatie verergert door rijksdiensten weg te bezuinigen. Bij de afwegingen rondom het opheffen van een rijksdienst zou dat aspect nóg zwaarder moeten meewegen. Is de minister bereid om daarvoor te zorgen? Ik noem als voorbeeld het Financieel Service Centrum, dat van Limburg naar Utrecht is verhuisd.

Tot slot. Dit is de laatste keer dat het CDA de begroting voor Wonen en Rijksdienst met dit kabinet kan bespreken. We hebben daarom de balans opgemaakt. Onze conclusie is dat het beter had gemoeten. Er is de afgelopen jaren een eenzijdig VVD-beleid gevoerd met weinig oog voor kwetsbaren in de samenleving. Er had ook meer gebouwd moeten worden. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen.

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

Ik heb het verhaal van de heer Ronnes aangehoord. Ik probeer voor mezelf een samenvatting te maken, maar dat lukt me eigenlijk niet. Ik hoor de heer Ronnes zeggen dat het allemaal anders had gemoeten, dat het allemaal niet goed was enzovoorts. Maar tegelijkertijd zegt hij dat hij zelf is weggelopen van de onderhandelingstafel toen het erop aankwam.

**De heer Ronnes (CDA):**

Omdat wij het niet eens waren met ...

**De voorzitter:**

Nee, mijnheer Ronnes, ik heb u het woord niet gegeven.

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

In het hele betoog van de heer Ronnes heb ik eigenlijk niet één nieuw idee gehoord. Natuurlijk, we vinden allemaal dat er meer gebouwd moet worden. Maar met welke nieuwe ideeën komt het CDA nu? Of moet ik die morgen in de pers lezen?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik noem de heer Van der Linde het idee dat we al eerder geopperd hebben om iets te doen aan de starheid op de hypotheekmarkt. Er moet daarop meer druk gezet worden om de flexibiliteit op die markt te bevorderen. Over het middensegment spreken we verder inmiddels al heel lang. Toen wij voor het reces dat rapport bespraken — ik ben de naam van de opsteller ervan nu even kwijt — heeft het CDA nadrukkelijk gezegd dat wij daar snel mee aan de slag moeten. De minister komt nu onder andere met het voorstel om de bestemmingsplanprocedures zodanig aan te passen dat het middensegment hard kan worden gemaakt in zo'n bestemmingsplan. Maar we lopen achter de feiten aan. Dat geldt voor heel veel zaken, mijnheer Van der Linde. De gevolgen zijn lange wachtlijsten. Mensen die een huurwoning willen, komen er niet aan te pas. Mensen die willen verkassen van een huurwoning naar een koopwoning, komen er ook niet aan te pas, want zij krijgen geen hypotheek.

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

Dit is nou precies wat ik bedoel. De heer Ronnes zegt nu wat de minister allemaal gaat doen. Mijn vraag is echter wat het CDA wil doen. Wat gaat de mijnheer of mevrouw die een huis wil kopen, merken van het CDA? Ik hoor daar helemaal niets over.

**De heer Ronnes (CDA):**

De heer Van der Linde zal het toch met mij eens zijn dat het middensegment een heel belangrijk onderwerp is in dit verband? Volgens mij moet het Rijk samen met provincies, gemeenten en betrokkenen een meer steekhoudend actieplan neerleggen waarin staat hoe we moeten overgaan tot het echt realiseren van die bouw. Het zit op sommige plekken gewoon vast. We zien daar te weinig beweging.

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Maar dat is regeringsbeleid, nogmaals. Ik zoek het verschil met het regeringsbeleid.

De **voorzitter**:  
Mijnheer Ronnes, tot slot.

De heer **Ronnes** (CDA):  
De resultaten zijn er gewoon niet. We zullen daar dus uit een ander vaatje moeten tappen en misschien ook wel aan bindende afspraken vanuit het Rijk moeten denken.

De **voorzitter**:  
Ik constateer dat u aan het einde van uw betoog bent en de vragen hebt beantwoord. Dank u wel voor uw inbreng. Ik geef het woord aan de heer De Vries.



De heer **Albert de Vries** (PvdA):  
Voorzitter. De krimpregio's houden met hun nota Nederland in balans een pleidooi om van symptoombestrijding over te gaan naar structuurversterking. Zij schrijven: "Op lokaal en regionaal lukt het tot vernieuwende oplossingen te komen in de zorg, het onderwijs en economische vernieuwing. Dat tekent de veerkracht van de regionale bevolking. Maar het is genoeg. Ondanks deze inzet is nog altijd sprake van verdere erosie in leefbaarheid en economische vitaliteit. Op dezelfde voet doorgaan of zelfs een stapje terug, zoals in het Actieplan bevolkingsdaling, zal uiteindelijk tot grotere achterstanden leiden. Dat is economisch, sociaal en politiek niet wenselijk. Daarom is het tijd voor een koerswijziging."

Mevrouw Bettina Bock, socioloog en aangesteld als bijzonder hoogleraar bevolkingsdaling aan de Rijksuniversiteit Groningen, zei vorige week in haar oratie: "Wat er mis is met het huidige beleid is dat iedereen kijkt naar de oververhitte gebieden. Daar is geld te verdienen en zijn er problemen om op te lossen. Door de focus op deze gebieden te hebben, worden de krimpgebieden vergeten. Het beleid legt veel nadruk op de eigen verantwoordelijkheid van krimpregio's en provincies. Er is te weinig sprake van besef van gedeelde verantwoordelijkheid, van verbondenheid en solidariteit."

De PvdA deelt deze zienswijze. We moeten zorgen voor voldoende kansen in het hele land, in de steden en op het platteland, in de Randstad en in het randland. We zijn het niet eens met de aankondiging in de begrotingsstukken dat na afloop van de samenwerkingsagenda's de krimpregio's na 2019 geacht kunnen worden de met krimp samenhangende problematiek zelfstandig op te pakken.

De PvdA pleit voor een integralere benadering van groei en krimp, waarbij ook in financiële zin een verbinding wordt gemaakt en sprake is van gedeelde verantwoordelijkheid en solidariteit met, zoals de tijdelijke commissie Huizenprijzen destijds al voorstelde, een vereveningssysteem tussen hoge druk, stagnatie en krimpgebieden. We zijn benieuwd naar de reactie van de minister.

We zijn het ook niet eens met het beëindigen van de subsidie aan het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve

bewoners. Bij gedeelde verantwoordelijkheid horen nu juist ook de bewoners. Zij vragen voor de komende jaren €385.000. Dat is aanmerkelijk minder dan tot nu toe. De LSA heeft gewerkt aan buurtrechten en ondernemende bewonersinitiatieven. Juist in de krimpregio's is het in eigen hand nemen van de verantwoordelijkheid voor voorzieningen door bewoners van groot belang. Wij vragen de minister om deze bezuiniging te heroverwegen.

De eigen kracht van regio's kan verder gesteund worden door meer ruimte te creëren voor bij de omstandigheden van de regio's passende regelgeving. Inmiddels ligt mijn initiatiefwet om dat mogelijk te maken alweer geruime tijd bij de Raad van State. Ik hoop dat het advies er nu snel komt, opdat we verdere stappen kunnen zetten.

Met een motie heeft de Kamer gevraagd bij de afslanking van de rijksdienst in de krimpregio's — en dus nu ook in de Achterhoek — niet meer dan evenredig banen te schrappen. De PvdA is er benieuwd naar of dit uitgangspunt nu ook bij de turbulente afslanking van de Belastingdienst wordt gerespecteerd.

Ook op de woningmarkt zien we toenemende regionale verschillen. Collega Ronnes vroeg in een motie te onderzoeken of en, zo ja, op welke wijze daar in het beleid rekening mee kan worden gehouden. De inkomensgrens voor de doelgroep van beleid zou in de schaarstegebieden op een aanmerkelijk hoger niveau gelegd kunnen worden. De toegang tot de koopmarkt zou vanwege volstrekt andere risicoprofielen regionaal verschillend geregeld kunnen worden. Zo is er vast nog veel meer maatwerk te leveren om de regionale woningmarkt beter te laten functioneren. Hoever is de minister met de uitvoering van deze motie?

Dit kabinet heeft samen met de woonakkoordpartijen noodzakelijke veranderingen in het woondossier doorgevoerd. In de koopsector is eindelijk de aftrek van de hypotheekrente aangepakt. Voor hogere inkomens wordt de aftrek in stapjes teruggebracht naar een voor alle huishoudens gelijk niveau van 38%. De risico's op hypothecair gebied zijn aangepakt. In de huursector zijn de woningcorporaties weer op hun kerntaak gezet en is er serieus werk van gemaakt om de betaalarisico's van huishoudens te verkleinen. Er is een begin gemaakt met het energiezuiniger maken van de gebouwde omgeving. Allemaal noodzakelijke stappen die eerdere kabinetten niet hebben aangedurfd. Maar wel stappen die vragen om vervolgstappen en hier en daar ook vragen om reparatie van ongewenste effecten.

Sommige reparaties zijn al succesvol uitgevoerd. Bijvoorbeeld het, door inzet van de PvdA, jaarlijks oplussen van de huurtoeslag, waardoor huishoudens met lage inkomens worden ontzien. De PvdA is blij dat dit nu meer structureel in de begroting zit en dat bovendien ruimte is gemaakt voor circa €10,50 extra huurtoeslag voor vrijwel alle huurders die daar recht op hebben.

Gevolg is wel dat er steeds meer geld wordt rondgepompt. De PvdA vraagt zich af of dat niet anders kan. We zijn er voorstander van dat de huren in de sociale sector meer gekoppeld worden aan draagkracht, zodanig dat er na huurverhoging als gevolg van het stijgen van het huishoudinkomen ook ruimte is voor huurverlaging bij het dalen van het inkomen. Ik diende daar eerder een motie voor in. Maar de minister voert er niet zoveel voor om die uit te voeren. Ik vraag me nu af hoe dat wordt vervolgd.



In het huidige systeem kan het gebeuren dat je buurman, die vijf jaar eerder met pensioen ging, levenslang een veel lagere huur betaalt voor precies hetzelfde huis als jij hebt, omdat jij jarenlang, met je toen nog iets hogere inkomen, een inkomensafhankelijke verhoging aan je broek kreeg. Door onze inzet is het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond met Aedes sloot, in het huurbeleid opgenomen. Met de huursombenadering gaan we voor de meeste huurders van een corporatiewoning weer richting inflatievolgend huurbeleid. Ik ben benieuwd of de minister zijn toezegging al gestand heeft gedaan om met de koepels van verhuurders in de particuliere sector te praten om hen ertoe te bewegen huurverhogingen te beperken als de huur nu al boven 80% maximaal redelijk ligt.

Uit uitspraken van de Huurcommissie blijkt dat vele verhuurders veel te veel huur vragen voor woningen die qua puntental binnen de sociale sector vallen. Daarmee melken ze niet alleen de huurder uit, maar plegen ze ook fraude, doordat ze de verhuurderheffing ontlopen. En fraude moet worden aangepakt. Dat zou ik een minister van VVD-huize toch niet hoeven uit te leggen? De PvdA vindt dat verhuurders verplicht zouden moeten worden om bij elk nieuwe huurcontract te vermelden hoeveel punten de betreffende woning volgens het woningwaarderingstelsel heeft en verplicht zouden moeten worden om de huurder te informeren over de manier waarop die dat puntenaantal bij de Huurcommissie aan kan vechten.

Om de huren ook in de vrije sector op een aanvaardbaar niveau te houden en wildwesttaferelen te voorkomen, is de PvdA er voorstander van dat de toepassing van het woningwaarderingstelsel verplicht wordt gesteld tot 200 punten. Waarom vinden de VVD en de minister dat geen goed idee?

Ook in de vrije sector moeten we mensen beschermen tegen een huur die een veel te groot deel van hun inkomen in beslag neemt. In de corporatiesector geldt daarvoor het zogenaamde passend toewijzen. Dat zou nog beter werken als ook rekening wordt gehouden met de energierekening van de woning, met de ondersteuningsvraag van ouderen en van mensen van een beperking, met de huishoudensamenstelling en met het feit of het huishouden al dan niet over vermogen beschikt. Met al die dingen wordt nu geen rekening gehouden. Wij vragen de minister om daar toch nog eens een keer goed naar te kijken.

Passend toewijzen kan alleen werken als de voorraad woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens, en die ligt nu op €586 per maand, aanmerkelijk wordt uitgebreid. Dat kan door middel van huurverlaging van duurdere woningen door het toepassen van maatwerkhuren, waarbij rekening wordt gehouden met de draagkracht van het huishouden, maar vooral door het bouwen van nieuwe goedkope huurwoningen.

Zo komen we bij het grootste probleem in de woningmarkt: het groeiende tekort aan woningen. Er dreigt weer woningnood in sommige delen van Nederland. De nieuwbouw is tijdens de crisis vrijwel geheel stilgevallen.

De heer **Bashir** (SP):

Ik zit met verbazing naar de woorden van de heer De Vries te luisteren. Hij heeft het over een tekort aan sociale huurwoningen. Dan pak ik gewoon het regeerakkoord erbij. In

het regeerakkoord staat heel duidelijk dat de sociale voorraad in stand zou blijven. Dat betekent dat het aantal sociale huurwoningen niet zou afnemen. In de afgelopen zes jaar is het aantal sociale huurwoningen drastisch afgenomen met 262.000 woningen. Nu zegt de heer De Vries dat er sociale huurwoningen bij moeten komen. Wat heeft hij verkeerd gedaan? Hij had een contract met deze minister en met zijn coalitiepartner. Hij heeft hen daar niet aan gehouden. Wat is er verkeerd gegaan?

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

Er zijn veel te weinig woningen gebouwd. Dat lag in het begin van de regeerperiode vooral aan de crisis, want toen werd er in heel Nederland niet gebouwd, niet door de ene partij, niet door de andere partij en ook niet door corporaties. Toen wij uit de crisis kwamen, heeft de PvdA er een andermaal voor gepleit dat er weer gebouwd moest worden. Juist in die corporatiesector, die goedkopere, betaalbare huurwoningen, waar mensen nu zo lang voor in de wachtrij staan. Ik ga er in de rest van mijn betoog nog op in. Daar ligt onze focus. Wij hebben in de crisis gezien dat het aantal sociale huurwoningen niet omhoog te krikken was, maar nu de kans er wel ligt, moet het met voorrang gebeuren.

