

---

**Tweede Kamer, Woningbouwopgave / Staat van de volkshuisvesting**

**VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Concept

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 12 april 2022 overleg gevoerd met de heer De Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 maart 2022 inzake Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw (32847, nr. 878);**
- **de brief van de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 december 2021 inzake afschrift brief aan gemeente Katwijk over hulpvraag bestemmingsplan Valkenhorst (2021Z24054);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 december 2021 inzake afspraken met Aedes over verlaging verhuurderheffing naar aanleiding van de uitvoering van de motie van het lid Hermans over een aantal voorstellen om de begroting dan wel het Belastingplan voor 2022 aan te passen (Kamerstuk 35925-13) (29453, nr. 547);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 december 2021 inzake bestuurlijke overleggen verstedelijking (34682, nr. 90);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 december 2021 inzake voortgang betaalbare woningbouw (32847, nr. 853);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 1 december 2021 inzake ABF-rapportage "Inventarisatie plancapaciteit oktober 2021" (32847, nr. 848);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 november 2021 inzake stand van zaken over de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen (27926, nr. 360);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 november 2021 inzake voortgang versnelling woningbouw (32847, nr. 828);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 september 2021 inzake voortgang actieplan studentenhuisvesting (33104, nr. 28);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 juli 2021 inzake Woondeal Addendum Regio Amersfoort, addendum bij Woondeal Regio Utrecht (32847, nr. 809);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 juli 2021 inzake verkenning actief grondbeleid (34682, nr. 85);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 juli 2021 inzake rapportage Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (32847, nr. 808);**

- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 28 februari 2022 inzake reactie op verzoek commissie over toestanden bij woningcorporatie Woonbron (29453, nr. 549);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 28 februari 2022 inzake de Staat van de Corporatiesector 2021 (29453, nr. 548);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 februari 2022 inzake verbeterplan koopproces van woningen (32847, nr. 860);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 15 februari 2022 inzake besluit huurverhoging 2022 (27926, nr. 363);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 februari 2022 inzake planning van de beleidsprogramma's voor de portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening deze kabinetsperiode (35925-VII, nr. 137);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 maart 2022 inzake achtergrond wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader (36055, nr. 5);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 januari 2022 inzake toewijzen van corporatiewoningen (27926, nr. 362);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 november 2021 inzake gegevensverwerking en -deling door woningcorporaties (29453, nr. 543);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 september 2021 inzake tegemoetkoming huurders (27926, nr. 346);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 juni 2021 inzake indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties (29453, nr. 537);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 februari 2021 inzake contouren Volkshuisvestingsfonds (32847, nr. 720);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 juni 2021 inzake internationaal vergelijkend onderzoek naar wooncoöperaties (29453, nr. 538);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 juli 2021 inzake stand van zaken duurzame oplossing voor Vestia (29453, nr. 539);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 maart 2021 inzake voorbeeldpakketten opgaven en middelen woningcorporaties (29453, nr. 532);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 augustus 2021 inzake Toetsingskader risicoregelingen rijksoverheid inzake de achtervangovereenkomst tussen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Staat (29453, nr. 540);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 september 2021 inzake beantwoording vragen commissie over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland (Kamerstuk 29453-535) (29453, nr. 541);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 december 2021 inzake evaluatie Woningwet, hardheidsclausule en experimenteerbepaling, en Informatietraject Woningwet (32847, nr. 849);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 september 2021 inzake uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering (27926, nr. 347);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 februari 2021 inzake uitkomst aanpak goed verhuurderschap (27926, nr. 337);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 februari 2021 inzake Staat van de Corporatiesector 2020 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (29453, nr. 530);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 juli 2021 inzake actualiteit in huurbeleid en benutting woningvoorraad (27926, nr. 343);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 april 2021 inzake afronding Strategisch Programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (29453, nr. 533);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 maart 2021 inzake regeling Volkshuisvestingsfonds en openstelling loket (32847, nr. 728);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 april 2020 inzake beantwoording vragen commissie over de Staat van de Corporatiesector 2019 (Kamerstuk 29453-513) (29453, nr. 515);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 april 2021 inzake voornemen tot verduidelijking artikel 21d van de Woningwet ten behoeve van de vestiging van hypothecaire zekerheidsrechten (32847, nr. 744);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 maart 2020 inzake voortgang programma Leefbaarheid en Veiligheid (30995, nr. 98);
- de brief van de minister voor Milieu en Wonen d.d. 2 maart 2020 inzake huuraangelegenheden (27926, nr. 317);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 januari 2020 inzake voortgangsbrief Actieplan Bevolkingsdaling (31757, nr. 99);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 mei 2020 inzake rapportage bestuurlijk regisseur inzake Vestiagemeenten (29453, nr. 517);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 juni 2020 inzake reactie op verzoek commissie over de brief van de Woonbond met betrekking tot uitvoering Sociaal Huurakkoord door Vestia (27926, nr. 325);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 april 2020 inzake verbetering saneringskader woningcorporaties (29453, nr. 516);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 juni 2020 inzake antwoorden op vragen commissie over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen (27926, nr. 324);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 mei 2019 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2019 (32847, nr. 520);
- de brief van de minister voor Milieu en Wonen d.d. 20 december 2019 inzake reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot (27926, nr. 315);
- de brief van de minister voor Milieu en Wonen d.d. 12 december 2019 inzake voortgang goed verhuurderschap (27926, nr. 313);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 juni 2019 inzake antwoorden op vragen commissie van de V100 bij het jaarverslag 2018 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (35200-VII, nr. 17);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 april 2019 inzake publicatie WoonOnderzoek Nederland 2018 (WoON2018) (32847, nr. 516);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 maart 2019 inzake beleidsreactie rapport van Expertteam Eigenbouw (32847, nr. 471);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 oktober 2019 inzake gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid en veiligheid (30995, nr. 97);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2019 inzake voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (33104, nr. 21);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 augustus 2019 inzake studentenhuisvesting: piekbelasting bij aanvang collegejaar en maatregelen voor de toekomst (33104, nr. 22);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 juni 2019 inzake afschrift van het besluit op de aanvraag van de gemeente Capelle aan den IJssel voor gebiedsaanwijzing Operabuurt, Gebouwenbuurt, de Hoeken en de Hovenbuurt in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) (33340, nr. 18);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 juli 2019 inzake beantwoording vragen commissie over de Staat van de Volkshuisvesting (32847, nr. 547).

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Hagen

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
De Vos

**Voorzitter: Geurts**  
**Griffier: Honsbeek**

Aanwezig zijn twaalf leden der Kamer, te weten: Azarkan, Beckerman, Bisschop, Boulakjar, Geurts, Goudzwaard, Grinwis, Peter de Groot, Van Haga, Klaver, Kops en Nijboer,

---

en de heer De Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 17.01 uur.

**De voorzitter:**

Hierbij open ik het commissiedebat over de woningbouwopgave en de staat van de volkshuisvesting. Dit is een samenvoeging van twee debatten. Daarom is het ook verlengd met een halfuur. De heer Bisschop van de SGP heeft aangegeven dat hij iets later aansluit, waarschijnlijk in verband met een overlap met een ander debat. Van Haga vraagt toestemming aan de leden om aan dit commissiedebat mee te mogen doen. Ik zie daar geen bezwaren tegen, dus dat is bij dezen ook vastgesteld. Diverse leden zullen op enig moment ook gaan vertrekken wegens overlap met een plenair debat, zo heb ik net al in de wandelgangen begrepen. Bereidt u zich daar dus op voor, minister. Ik stel voor dat we in de eerste termijn twee interrupties doen. Dat zijn vier vragen. Uiteraard heet ik de minister van harte welkom in ons midden. Voor zover u dat nog niet doorhad: ik vervang de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Ik ben aangewezen als vrijwilliger voor vanmiddag. Ik geef als eerste het woord aan mevrouw Beckerman. Zij spreekt namens de SP-fractie.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Ik spreek ook namens de fractie van de Partij voor de Dieren, die tegelijkertijd in het debat Toezicht en handhaving weer namens ons spreekt.