De heer **Bashir** (SP):

In het regeerakkoord stond dat het aantal sociale huurwoningen gelijk zou blijven. Er stond niet dat het zou stijgen, maar dat het gelijk zou blijven. En wat is het resultaat? Het is gedaald met 262.000 in de afgelopen zes jaar. Deze regering is er vier jaar, dus ik snap dat niet het volledige aantal van 262.000 aan deze regering te koppelen is, maar u had een contract met de VVD waarin stond dat het aantal gelijk zou blijven. Waarom hebt u uw partner daar niet aan gehouden? Hebt u uw werk niet goed gedaan of hebben de andere woordvoerders van de PvdA hun werk niet goed gedaan?

De **voorzitter**:

Mijnheer Bashir, ik geloof dat u precies dezelfde vraag nogmaals stelt. Volgens mij was de vraag duidelijk.

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

Ik heb het ook wel in beeld. De heer Bashir heeft best een punt. Wij hadden ook graag gewild dat er in 2012 meteen gebouwd zou worden door de corporaties, maar het bouwen van nieuwe woningen vraagt nu eenmaal voorbereidings-tijd. In de crisis hebben ze in 2012 en in 2013 gewacht en in 2014 kwam het een klein beetje op gang. Nu moet er echt een boost worden gegeven. De omstandigheden maakten dat de belofte die in het regeerakkoord is gemaakt, niet waargemaakt kon worden. De heer Bashir heeft een punt.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik zou zeggen: wie gelooft de PvdA nog? Precies een jaar geleden stonden wij hier ook te debatteren. Het ging toen over de komst van al die asielzoekers. De heer De Vries zei toen: nee, dat gaat niet ten koste van Nederlandse woningzoekenden, want ik heb een plan. Er worden 100.000 woningen bijgebouwd à €25.000 per stuk. We hebben daar een heel debat over gevoerd en ik heb toen voorspeld dat

dat niet zou lukken. Volgens de voorspelling voor volgend jaar komen er 8.000 sociale huurwoningen bij, terwijl er 43.000 asielzoekers met voorrang een woning moeten krijgen. U komt uw beloften niet na. U staat hier praatjes voor de vaak te houden. Er klopt helemaal niets van. U houdt mensen gewoon voor de gek. Kunt u daar eens op reageren?

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

Ik kom in de rest van mijn betoog uitgebreid terug op wat de heer Madlener nu zegt. Ik stel voor dat ik verder ga. Dan hoort hij mijn antwoord.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Madlener gaat zitten. U hervat uw betoog.

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

Nu wij uit de crisis komen en de vraag weer snel toeneemt, komt de nieuwbouw nog nauwelijks op gang. Ook op de koopmarkt rijzen de prijzen in grote delen van het land al weer de pan uit. Het is weer heel normaal om makelaars, taxateurs en kopers elkaar het hoofd op hol. Niet iedere koper kan de risico's overzien. In plaats van dat de nieuwbouw stijgt met zo'n toenemende vraag, daalt deze. Het lijkt wel alsof wij niets geleerd hebben van de adviezen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. De corporaties denken maximaal 20.000 sociale huurwoningen per jaar te kunnen bouwen, terwijl er jaarlijks ten minste net zoveel worden geliberaliseerd, verkocht of gesloopt. Dat is dus veel te weinig. Institutionele beleggers zeggen een topprestatie te leveren als zij erin slagen 6.000 huurwoningen per jaar te bouwen. De minister gelooft heilig in de particuliere sector en de marktwerking, maar de markt heeft belang bij schaarste en beleggers zijn vooral geïnteresseerd om corporatiebezit over te nemen. Maar met overname komt er geen woning bij. Wij vinden verkoop op grote schaal helemaal niet wenselijk. De corporatiesector, met zijn lange traditie, is — in tegenstelling tot wat de VVD zegt — niet de sociale dienst van het wonen. Wat ons betreft, houden corporaties hun taak boven de aftoppingsgrenzen en waar nodig ook daarboven. Corporaties blijven in de visie van de Partij van de Arbeid organisaties die verheffen en verbinden. Zij zorgen voor een brede groep mensen voor een goede woning in een fijne straat en in een plezierige en gemengde buurt. Beleggers moeten geen huizen overnemen maar nieuwe huizen bouwen, vooral huizen met huren die betaalbaar zijn voor huishoudens met inkomens net boven die van de doelgroep van de sociale sector: huren van €750, €800 of maximaal €850 per maand.

Vrijwel alle geleerden zijn het erover eens dat er de komende tien jaar ten minste 70.000 nieuwe woningen per jaar gebouwd moeten worden, dat de samenstelling van de huidige woningvoorraad niet echt aansluit bij de toekomstige vraag en dat het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen daalt in plaats van stijgt. Ook zij zeggen dat partijen helemaal geen belang hebben bij nieuwbouw omdat schaarste de prijs van grond en woningen opdrijft, waardoor wachten lucratiever is dan bouwen.

Verder horen wij steeds vaker dat niet het geld om te investeren het probleem is maar het tekort aan goede en

betaalbare bouwlocaties. De gemeentes blijken dus ook onvoldoende in staat hun verantwoordelijkheid te nemen. Dat vraagt om actie. Volgens de Woningwet is de minister verantwoordelijk voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Hoe lang gaat het nog duren voordat de minister tot actie overgaat?

Meteen toen wij uit de crisis kwamen is de Partij van de Arbeid aan de noodklok gaan hangen. Wij deden vorig jaar het voorstel, dat de heer Madlener al noemde, om versneld 100.000 betaalbare huurwoningen te bouwen. Wij deden de suggestie daarbij ook te kiezen voor prefabconcepten. De urgentie van onze boodschap drong maar tot een beperkt aantal partijen door. Een aantal gemeentes is deze weg wel ingeslagen, maar het zijn er nog veel te weinig om de problemen op te lossen. Wij gaan ervan uit dat de minister de corporaties nu écht achter de vordden gaat zitten om goedkope huizen te bouwen nu er nieuwe instrumenten komen: in het hele land €10.000 aftrek van de verhuurderheffing per nieuwe huurwoning met een huur tot €586 per maand en €20.000 in de zogenaamde schaarstegebieden, en voor Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden nog aanvullende regelingen.

Dat zou een eerste stap zijn, maar wij verwachten meer van de minister om de nieuwbouw aan te jagen. Wij hebben eerder gepleit om de bestaande ramingen van de behoeften aan woningen in de komende jaren regionaal door te vertalen en om te zetten in een indicatieve taakstelling per woningmarktgebied. In die taakstelling kan dan ook de behoefte worden betrokken van mensen die uit de ggz-sector stromen, de behoefte aan kleinschalige clusters van aangepaste woningen in dorpen en buurten voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben, de noodzaak om woningbouw soepeler te laten zijn met de ladder voor duurzame verstedelijking, de mogelijkheid om de minister een aanwijzing te laten geven als een woningmarktgebied de taakstelling niet haalt, de mogelijkheid om meer ruimte te bieden voor eigen initiatief van bewoners, voor particulier opdrachtgeverschap en voor coöperaties, en de mogelijkheid om afspraken te maken met onze pensioenfondsen opdat zij in het hele land gaan investeren in middeldure huurwoningen, zo nodig met de garantie op een bescheiden maar redelijk rendement.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

De heer De Vries somt op wat er allemaal moet gebeuren. Maar aangezien het de laatste begroting is van deze minister, denk ik: had de Partij van de Arbeid niet veel eerder met deze voorstellen moeten komen? Of als die voorstellen wel gedaan zijn, had de Partij van de Arbeid dan niet moeten zeggen: minister Blok, u moet onze voorstellen uitvoeren?

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

Het had pas echt zin om flink aan de bel te trekken toen wij een beetje uit de crisis waren. Daarom kwamen wij vorig jaar met dat plan van die 100.000 woningen. Wij hadden toen het idee dat niet alleen de minister maar meer partijen, ook gemeentes, bij de les zouden zijn en aan de slag zouden gaan. Een aantal gemeentes heeft dat ook gedaan. Een flink aantal gemeentes is gaan investeren in prefabwoningen en heeft er heel snel een aantal op de markt kunnen brengen. Maar dat is in onvoldoende aantallen gebeurd. Wij

hebben elk AO aangegrepen om aan de minister te vragen de bouw aan te zwengelen. Wij zijn ook de architect van het idee om in de verhuurderheffing die €10.000 en €20.000 aftrek te regelen om weer een nieuwe stimulans voor nieuwbouw tot stand te brengen. Wij doen er van alles aan, maar de markt moet het wel doen.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Wat de heer De Vries er even niet bij verteld is dat die aftrek vervolgens gerealiseerd wordt door een verhoging van de verhuurdersheffing. Dus het is een beetje vestzak-broekzak. Maar wat doet de Partij van de Arbeid nu zelf concreet? Zij zegt: maar het was crisis, dus wij konden niet zo veel doen. Juist in crisistijd was het toch goed geweest om met bouwplannen te komen? Dat was nou juist goed geweest voor de werkgelegenheid. Nu heeft de PvdA afgewacht en zegt zij in de laatste begroting: hé minister, ga eens even aan het werk!

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

Ik blijf herhalen dat wij vorig jaar, nadat wij daarvoor al tijdens een flink aantal AO's hadden gewezen op het grote tekort aan nieuwbouw, dat verhaal van die 100.000 woningen al hebben gehouden, gewoon om ook te laten zien dat je met eenvoudige concepten en andere grondexploitatie-modellen snel tot productie kunt komen. Ik ben zelf op excursie geweest bij een flink aantal gemeenten. Ik heb een aantal van die projecten bezocht. Het heeft dus wel gewerkt, maar de schaal waarop het werkt, is te gering. Dat kan een eenvoudig Kamerlid niet aanzwengelen; daar hebben we de minister voor.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik heb even netjes gewacht tot de woordvoerder van de PvdA zijn verhaal had afgedraaid. Ik weet niet wat ik hoor. Het lijkt wel alsof hier een soort oppositiepartij staat die nog alles noemt wat anders en beter moet. We hebben hier jaar op jaar staan debatteren. U hebt die grenzen opengezet voor al die asielzoekers! U hebt gezegd: maakt u zich geen zorgen; wij zorgen voor die woningen. Die waren er niet en die zijn er nu nog niet. U staat hier niet alleen mij voor de gek te houden; u houdt heel Nederland voor de gek en vooral uw eigen kiezers. Ik hoop voor u dat er niet veel mensen naar dit debat luisteren. Ik zou eerlijk gezegd een heel, heel diepgaand sorry van u toch op zijn plaats vinden.

**De voorzitter:**

Ik geef de heer De Vries het woord, maar ik verzoek u om via de voorzitter te spreken, mijnheer Madlener.

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

Ik hoop eigenlijk dat er best veel mensen kijken vanavond, want dan horen ze dat de PVV het niet nalaat om verdeeldheid te zaaien, om mensen tegen elkaar op te zetten en om mensen verdacht te maken. De Partij van de Arbeid houdt hier jaar in, jaar uit pleidooien om oplossingen te vinden voor de mensen die een vergunning hebben. De heer Madlener heeft het steeds maar over "asielzoekers", maar wij hebben het over "vergunninghouders". Die mensen hebben het recht om in Nederland woonruimte te vinden.

Als we te weinig hebben bereikt, dan hebben we nog steeds veel meer bereikt dan de PVV met al haar angstzaaijerij.

**De heer Madlener (PVV):**

Dit is wel heel treurig. We hebben het over asielzoekers die door zes veilige landen zijn gereisd om hier te komen. Dat is bijna op uitnodiging van de PvdA, want u staat hier met open armen en zegt: kom maar binnen. Het is de PvdA die verdeeldheid zaait en problemen veroorzaakt in onze samenleving. U nodigt tienduizenden asielzoekers uit om hier te komen.

**De voorzitter:**

Mijnheer Madlener, wilt u via de voorzitter spreken?

**De heer Madlener (PVV):**

Voorzitter. De PvdA-woordvoerder staat hier bijna met open armen te zeggen: kom maar naar Nederland. Tienduizenden asielzoekers komen hier en de PvdA belooft dat dat niet voor spanningen op de arbeidsmarkt en voor wachtlijsten gaat zorgen. Zij zegt: maakt u zich geen zorgen, want wij zorgen voor die woningen; wir schaffen dus. Dat is wat de PvdA hier beweert.

**De voorzitter:**

Wat is uw vraag?

**De heer Madlener (PVV):**

Hij houdt iedereen voor de gek! Het blijkt dat er helemaal niets is gebeurd. Al die woorden en al die debatten die wij gevoerd hebben, blijken nu totale flauwekul te zijn. Ik heb het vorig jaar al gezegd: in flauwekul kun je niet wonen. Die flauwekul hebben we nu te pakken en dat is de PvdA.

**De voorzitter:**

Mijnheer De Vries, ik heb geen vraag gehoord. Ik weet niet of u nog wilt reageren.

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

Misschien bent u nieuwsgierig, maar dit debat voeren we ongeveer elke week. De PVV blijft maar roepen over asielzoekers, terwijl het hier gaat om mensen die een vergunning hebben en die recht hebben op huisvesting. Dat moeten we gewoon serieus nemen. Daar moeten we oplossingen voor vinden. De Partij van de Arbeid zal het wel niet goed doen, maar wij doen ten minste ons best om ervoor te zorgen dat er nieuwe woningen bij komen. Daar kan de PVV echt een puntje aan zuigen.

Ik heb nog één punt dat volgens mij ook serieus zou moeten worden genomen, namelijk het advies van de commissie Huizenprijzen om het recht van zelfrealisatie te beperken in gebieden met een grote behoefte aan nieuwbouw, om daarmee vertraging en speculatie tegen te gaan. Kan de minister nog eens reageren op onze voorstellen? Kan hij aangeven wat zijn alternatieven zijn om de bouw aan te jagen, indien of voor zover hij ze niet denkt te kunnen overnemen?

Ik wil ook aandacht vragen voor de initiatiefnota van mijn collega's Leenders en Jacobi over de vergroening van daken en gevels in de stad. Is de minister bereid om de mogelijkheden te onderzoeken om het Rijk met zijn vele gebouwen voorop te laten lopen in die vergroening?

Met betrekking tot de energiebesparingen in de gebouwde omgeving zijn tal van nieuwe afspraken gemaakt. Desondanks blijven we vrezen dat we de taakstelling uit het energieakkoord niet halen. Met de versterking van de handhaving van de verplichting uit het Activiteitenbesluit voor gebouweigenaren om alle maatregelen te nemen die zich binnen vijf jaar terugverdienen, kan een enorme besparing bereikt worden. Maar toch blijft de handhaving achter. Gaat de minister daar nu samen met de staatssecretaris van I en M wat aan doen? Om dit doel te bereiken heb ik weleens gepleit voor het invoeren van een apk voor gebouwen. Voor dat idee bleek het nog te vroeg. Wellicht valt het idee van Bouwend Nederland, FME en UNETO-VNI in goede aarde. Dat idee is om alle verplichte keuringen, veiligheidscontroles en onderhoudsverplichtingen in en van gebouwen middels een database te stroomlijnen. Dat idee kost betrekkelijk weinig geld, maar levert op termijn besparingen op en is een impuls voor veiligheid, gezondheid en energiebesparing. We zijn benieuwd wat de minister van dat initiatief vindt.



De heer **Madlener** (PVV):

Voorzitter. Zoals u hoort, ben ook ik verkouden. Ik hoop niet dat ik een hoestbui verval, hoewel ik door het verhaal van de PvdA bijna een hoestbui krijg. Als mensen hun vertrouwen in de politiek verliezen, komt dat door politici zoals de heer De Vries: van alles beloven en vervolgens niets presenteren, terwijl dit hun eigen kabinet is.

Dankzij de opengrenzenpolitiek van dit kabinet hebben alleen al dit jaar maar liefst 43.000 asielzoekers recht op een gratis huurwoning. Daar kun je nooit tegenop bouwen. Dat kost miljarden. De VVD en de PvdA hebben een puinhoop achtergelaten waar we nog jaren last van zullen hebben. Volgend jaar worden er naar schatting ongeveer 8.000 sociale woningen bij gebouwd; dat is bouw minus sloop. Er moeten 43.000 immigranten worden voorzien van een gratis woning. Dat kan dus niet. De Nederlandse woningzoekers zijn daarvan de dupe.

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

De woorden van de PVV zijn niet de mijne. Ik begrijp het probleem wel en ik begrijp ook dat mensen in Nederland zich hier zorgen over maken. Maar stel nou dat de PVV haar zin krijgt en na 15 maart 76 zetels krijgt; kan de heer Madlener aangeven wat hij dan met die 43.000 mensen gaat doen? Wat gaan wij dan de eerste 100 dagen concreet zien van de PVV?

De heer **Madlener** (PVV):

Niet alleen u kunt dat zien; iedereen kan dat lezen in ons verkiezingsprogramma. Wij gaan er natuurlijk voor zorgen dat we de mensen terugsturen die hier onterecht als asielzoeker zijn aangemerkt en die door zes veilige landen zijn gereisd om hier te komen.

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

Hoe moet ik dat concreet zien? Komen er busjes van de politie de stad in gereden? Worden die mensen opgehaald? Kunt u het concreet maken? Wat ga ik zien bij mijn allochtone bureaus? Worden die opgehaald?

De heer **Madlener** (PVV):

Het uitzettingsbeleid van dit kabinet is een lachertje. Dat is een groot probleem, want u nodigt tienduizenden mensen uit om naar Nederland te komen. Zij krijgen hier asiel en een gratis woning ten koste van Nederlandse woningzoekenden of zij worden illegaal en blijven alsnog. Dat kan toch niet? Iedereen ziet toch dat dit beleid totaal failliet is en dat Nederland door dit beleid helemaal naar de knoppen gaat?

De **voorzitter**:

De heer Van der Linde, tot slot op dit punt.

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

Dat was geen antwoord op mijn vraag. Ik vroeg wat wij dan na 15 maart in de eerste 100 dagen van de PVV gaan zien. Wat gebeurt er in het straatbeeld? Hoe gaat de PVV dit aanpakken?

De heer **Madlener** (PVV):

Dat weet iedereen: de grenzen gaan dicht. We stoppen met dat immigratiebeleid van u, omdat we Nederland willen houden zoals het is. Dan kunnen we niet meer immigratie gebruiken uit islamitische landen. U weet toch ook waar dat allemaal toe geleid heeft? Tot al die problemen in de wijken. Daar moeten we mee stoppen. Dat is waar wij voor staan en dat gaan we dus doen.

De heer **Bashir** (SP):

We proberen hier een debat met elkaar te voeren en door te vragen naar wat iemand wil en hoe dat eruitziet. De heer Van der Linde stelde gewoon een terechte vraag. Hoe gaan we dat straks zien? Hoe gaan de 43.000 mensen over wie de heer Madlener het heeft, maar ook al die anderen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, uitgezet worden? Kan de heer Madlener dat hier uitleggen?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik ben natuurlijk niet de woordvoerder over immigratie, maar het uitzettingsbeleid bestaat al. Er is uitzettingsbeleid. Dat gaat alleen niet goed. We moeten dus strenger zijn. We moeten beginnen met het sluiten van de grenzen en met het uitzetten van alle mensen die hier onterecht asiel hebben gekregen. Zij zijn allemaal via Duitsland gekomen. Angela Merkel zegt: kom maar naar ons toe. Nou, dan ga je toch naar Duitsland, of je gaat terug naar je eigen land of de eigen regio. Dat is waar de opvang moet plaatsvinden, niet in Nederland.

De **voorzitter**:

De heer Bashir, tot slot.

De heer **Bashir** (SP):

Laten we het dan concreet maken. De heer Madlener zit in vak-K en heeft dit voorstel. Hoe gaat hij dat uitvoeren? Kan hij concreet zeggen welke maatregelen hij dan neemt waardoor die mensen niet meer het land binnenkomen en ook uitgezet worden? Hoe zien die maatregelen er concreet uit? Je kunt wel roepen dat je de grenzen gaat sluiten, maar als je niet concreet vertelt hoe je dat gaat doen, blijft het alleen maar vaag en duidelijk. Dat is nu het geval.

De heer **Madlener** (PVV):

Het zal niet simpel zijn om uit te zetten. Dat zien we overal. Ook Australië heeft daar moeite mee, maar het moet wel gebeuren. Het kan niet zo zijn dat er in Nederland allerlei mensen komen die hier niet thuis horen en dat u dan zegt: doe maar niets. Dat kan dus niet. Dat is het einde van ons land. We willen dus een streng beleid. We willen controles aan de grenzen. We willen duidelijk maken: kom niet naar Nederland. Als mensen eenmaal doorhebben en de mensensmokkelaars zien dat Nederland een streng land is geworden, dan zal de immigratiestroom naar Nederland goed opdrogen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Voortman.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter, ik heb geen antwoord op mijn vraag gekregen. Daar wijs ik wel op.

De **voorzitter**:

Dat is een constatering die nu twee keer is gedaan. Ik wil nu mevrouw Voortman het woord geven.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Welke duidelijke daden gaat "minister Madlener" — stel je voor dat dit zou gebeuren! — dan stellen? Wat voor concrete maatregelen gaat hij dan nemen? Ik vind dat kiezers recht hebben op een duidelijk antwoord. De heer Van der Linde heeft ernaar gevraagd. De heer Bashir heeft ernaar gevraagd. Vertel nou gewoon hoe je gaat bereiken dat deze mensen hier niet meer komen.

De heer **Madlener** (PVV):

Om te beginnen door heel streng te zijn en ervoor te zorgen dat niet iedereen hier maar kan binnenkomen en asiel kan aanvragen, om vervolgens in de illegaliteit te blijven hangen of een verblijfsvergunning te krijgen en na vijf jaar te mogen blijven. Dat gaan we dus niet doen. We gaan dus streng worden. Dan zul je zien dat Nederland lager op de lijstjes van de mensensmokkelaars komt. We zijn nu gewoon een te populair land door partijen als de uwe. U nodigt bijna uit om naar Nederland te komen. Daar moeten we mee stoppen, want we hebben de woningen niet, we hebben de banen niet en we willen de problemen niet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De overgrote meerderheid van de mensen die op dit moment asiel aanvragen, krijgt terecht asiel. Waarom krij-

gen zij asiel? Omdat zij vluchten voor oorlog. Wij zijn op grond van het Vluchtelingenverdrag verplicht — of je het nou leuk vindt of niet; GroenLinks staat er volledig achter, de PVV niet — om deze mensen hier op te nemen. Wat zijn nou de concrete maatregelen? Wees daar nou eens een keer eerlijk over! Aan dit soort praatjes, aan dit soort geschreeuw hebben de kiezers van de heer Madlener maar ook andere mensen helemaal niks.

De heer **Madlener** (PVV):

Al die asielzoekers zijn door veilige landen gereisd voordat ze hier kwamen. Dat zijn dus helemaal geen asielzoekers. Het zijn gelukzoekers. Als u dat nou eens zou erkennen, dan zouden we de problemen niet zo hoog opstapelen als nu gebeurt.

De heer **Öztürk** (Groep Kuzu/Öztürk):

Laat ook ik een poging wagen. U kunt toch ook gewoon eerlijk zeggen: ik weet het niet? Dan bent u toch eerlijk? Zeg dat nou! Zeg nou: ik roep dat wel, maar ik weet het niet, ik ben op zoek naar een oplossing. Zeg dat nou!

De heer **Madlener** (PVV):

Ik noem juist wat ik wél weet: je moet streng zijn, je moet je grenzen sluiten voor asielzoekers en je moet niet mensen die door zes veilige landen reizen, hier een asielstatus geven. Dat moet je dus níet doen, zeker niet als je de banen niet hebt, als je de woningen niet hebt en als je de problemen niet wilt. Ook u weet wat de gevolgen hiervan zijn: opnieuw achterstandswijken en opnieuw integratieproblemen. Dat willen we niet.

De heer **Öztürk** (Groep Kuzu/Öztürk):

Mijnheer Madlener, u weet dat die 43.000 mensen hier zijn. Dat weet u gewoon. U kunt als papegaai honderd keer herhalen wat Geert Wilders u allemaal heeft geleerd, maar zeg nou eerlijk — iedereen wacht daarop — hoe u het wilt. Als u dat niet weet, zeg dan ook eerlijk: ik weet het niet, ik ben ook op zoek. Misschien kunnen we u dan helpen.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb jarenlang in Rotterdam gewoond, in zo'n achterstandswijk. Ik heb aan den lijve ondervonden wat er gebeurt als je te veel nieuwkomers die niet willen integreren, hier laat wonen. U weet wat er gebeurt. We hebben de vogelaarwijken. We hebben alle problemen met terreur, met integratie, met de rol van de mannen en noem maar op. Dat zijn allemaal problemen die zijn veroorzaakt in de jaren negentig. En wat zie ik nu? We maken de fouten opnieuw. De grenzen staan weer wagenwijd open. Immigratierecords worden gebroken. Niemand heeft daar wat aan. Nederland wordt daar geen beter land door. Het wordt dus tijd dat we streng gaan worden. Dan zul je zien dat Nederland, net als Japan of Australië, zakt op de lijstjes van landen om naartoe te gaan. Dat is precies wat we willen. Ook Denemarken doet het beter. Talloze landen doen het beter. Maar Nederland wil een soort Duitsland uithangen: "wir schaffen das", kom maar naar ons. En de PvdA doet alsof er geen enkel probleem is. We hebben de woningen niet. Nederlandse mensen die al jaren op de wachtlijst staan, worden er het slachtoffer van. Wij willen dat niet. Zo willen we dat.

**De voorzitter:**

Mijnheer Öztürk, ik heb het gevoel dat we in herhaling vallen.

**De heer Öztürk (Groep Kuzu/Öztürk):**

Nee, nee, nee.

**De voorzitter:**

Als u een andere vraag wilt stellen of een andere invalshoek wilt kiezen, dan graag. Ga uw gang.

**De heer Öztürk (Groep Kuzu/Öztürk):**

Ik ben ook opgegroeid in een achterstandswijk. Ik ben een volksjongen. Ik kom uit het Roermondse Veld. Ik praat ook met PVV'ers. Die vragen mij: hoe gaan we dit oplossen? Uw eigen achterban is na tien, twaalf jaar benieuwd hoe u het gaat oplossen. Zeg het niet voor ons, maar voor uw eigen achterban. Zij zijn het ook zat dat u hun dit soort praatjes wijsmaakt. Zeg het nu eerlijk. U bent makelaar geweest, u hebt in die wereld rondgelopen, u hebt in die maatschappij rondgelopen. Zeg nou eerlijk hoe u het gaat "schaffen".

**De voorzitter:**

Tot slot, mijnheer Madlener.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik heb het net al diverse malen ...

**De voorzitter:**

U hebt het al een aantal keren verteld.

**De heer Madlener (PVV):**

... verteld: lees ons verkiezingsprogramma. Het is heel duidelijk. Stoppen met die immigratie, daar komt het op neer.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat wij ...

**De heer Madlener (PVV):**

Daar staan wij voor. Als de heer Öztürk dan nog niet begrijpt wat er gebeurt, dan woont hij kennelijk liever in Turkije dan in Nederland.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat we niet in herhaling vallen.

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

Stel nou dat wat de heer Madlener allemaal roept ook gebeurt: we sluiten de grenzen en er komen geen nieuwe mensen hier. We hebben echter geen debat over dat onderwerp hier. We hebben hier een debat over de huisvesting van mensen die in Nederland wonen en die recht

hebben op een huis. Hoe gaat de heer Madlener dan om met de mensen die hier al zijn en een vergunning hebben? Hij denkt toch niet dat Duitsland, Oostenrijk en al die landen al die mensen weer zonder slag of stoot gaan opnemen? Hij zal er toch voor moeten zorgen dat er huisvesting is voor die mensen? De heer Madlener valt mij erop aan dat ik daar geen goede oplossingen voor heb, maar ik heb er van hem nog geen één gehoord, nog niet één, nog niet een begin van een oplossing.

**De heer Madlener (PVV):**

Kom nu niet bij mij aan met de vraag wat de oplossing daarvoor is; wat is dat nu! De heer De Vries laat die mensen hier komen en de Nederlandse mensen op de wachtlijsten in de kou staan. Dat doe ik niet. En dan komt hij bij mij voor een oplossing! Ik heb net oplossingen gegeven: sluit de grenzen en stuur de mensen die onterecht asiel hebben aangevraagd en gekregen terug. Die mensen komen door zes veilige landen. Dat zijn geen asielzoekers, dat zijn gelukszoekers. Als de heer De Vries dat onderkent, hebben we de oplossing te pakken.