Voorzitter. Zoals eigenlijk in elk debat over wonen vraag ik opnieuw aandacht voor de huren, die voor velen te hoog zijn. Nu dreigt daarbovenop ook nog een huurexplisie. Nadat de huren in de eerste tien jaar Rutte met gemiddeld 35% stegen, lukte het de SP om in de Eerste Kamer een motie aangenomen te krijgen om alle huren te bevriezen. Het kabinet weigerde die uit te voeren. Na een lange strijd lukte het ons om de sociale huren te bevriezen. Wat ons betreft had dat de opmaat moeten zijn naar huurverlaging. Maar het kabinet komt dit jaar met een nieuwe stijging, en als we niets doen volgend jaar zelfs met een huurexplisie. Huren zijn namelijk gekoppeld aan de inflatie, en die was vorige maand 12%. De minister doet dan alsof het dit jaar nog meevalt, maar voor veel huurders is de 2,3% of 3,3% of zelfs €50 of €100 per maand extra te veel. Het komt boven op de hard gestegen energierekening en boven op de stijgende prijs van boodschappen, terwijl lonen en uitkeringen nog achterblijven. Een motie die ik met mevrouw Simons indiende om inflatie en huren los te koppelen werd door de coalitie weggestemd. Zelfs een motie over een onderzoek naar het effect van de huurverhoging werd weggestemd, net als moties om de huren van de slechtste woningen te bevriezen of te verlagen. Maar als we de media mogen geloven, komen coalitiepartijen daar nu toch op terug, in ieder geval voor de vrije sector. Ik zou de minister en de coalitiepartijen ook willen vragen: durft u nu echt in te grijpen? Wat gaat u doen, zeker ook voor de sociale sector?

Voorzitter. Wij zeggen het vaak, maar de wooncrisis gaat ook over kwaliteit. Vorige week zaterdag voerde ik actie met huurders uit de Slingeflats van Vestia in Rotterdam. Veel van die huurders zaten in ziekmakende schimmelwoningen. Ook was in een van de flats de lift al een week kapot, waardoor mensen die slecht ter been waren niet of nauwelijks naar buiten konden. En ze zijn niet de enigen. 15% van de Nederlandse woningen heeft schimmel- en vochtproblemen. Dat treft vooral armere inwoners. In sommige steden is

---

het aandeel sociale huurwoningen met schimmel en vocht meer dan 30%. Er zijn al veel moties van de SP, vaak in samenwerking met de VVD, aangenomen om dit aan te pakken. Maar we vinden daar in de plannen van het kabinet nog niet of nauwelijks iets van terug, terwijl deze onhoudbare situatie al jaren duurt. De wooncrisis is voor lage inkomens al jaren een permanente crisis. Hoe snel gaat de minister deze al jaren durende kwaliteitscrisis oplossen? Die kwaliteitscrisis gaat wat ons betreft helemaal niet alleen over de woningen, maar juist ook over hele wijken. De coronacrisis kwam veel harder aan in wijken met veel mensen met een lager inkomen. De verschillen in gezondheid en daarmee levensverwachting tussen wijken zijn groot. Zo dreigt de wooncrisis ook een vertrouwenscrisis te worden, zo stelden onder anderen Lodewijk Asscher en Ron Meyer vorige week in de krant. Wat gaat de minister daaraan doen? Hoeveel geld is er nou werkelijk gereserveerd voor die wijken waar elke crisis het hardst aankomt?

Voorzitter. De nieuwe minister voor Wonen heeft het heel vaak over de Grondwet en het recht op wonen. Dat spreekt mijn partij natuurlijk enorm aan, maar wat betekent dat concreet? We zien dat huurders de afgelopen jaren minder macht hebben gekregen en verhuurders meer. Een pijnlijk voorbeeld daarvan zijn de huurders van Change=, een nieuw concept voor particuliere sociale huur. Die huurders moesten voor hun huurwoning niet alleen servicekosten en huur betalen, maar ook nog iets wat ze "communitykosten" noemden. Dat mocht niet, zei de rechter. Zij moesten dat geld terugkrijgen, maar ze kregen dat niet terug. Vervolgens verdrievoudigde Change= de servicekosten. Dat mag niet als je huurders geen inzicht geeft in waar dat geld aan besteed wordt. Wat gebeurde er vervolgens? Die huurders kwamen daartegen in protest. Een aantal van die huurders krijgt nu geen nieuw huurcontract. Wat gaat de minister hieraan doen? Je ziet namelijk dat juist de tijdelijke huurcontracten de verhuurder extra veel macht geven. Die zijn in 2016 ingevoerd met als doel dat er dan meer huurwoningen zouden komen. Maar ja, we weten allemaal dat dat doel niet gehaald is. Wel zorgt het voor hogere huren en voor dit soort problemen met verhuurders. De Kamer heeft al uitgesproken dat een vast huurcontract weer de norm moet worden. Wanneer gaat de minister daarmee aan de slag?

Voorzitter. De wooncrisis gaan we niet oplossen met bouwen alleen. Bouwen is natuurlijk wel heel noodzakelijk, maar de wooncrisis gaan we oplossen door te zorgen dat er voor iedereen een goed en betaalbaar huis is. Volgens nieuwe cijfers van de NVM is maar 8% of 9% van alle woningen die afgelopen jaar zijn gebouwd, betaalbaar volgens de definitie die de minister hanteert. Zelfs die woningen zijn voor heel veel mensen al te duur. De minister zegt in zijn plan dat hij onorthodoxe maatregelen zal nemen en lef zal tonen. Wat betekent dat concreet? Alleen praten lost dit namelijk niet op. Waarom wil de minister pas vanaf 2025 betaalbaar bouwen? Wat gaat de minister doen om te zorgen dat juist corporaties meer gaan bouwen? Hoe voorkomt hij nepsociale huur?

Als ik kijk naar de cijfers van de meest kwetsbare groep die we in Nederland hebben, namelijk jongeren die dakloos zijn, dan schrik ik ervan als ik daarin terugzie dat er in twee jaar tijd 39.000 minder woningen zijn met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en er in één jaar tijd 27.000 minder woningen zijn tot aan de eerste aftoppingsgrens. Daardoor verblijven bijvoorbeeld dakloze jongeren nu nodeloos lang in te dure opvang of ze zwerven van bank naar bank.

De **voorzitter**:

Zou u kunnen afronden? U bent door uw spreektijd van zes minuten heen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Helemaal goed. Als laatste wil ik de vraag stellen hoeveel woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens en hoeveel woningen tot aan de eerste en tweede aftoppingsgrens de minister gaat laten bouwen. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat ze in die prijsklassen blijven? Het zijn namelijk vaak juist die woningen die naar het hogere segment verdwijnen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de heer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Voorzitter. De minister kondigt een centrale rol aan voor de rijksoverheid en belooft een brief over de verbouwing van Nederland. BVNL heeft aan geen van beide behoefte. Er zijn al stapels papier. Er komt geen woning door bij. BVNL wil juist af van de bureaucratie die het oplossen van de woningnood in de weg staat.

Voorzitter. Natuurlijk moeten er heel veel woningen worden bijgebouwd, maar BVNL ziet enorme kansen om de woningnood te verminderen zonder dat er één huis bij wordt gebouwd, dus zonder extra ruimtegebruik, zonder dat er boeren onteigend moeten worden, zonder die zogenaamde stikstofuitstoot en zonder die zogenaamd dodelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot.