**De voorzitter:**

De heer De Vries, tot slot.

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

Ik stelde aan de orde dat de heer Madlener volgend jaar na de verkiezingen minister wordt. Hij zit dan in vak-K en hij wil gaan doen wat hij nu allemaal roept. Hij gaat de grenzen sluiten; dat heb ik gesnapt. Maar wat doet hij dan met al die mensen die hier zijn en die recht hebben op een woning? Wat gaat hij met hen doen? Welke oplossing heeft hij? Moeten die mensen onder een brug slapen? Hoe ziet hij dat voor zich?

**De voorzitter:**

De heer Madlener, tot slot.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik val nu ook in herhaling. Ik heb net al gezegd: die record-aantallen asielzoekers, die door zes veilige landen zijn gereisd, zijn hier niet terecht. Die zijn hier niet terecht. Die zijn door zes veilige landen gereisd voordat ze hier asiel aanvragen! Die komen hier omdat de heer De Vries ze hier wil hebben, omdat hij zegt: kom maar naar Nederland, want u krijgt van ons een gratis huis, een gratis school, een gratis dokter en gratis medische hulp. Alles krijgen ze gratis van de heer De Vries. Daarom komen er zo veel mensen. Daarom staat Nederland hoog op de lijstjes van de mensensmokkelaars. Dat willen wij niet. Als we die grens dan gesloten hebben, kunnen we gaan werken aan een oplossing om Nederland ...

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

Eén conclusie: we krijgen geen enkel antwoord van de heer Madlener. Ik denk dat hij ook geen antwoorden heeft.

**De voorzitter:**

Ik wilde de heer Madlener net de gelegenheid geven om zijn betoog af te maken.

**De heer Madlener (PVV):**

Als je het nu nog niet begrijpt, wil je het gewoon niet begrijpen.

**De voorzitter:**

Maakt u uw betoog af.

**De heer Madlener (PVV):**

Die 43.000 immigranten die dit jaar nog recht hebben op een gratis woning, dat kan dus niet. Nederlandse woningzoekenden zijn hiervan de dupe. We hebben ook geen banen en noem maar op; ik heb het net al genoemd. Die 43.000 asielzoekers krijgen niet alleen een woning dit jaar, maar ze krijgen ook het recht om hun hele gezin over te laten komen naar Nederland. Dat hoort er ook bij. Dat mag van dit kabinet. Islamitische gezinnen zijn vaak best groot. Die mogen allemaal naar Nederland komen. Ze krijgen allemaal gratis school, gratis dokter, gratis juridische bijstand. Dat is allemaal gratis. Zo heeft het kabinet-Rutte II, met behulp van bijna alle partijen in deze Kamer, ervoor gezorgd dat er weer hele nieuwe achterstandswijken zullen ontstaan, met alle gevolgen van dien: werkloosheid, criminaliteit, terreur, islamisering. We hebben alle fouten uit de jaren negentig opnieuw gemaakt. De puinhopen van Paars zijn door dit kabinet opnieuw geschreven.

Ik kom op een misschien iets makkelijker onderwerp: de huren. Dit kabinet heeft de huren van sociale woningen laten stijgen met 13,2%. Deze huurverhogingen heeft het kabinet door de verhuurderheffing afgeroomd en in de eigen zak gestoken. Dat was de deal: de verhuurderheffing werd geïntroduceerd en in ruil daarvoor mochten de corporaties de huren fors laten stijgen, met meer dan 4% per jaar. Dat heeft de koopkracht van huurders enorm aangetast. We weten inmiddels allemaal dat juist de belastingverhogingen van dit kabinet ervoor hebben gezorgd dat Nederland een veel diepere crisis heeft doorgemaakt dan de andere landen, zelfs dan ons omringende landen.

Dit kabinet heeft alleen en uitsluitend oog gehad voor de eigen overheidsfinanciën. Het heeft de belastingen verhoogd en de burgers en de bedrijven laten bloeden. De schatkist werd weer gevuld, maar de burgers zijn straatarm: Nederland als domste jongetje van de Europese klas. In België is het precies andersom. Daar zeggen ze: de staat is arm en de mensen zijn rijk. Ik zeg: ja, in Nederland doen we het omgekeerd. Dit kabinet heeft de overheidsfinanciën centraal gesteld ten koste van de burgers, want die hebben het via lastenverhogingen allemaal kunnen ophoesten. Daardoor heeft Nederland zo'n diepe crisis doorgemaakt. Lees het ING-rapport dat een week of twee geleden verschenen is; dat is zeer interessant.

De PVV wil dit terugdraaien. We willen de huren weer verlagen. Ik heb de SP ook de hand gereikt: laten we samen bekijken hoe we dat gaan dekken. Maar we moeten het niet dekken door opnieuw belastingverhogingen voor onze bedrijven of burgers af te kondigen. We moeten de huren verlagen via de buitenlanduitgaven, want daar hebben wij

geen economische last van. Ik vraag de SP dus opnieuw: ga met ons in overleg en laten we samen de huren verlagen. Dat is heel belangrijk voor de koopkracht van de mensen. Wij zouden daarvoor 1 miljard willen vrijmaken. Dat zou volgens ons een huurverlaging van zo'n €500 per jaar betekenen.

**De voorzitter:**

Mijnheer Bashir, u werd uitgedaagd.

**De heer Bashir (SP):**

Ik heb voor de zomer ook voorgesteld om de huren te verlagen, met eenzelfde voorstel als ik net heb gedaan. Toen kwam de heer Madlener naar voren en vroeg: u wilt de huren maar met een miljard verlagen; waarom schaft u niet de hele verhuurderheffing af? In de zomer kwam het verkiezingsprogramma van de PVV. Het was één A4'tje; daar hebben ze de hele zomer hard aan gewerkt. Daarin staat een verkeerd bedrag. Er staat namelijk dat de verhuurderheffing 1 miljard oplevert.

**De heer Madlener (PVV):**

Nee.

**De heer Bashir (SP):**

U wilde het hele bedrag voor de huurverlaging gebruiken. Wat doet u met dat andere miljard?

**De heer Madlener (PVV):**

Wij hebben een plan gepresenteerd om een heleboel lastenverlagingen mogelijk te maken. Het is waar dat wij op dit moment niet de volledige 1,7 miljard teruggeven aan de huurder. Wij hebben gekozen voor 1 miljard, net als de SP overigens, zo hoor ik net. Dat klopt dus. Wij hebben namelijk nog meer lastenverlagingen in petto. Die moeten we ook ergens van betalen. We willen bijvoorbeeld ook de motorrijtuigenbelasting halveren, want de auto als melkkoe zijn we ook meer dan zat. Mensen moeten gewoon een auto kunnen rijden en betalen. Een auto die stilstaat, hoeft van ons geen honderden euro's per jaar te kosten. Wij willen dus meer lastenverlichting en niet alleen voor de huurders. Maar op het gebied van de huren zijn wij het eens. Allebei bieden we onze kiezers €500 huurverlaging, 1 miljard in totaal. Laten we dat plan samen uitwerken, maar niet door de lasten voor bedrijven of voor Nederlandse burgers te verhogen, want daar schieten we natuurlijk geen bal mee op.

**De voorzitter:**

De heer Bashir, tot slot.

**De heer Bashir (SP):**

Ik begrijp dus dat de PVV de huurders in feite wil laten opdraaien voor andere belastingverlagingen. Want de verhuurderheffing levert 1,7 miljard op. Daarvan gebruikt de PVV 1 miljard om de huren te verlagen, maar de andere 0,7 miljard gebruikt zij om andere lasten te verlagen. De huurders gaan bij de PVV dus betalen voor belastingverlaging en voor hobby's van de PVV.

De heer **Madlener** (PVV):

De PVV verlaagt de huren met 1 miljard, net als de SP! Dat vindt de SP kennelijk geen goed idee. U komt zelf met dat plan! U wilt de huren toch verlagen met 1 miljard? Dat zei u net zelf. Dat willen wij ook. Laten we elkaar hier geen vliegen afvangen. Laten we zorgen voor een goede dekking. Laten we ervoor zorgen dat we de immigratie beperken. Dat kost ons geen geld. Maar laten we niet burgers en bedrijven opzadelen met uw lastenverhoging, want dan zijn we het ene aan het verlagen ten koste van het andere. Dat moeten we niet doen. Laten we de buitenlanduitgaven beperken.

De heer **Bashir** (SP):

Een heel kleine correctie: de verhuurderheffing kost straks 2 miljard. Die gaan wij helemaal afschaffen. Met dat andere miljard kunnen woningcorporaties weer woningen bouwen, zodat mensen die op de wachtlijst staan aan een woning kunnen komen. Dat geld wil de PVV gebruiken om de rechtse hobby's van de PVV te betalen en dat willen wij niet.

De heer **Madlener** (PVV):

Kennelijk wil ook de SP niet alles teruggeven in de vorm van huurverlaging, want zij doet iets anders met dat ene miljard. De heer Bashir zegt dat de SP met het andere miljard dat de huurders betalen woningen wil gaan bouwen. Wij geven dat terug in de vorm van lage wegebelaasting en daar hebben ook de huurders iets aan. Nogmaals, laten wij elkaar hier niet bestrijden, maar de hand reiken en ervoor zorgen dat die €400 of €500 huurverlaging, waar de huurders naar snakken, mogelijk wordt. Dat doen wij niet door elkaar hier te bestrijden, maar door met elkaar samen te werken. Ik hoop opnieuw dat men bereid is om dit te doen.

Ik hervat mijn betoog. In tegenstelling tot de SP-fractie dromen de meeste mensen er niet van om hun hele leven in een sociale huurwoning te moeten wonen. Laten wij daarvan uitgaan. Dat is toch niet het doel van de meeste mensen. De meeste mensen willen een wooncarrière maken. Hiervoor moet de vastzittende woningmarkt in beweging komen. Wij moeten bouwen voor doorstroming. Middeldure huur boven €700 per maand komt niet van de grond. Er is veel vraag naar middeldure huurwoningen, deels omdat het voor heel veel mensen, zoals zzp'ers, moeilijk is om aan een hypotheek te komen. Laten wij dus niet doen dat die vraag alleen maar vrijwillig is; het is ook deels een gedwongen vraag. Of je verdient te veel voor een huurwoning van een corporatie, of je komt niet aan de bak voor een hypotheek. Laten wij ons dus niet te veel op de middeldure huur richten. Wij kunnen ook de kopers helpen met gemakkelijker te verkrijgen hypotheeken.

Maar goed, er wordt toch te weinig gebouwd in dit segment, terwijl er veel vraag naar woningen in dit segment is. De PVV wil meer aandacht hiervoor. Wij steunen dan ook het plan van de minister om de vrije sector als aparte categorie in het bestemmingsplan op te nemen. Als dat goed wordt uitgevoerd, kunnen wij ervoor zorgen dat daardoor meer middeldure huurwoningen gebouwd worden. Wij vragen de minister of hij hier haast mee wil maken.

Wat de mensen toch vaak het liefste willen — ik weet dat omdat ik heel veel mensen heb gesproken die een huis willen kopen — is het bouwen van hun eigen huis. Het bouwen van je eigen huis is voor veel mensen een droom. In Nederland is dat helaas alleen mogelijk voor de happy few. Wij zouden zo graag willen dat veel meer mensen dat kunnen doen. Dan moeten er echter meer betaalbare bouwkavels worden uitgegeven. Niet de projectontwikkelaars moeten bepalen hoe de burgers wonen, de burgers moeten dat zelf kunnen doen. Ook rijtjeswoningen zijn prima in particulier opdrachtgeverschap te bouwen. Daar bestaan heel mooie voorbeelden van. Wij zijn allemaal wezen kijken naar die voorbeelden. Het blijft echter hangen in een experimentje hier en daar. Wij willen dat daar nu echt werk van gemaakt wordt. Laten wij ervoor zorgen dat de bouwcultuur in Nederland verandert. Laat mensen hun eigen woning bouwen. Ook voor rijtjeshuizen is dat mogelijk; de hele grachtengordel is op die manier gebouwd. Het kan, mensen vinden het fijn en wij krijgen daardoor mooie wijken waarmee mensen zich verbonden voelen, in plaats van de eenvormigheid die de SP altijd maar wil. De bouwregels moeten eenvoudiger en de bouwleges moeten omlaag. Is de minister bereid om maximumtarieven voor de bouwleges vast te stellen? De gemeenten beschouwen die onze ogen te vaak als melkkoe, gezien de grote verschillen in prijs.

Ik kom op de banken en de hypotheeken. Het kabinet is zo dom geweest om in een dalende woningmarkt de eisen voor hypotheeken veel strenger te maken. Hierdoor zijn de woningprijzen enorm gedaald. In de ons omringende landen is dat veel minder het geval. De crisis is daardoor verergerd; ik verwijs naar het ING-rapport. Gelukkig gaan de huizenprijzen weer iets omhoog, dankzij de lage rente van Draghi — dus niet dankzij het beleid van het kabinet, moeten wij erbij zeggen — maar nog steeds staan 800.000 huishoudens onder water. Als ik hier de verschillende woordvoerders beluister, denk ik: wonen al die Kamerleden soms in Amsterdam? In Amsterdam kunnen de prijzen weer ongeveer op het niveau van 2008 zijn beland, maar in de rest van Nederland is dat niet het geval. Nogmaals, 800.000 huishoudens staan nu nog onder water. Huizen staan maanden te koop. In grote delen van Nederland kun je niet van je woning af komen. Laten wij Amsterdam dus niet tot Nederland verklaren; wat voor Amsterdam geldt, geldt absoluut niet voor de meeste delen van Nederland.

De lage rente heeft grote voordelen voor huizenbezitters. Wij willen dat Nederland daar zo veel mogelijk profijt van heeft. In België — ik heb het hier al vaker gezegd — kan iedereen zijn hypotheek altijd oversluiten met een maximale boeterente van drie maanden. Iedere Belg kan dat doen. Daarom is er op dit moment geen Belg meer die meer dan 2% hypotheekrente betaalt, terwijl Nederlanders die hun hypotheek voor jaren hebben vastgezet nog vaak 4% of 5% hypotheekrente betalen. De banken worden op die manier slapend rijk. Is de minister bereid om de boete die banken rekenen bij het oversluiten van een hypotheek te beperken tot drie maanden rente, net zoals in België gebeurt? Men kan zeggen dat de marges van de banken dan omlaag zullen gaan, maar in België zijn de tarieven nog lager dan in Nederland; dat is het gekke. Het kan dus wel degelijk.

Verder willen wij de strenge eisen voor het verkrijgen van een hypotheek op een verantwoorde manier versoepelen. Dit kabinet is doorgeschoten en heeft de regels te streng gemaakt. Zzp'ers die al jaren netjes hun huur van €800 per



maand kunnen betalen, kunnen toch ook een hypotheek betalen? Waarom moeten starters hun hypotheek volledig aflossen in 30 jaar, terwijl bestaande hypotheekhouders maar de helft hoeven af te lossen? Dat is een vreemd onderscheid. De helft aflossen is al goed. Dat is niet gevaarlijk.

Overigens wil ik er ook op wijzen dat er in Nederland helemaal geen problemen zijn geweest met hypotheek. Het zijn de beste leningen die je kunt hebben in Nederland. Nederlanders zijn zeer trouw in het betalen van hun hypotheek. Laten we niet doen alsof we Amerika zijn met subprime hypotheek. Dat probleem hebben wij niet en hebben wij ook nooit gehad.

De WOZ-waardes van alle woningen zijn sinds 1 oktober openbaar gemaakt. Dat heeft nadelen voor sommige mensen, maar het heeft ook een voordeel. Banken kunnen nu namelijk zelf zien of klanten recht hebben op een lagere rente omdat hun hypotheek lager is dan de waarde van hun huis. Door aflossing en de stijgende huizenprijzen hebben steeds meer mensen met overwaarde op hun hypotheek recht op een lagere rente. De banken vertellen dat de mensen helemaal niet. SNS heeft gezegd hier werk van te gaan maken, maar ik wil dat alle banken dat doen. Is de minister bereid om de banken en andere hypotheekverstrekkers, ook de verzekeraars, daartoe te verplichten? Als zij in de openbare WOZ-registers kunnen zien dat mensen recht hebben op een lagere rente omdat het risico op de lening verlaagd is, moeten zij dat meedelen. SNS geeft al het goede voorbeeld, maar alle Nederlandse banken zouden dat moeten doen. Ik ben eventueel bereid om een motie in te dienen als ik die toezegging niet krijg van de minister.

**De heer Houwers (Houwers):**

Daar gaat een vraag aan vooraf. Is de heer Madlener ervan op de hoogte dat 75% van de gemeenten helemaal zover nog niet is? Slechts 25% van de gemeenten heeft sinds 1 oktober die plicht ingevuld. 75% heeft het dus nog niet geregeld. Is de vraag aan de minister dus niet eerder wat hij gaat doen om ervoor te zorgen dat de gemeenten de WOZ-waardes openbaar gaan maken? 75% heeft dat namelijk nog niet voor elkaar. Wat vindt de heer Madlener daarvan?

**De heer Madlener (PVV):**

Daar heeft de heer Houwers gelijk in. De gemeenten hebben dat nog niet op orde. Ik ga ervan uit dat dit de komende maanden wel gebeurt, en dan moet gebeuren wat ik net vroeg. De banken moeten verplicht worden om het rentevoordeel actief mede te delen aan de klant, ook als de klant er niet om vraagt of het niet weet. Dat gebeurt namelijk niet. Banken vinden het wel best. Ze zwijgen. Mensen hebben recht op een lage rente, maar ze krijgen die niet. Al jaren vragen we erom, ook de Vereniging Eigen Huis. Nu wil ik dat de minister dit regelt. De WOZ-waarde is openbaar en banken kunnen zelf zien dat klanten te veel betalen.

□

**De heer Koolmees (D66):**

Voorzitter. Bij de laatste begroting van dit kabinet wordt er natuurlijk veel teruggeblikt. Daar ga ik dan ook mee beginnen. In de afgelopen periode zijn op de woningmarkt veel

belangrijke maatregelen genomen. In 2013 sloten D66, ChristenUnie en SGP met de coalitie het woonakkoord. Onderwerpen die al lang muurvast zaten, zoals de hypotheekrenteaftrek en de sociale huren, zijn eindelijk losgetrokken. Belangrijk daarbij was dat koop en huur gelijktijdig werden aangepakt. Dat was een grote wens van D66. Deze minister heeft de afgelopen jaren veel wetgeving door het parlement gekregen, met steun van D66. Wij vonden het noodzakelijk dat na jaren van stilstand er eindelijk beweging kwam op de woningmarkt. Misschien is deze minister wel een van de meest effectieve ministers van het kabinet geweest. Mijn complimenten voor zijn daadkracht. Dat betekent natuurlijk niet dat we honderd procent tevreden zijn. Er zijn nog wel wat openstaande wensen.

Ik begin bij de koopmarkt. Ja, we hebben de hypotheekrenteaftrek beperkt. Nieuwe hypotheeknemers kiezen er nu massaal voor om in 30 jaar hun hypotheek af te lossen. Na de lange en diepe daling van de woningprijzen stijgen de prijzen weer. Toch zijn op de koopmarkt nog genoeg redenen tot zorg. De president van de Nederlandsche Bank, Klaas Knot, schreef vorige week nog dat na 2030 1 miljoen mensen met een restschuld achterblijven. DNB doet een aantal aanbevelingen, bijvoorbeeld het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Kan het kabinet reageren op de aanbevelingen van deze toch belangrijke expert van de woningmarkt?

Er zijn ook belangrijke maatregelen genomen op de huurmarkt. De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft ervoor gezorgd dat het aandeel scheefwoners is afgenomen. Recentelijk bleek uit de evaluatie van de verhuurverheffing dat de corporaties de komende jaren voldoende investeringsruimte hebben om betaalbare sociale huurwoningen te bouwen en te investeren in duurzaamheid. Dat is goed en noodzakelijk nieuws.

Maar we zien in Nederland wel veel grote regionale verschillen op de woningmarkt. De wijkagent of de leraar kan geen geschikt huis betalen in Amsterdam of Utrecht. Werkende mensen dreigen tussen wal en schip te raken. Ze hebben een te hoog inkomen voor sociale huur, maar een te laag of onzeker inkomen om te kunnen kopen. Tegelijkertijd hebben we een landelijk systeem van woningwaardering en huurtoeslag. Dit doet geen recht aan de grote regionale verschillen, zoals Aedes ook heeft geconstateerd. Herkent de minister dit beeld? Ziet hij hier ook een probleem? Wat zijn naar zijn idee mogelijke oplossingen voor dit probleem?

In het verlengde hiervan denk ik ook aan betaalbare huurwoningen in het middensegment, want juist die woningen worden nog onvoldoende gebouwd. De maatregelen die met Prinsjesdag zijn aangekondigd door minister Blok, zijn interessant. De heer Madlener sprak net ook over het opnemen in de bestemmingsplannen. Naar mijn idee is dat niet toereikend. We krijgen nog steeds veel signalen dat gemeenten liever koopwoningen neerzetten dan middenhuurwoningen, omdat die nu eenmaal meer geld opleveren. Dat doet mij toch weer denken aan de commissie Huizenprijzen, waar wij al eerder over hebben gesproken. Gemeenten nemen wel doelstellingen op voor het percentage sociale huurwoningen, maar niet voor goedkope middenhuur. In Amsterdam heeft de gemeente op initiatief van D66 een percentage middenhuur opgenomen in haar beleid. Vindt de minister dat ook een uitstekend idee? Zouden niet meer gemeenten dit in hun beleid moeten opnemen? Is dat geen betere stok achter de deur dan de

tafels om gesprekken te voeren met gemeenten en beleggers?

Dan kom ik op een ander belangrijk thema, te weten verduurzaming, een belangrijke opgave voor Nederland. In het energieakkoord zijn heldere doelen gesteld en er zijn ook veel verschillende potjes met geld beschikbaar gesteld. Uit de begroting blijkt ook dat het nog niet storm loopt, want veel van die potjes worden bij lange na niet benut. Voor de corporaties is er de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). In hoeverre wordt daar gebruik van gemaakt? Wanneer kan de Kamer daarvan de eerste concrete resultaten zien?

Ook in de particuliere sector moeten we nog aan de slag om de doelen van Parijs te kunnen halen. Een manier om verduurzaming te stimuleren is de gebouwgebonden financiering. Hoewel investeringen in duurzame maatregelen zich relatief snel terugverdienen, schrikken nog veel mensen ervoor terug. Zij vragen zich af of zij daar nog wel tien jaar wonen. Verhuis ik niet als ik een nieuwe baan kan krijgen? Als ik verhuis, betaalt de nieuwe eigenaar dan voor mijn zonnepanelen? Dat zijn begrijpelijke vragen, maar het resultaat daarvan is dat verstandige en rendabele investeringen niet van de grond komen. Met gebouwgebonden financiering, waarover wij al vaker hebben gesproken, loopt de financiering via een derde partij, zoals een netbeheerder. Dan hoeven de bewoners zich geen zorgen te maken over het terugbetalen van de investering. Waarom pakt de regering zelfs na een aangenomen motie niet door met het doorvoeren van die gebouwgebonden financiering? Kan de minister, eventueel in overleg met zijn collega's, toezeggen dat de motie van mijn collega's mevrouw Van Veldhoven, de heer De Vries en mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie, nu eindelijk wordt uitgevoerd? Graag een reactie.

Deze begroting gaat niet alleen over wonen, maar ook over de rijksdienst. Wij zijn hier allen voorstander van een efficiënte en slagvaardige overheid. Ik signaleer wel een probleem op dit terrein. De salarissen van ambtenaren zijn normaal gesproken gekoppeld aan de ontwikkeling van de lonen in de marktsector, al was dat in de afgelopen jaren niet zo, met de nullijnen. De lonen in de marktsector stijgen voornamelijk door verbeterde productiviteit. De publieke sector ziet die productiviteitswinst via de koppeling automatisch terug in de lonen. Het risico is dat die productiviteitswinst bij de overheid niet wordt gerealiseerd. De econoom Baumol zag het al eerder: organisaties zonder prikkel tot productiviteit dijen almaar uit. Als reactie hierop, en als reactie op de crisis, heeft het kabinet de afgelopen jaren veel maatregelen genomen. De vraag is wel of dit nu echt structurele maatregelen zijn. Een nullijn bij ambtenaren leidt bijvoorbeeld na verloop van tijd tot een inhaalgroei. Dat zien we nu ook weer gebeuren en dat zegt het CPB ook steeds. Het is ook terecht dat dat gebeurt, want de overheid moet goed kunnen concurreren op de arbeidsmarkt om goede mensen aan te kunnen trekken, maar het leidt wel tot een ad-hocbeleid.

Dat geldt ook voor ingeboekte taakstellingen op het aantal ambtenaren. De Algemene Rekenkamer constateert dat taakstellingen te abrupt en te snel worden doorgevoerd met allerlei risico's voor de uitvoering. Daarom is mijn vraag of het niet beter is om in plaats van allerlei incidentele maatregelen zoals taakstellingen en nullijnen, een systematische prikkel tot innovatie en verbetering bij de overheid tot stand te brengen. In Nieuw-Zeeland, Finland en Dene-

marken doen ze dat al, in Australië zelfs al dertig jaar, en ze hebben er goede ervaringen mee. Deze landen laten zien dat het goed kan werken. Mijn vraag aan de minister is of hij hier een reactie op wil geven en op deze beschouwing wil ingaan.

Ik zie hier overigens een pen liggen, die van de heer Madlener is. Het is een pen van de Woonbond!



Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis in een leefbare buurt: dat is wat veel mensen, als je het ze vraagt, graag willen. Dat klinkt heel overzichtelijk, maar in de afgelopen crisisjaren hebben we gemerkt dat dat niet altijd vanzelfsprekend is. Er is daarom ook veel gebeurd op het terrein van wonen. De heilige huisjes van de koop- en de huurmarkt zijn deels geslecht, de hypotheekrenteaftrek werd eindelijk aangepakt en er werd lucht geblazen in de vastzittende huursector. Mijn partij heeft overigens ook bijgedragen aan die maatregelen.

Dat wil niet zeggen dat nu alles goed gaat. Er blijven ook voor een nieuw kabinet nog voldoende uitdagingen over en een aantal van die zaken wil ik graag met de Kamer doornemen.

Mijn eerste punt is de toegankelijkheid. Waar de minister veel werk heeft gemaakt van de sociale huursector en de koopsector is het middensegment het stiefkindje van het beleid gebleven, en dit terwijl het voor een goed functionerende woningmarkt nodig is dat de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector op elkaar aansluiten. De minister stelt dat de investeerders inmiddels in de rij staan, maar waar blijven de huizen? Het middensegment wordt des te belangrijker als je bedenkt dat er steeds meer flexibele banen en mensen met een flexibele levensstijl bijkomen. Hoe zorgt deze minister ervoor dat er meer aanbod komt in het middensegment? Het uit elkaar halen van wonen en ruimtelijke ordening lijkt zich hier te wreken. Gemeenten hebben hun eigen grondbeleid en hun eigen kaders. Hoe gaat de minister die twee werelden bij elkaar brengen? We vragen er al een paar jaar om, maar er lijkt nog niet heel veel te gebeuren. Moeten we dan de regie op dit punt terugpakken?

Mijn tweede punt is de betaalbaarheid. Toen deze minister aantrad, had hij waarschijnlijk niet kunnen bevroeden dat er in sommige woningregio's inmiddels sprake is van oververhitting op de koopmarkt. Met name de starters hebben daar last van, zo meldde ook de NVM afgelopen week. In het algemeen kan het nog wel eens zinvol zijn om te bekijken of we niet wat kunnen doen aan de overdrachtsbelasting voor de starters. De eerlijkheid gebiedt echter te zeggen dat dit nu wel een heel grote maatregel is om te nemen. Er kunnen volgens mij ook wat andere, heel concrete maatregelen genomen worden om de starter tegemoet te komen. We zouden bijvoorbeeld bij de Nibud-normen kunnen kijken naar de totale woonlasten. Er is hier al meerdere keren aan gerefereerd, maar een energiezuinige woning heeft lagere energielasten. Dat moet toch meegevoegen kunnen worden bij de toepassing van de Nibud-norm? In het verlengde hiervan ligt de vraag wanneer de gebouwgebonden financiering in de koopmarkt mogelijk wordt gemaakt. Al een paar jaar spreken we hierover, maar deze wordt nog steeds niet toegepast. Wat is hier het pro-

bleem? Is de minister bereid om, in het kader van de betaalbaarheid maar zeker ook de duurzaamheid, de gebouwgebonden financiering nu echt mogelijk te maken?