In de eerste plaats moet de overheid onmiddellijk stoppen met het tegenwerken van samenwonen. AOW'ers en mensen met een bijstandsuitkering die willen samenwonen, doen het niet, omdat ze dan geld moeten inleveren. Als mensen gaan samenwonen, komen er huizen vrij. De eenzaamheid neemt af en de mensen kunnen beter voor elkaar zorgen. De voordelen zijn dus evident. Daarom heb ik de volgende vragen. Is de minister bereid om regels te schrappen die samenwonen tegengaan? Ik heb het bijvoorbeeld over de kostendelersnorm. Hoeveel woningen levert het concreet op als mensen die nu niet gaan samenwonen vanwege dat geld, dat wel gaan doen?

Voorzitter. Al tien jaar lang worden er moties ingediend over de permanente bewoning van de 130.000 recreatiewoningen die Nederland telt. In februari werd er nog een ingediend door mevrouw Van der Plas. Wat bezielt ons om deze woningen leeg te laten staan? Is de minister bereid om permanente bewoning te bevorderen? Hoeveel woningen zou dat uiteindelijk op kunnen leveren?

Voorzitter. Vroeger was het de normaalste zaak van de wereld voor ondernemers om boven de zaak, de winkel, het kantoor of de bedrijfsruimte te wonen. Door allerlei bureaucratische onzin is dit bijna volledig verdwenen uit de bestemmingsplannen en krijgen ondernemers te maken met boetes en uitzettingen als zij toch boven de zaak gaan wonen. Kan de minister hier iets aan doen? Hoeveel woningen zou dit opleveren?

Voorzitter. Dan het transformeren van bedrijfsruimtes naar woningen. Iedereen is positief over transformaties, maar uiteindelijk komt het niet van de grond, omdat het altijd

---

stukloopt op bestemmingsplannen en onwillige gemeentebestuurders. Wat gaat deze minister doen om de belemmeringen voor transformaties weg te nemen?

Voorzitter. BVNL is groot voorstander van het splitsen van grote woningen in kleinere woningen. Kleinere woningen zijn duurzaam, zuinig, goedkoop en bereikbaar. Door te splitsen, kunnen snel veel woningen worden gecreëerd. Is de minister het met BVNL eens dat de belemmeringen om woningen te splitsen moeten worden weggenomen?

Voorzitter. Dan het woningdelen. Wat is het probleem als vier studenten, vier yuppies of vier senioren besluiten om samen een woning te huren? Toch hebben verschillende gemeentes woningdelen feitelijk verboden door een volkomen nutteloos vergunningstelsel te introduceren. Het nettoresultaat is dat tienduizenden mensen hierdoor hun woning verloren. Is de minister het met BVNL eens dat we woningdelen juist moeten stimuleren?

Voorzitter. Hoe mooi zou het zijn als ouderen de laatste jaren van hun leven gezellig met andere ouderen in een soort studentenhuizen voor ouderen zouden wonen? Vroeger noemden we dit "bejaardentehuizen", maar dat klinkt natuurlijk niet erg aantrekkelijk. Is de minister het met BVNL eens dat dit voor de doorstroming een impuls zou kunnen zijn? Wat kan hij hiermee doen?

Voorzitter. Tijdens deze gillende woningnood en het bestaan van jarenlange wachtlijsten zijn er ook dorpen die leeglopen. Hoeveel leegstaande woningen zijn er in krimpgebieden? Is de minister bereid een tijdelijke premie in te stellen voor het verhuizen van een dichtbevolkt gebied naar bijvoorbeeld een krimpgebied? Voor mensen die van een bijstandsuitkering leven, zou het verhuizen naar een krimpgemeente ook mogelijk moeten zijn zonder dat ze hun uitkering verliezen.

Voorzitter. Dan de studentenhuisvesting. Wat vindt de minister ervan om het Amerikaanse model te introduceren? Als je een plek hebt op de universiteit of hogeschool, krijg je er een kamer bij op de campus. Hoeveel woningen komen er dan vrij die nu als studentenhuizen worden gebruikt?

Voorzitter. Tot zover de aanbodkant, die niet meer in verhouding is met de vraag. Maar de olifant in de kamer is natuurlijk de toegenomen vraag. Die vraag is geëxplodeerd doordat we per jaar honderdduizenden migranten binnenlaten, die ook allemaal ergens willen wonen. Er komen per jaar zo veel migranten bij dat we eigenlijk alleen maar bouwen voor de woonvraag van migranten. BVNL wil graag van de minister weten of hij bereid is binnen het kabinet te pleiten voor een migratiestop of ten minste een jaarlijks quotum, zodat het met elkaar in verhouding is.

Voorzitter. We hebben nieuwe steden gebouwd, zoals Hoofddorp en Almere. Waarom doen we dat niet gewoon weer? Helaas is het bouwen van woningen gestopt toen GroenLinks en D66 in 2010 de gemeenteraadsverkiezingen wonnen en de facto een bouwstop afkondigden door allerlei rare klimaateisen in te voeren voor stikstof, pfas, CO<sub>2</sub>, gasloos bouwen enzovoort. Dit staat in tegenstelling tot de Partij van de Arbeid, die altijd zei: in geluk kan je niet wonen. De Partij van de Arbeid bouwde ook enorme werken. Door de klimaatreligie kwamen er nauwelijks meer woningen bij. Wat gaat deze minister doen om te voorkomen dat er door allerlei klimaateisen niet meer gebouwd gaat worden? Hoe staat het bijvoorbeeld met een nieuwe stad in de Oostvaardersplassen?



---

Dat past in onze planologische traditie. Het gaat de overbevolking in de bestaande steden tegen.

Voorzitter, concluderend. Als we migratie beperken en 1 miljoen woningen bijbouwen, dan komen we een heel eind, maar iemand moet deze woningen bouwen en iemand moet deze woningen financieren. Omdat de overheid dat niet kan, zal de markt het moeten doen. Dat kan alleen als de overheid zorgt voor voorspelbaar beleid en niet voor het marxistische zigzagbeleid van de afgelopen jaren. Kortom, de markt zou het kunnen doen, maar alleen samen met een betrouwbare overheid. Die is op dit moment ver te zoeken.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

De heer Azarkan heeft een interruptie voor de heer Van Haga.

De heer **Azarkan** (DENK):

Kan collega Van Haga aangeven wat er marxistisch was aan het beleid van de afgelopen jaren?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

In de verschillende gemeentes waar de coalitie bijvoorbeeld bestond uit de SP en GroenLinks, zoals in Haarlem — ik heb dat van vrij dichtbij meegemaakt; ik woon daar, maar ik heb het ook in Amsterdam gezien — zie je duidelijk dat er een enorme kracht is om te voorkomen dat de markt doet wat ze wil doen, namelijk bouwen. Er is een enorme kracht vanuit het landelijke, waardoor mensen geen financiering meer kunnen krijgen. Dat zijn grote ingrepen. Die leiden ertoe dat het allemaal wat egalitairder wordt. Dat kan ik met recht "marxistisch" noemen.

De **voorzitter**:

Vervolg vraag van de heer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ah, oké. U zegt dus eigenlijk het volgende. Als de gemeente ingrijpt, omdat het echt oneerlijk verdeeld is, omdat jonge mensen geen woning meer kunnen krijgen, omdat er geen aanbod is, omdat we zien dat mensen die veel vastgoed hebben daar ongelofelijke rendementen op halen ... Als ze daar zowel lokaal, via verkozen volksvertegenwoordigers in de gemeenteraad, als landelijk iets aan willen doen, dan zegt u: dat is heel marxistisch?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ik zeg in ieder geval dat 2 miljoen ondernemers, die geen pensioen opgebouwd hebben zoals ambtenaren bij het ABP of mensen bij PGGM, hun eigen pensioen moeten realiseren. Dat doen ze vaak door bijvoorbeeld vastgoed te kopen en iets te verhuren. Als de Staat dan besluit om in te grijpen in die pensioenpot en niet in andere pensioenpotten, dan leidt dat tot een soort nivellering. Die nivellering is heel raar, omdat uit alles blijkt dat de vermogensverschillen in Nederland helemaal niet zo groot zijn. De hele tendens om meer te gaan nivelleren leidt in dit geval — daarvoor zitten we hier — tot minder gebouwd vastgoed.