Dan kom ik op de duurzaamheid. Wat betreft duurzaamheid zijn de idealen mooi, maar is er in de realisatie nogal wat te doen. Zo'n 7,3 miljoen woningen moeten verduurzaamd worden om in 2050 een energieneutrale gebouwde omgeving te hebben. Sommige corporaties zijn echt ambitieus en willen toe naar een energieneutrale woonvoorraad. Andere corporaties blijven echter achter en pakken niet door. Wat ons betreft zouden corporaties die een goede bijdrage leveren aan het realiseren van nul-op-de-meterwoningen een korting op de verhuurderheffing moeten kunnen krijgen. We hanteren hier dus niet de stok, maar de wortel. Bij het Belastingplan zullen wij een amendement indienen om de verhuurderheffing voor dit doel met 100 miljoen te verlagen. We dekken dat door de accijns op tabak te verhogen. In onze optiek is dat win-win.

Hiernaast is het de vraag of het convenant dat de minister heeft gesloten met de woningcorporaties wel ambitieus genoeg is. Ze moeten gemiddeld naar label B, maar dat is nu al de norm in het Bouwbesluit. Kortom, als de corporaties nieuwbouwen, moeten ze hier altijd al aan voldoen. Wat de ChristenUnie betreft moeten we niet kijken naar labelstappen, maar naar een reductie van het aantal petajoule. Is de minister dat met ons eens? Wil hij het convenant daarop aanpassen? In de discussie over de energieprestatievergoeding in relatie tot gas is er nog steeds geen besluit. Het is van belang dat daarover snel duidelijkheid komt. Laat ik duidelijk zijn: voor de ChristenUnie is het mogelijk maken van de energieprestatievergoeding voor gas een no-go.

In de Woningwet is de mogelijkheid opgenomen om een wooncoöperatie op te richten. Ik kijk dan even naar de PvdA-fractie, want het was senator Duivesteyn van de PvdA die daarvoor veel gelobbyd heeft. Het gaat om een kleinschalig initiatief om mensen zelf de regie over hun woonomgeving te geven. Er zijn meerdere wooncoöperaties van start gegaan. Toch is de financiering van deze coöperaties nog wel eens een probleem, zo horen wij. Ik heb dit punt ook aangedragen bij de minister van Financiën. Is ook deze minister bereid te bekijken hoe obstakels bij de financiering van het oprichten van wooncoöperaties kunnen worden weggenomen?

Graag vraag ik aandacht voor de doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang naar een vorm van zelfstandig wonen. De stap naar een reguliere huurwoning is voor sommige mensen best groot. Vaak is er ook helemaal geen geschikte woonruimte voorhanden. Sommige opvanginstellingen hebben daarom zelf woningen in beheer die ze doorverhuren aan mensen die uit de opvang komen. Het gaat hier om mensen met een specifieke problematiek en vaak ook hoge schulden, waardoor ze al nauwelijks in aanmerking komen voor een reguliere woning. Hoewel het hun taak niet is, willen de opvanginstellingen deze mensen niet in de kou laten staan. De verplichte inkomenstoets levert echter een enorme bureaucratie en veel administratieve lasten op, terwijl vooraf wel vaststaat dat iemand die uit de opvang komt tot de doelgroep behoort. Is de minister bereid de inkomenstoets bij de huisvesting door maatschappelijke opvanginstellingen te schrappen?

Ik rond af. De minister heeft een hele klus geklaard; ook onze complimenten daarvoor. Ik zei al dat er nog heel veel

te doen is. Zou ik hem kunnen verleiden om aan te geven welke zaken wat hem betreft absoluut nog moeten worden aangepakt, eventueel ook door zijn opvolger?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Mijn vraag gaat niet over de punten die mevrouw Schouten net heeft ingebracht. Mijn vraag gaat over het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners, een organisatie die heel actief is op het gebied van de buurtrechten. Deze organisatie wordt nu gesubsidieerd vanuit Wonen en Rijksdienst. Daar wordt echter gezegd: het gaat niet meer over wonen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken, waarmee veel wordt samengewerkt op het gebied van buurtrechten, zegt niet: nou, dan nemen wij die subsidiërelatie over. Wat zou mevrouw Schouten ervan vinden om aan de minister voor Wonen en Rijksdienst voor te stellen om in overleg te treden met het LSA en met zijn collega van Binnenlandse Zaken over de wijze waarop we hiermee kunnen omgaan? Deze organisatie moet niet tussen twee ministeries in vallen.

**Mevrouw Schouten (ChristenUnie):**

Dat lijkt mij een heel goed voorstel. Ik heb gehoord dat het op de totale begroting, zelfs op die voor Wonen, een klein bedrag is. Ik denk dat we er inderdaad voor moeten zorgen dat het goede werk dat daar wordt gedaan, niet zomaar verdwijnt. Ik moet dan nog wel even bekijken hoe dit vorm zou moeten krijgen, maar het uitgangspunt steun ik absoluut.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Ik overweeg hierover een amendement in te dienen, maar ik ben ook heel benieuwd wat de minister erover zal zeggen. Ik dank mevrouw Schouten voor haar reactie.

□

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Voorzitter. Dit is de laatste begroting van deze minister voor Wonen. Het is dus tijd om de balans op te maken. Wat heeft deze minister bereikt? Onder zijn bezielende leiding zijn de huren voor de laagste inkomens met 9,5% gestegen volgens het CBS, zitten 14.328 vluchtelingen die een status hebben in de COA-opvang hun dagen te tellen tot zij in een huis terecht kunnen, een huis waar ze straks minder snel voor in aanmerking komen door het schrappen van de urgentiestatus voor statushouders, is het aantal sociale huurwoningen in het goedkope segment drastisch gedaald en is er een verhuurderheffing ingevoerd waardoor het investeren in energiebesparing en nieuwe sociale huurwoningen is afgenomen. Zonder aanvullende maatregelen zullen de afspraken uit het energieakkoord niet worden gehaald.

Voor wat betreft de verhuurderheffing: de minister komt met een heffingsvermindering om nieuwbouw te stimuleren, maar hoe betaalt hij die? Precies, door de verhuurderheffing te verhogen en dat is dus vestzak-broekzak. Hoeveel extra woningen verwacht hij dat er met dit voorstel gerealiseerd worden? Zou het niet veel logischer zijn om de verhuurderheffing, al dan niet gedeeltelijk, om te zetten in een investeringsverplichting? Nu het geleidelijk beter gaat, zou het toch logisch zijn om deze heffing, die oorspronkelijk bedoeld was als crisisheffing, om te vormen naar een verplichting voor corporaties om te investeren in meer en

duurzame sociale huurwoningen? Stel de woningcorporaties daadwerkelijk in staat om hun woningen te verduurzamen, zo vraag ik de minister. Behoort ook bijvoorbeeld een nationale garantstelling tot de mogelijkheden? Om de doelen uit het energieakkoord te bereiken, zal er ook in de koopsector meer moeten gebeuren. Wij zouden graag zien dat woningeigenaren die energieverbeteringen doorvoeren deze kunnen aftrekken van de belastingen. Is de minister bereid om deze mogelijkheid te onderzoeken?

GroenLinks is kritisch over het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren, maar wij zien ook positieve punten. Zo is de zeggenschap van huurders uitgebreid in de Woningwet. In die wet is de wooncoöperatie — mevrouw Schouten zei het ook al — geregeld. Bewoners krijgen de mogelijkheid om zelf het beheer en onderhoud van hun woningen te regelen. Naar ik begrepen heb, lukt het echter in krimpregio's niet goed om een en ander van de grond te krijgen. Zo heeft in het Friese Jirnsum een groep bewoners pas na heel lang en moeizaam onderhandelen met de woningcorporatie het complex Dekemahiem over kunnen nemen. De woningcorporatie wil graag meewerken, maar is op grond van de wet verplicht om de woningen marktconform over te dragen. Wat marktconform is, is in zulke gevallen moeilijk te bepalen. Een te hoge verkoopprijs maakt de exploitatie van zo'n coöperatie moeilijk of onmogelijk, met als risico dat de woningen uiteindelijk toch individueel verkocht worden en niet meer beschikbaar zijn als sociale huurwoning. Het gevolg daarvan is dat in een dorp als Jirnsum straks geen sociale huurwoningen meer beschikbaar zijn, ook niet in wooncoöperatievorm. Ziet de minister mogelijkheden om dit probleem op te lossen?

Een ander positief punt uit de afgelopen kabinetsperiode is dat eindelijk het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap geratificeerd werd. Nederland committeert zich hiermee aan het omvormen van de Nederlandse samenleving tot een samenleving waar iedereen zelfstandig aan kan deelnemen. Helaas zijn we daar nog niet. De naleving van het VN-verdrag is een verantwoordelijkheid van het hele kabinet. In de begroting Wonen en Rijksdienst lees ik er echter bijna niets over terug, terwijl je waar het gaat om toegankelijkheid ook dingen zou verwachten over de toegankelijkheid van rijksgebouwen of over bouwregelgeving. Daarom vraag ik de minister voor Wonen en Rijksdienst wat er op zijn beleidsterrein op rijksniveau nog gedaan moet worden om VN-verdragproof te worden. Of denkt hij dat hij al helemaal klaar is?

Wonen is bij uitstek een beleidsterrein dat samen met wijkbewoners moet worden vormgegeven. Ik heb daarom net in mijn interruptie op mevrouw Schouten aandacht gevraagd voor het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve Bewoners. Deze organisatie mag niet tussen twee ministeries in vallen. Ik ben erg benieuwd naar de reactie van de minister op mijn interruptie net op de inbreng van mevrouw Schouten.



De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. De regering is behoorlijk aan het klussen geweest op de woningmarkt. Ik geef toe dat de SGP daar, met een aantal collega-fracties, stevig hand- en spandiensten aan heeft geleverd. Er zijn zelfs heilige huisjes gesloopt. Maar ja, dat is bij gevaarlijke bouwwerken soms noodzakelijk. Daarbij denk ik bijvoorbeeld aan de manier waarop de

hypotheekrenteaftrek was opgetuigd. Het was op den duur niet meer haalbaar om die zo in stand te houden.

De SGP vraagt bij deze laatste begrotingsbehandeling van dit kabinet vooral aandacht voor kwetsbare groepen. Bij het verbouwen van de woningmarkt kunnen zij onbedoeld nog verder in de knel komen.

De kwestie van financieringsnormen voor hypotheek blijft een zorgenkind. Deze week ontvingen we opnieuw een rapport waarin staat dat de normen onnodig beknellend werken. Veel kopers vinden dat de normen van het Nibud onvoldoende aansluiten bij een realistische beoordeling van hun financiële situatie. In de politiek wordt dan gewezen op de mogelijkheid om af te wijken van de regels, maar dat komt in de praktijk toch weinig van de grond. Het systeem waarin financiële dienstverleners het risico moeten nemen om af te wijken van een strakke norm, lokt vaak defensief gedrag uit bij de geldverstrekkers. Zou het niet beter werken als de leencapaciteit tot stand zou komen op basis van bijvoorbeeld een keuzemenu waarin de meest passende onderdelen moeten worden geselecteerd?

Verder nodigt de SGP de minister uit om te reflecteren op de mogelijkheid om binnen de leennormen ook ruimte te blijven bieden om de financiering van de overdrachtsbelasting mee te nemen. Dat zou betekenen dat we dit jaar stoppen met de verdere afbouw van de toegestane leencapaciteit, zodat iedereen in de komende jaren tot 102% kan lenen. Dat punt is al even aan de orde geweest. Dit lijkt een ruimere mogelijkheid te bieden voor starters op de markt voor koopwoningen. Hoe kijkt de minister daar tegenaan? Welke financiële gevolgen voorziet hij? En wat zijn de maatschappelijke gevolgen en de gevolgen voor de volkshuisvesting? Ik hoor graag zijn gedachten hierover.

De tweede groep die aandacht verdient, is de groep van de eenverdieners; jawel. Eenverdieners hebben niet alleen te lijden onder een uiterst onrechtvaardige, extreem hoge belastingdruk, zoals dat een- en andermaal duidelijk is gemaakt. Zij komen door die belastingdruk echter op de huurmarkt ook nog eens in de knel. Met hun bruto-inkomen kunnen zij bijvoorbeeld te maken krijgen met een extra huurverhoging, terwijl zij gezien hun netto-inkomen veel slechter af zijn dan tweeverdieners en dan anderen. Zij kunnen ook uitgesloten worden van de sociale huursector, terwijl zij soms meer dan anderen toegang zouden verdienen. In de Eerste Kamer is hiervoor inmiddels ook aandacht gevraagd. Ziet de minister aanknopingspunten om op dit punt en vanuit het oogpunt van volkshuisvesting tot een eerlijker toerekening en berekening te komen? Ik breng dit punt met enige klem onder de aandacht van de minister, want hier is echt een schrijnend onrecht aan de hand.

De derde en laatste groep waarvoor ik aandacht wil vragen, is maar een kleine groep. En ik hoop dat hij heel klein blijft. Het gaat om de tienermoeders. Behalve een zwangerschap zijn er voor hen ook nog allerlei praktische problemen. Regelmatig is er daarbij weinig ondersteuning. Huisvesting is voor tienermoeders van groot belang. Helaas hoort de SGP regelmatig dat het erg moeilijk is om die huisvesting te regelen. Mijn fractie zou het logisch vinden als gemeenten aan deze kleine groep voorrang zouden geven. Steunt de minister deze inzet? Wij kennen een vergelijkbare voorrang voor bijvoorbeeld mantelzorgers en personen die te maken hebben met geweld in hun relatie. Concreet vraag ik of de minister bereid is om dit bij de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten onder de aandacht te brengen, opdat hiervoor een oplossing kan worden gevonden.