**De voorzitter:**

Een interruptie van de heer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

De heer Van Haga is pandjesbaas. Hij heeft allerlei vastgoed. Mijn vraag is: hoeveel levert hem dat jaarlijks op? Hij claimt allerlei standpunten over wat er zou moeten veranderen aan het woningbouwbeleid. Als die plannen het zouden halen, hoeveel wijzer wordt hij daar financieel gezien van?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Wat ik heb, ga ik niet vertellen. Het levert mij niks op als wat ik hier bepleit, wordt aangenomen. Dit heeft de heer Klaver al eerder gedaan. Hij zei toen tijdens een plenair debat: ga zitten, want u heeft hier een belang. Ik heb wel meerdere belangen. Ik heb kinderen. Ik heb een auto. Ik heb allerlei belangen. Ik heb ook een hypotheek. Als we dat spelletje gaan spelen, kan niemand hier wat zeggen. Maar nee, mijn belang in dezen is nul, behalve het feit dat ik vind dat er een groot woningtekort is en dat op een andere manier opgelost moet worden dan de linkse partijen bepleiten, namelijk door gewoon meer woningen te bouwen en wat soepeler om te gaan met de regels, zowel financieel als bouwtechnisch, zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden.

**De voorzitter:**

De heer Klaver met een vervolgvraag.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Er is een groot verschil tussen het hebben van kinderen en het hebben van een zakelijk belang. Daar zijn namelijk ook regels voor in het kader van integriteit, die voorschrijven dat zakelijke belangen gemeld moeten worden, zeker als je daar ook nog het woord over voert en als je zelf ook nog financieel beter kan worden van het beleid waar je over meespreekt. Ik vraag hier: wees er dan eerlijk over. Hoe groot is uw zakelijke belang in vastgoed? U bent gewoon een vastgoedondernemer, een pandjesbaas. Hoe groot is dat belang? Wat verdient u daaraan? Ik denk dat het belangrijk is dat kiezers in Nederland dat weten als u hier over wonen het woord voert. Laat ik het zo zeggen: de voorzitter vroeg ons zojuist of er een bezwaar tegen was om de heer Van Haga hier te laten spreken. Ik heb dat niet gedaan, want ik vind dat eenmansfracties en afsplitsingen de kans moeten hebben om hier te spreken. Maar als u niet bereid bent om hier transparant over te zijn, dan vraag ik me zeer af wat u in deze commissie komt doen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ten eerste vertegenwoordig ik een driemansfractie. Hans Smolders en Olaf Ephraïm zijn ook Kamerleden en mijn fractiegenoten in BVNL. Ten tweede is er een register voor ons, Kamerleden, om belangen in te melden. Daar hoeft ik dit helemaal niet in te melden. Ik heb alles wat ik moet melden daarin gemeld. En nogmaals, ik heb geen enkel financieel belang bij de dingen die ik zeg. Ik probeer alleen een zaak op te lossen die het probleem is van links Nederland, of in ieder geval gegeneerd is door links Nederland in de afgelopen tien jaar. Ik zie mevrouw Beckerman glimlachen. Ik maak inderdaad een fout, want mevrouw Beckerman is inderdaad niet verantwoordelijk voor deze problemen. De problemen zijn inderdaad in de afgelopen tien jaar door voornamelijk de verschillende kabinetten met VVD, CDA, D66 en de ChristenUnie veroorzaakt.

**De voorzitter:**

---

Ik wil de leden vragen om via de voorzitter te spreken en niet buiten de microfoon om te spreken. Dat geldt voor iedereen. De heer Boulakjar heeft een interruptie.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik begrijp wel de worsteling die de heer Klaver poneert. Ik wil ook uitgaan van het oprechte, of tenminste de integriteit van de heer Van Haga. Ik wil hem ook geloven als hij zegt: ik heb geen financieel belang, honderd procent. Dat wil ik best geloven. Maar als hij hier pleit voor het versoepelen van regels voor het splitsen van woningen, dan raakt dat wel aan die portefeuille. Dus ik wil toch ook aansluiten bij de heer Klaver voor wat betreft het voorzichtigheid daarin betrachten.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Als ik echt zou denken dat ik hier een integriteitsbelang zou hebben, dat er hier sprake van een integriteitskwestie is, dan zou ik misschien overwegen om niet mee te doen aan dit debat. Maar het is natuurlijk absurd dat als iemand een klein belang heeft, diegene dan niet mee kan doen. En inderdaad, ik ben ondernemer. En ik moet dan inderdaad mijn eigen pensioen regelen. Dit in tegenstelling tot de meesten hier aan tafel, die het allemaal op een andere manier hebben geregeld. Ik denk dat meneer Klaver dat weer op een heel andere manier heeft geregeld. Dus ja, dat ik vastgoed heb, is bekend. De belangen daarvan zijn allemaal op afstand gezet, veel verder dan ik dat zelf had hoeven doen en veel verder dan de wet mij verplicht. Dus ik denk dat dit allemaal politiek gekonkel in de marge is.

De **voorzitter**:

De heer Azarkan wil nog een interruptie plaatsen.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ja, toch even een opmerking. Collega Van Haga klaagt erover dat links Nederland er een puinhoop van gemaakt heeft, maar volgens mij is het de VVD die van de afgelopen 50 jaar zo'n beetje 42 jaar geregeerd heeft. Daar heeft-ie volgens mij 40 jaar bijgezet. Als het aan hem gelegen had, had-ie er nog gezeten. Dus ik weet nou niet wie hij nou wat verwijt.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dat is natuurlijk een hele interessante observatie. Ik ben inderdaad 38 jaar lid geweest van de VVD en ik ben inderdaad uit de VVD gegooid, juist omdat ik ondernemer ben. Dat ze bij de VVD geen ondernemers meer hebben, daar kan ik niks aan doen. De VVD is opgeschoven en ik ben blijven staan. Dus ja, ik kan daar niks aan doen.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de heer Azarkan. Hij spreekt namens de DENK-fractie.

De heer **Azarkan** (DENK):

Voorzitter. Ik noem twee zaken die mij meteen te binnen schieten als we naar de agenda voor vandaag kijken. Ik zie 56 agendapunten. Ik heb het eens even uitgerekend: dat is ongeveer 15,5 seconden per agendapunt. Dat gaan we natuurlijk niet redden, dus ook ik heb een selectie gemaakt.

Het tweede punt is dat uit alles wat ik gelezen heb een soort haast spreekt: overal versnelling, haast. En dat doet me een beetje denken aan Johan Cruijff, die ooit zei: je

hoeft niet snel te zijn, als je maar op tijd vertrekt. Ik heb het gevoel dat we gewoon niet op tijd vertrokken zijn, ondanks alle signalen die er de afgelopen jaren geweest zijn. En nu moeten we ongelofelijk forceren. Dat zien we dit kabinet eigenlijk heel vaak doen, of het nou om stikstof of om klimaat gaat. Pas als het te laat is, komt het kabinet in actie.

We zien overigens wel een geweldige toer van de minister. Ik heb het eens even uitgedraaid. "Vandaag bijgepraat door burgemeester Sybrand Buma": dat ziet er mooi uit. Ik word getarget via LinkedIn. Het is vaak betaalde content. De minister gebruikt ook altijd mooie woorden. Hij zegt dan: burgemeester Jan de Vries vertelt hoe de gemeente Sliedrecht in 48 uur een kantoorpand ombouwde. Indrukwekkend. Prachtig om te zien. Het is vaak ook met Mark Harbers en Vivianne Heijnen. Daar is hij een paar keer mee op stap geweest, ook mooi. Ik krijg het bijna elke dag, dus ik dacht: ik deel het met u. Het gaat dan over snelheid, betere afspraken, woningbouw versnellen. Daarbij is de maximale versnelling van de woningbouw weer bepalend. Ik werd daar een beetje ongerust van. Dat is trouwens los van de complimenten voor het pr-werk en de fotograaf. Dat ziet er mooi uit. Het staat er goed op. Er is vaak een boksje of een elleboogje; dat zijn misschien nog een beetje naweeën van de coronatijd. Complimenten. Het mag ook wat kosten, denk ik. Maar het ziet er mooi uit. Het ziet er goed uit.

Laten we dan, zoals het CDA vaak zegt, naar de inhoud gaan. Er zijn 56 agendapunten. Ik heb er een aantal uit gehaald. De belangrijkste zijn natuurlijk de eerste twee punten: de Nationale Woon- en Bouwagenda en de algemene beleidsbrief. Tussendoor kregen we ook nog even de brief over het voornemen voor de jaarlijkse huurverhoging en ik dacht wel: au, past die jaarlijkse huurverhoging nou in deze tijd? Kunnen we daar niet toch iets aan doen, voor de mensen die het al zo ongelofelijk lastig hebben? Kan de minister daar iets aan doen? Dat is mijn vraag aan hem. Kunnen we dit eigenlijk wel maken?

We krijgen te maken met een inflatie waarvan de president van De Nederlandsche Bank eerst zei: nou, dat waait wel over. Daar hebben we vorige week nog een rondetafel over gehad. Uiteindelijk gaat dat overwaaien toch niet zo makkelijk als we gedacht hadden. Ook wij hebben gewoon te maken met een kerninflatie die richting de 3,5%, 4% gaat. We zitten nu op bijna 11,9% als we het over een maand bekijken. We zien overigens in de Verenigde Staten dat de inflatie daar een stuk hoger is en een stuk permanenter. Het zit echt permanent in de prijzen. Daar zien we ook de rentes omhooggaan. Ook daar krijgen wij natuurlijk last van. Ook dat heeft een impact op die woningbouw. Ik wil de minister vragen of hij in de realisatie van zijn plannen ook rekening heeft gehouden met wat het betekent als die rentes gaan oplopen? Want het ziet er toch naar uit dat het het derde kwartaal 0,25% is en daarna nog wel een keer. En wat betreft de kans dat we in pak 'm beet anderhalf jaar tijd zo'n 1,5% erbij krijgen: dat gaat gebeuren. De vraag is: wat betekent dat dan?

Voorzitter. De minister wilde de regio hernemen. Dat betekent het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten. Dat zijn prachtige zinnen. Ik denk dat collega Van Haga daar de koude rillingen van over z'n rug krijgt, van dat herwinnen. Ik denk dat het wel goed is. Ik vind het een goed verhaal dat daar staat. Ik heb er wel een aantal vragen over. De minister zegt: in het verleden is er te veel op die markt vertrouwd. Dat klopt. Collega Nijboer, ondergetekende en een aantal andere mensen roepen al jaren dat we er iets mee moeten. Dus dat wordt ook ingezien.

Voorzitter. Ik kom zo op mijn vragen. Bij die versnelling wordt elke keer — en daar heb ik ook wel moeite mee — het verhaal verteld van die 100.000. Dat past ook een beetje bij die prachtige pr-machine die rond de minister opgetuigd is. Die 100.000 is een beetje een valse voorstelling van zaken. We hebben vorig jaar rond de 75.000 woningen gerealiseerd. Die 100.000 is eigenlijk pas aan het einde van de looptijd van dit kabinet. Dan moet alles in de steigers staan. Bovendien is het bruto. Tussen neus en lippen door staat er: netto is het zo'n 75.000 woningen. Want er moet natuurlijk ook gesloopt worden. Er moet ook ruimte worden gemaakt. De minister-president had het een aantal weken geleden over die 100.000. Mensen kijken daarnaar en verwachten dat er 100.000 woningen toegevoegd worden, maar netto gaat het dus om 75.000 woningen per jaar.

Dan het tweede waarover ik een vraag heb: die 600.000 betaalbare woningen. Ik ben even heel benieuwd waarom hij is uitgekomen op die 600.000. En voor wie is dat dan betaalbaar? Hij heeft wel iets van een definitie, maar ik wil daar graag iets meer over horen.

Overigens staat er ook in dat plan dat het wel afhankelijk is van de demografische ontwikkelingen. Daar ben ik een beetje benieuwd naar, want we weten van vastgoed — ik heb daar in het verleden wel wat mee gedaan, zal ik maar zeggen — dat massa traag is. Als je dat vastgoed vastgezet hebt en al die plannen uitgewerkt hebt et cetera, wat betekent het dan als er demografische wijzigingen komen? Daar ben ik benieuwd naar. Gaan we dat plan, die tanker, dan helemaal de andere kant op trekken? Want zo makkelijk gaat dat niet.

Voorzitter. Ik heb een aantal vragen voor de minister.

**De voorzitter:**

Dat wordt uw laatste zin dan.

**De heer Azarkan (DENK):**

Nou ja, twee dingen.

**De voorzitter:**

Uw tijd is voorbij.

**De heer Azarkan (DENK):**

Welke financiële middelen heeft de minister? Welke doorzettingsmacht heeft hij om ervoor te zorgen dat die aantallen echt gerealiseerd worden?

**De voorzitter:**

De heer Van Haga heeft een interruptie voor u.

**De heer Van Haga (Groep Van Haga):**

In de afgelopen jaren is de markt eigenlijk gekielhaald. Er was geen mogelijkheid om te bouwen, de financiering is moeilijker gemaakt, de regeldruk is toegenomen, er zijn allerlei duurzaamheidseisen ingesteld, er moet rekening worden gehouden met stikstof, pfas, CO<sub>2</sub>. Denkt meneer Azarkan echt dat de overheid die rol kan overnemen? Dat is eigenlijk mijn vraag.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik heb 25 jaar in het vastgoed gewerkt. Ik ken weinig lucratievere zaken dan vastgoed hebben. Dat moet de heer Van Haga met mij eens zijn, want hij handelt zelf in vastgoed. Hij klaagt in zekere zin over die regels, maar ik ben daar echt een voorstander van. Ik vind dat we als overheid eisen kunnen stellen omdat de markt inderdaad, zoals is opgeschreven, te verstoring werkt. Dat komt doordat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. Die zijn dermate uit evenwicht dat mensen daar echt de dupe van worden. We zagen gisteren iemand die in de snelheid een huurcontract tekende voor €1.295 terwijl dat €795 had moeten zijn. Dat doet zo iemand omdat hij helemaal klem zit. En als ik ergens niet tegen kan, dan is het dat we burgers klemzetten. Ikzelf zou nooit willen verdienen aan burgers die klem komen. Ik vind dat we een eerlijke prijs moeten betalen in het vastgoed. Ik heb één ding geleerd in de afgelopen twintig jaar in het vastgoed: er is heel veel geld en er wordt heel veel rendement gemaakt over de jaren, maar er is te weinig goed aanbod en te weinig waarin investeerders kunnen investeren. Het geld klotst tegen de plinten. Ze zoeken allemaal projecten.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van de heer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dat is gewoon niet waar, want uit de statistieken blijkt dat vastgoed juist laag renderend en stabiel is. Als je het over een periode van tien, twintig jaar bekijkt, klopt dit gewoon niet. Dus ondanks het feit dat meneer Azarkan misschien 25 jaar werkzaam is geweest in het vastgoed, is dit gewoon niet waar.

Waar we het, denk ik, wel over eens zijn, is dat de markt de mogelijkheid moet krijgen om te bouwen. Mijn vraag was dan ook ... Die is niet beantwoord. Kijk, de overheid moet dingen faciliteren. Als de overheid dat kan en dus bouwgrond beschikbaar stelt en zorgt dat er financieringsmogelijkheden zijn, dan kan de markt wat doen. Maar als dat niet gebeurt, kan de overheid die rol van de markt helemaal niet op zich nemen. Is de heer Azarkan dat met mij eens?