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

Voorzitter. In de begroting voor Wonen en Rijksdienst staan welgeteld acht regels tekst over het langer zelfstandig wonen van ouderen. Verder is er niks: geen budget, geen maatregelen. En dat terwijl vorig jaar in de begroting voldoende huurwoningen voor ouderen juist wél als een van de vier belangrijkste punten werd benoemd. Blijkbaar vindt de regering dat zij wel genoeg heeft gedaan nu het aanjaagteam zijn werkzaamheden heeft afgerond. Maar op de website van de overheid staat nog steeds dat jaarlijks zo'n 144.000 woningen nodig zijn voor deze groep. De minister heeft toegezegd dat de regering graag die aanjaagrol doorlopend op zich neemt, zoals eerder door 50PLUS werd bepleit. Gaat de minister hier nog mee verder? Is hij met 50PLUS en het aanjaagteam van mening dat de regering systeemverantwoordelijk is en dus actief moet zorgen voor de juiste randvoorwaarden om haar beleid te doen slagen?

De rijksoverheid heeft de verantwoordelijkheid om maatwerk in de huisvestingsvraagstukken mogelijk te maken, verschoven naar de gemeenten. Dat is tot daar aan toe, maar de overheid moet haar coördinerende taak actiever invullen om tot resultaat te komen. Waarom hebben we anders nog een minister voor Wonen?

Gemeenten hebben voor het zelfstandig wonen van ouderen een grote verantwoordelijkheid gekregen. Daarbij is een geïntegreerde woonzorgvisie van groot belang. Dat vindt ook de ANBO. Omdat wonen en zorg in toenemende mate met elkaar verbonden zijn, is de regering in onze ogen verplicht tot een actieve rol. Wat mogen wij in dezen van de minister verwachten?

Dan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Uit een rapport van onderzoeksbureau ABF bleek volgens de Woonbond dat tot 2020 het aantal sociale huurwoningen met ongeveer 5.000 afneemt, en dat terwijl de behoefte aan deze woningen juist groot is. Vooral in de steden zijn de wachttijden duizelingwekkend lang. Ouderen en chronisch zieken wonen langer thuis. Er is instroom van vluchtelingen, uitstroom uit maatschappelijke opvang en ook het hoge aantal echtscheidingen leidt ertoe dat die vraag onverminderd hoog is.

Ook jongeren komen moeilijk aan een betaalbare woning. De minister kan hierbij in onze ogen niet alleen wijzen naar de betrokken partijen. Wat gaat hij doen, behalve praten, om dit probleem op te lossen? 50PLUS pleit voor een nationaal programma betaalbare huurwoningen, een alomvattend actieplan om de tekorten structureel weggewerkt te krijgen en daarbij de corporaties te verplichten om te zorgen voor voldoende levensloopbestendige en energiezuinige woningen. Ook daarop krijg ik graag een reactie.

De Tweede Kamer is bezig met een wetsbehandeling over de wijziging van de verhuurderheffing. Vorige week konden we de schriftelijke inbreng leveren. Laten we duidelijk zijn dat 50PLUS eerst en voor alles tegen deze heffing is, zoals nagenoeg alle deskundigen die in de hoorzitting aan het woord kwamen. De heffing is immers zuiver in het leven geroepen om de staatskas te spekken. De gewone huurders van een sociale huurwoning, doorgaans niet de meest

kapitaalkrachtige personen, betalen het gelag. De heffing remt de realisatie van nieuwe huurwoningen ook, omdat corporaties dit deel niet meer investeren. Contraproductief dus, maar er ligt een maatschappelijke opgave van jewelste.

Het creëren van geschikte woningen voor ouderen met een relatief lichte zorgvraag is bij uitstek een urgente maatschappelijke opgave. Dit gebeurt veel in voormalige verzorgingshuizen waar de zorg extramuraal is geworden. De bewoners betalen huur, maar voor velen die toch al hoge zorgkosten hebben, is die niet op te brengen. Juist voor die groep is de nood hoog. Door deze heffing hebben eigenaren minder geld beschikbaar voor de ontwikkeling van kwalitatief goede ouderenhuisvesting, zowel op korte als op langere termijn. Investeren in nieuwe woonzorgconcepten, brandveiligheid en onderhoud komen dan onder druk te staan en dat terwijl deze nu juist hoognodig zijn. Daarom stelt 50PLUS voor, verzorgingshuizen die omgebouwd zijn of worden naar zelfstandige woningen met een lichte zorgvraag te gaan scharen onder de verminderingregeling.

Kortom, zou het niet goed zijn om te zoeken naar een manier om het tekort aan geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag te verminderen zolang deze wetgeving nog van kracht is? 50PLUS kan zich voorstellen dat dit kan via de Regeling vermindering verhuurderheffing. Die is in het leven geroepen om een aantal maatschappelijk urgente opgaven — zo staat het er letterlijk — te kunnen aanpakken. Dat lezen we in de memorie van toelichting uit 2014. Graag krijg ik hier een reactie op.

Dan heb ik een vraag over seniorencomplexen waarin bewoners hun appartement huren. Is het denkbaar dat het vrijgevalle deel na toepassing van de verminderingregeling geïnvesteerd moet worden in onderhoud en brandveiligheid? Ondanks constateerde de Brandweeracademie opnieuw dat er aanvullende eisen en maatregelen nodig zijn, omdat hier veel mensen wonen met een verminderde zelfredzaamheid en minder mobiliteit. Hoe gaat deze minister ervoor zorgen dat deze aangepaste en energiezuinige woningen ook werkelijk beschikbaar en betaalbaar worden voor mensen met een kleine beurs?

Het schenkingsrecht is weer uitgebreid tot €100.000 en de voorwaarden zijn verruimd. Prima. Maar waarom laten we de voorwaarden niet nog meer los, zoals 50PLUS al heel lang bepleit? Waarom een discriminerende leeftijdsgrens voor de ontvanger, als de huizenmarkt met deze maatregel gestimuleerd moet worden? 50PLUS is benieuwd naar de visie van deze vakminister hierop, dus een verwijzing naar zijn collega van Financiën is in dit geval onvoldoende.

Tot slot heb ik nog drie vragen. De huurtoeslag gaat met €10 omhoog, maar compenseert dat de stijging van de huren voldoende? Is dit meegenomen in de koopkrachtplaatjes? Denkt het ministerie dat er ditmaal voldoende begroot is?

Dan heb ik een vraag aan de minister inzake de renovatie van het Binnenhof. Hoe staat het met mijn aangenomen motie, die is meeondertekend door de regeringsfracties VVD en PvdA, over de vergunningverlening voor nieuwbouw met behoud van de jugendstilgevel van het gebouwdeel aangeduid met de naam Hotel?

Ten slotte, 50PLUS pleit voor een goede regeling voor mantelzorgwoningen en familiehuizen. Kan de minister iets

doen om dit extra onder de aandacht van gemeenten te brengen?



De heer **Öztürk** (Groep Kuzu/Öztürk):

Voorzitter. Minister Blok zie je niet zo vaak. Hij blijft groten-deels buiten beeld. Je ziet hem niet, maar de effecten van zijn beleid treffen mensen hard. Hoogleraar Peter Boelhouwer luidde de afgelopen zomer in Nieuwsuur de noodklok. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Er is een groot tekort aan koopwoningen. Jaarlijks worden er 30.000 woningen minder gebouwd dan nodig is. Dus jaar na jaar neemt de woningnood toe. DENK vindt dat de overheid de eindverantwoordelijke is voor het woningaanbod. Over de manier waarop je dit kunt regelen, kunnen politieke partijen verschillen. Maar het moet wel geregeld worden. Dat gebeurt nu niet. De regering schiet naar onze mening hierin tekort. Het is toch belachelijk dat mensen moeten vechten voor een slaapplek, dat studenten €300 moeten betalen voor een hokje van 6 m<sup>2</sup>, dat mensen geen fatsoenlijke en betaalbare woning kunnen vinden? We zien dit al zo lang. Waarom gebeurt er dan niets?

DENK heeft drie oplossingen. Allereerst: de verhuurderheffing afschaffen. De belasting van 1,7 miljard euro wordt door de woningcorporaties deels doorbelast aan de huurders. Voor het andere deel betalen ze de heffing door het verkopen van sociale huurwoningen. Huurders worden dus twee keer gepakt. Ze gaan meer huur betalen en er zijn minder sociale huurwoningen beschikbaar. Meedogenloos beleid, maar minister Blok schakelt gewoon zijn geweten uit.

Het tweede punt van DENK: stimuleer dat gemeentes grond verkopen voor bouwprojecten. Niet alleen aan projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen, maar ook aan mensen, aan gewone burgers die zelf willen bouwen, creatief willen zijn, de handen uit de mouwen willen steken en keihard willen werken. Stimuleer dat nou.

Het derde punt van DENK: zwak de huurverhogingen af. Sta een inflatiecorrectie toe maar niet meer dan dat. Want veel huurders zitten in de knel. Dat blijkt uit cijfers van het CBS. Het aantal huishoudens met een relatief laag inkomen dat relatief veel huur betaalt is fors gestegen, van 8% in 2009 naar 13% in 2012. Dit stijgt maar door naar 18% in 2015. Een steeds grotere groep is de klos, weer met dank aan een aantal partijen die in de regering zitten.

Ik rond af. Wonen is voor mensen een basisbehoefte. Daarbij moet de overheid haar verantwoordelijkheid nemen. Als de markt niet werkt, grijp je in. Meer woningen en betaalbare prijzen en huren: dat is wat Nederland nodig heeft.



De heer **Houwers** (Houwers):

Voorzitter. De woningmarkt moet als doel hebben om de juiste mensen in de juiste betaalbare woning te krijgen, met keuzevrijheid bij wijzigende omstandigheden. Dat moet ons streven zijn. Er zijn velen die daarin een rol hebben. Als eerste zouden dat de huurders kunnen zijn. Ik zou hen willen oproepen om vooral flexibel te zijn in de plek waar zij willen wonen. Soms is het goed mogelijk en ook betaalbaar om een paar plaatsen verderop te wonen. Voor die mensen zou

ik ook willen streven naar de mogelijkheid om zich in te schrijven bij een corporatie zonder dat daar inschrijvingsgeld aan te pas komt.

Dan kom ik bij de tweede groep: de corporaties. Ik zou willen dat die corporaties woningen beschikbaar stellen voor de doelgroep en zich daartoe beperken. Het is hun hoofdtaak om te zorgen dat de juiste mensen een woning krijgen en ik vind dat zulks voor elkaar moet komen zonder inschrijfgeld. Er wordt gezegd dat dit nodig is om vervuiling van de bestanden van woningzoekenden te regelen, maar dat kan toch ook op een andere manier? Mensen die een halfjaar of een jaar niet gereageerd hebben, schrijf je gewoon uit. Dat hoeft niet met inschrijvingsgeld dat gevraagd wordt van mensen die aangewezen zijn op een woningcorporatie.

Wij zien dat er bij de Huurcommissie tekorten zijn. De minister wil daar iets aan doen. Dat kan ik mij voorstellen. Hij zou kunnen proberen om preventief iets te doen. De PvdA sprak daar ook al over. Vaak gaan die geschillen over de vaststelling van de huurprijs. Je zou kunnen bepalen dat in een huurcontract altijd geregeld moet zijn wat uiteindelijk de huurprijs kan zijn. Je zorgt dat er een aanhangsel aan een huurcontract komt waarin staat wat de punten zijn en wat de daaruit voortvloeiende huur is. Dat zou kunnen helpen. Op die manier zouden minder zaken bij de Huurcommissie komen. Je zou dat als voorwaarde kunnen stellen voor het toekennen van huurtoeslag.

Als ik dan toch over huurtoeslag spreek: je zou ook kunnen bedenken dat je voor toekenning van huurtoeslag alleen in aanmerking komt als je aan een bepaalde energienorm voldoet. Ik zeg dat omdat huurtoeslag uiteindelijk mede bedoeld is om het wonen voor mensen betaalbaar te houden. De woonlasten bestaan uit huur, maar ook uit energielasten. Het is een beetje gek als je aan de ene kant geld geeft om de huur betaalbaar te houden en aan de andere kant te weinig doet aan die energielasten, althans in mijn beleving. Ik vraag de minister of hij mogelijkheden ziet om een koppeling te maken om op die manier te zorgen dat sociale huurwoningen beter geïsoleerd zijn.

Tot slot iets over krimpgebieden. Bij krimp wordt al heel snel gesproken over het slopen van woningen. Ik begrijp dat dat zeker een oplossing kan zijn, als er heel veel leegstand is en als die structureel is, maar ik roep op om dat als allerlaatste optie te zien. Het is ook denkbaar dat je nog wat extra stimuleert om het voor mensen betaalbaar te maken om juist een woning in een krimpgebied te kopen en op die manier sloop te voorkomen en de zelf fulfilling prophecy van leegloop tegen te gaan. Op die manier zou je voor die krimpgebieden iets extra's kunnen doen. Je zou met een fonds kunnen werken. Je zou in ieder geval iets kunnen doen in plaats van sloopkosten te maken. Op die manier kun je een stuk garantie bieden aan mensen die zelf invulling willen geven aan hun woonwensen. Dat kan heel goed in krimpgebieden, want ik weet uit eigen ervaring dat het daar prima wonen is.

De **voorzitter**:

Wij zijn nu toe aan de laatste spreker van vanavond, de heer Van Vliet.



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

Voorzitter. De laatsten zullen de eersten zijn. Leuk dat u er nog allemaal bent om even naar mij te luisteren.

Ik zou willen beginnen met het levende bewijs dat wij een mobiele woonwereld hebben. Dat ben ikzelf, want ik ben in mijn leven 21 keer verhuisd. Ik ben ooit begonnen in een sociale huurwoning in de stad van de heer De Vries, in de De Ruyterstraat in Middelburg. Daar zat ik in een vooroorlogse bovenwoning zonder centrale verwarming. Wij hadden een granito vloertje in de douche. In de winter lag daar ijs op, dus als ik ging douchen, dan moest ik pirouettes draaien op het ijs om nog wat druppels warm water op te vangen. Je moet je eens voorstellen hoe dat eruit zou zien op YouTube. Nou ja, denk daar maar niet over na.

Ik dank de minister en zijn ambtenaren voor het vele werk, dat toch weer in deze begrotingsstukken is gaan zitten. Wij zien een redelijk beleidsarm stuk. Dat kan ik hem niet kwalijk nemen, want in maart 2017 wordt het kabinet demissionair. Bij de constatering dat het niet zo'n spannende begroting is, merk ik wel heel duidelijk op dat de evaluatie van het meest besproken thema van deze eeuw in de volkshuisvesting, de verhuurderheffing, zonder s, separaat besproken wordt. Er komt een wetsvoorstel naar de Kamer. Ik wacht met smart tot het moment dat wij dat op de plenaire agenda hebben gezet. Dan zullen wij het samen over de verhuurderheffing, zonder s, gaan hebben. Dus kan ik het nu overslaan; zo praktisch ben ik.

Wat ik ook kan overslaan, is de nieuwe Staat van de Woningmarkt om de simpele reden dat die er nog niet is. Dat is op zich jammer. Ik blijf er overigens voorstander van dat de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt samen wordt gevoegd met de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting. Dat helpt iedereen hier om te werken aan een integrale visie op de Nederlandse woningmarkt voor de middellange termijn. Ik zou graag een reactie van de minister willen hebben op de vraag of wij die twee staten niet kunnen samenvoegen en daar dan ieder jaar een groot debat over kunnen voeren.

Aansluitend hierop, deze minister wordt nog weleens verweten dat hij geen visie zou hebben op de woningmarkt. Hij kan hier en nu het tegendeel bewijzen. Kan hij ons bijvoorbeeld later deze week in een of twee alinea's kort en krachtig zijn integrale visie op de woningmarkt vertellen? Ik ben daar toch wel benieuwd naar.

In de begroting van Wonen en Rijksdienst voor 2017 zie ik dat forse bedragen aan subsidies aan derden worden besteed. Die subsidies tellen op tot tientallen miljoenen euro's. Ik heb daar meerdere schriftelijke vragen over gesteld voorafgaand aan dit debat. Antwoorden zijn er vervolgens wel gekomen, maar ik vind het jammer dat de bestemming van zo veel publiek geld, geld van belastingbetalers, niet vooraf voor honderd procent duidelijk tot in detail in de begroting is terug te vinden. Ik zie liever in de volgende begroting een proactievare aanpak. In het vervolg hierop vraag ik de minister per subsidie en tot in detail aan te geven hoe het departement exact controleert waar dat subsidiegeld aan is uitgegeven. Dure etentjes, leaseauto's en consultants zijn geen goede bestemmingen voor publiek geld. Graag krijg ik een serieuze reactie van de minister op de vraag hoe exact de verantwoording plaatsvindt en hoe

streng het departement achteraf kijkt naar de bestemming van deze publieke gelden.

Dan wijd ik een paar woorden aan de huurtoeslag. De Algemene Rekenkamer vraagt terecht opnieuw aandacht voor de overschrijding van de ramingen van de uit te keren huurtoeslag. De afgelopen tien jaar is dat maar liefst negen keer gebeurd, met een gemiddelde overschrijding van maar liefst 10,5%. Dan klopt er toch echt iets niet aan je ramingssystematiek, zeg ik tegen de minister. Oké, afwijkingen zijn door veranderingen in het aantal aanvragers, in huursommen en in inkomens niet te voorkomen, maar standaard een afwijking van gemiddeld 10,5% vind ik echt veel te veel. Op welke manier kunnen nauwkeurigere inschattingen plaatsvinden? Kan dat bijvoorbeeld door actuelere cijfers te gebruiken? Dat is toch uiteindelijk ook voor het kabinet een voordeel? Nu moet de Kamer iedere keer wachten op een bericht van het kabinet over de grootte van het jaarlijkse gat en de wijze waarop dat weer gedicht gaat worden. Ik krijg daar graag een reactie op van de minister.

Hoe zit het eigenlijk met een horizon voor de huurtoeslag? De huurtoeslag gaat de komende jaren steeds maar verder en verder oplopen, waardoor het grote rondpompen van geld en de ingewikkeldheid van ons fiscale stelsel opnieuw een impuls krijgen. Is de minister niet bang dat de huurtoeslag bij ongewijzigd beleid straks de rol van de zorg gaat overnemen als grootste kostenstijger in het publieke domein?

Ik heb kennisgenomen van alle maatregelen die zijn genomen in de sfeer van de hypotheekrenteaftrek. Ik vind dat die voorlopig wel genoeg is versoberd. Ik ben dan ook blij dat er geen verdere maatregelen worden genomen. Ik ben het wel met de heer Bashir eens dat de loan to value gewoon op 102% moet blijven staan. Ik ben bereid om daar zelfs een amendement of motie over in te dienen. Ik krijg daar dus graag een serieuze reactie op van de minister. Waarom zou die loan to value eigenlijk onder de 102% moeten dalen? Wat is nu het afbreukrisico voor ons financiële stelsel, voor de banken of voor de hypotheekbetalers? Volgens mij is 102% alleszins redelijk, zeker in een stelsel waarbij je verplicht in een annuïteit moet aflossen.

Het volgende moet mij hier toch echt van het hart. Ik heb er al jaren niemand meer over gehoord, maar ik wil het toch even hebben over de loskoppeling van het inkomstenbelastingtarief dat je betaalt en het tarief waartegen je vervolgens iets mag aftrekken. Je betaalt 52% belasting, maar je trekt in 2017 de hypotheekrente af tegen 50% en straks nog maar tegen 38%. Die openbreking van het gesloten stelsel van belastingheffing en aftrek tegen hetzelfde tarief levert in mijn optiek een glijdende schaal op. Dat is in strijd met mijn rechtsgevoel. Wat vindt de minister hier eigenlijk van? Kan hij vertellen of er nog meer plannen op de teken tafel van departementen liggen om met dergelijke loskoppelingen te komen van de te betalen belasting versus aftrekbare bedragen?

In het algemeen wil ik hier nog benadrukken dat ik de schijnbare tegenstelling die sommigen willen aanbrengen tussen kopers en huurders, zeer betreurt. Je kunt geen appels met peren vergelijken; beide rijpen aan hun eigen boom. Als je er één probeert om te zagen, dan valt die straks tegen de jouwe aan en ben je je eigen peren kwijt. Kopers kunnen nu lage maandlasten hebben qua hypotheek door

die rente, maar ik zeg daar wel bij dat de rente ook elk moment weer kan stijgen. Bovendien draaien eigenaren en kopers op voor de totale WOZ-heffingen, voor het onderhoud en voor de risico's op de woningmarkt wanneer er weer eens een luchtbel leegloopt. Ik gun huurders dus een goede en betaalbare woning, maar ik gun kopers evenzo het genot van hun bezit. Die twee zijn niet in strijd met elkaar en dat moeten we er ook niet van maken.

Bij het laatste AO Woningcorporaties heb ik van de minister de toezegging gekregen dat hij deze Kamer voorafgaande aan de begrotingsbehandeling een brief zou sturen met daarin een overzicht van de in 2014 en 2015 ontvangen vennootschapsbelasting van woningcorporaties, alsmede een raming voor 2016. Zoals iedereen weet, ben ik voorstander van het afschaffen van de integrale Vpb-plicht voor woningcorporaties en wil ik graag terug naar een overeenkomst tussen de corporaties en de Belastingdienst inzake een partiële Vpb-plicht op het niet-DAEB-stuk. Tevens zou de minister laten weten wat het zou kosten om bij de onderlinge overdracht van sociaal vastgoed tussen woningcorporaties, bijvoorbeeld bij de aanpassing van portefeuilles aan nieuwe woningmarktregio's, vrijstelling van overdrachtsbelasting te verlenen. Waar is die brief?

De heer **Bashir** (SP):

Helemaal aan het begin van de avond heb ik hierover een vraag gesteld aan de heer Van der Linde van de VVD. Multinationals en grote bedrijven betalen vennootschapsbelasting, winstbelasting. Woningcorporaties betalen die ook, maar zij moeten ook nog de verhuurderheffing betalen, die dit kabinet heeft opgelegd. Worden sociale huurders zo niet dubbel belast?

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

Ik kan daar wel een paar dingen over zeggen. Ten eerste: de totale opbrengst van de vennootschapsbelasting van bedrijven niet zijnde woningcorporaties, is een veelvoud van de vennootschapsbelasting die binnenkomt van corporaties. Ten tweede: de verhuurderheffing is een aftrekpost voor de woningcorporaties en die hebben andere Vpb-betalers natuurlijk niet. Ten derde: in mijn door het CPB doorgerekende tegenbegroting kan iedereen lezen dat zelfs ik de verhuurderheffing halveer en daar ook dekking voor heb gevonden, zodat er een vliegwiel ontstaat voor meer investeringen in bouw. Daar heeft iedereen immers om gevraagd tijdens een hoorzitting in deze Kamer. Dus ja, er is een dubbele heffing, maar er zijn natuurlijk veel meer sectoren die niet alleen worden geconfronteerd met een belasting naar winst of inkomen, maar ook met een heffing waarmee iets anders binnen die entiteit wordt belast. Als je die heffingen van elkaar kunt aftrekken, is er nog wel een redelijk samengaan van die twee, maar de totale belastingdruk per saldo op een entiteit zul je moeten afmeten aan veel meer factoren. In die zin is dit dus wel het vergelijken van appels en peren.

De heer **Bashir** (SP):

We kennen de heer Van Vliet als een goede fiscalist of oud-fiscalist.

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

Dank u wel.

De heer **Bashir** (SP):

Als je gewoon kijkt naar wat belastingbetalers betalen, zie je inderdaad dat iedereen de vennootschapsbelasting moet betalen. De sociale verhuurders betalen echter ook nog eens de verhuurderheffing. Die komt erbovenop. Zou het niet eerlijk zijn om in dit kader in ieder geval te bepleiten dat de winstbelasting voor de kerntaken van sociale verhuurders afgeschaft moet worden, zodat zij in ieder geval die winstbetaling niet hoeven te betalen?

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

Dat is een relevante vraag. Ik heb zojuist in mijn betoog al gezegd dat eigenlijk iedereen wel weet dat ik er vanaf het begin voorstander van ben om de Vpb-plicht voor het DAEB-stuk, dus voor de sociale huurtak, af te schaffen. Ik heb daar een uitgebreid opinieartikel over geschreven voor fiscale studenten in Nederland. Waarom is dat mijn mening? De enige reden om de integrale Vpb-plicht op dat DAEB-stuk in te voeren, was dat er risico bestond op een staatssteundiscussie met de Europese Commissie in Brussel. Dat risico is weggevallen, omdat we een strikte scheiding gaan doorvoeren tussen DAEB en niet-DAEB. Iedereen moet splitsen en scheiden. Joehoe! Je kunt dus ook zeggen dat we qua belastingdruk weer een gezonde visie gaan loslaten op dat DAEB-stuk. Daarom is mijn voorstel om eerst te bekijken wat die Vpb-opbrengst is. Die is ooit geraamd op 500 miljoen. De afgelopen jaren komt dat bij lange na niet binnen, maar de verwachting is wel dat de opbrengst gaat toenemen. Er zit een compenserend vat in, met de verhuurderheffing als aftrekpost. We zullen zien hoe de fiscale winst van die sector gaat uitpakken. Daar wil ik best op voortborduren door met een concreet voorstel te komen om voor het DAEB-stuk die Vpb-plicht af te schaffen en een nieuw convenant met de fiscus te sluiten voor een partiële Vpb-plicht.

De **voorzitter**:

U hervat uw betoog.

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

Dank u wel. Ik had het zojuist over de overdrachtsbelasting. Daarover wil ik dus een brief van de minister zien, want ik wil weten wat dat kost en ik wil eigenlijk van die overdrachtsbelasting af, zeker bij het overdragen van sociale woningen in het kader van de woningmarktregio's.

Wat de Autoriteit woningcorporaties betreft, zou ik volgens mij nog steeds antwoord krijgen van de minister op een eerdere vraag over rommelige geluiden vanuit de Inspectie Leefomgeving en Transport, waaronder tot mijn grote spijt de Autoriteit woningcorporaties nog steeds ressorteert. Er was namelijk een kwestie van een brief van de Autoriteit woningcorporaties, die was ondertekend door de inspecteur-generaal van de ILT. Die ondertekenaar had natuurlijk de directeur van de Autoriteit woningcorporaties moeten zijn en niet die inspecteur-generaal. Ik vraag de minister dus nog eens echt duidelijk hoe het zit met de competentiestrijd die ik daar voel, hoor en zie en met de afbreukrisico's voor het aanzien van de Autoriteit woningcorporaties als integrale toezichthouder met bite voor deze sector.

Niemand van ons hier, zoals wij hier staan, zitten en op onze iPhone kijken, heeft een toverstok om de grote uitda-



gingen op het gebied van de volkshuisvesting met één spreuk op te lossen; ik ook niet. Politiek, beleidsmakers, corporaties, beleggers, bouwers en zeker ook de grondeigenaren moeten eigenbelangoverstijgend samenwerken om mensen in Nederland van een passende woning te kunnen voorzien. Dat staat ook zo in de Grondwet. Het gaat uiteindelijk om huurders en woningzoekenden. Ook ik sta daarvoor. Overigens zou ik er na de volgende verkiezingen best voor durven pleiten om opnieuw een aparte staatssecretaris of misschien een minister te krijgen voor volkshuisvesting. Het zou mooi zijn als we teruggaan naar de kern van de zaak, want volkshuisvesting is een kern van de zaak.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik heb een laatste verduidelijkende vraag. Het ging zojuist een beetje snel toen het over de fiscaliteit ging. De heer Van Vliet is een bekend fiscalist in deze Kamer. De heer Bashir zei zojuist dat de woningcorporaties een dubbele heffing betalen, omdat zij vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing betalen. Toen had de heer Van Vliet het over DAEB en niet-DAEB. Maar even sec, los daarvan: klopt de bewering van de heer Bashir dat er een dubbele heffing is?

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

Die klopt eigenlijk niet. Je hebt vennootschapsbelasting en winstbelasting. Voordat je de winstbelasting afdraagt, bekijk je hoeveel fiscale winst je hebt. Je mag van alles aftrekken. Dat is net zoals de SP'ers hun afdracht aan de partij mogen aftrekken; dat is dan zogenaamd een gift. De verhuurderheffing is zeker geen gift, maar in de vennootschapsbelasting mag je die dus aftrekken, want je krijgt die van niemand terug. Dus betaal je per saldo minder vennootschapsbelasting. Dat zijn communicerende vaten. Daar zit wel een element van redelijkheid in, zou ik zeggen.

De heer **Koolmees** (D66):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dat is een prachtig antwoord op uw vraag, mijnheer Koolmees.

Hiermee sluiten we de eerste termijn van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.