De heer **Azarkan** (DENK):

Als collega Van Haga hier vertelt dat het rendement op vastgoed laag is, dan heb ik geen idee wat hij aan het doen is. Het rendement op vastgoed is de afgelopen 30 jaar fantastisch; het is gemiddeld zo'n 8%, los van de waardevermindering van de objecten. Ik zou het graag eens aan de heer Van Haga vragen: als u mij uw jaarrekening laat zien, kan ik u voorspellen dat u, als u de inkomsten uit de verhuur en de waardevermindering van het object bij elkaar optelt, gemiddeld uitkomt op 10%. Dat durf ik hier te stellen, want dat is de afgelopen 30 jaar zo geweest. Dat ten eerste.

Ten tweede. Ik denk dat de overheid meer een marktmeester moet zijn. Dat is goed. Dat moeten we doen, omdat we zien dat het scheef gaat. Aan de ene kant moet er veel meer toegevoegd worden. Aan de andere kant moeten belemmeringen veel duidelijker worden weggenomen. Dat betekent soms ook wel wat geld, bijvoorbeeld als een project niet haalbaar is op basis van omstandigheden, waardoor er extra gesaneerd moet worden, waardoor er investeringen moeten worden gedaan of wat dan ook. Dat moet kunnen. Een deel is ook regelgeving en een deel is ook gewoon het binden van gemeenten die soms wat terughoudend zijn.

---

Ik zal u tot slot een voorbeeld geven. Toen ik hier in 2012 in Den Haag sprak met de wethouder, schrok ik toen hij zei: wij gaan hier 1.200 woningen realiseren. Dat hadden er toen al 5.000 moeten zijn. Gemeentes gaan te veel met de markt mee. Ze moeten veel meerjariger gaan plannen. Ook dat moet echt gebeuren.

**De voorzitter:**

Het ging net goed met de interrupties, maar ze gaan nu richting de drie minuten. Ik doe de oproep om dat niet te doen. De heer Boulakjar heeft een interruptie voor de heer Azarkan.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik had zelf niet scherp dat de heer Azarkan zo lang in het vastgoed heeft gezeten en dus echt een expert is. Ik heb een oprechte vraag, dus wees maar niet ... We horen heel vaak dat beleggers, investeerders, zeggen: als de rendementen er niet meer zijn, kunnen wij niet meer investeren. D66 zegt altijd: we hebben die middensegmentwoningen, die middenhuurwoningen, nodig. Dat zijn vaak woningen die worden gebouwd door pensioenfondsen of verzekeraars. Wij krijgen vaak te horen: als we niet meer het nodige rendement kunnen halen, dan bouwen wij die woningen niet. Maar ik hoor u zeggen dat er genoeg rendement te behalen is. Klopt dat?

**De heer Azarkan (DENK):**

Dan lijkt het een beetje een rondetafelgesprek. Mijn ervaring is dus dat er voldoende rendement is. De ene belegger is de andere niet. Ik heb beleggers gesproken die genoeg nemen met een 30-jarig rendement van 2% omdat dat een soort vastrentende waarde is. Volgens hun ALM-studie is dat het minst risicovol. Ik heb weleens gesproken met grote vastgoedpensioenfondsen; die willen heel graag investeren, maar die vinden geen projecten. Het gaat altijd om het risico en het rendement. Er is voldoende. Vastgoed haalt meerjarig echt goede rendementen. Daar hoeft u zich echt geen zorgen over te maken, zeg ik via de voorzitter tegen u. Het ontbreekt gewoon aan goede, stabiele projecten. Het is wel knokken om die te krijgen. Dan melden ze zich dus bij gemeenten; ze melden zich overal; ze kopen strategische voorraden op om maar te kunnen dealen. Dat is het spel van de ontwikkelaars en de aannemers.

**De voorzitter:**

Dank. Heeft de heer Boulakjar een vervolgvraag?

**De heer Boulakjar (D66):**

Nee.

**De voorzitter:**

Dan geef ik u het woord voor uw betoog. U spreekt namens de D66-fractie.

**De heer Boulakjar (D66):**

Dank u wel, voorzitter. We spreken vandaag over de staat van de volkshuisvesting en de woningbouwopgave. De ambitie is om zo snel mogelijk die 100.000 woningen per jaar te gaan bouwen voor starters, middeninkomens, ouderen en studenten. We moeten echt alles op alles zetten om te zorgen dat ook de huidige generaties perspectief houden op een betaalbaar huis, zowel koop als huur.

Onderdeel van het verhogen van de woningbouwproductie is de opschaling van het

aantal flexwoningen. Op 24 maart heeft Aedes een pamflet uitgebracht en aangeboden aan de VNG. Hierin roepen zij op tot meer samenwerking tussen woningbouwcorporaties en gemeenten. Een van de punten in het pamflet is een oproep tot het beschikbaar stellen van meer grond voor flexibele woningen. Volgens D66 kan de bouw van deze tijdelijke woningen in ieder geval voor de korte termijn verlichting brengen voor het woningtekort, zeker voor studenten. Want het aantal studenten neemt de komende jaren verder toe. Kan de minister aangeven hoe de ontwikkeling van flexwoningen verloopt? Wat heeft hij hier nog meer voor nodig? Kan hij Aedes en de VNG nader tot elkaar brengen? Zou een deel van die flexwoningen met prioriteit kunnen worden toegewezen aan studenten? Hoe staat het met de scan waar D66 om heeft gevraagd met betrekking tot geschikte locaties voor flexwoningen?

Voorzitter. Niet alleen studenten, maar ook starters en middeninkomens kampen met de gevolgen van het woningtekort. D66 is dan ook blij met de plannen van de minister om vooral betaalbaar te bouwen. We zijn echter wel bezorgd na de laatste cijfers van de NVM. Mevrouw Beckerman sprak daar ook over. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw is gestegen naar €466.500. Als we de cijfers doortrekken, wordt dit jaar maar 9% van de opgeleverde nieuwbouw betaalbaar, dat wil zeggen onder de €355.000. En dat is betaalbaar voor huishoudens die twee keer modaal verdienen. Maar niet alle middeninkomens vallen hieronder. Daar zit onze grote zorg. Daarom hebben wij de volgende vragen.

Hoe denkt de minister de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen te kunnen gaan dempen, als hij dat überhaupt al kan, zodat deze woningen ook voor starters en middeninkomens bereikbaar worden? Welke instrumenten kan en wil hij hiervoor inzetten? Een deel van de problematiek is volgens experts gelegen in de gestegen bouwkosten. Wat kan de minister doen om de bouwkosten te drukken?

Voorzitter. Als we gaan bouwen, moeten we die locaties ook wel goed bereikbaar maken, zowel voor de fiets als voor het openbaar vervoer. In het regeerakkoord is 7,5 miljard aan bereikbaarheidsmiddelen gealloceerd om woningbouwprojecten te ontsluiten. Ik heb een tweetal vragen. Heeft de minister al ideeën over het proces voor het gebruik van het budget van die 7,5 miljard? Hoe ziet dat proces eruit? Hoe is de samenwerking met het ministerie van IenW?

Dan, voorzitter, als laatste thema, de dreigende explosieve huurprijsstijging in de vrije sector per 2023, vanwege die inflatie waar mevrouw Beckerman en anderen ook al over spraken. Een grote huurprijsstijging boven op de stijgende energieprijzen is niet te dragen. Het is daarom goed dat de minister gisteren heeft aangekondigd met een voorstel naar de Kamer te komen. Twee vragen hierover.

Het maximeren van de huurprijsstijging is een goede tijdelijke eerste stap, maar heeft de minister ook nagedacht over meer structurele oplossingen voor de huurprijsstijging in de vrije sector? En kijkt de minister hiervoor ook naar voorbeelden in het buitenland? Ik ben heel benieuwd hoe het buitenland dat maximum probeert aan te brengen op de huurprijsstijgingen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:



---

Dank, en er is een interruptie van mevrouw Beckerman voor u.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die interruptie zou ik willen beginnen een compliment, want dit is echt een mooie draai van D66. In de vorige periode kreeg de SP-fractie midden in de coronatijd samen met andere fracties een motie aangenomen om de sociale huren en de vrijesectorhuren te bevriezen, maar de D66-minister weigerde die tot drie keer toe uit te voeren. Dit is dus een mooie draai, maar geldt dit dan alleen voor de vrije sector? Of wilt u ook ingrijpen in de huurexplosie die dreigt voor sociale huurders?

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank voor deze vraag. We zien in de vrije sector dat er vaak mensen met een middeninkomen in die woningen wonen. Zij kunnen dus geen gebruik maken van huurtoeslag. Zij krijgen dus geen enkele vorm van bijdrage voor hun huur. Vaak gaat er 40% of 50% van het inkomen aan huur op. Dat is onacceptabel. We hebben ook gezien dat de inflatie een groot risico is voor volgend jaar. Dat betekent dat we zeker voor die groep iets moeten doen, want een huurprijsstijging van 8%, 9% of 10% is niet te doen, zeker niet als je ook geen recht hebt op huurtoeslag, wat mensen in de sociale sector wel hebben.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, een vervolgvraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Boulakjar is mij aan het vertellen wat ik hier in de Tweede Kamer al jaren bepleit! Dat is wel mooi. Ja, die torenhoge huren zijn een gigantisch probleem voor middeninkomens. Het is een gigantisch probleem dat er nog steeds geen huurprijsregulering is in de vrije sector. Dat is een gigantisch probleem, waar wij al jarenlang aandacht voor vragen. Maar de heer Boulakjar moet ook weten dat de grootste groep die knel zit met het betalen van de huur, in de sociale sector zit, en dat lang niet alle huurders in de sociale sector huurtoeslag krijgen. Dus waarom kijken we niet naar de betaalbaarheid voor alle huurders, dus zowel die in de sociale sector als die in de vrije sector?

De heer **Boulakjar** (D66):

Alle huurders, dat betekent ook woningen van €3.500 per maand, die alleen hele rijke mensen kunnen betalen. Daar is mijn partij geen voorstander van. Wij zijn voorstander van gerichte ondersteuning voor mensen. We hebben in het regeerakkoord aangegeven dat er een huurprijsbescherming moet komen voor de middeninkomens. Dat is volgens mij een hele mooie eerste stap. We hebben ook gezegd dat de huren voor mensen met een laag inkomen omlaag moeten. Dat is ook een hele mooie eerste stap. U kunt mij dus aanspreken op de tijd waarin ik in de Kamer zit. En als we nu kijken naar 2023, dan kunnen we huurders in de vrije sector niet geconfronteerd laten worden met hoge huurprijsstijgingen. Ik ben dus blij dat de minister met een voorstel gaat komen. Ik denk dat dat heel hard nodig is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Boulakjar nodigt mij uit om hem aan te spreken op de tijd dat hij in de Kamer zit. Dat zou ik wel willen doen. Vanaf 1 juli gaan huurders met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen per maand €50 of €100 extra huur betalen. De heer

Boulakjar zegt dat hij wil opkomen voor die middengroep, die vaak al knel zit. Wat gaat hij specifiek voor deze mensen doen? Want u heeft eigenlijk alle voorstellen van de oppositie mee helpen wegstemmen. Dat was bijvoorbeeld het voorstel om de huur van woningen met slechte energielabels te bevriezen of te verlagen, of het voorstel om simpelweg onderzoek te doen om te kijken of mensen het wel kunnen betalen, of het voorstel om de koppeling los te laten tussen inflatie en de huren, maar ook het voorstel om niet die €50 of €100 extra huur te vragen. Dus wat gaat u specifiek voor die groepen doen in uw periode?

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij noemt mevrouw Beckerman weer een wet op die voor mijn tijd is ingevoerd. Dat is de inkomensafhankelijke huurverhoging, uit 2019. Toen zat ik nog niet in de Kamer. Ik heb bij de onderhandelingen voor het nieuwe regeerakkoord volgens mij een aantal hele mooie punten binnengehaald, die voor ons allemaal heel belangrijk zijn. Ik noemde net al een aantal punten op waarvan ik echt vind dat die moeten gebeuren. We hebben destijds ook de wet-Nijboer van harte ondersteund — dat was weer voor mijn tijd — over 2,3% huurprijsstijging in de vrije sector. Dat was redelijk uniek. We dachten toen dat we daarmee de mensen met een middeninkomen zouden helpen, maar dat is nu niet het geval. Daarom moeten we zo snel mogelijk het voorstel van de minister afwachten en dat zo snel mogelijk invoeren.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de heer Kops. Hij spreekt namens de PVV-fractie.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, dank u wel, voorzitter. De woningmarkt is nog altijd één groot drama. Er is een tekort van zo'n 300.000 woningen en dat aantal zal de komende jaren niet afnemen, maar eerst nog verder oplopen. Het wordt dus de komende jaren nog veel en veel erger. De woningen die nog wel beschikbaar zijn, zijn met een gemiddelde koopprijs van €488.000 voor een starter of voor een doorsnee Nederlands gezin onbetaalbaar.

Maar, voorzitter, ook de huurders hebben het ontzettend zwaar. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen namelijk gestegen en gestegen, en het gaat maar door. Nu al kunnen zo ontzettend veel huishoudens de huur niet meer betalen, maar toch gaat ook dit jaar per 1 juli 2022 de huur verder omhoog. En dat terwijl er in het coalitieakkoord staat: "We verlagen de sociale huur voor mensen met een lager inkomen." Die belofte heeft de minister dus nu al gebroken. En dan gaat de minister dadelijk in zijn beantwoording natuurlijk zeggen: ja, maar u citeert uit het coalitieakkoord maar de helft, want het verlagen van de sociale huren gaat samen met het verhogen van de huur voor mensen met een hoger inkomen. Daarover zeg ik ten eerste dat dat natuurlijk vals is, omdat dan de ene groep huurders moet opdraaien voor de andere groep huurders. Dat kan niet. En ten tweede: wat dan nog? Wat komt er in de praktijk van terecht? In de praktijk gaan alle huren namelijk gewoon verder omhoog.

Daar komt voor de huishoudens de onbetaalbare energierekening nog bij, en de peperdure boodschappen. De mensen kunnen het gewoon allemaal niet meer betalen. Wat gaat de minister hier concreet aan doen?

Voorzitter. Weet u wat ook in het coalitieakkoord staat? Daarin staat dat er 100.000 woningen per jaar bij gebouwd zullen worden. Daar komt dus nu al niets van terecht,

---

want dat aantal zal pas vanaf 2026 worden gehaald. Waarschijnlijk. Dan zit dit kabinet er al niet meer. Kortom, dit is al de tweede gebroken belofte. En terwijl het woningtekort de komende jaren juist verder zal oplopen, heeft de minister aangegeven dat hij met dwang woningbouwlocaties wil aanwijzen als gemeenten en provincies er niet uit gaan komen. Daarover heb ik de volgende vragen. Wat betekent dat? Wat gaat er dan in de praktijk gebeuren? Welke gemeenten en provincies komen er nu niet uit? Kortom, over die aan te wijzen nieuwe woningbouwlocaties wil ik weten: waar, wanneer, hoeveel woningen en voor wie? Zijn dat dan woningen voor de Nederlanders? Het is wel heel toevallig dat de minister uitgerekend in deze tijd met dit plan komt, nu de azc's bomvol zitten.

En als de minister dan eenmaal woningbouwlocaties heeft aangewezen, wat gebeurt er dan? Door een snelle stijging van de bouwkosten bestaat namelijk het risico dat er opnieuw vertraging in de bouw zal ontstaan. Volgens Capital Value loopt dit jaar de bouw van tienduizenden woningen al vertraging op. Dat strookt toch niet met de dwang van de minister om te zorgen voor juist meer en snellere woningbouw? Wat is dus zijn plan?

Voorzitter. Wat ook niet met elkaar strookt, is dat deze minister pleit voor meer woningbouw terwijl zijn collega-minister van Stikstof de bouw juist praktisch op slot heeft gezet. Ik citeer Bouwend Nederland: "De minister van Stikstof wil eerst kijken of de natuur herstelt. Dat betekent dat we geen woningen of wegen kunnen bouwen in de komende twee jaar." Dat is echt heel ernstig. Het ziet er dus gewoon heel slecht uit. Dan vraag ik me af of hier überhaupt over gesproken wordt in het kabinet, want het staat natuurlijk totaal haaks op elkaar. Gaat er nu gebouwd worden of niet, door allerlei stikstofregeltjes of wat dan ook? Peter Boelhouwer van de TU Delft zegt in ieder geval: die 1 miljoen woningen gaan we helemaal niet halen. En waar gebouwd wordt, zijn dat voornamelijk dure woningen, terwijl we juist behoefte hebben aan betaalbare woningen. Hoe gaat de minister de vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen dus versnellen — dat hele proces — en hoe zorgt hij voor betaalbare woningen?

Trouwens, die 1 miljoen woningen die gebouwd zouden moeten worden: waar komt dat aantal eigenlijk vandaan? Voor wie zijn die woningen nu precies bedoeld? Nou, enige tijd geleden concludeerde het CBS al dat de Nederlandse bevolking vooral groeit door, jawel, migratie. Ik citeer de voormalig minister van Binnenlandse Zaken: "De woningbehoefte voor de komende tien jaar" — die miljoen woningen dus — "wordt voor maar liefst driekwart gevormd door het migratiesaldo." Erkent de minister dan dat daar simpelweg niet tegenop te bouwen valt, dat migratie de woningnood juist verder aanjaagt en dat de Nederlanders daar de dupe van zijn?

Voorzitter. De minister heeft nota bene met droge ogen gezegd dat hij geen verdringing wil tussen groepen woningzoekenden en ook geen voorrang wil geven. Geen voorrang. Nou, dat treft. Was het maar zo'n feest. Want voorrang, en daarmee verdringing, zijn juist aan de orde van de dag. In het overgrote deel van de gemeenten krijgen statushouders nog altijd voorrang op de Nederlanders en ondertussen staan die Nederlanders met gemak jarenlang op de wachtlijst: tien jaar en in sommige steden zelfs zeventien jaar. Tegelijkertijd komen de Nederlanders steeds minder vaak voor die voorrang in aanmerking, zo bleek al eerder uit onderzoek van RTL Nieuws. Door strengere gemeentelijke eisen is de aanvraag van een urgentieverklaring ingewikkelder geworden. Dus terwijl statushouders praktisch automatisch op basis van hun status voorrang krijgen, worden ...

De **voorzitter**:

Uw laatste zin.

De heer **Kops** (PVV):

... urgentieaanvragen van Nederlanders die bijvoorbeeld een medische indicatie hebben vaak überhaupt niet in behandeling genomen, aldus RTL Nieuws. Hoe zit dit precies? Graag uitleg van de minister.

Voorzitter, een huishoudelijke mededeling: ik zal dit debat ook eerder moeten verlaten in verband met een debat in de plenaire zaal.

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de heer Goudzwaard, die spreekt namens JA21.

De heer **Goudzwaard** (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij dat we dit debat kunnen voeren. Voor mij is het de eerste keer op dit dossier. Hoewel we meer spreektijd dan normaal hebben gekregen, is het alsnog flink snoeien in de tekst geweest, omdat er gewoon zo veel zaken te bespreken zijn.

Het woningtekort is enorm en dat wordt door alle anderen hier ook erkend. Dat is een mooi begin, want er ligt een enorme klus voor ons en ook voor het kabinet om deze crisis op te lossen. Ook JA21 schaart zich achter deze opdracht: 1 miljoen woningen erbij. Er moet gebouwd worden, en flink ook! Dat moet ook snel, want er is nu al een tekort van 285.000 woningen. Dat is enorm en dat is ook een enorm probleem, want het gaat niet over luxegoederen of leuke dingetjes. Nee, het gaat echt over een fundamenteel aspect van het leven. Mensen moeten goed, fatsoenlijk en betaalbaar kunnen wonen. Voldoende woningen moet dus een prioriteit zijn. Ook als je de Woningwet erop naslaat, lees je in de aanhef dat de overheid hiervoor zorg moet dragen. Maar als je dan inzoomt op hoe het er nu voor staat, schrik je toch wel van de enorme problemen en uitdagingen waar we nu voor staan.

Allereerst moet de woningbouw dus snel, maar doet het kabinet er ook echt alles aan om dat proces te versnellen? Nu duurt het tien jaar voordat een stuk grond in een woning verandert vanwege allerlei procedures en regelgeving. Bij JA21 denken we: dat kan en moet sneller. Is de minister dat met ons eens en, zo ja, wat gaat de minister daar dan aan doen om dit proces te versnellen? Tot slot: hoe kijkt het kabinet eigenlijk aan tegen de mogelijkheden van systeembouw?

Dan over de hoeveelheid woningen, die miljoen woningen. Die moeten ergens gebouwd worden. Nu zien we dat het model in onze systematiek ons daar soms in de weg kan zitten. Dan heb ik het over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Want dit instrument vertraagt behoorlijk wat nieuwbouwplannen. Is de minister het met JA21 eens dat de Ladder voor duurzame verstedelijking hopeloos verouderd is en niet meer overeenkomt met de vraag in de huidige realiteit en dat dit model voor woningbouw van tafel moet of op z'n minst drastisch moet worden herzien? En ja, dat kan volgens ons dan betekenen dat je op bepaalde plekken in het groen moet bouwen. Maar voor ons is dat geen taboe, want de inzet op alsmaar verstedelijken bemoeilijkt de boel, is heel prijzig en langzaam en bovendien, zo blijkt ook uit onderzoek, is er steeds meer vraag naar iets ruimere

woningen in een groene omgeving. U wilt toch niet alleen maar inzetten op woontorens in grote steden? JA21 in ieder geval niet.

Voorzitter. Nog een paar vragen, en dan ga ik richting de afronding. De eerste plannen van het kabinet zijn naar de Kamer gestuurd. Eerlijk is eerlijk, er zit best veel tussen waarvan wij denken: mooi, ga dat dan maar uitvoeren. Dat staat of valt natuurlijk bij focus en bij geld. Die focus zal zich moeten bewijzen. Wij maken ons er echt zorgen om of er genoeg geld wordt geïnvesteerd. Want in de financiële onderbouwing staan miljarden, maar als we dat naast het rapport van Rebel leggen, dan komen we nog steeds miljarden tekort. Het kabinet kiest ervoor om die miljarden aan klimaat en stikstof uit te geven, en aan Zuid-Europa via het coronaherstelfonds.

Voorzitter, het zijn keuzes, maar het zijn niet onze keuzes. Ik vraag me af of deze minister zelf denkt dat we met deze investeringen uit zijn plan, die ook vooral naar allerlei duurzaamheidsmaatregelen gaan, echt zoden aan de dijk gaan zetten en ervoor zorgen dat die miljoen woningen dan ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie van de heer Klaver voor u. U stak uw pen omhoog richting mij, meneer Klaver, dus dat had ik als interruptiemelding opgevat.

**De heer Klaver** (GroenLinks):

Mijn fout, maar het was niet het geval, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan vervolgt u uw betoog, meneer Goudzwaard.

**De heer Goudzwaard** (JA21):

Ja, voorzitter, ik rond af. Nog een heel concreet voorbeeld vanuit mijn eigen provincie. Ik heb met meerdere Friese wethouders gesproken. Zij krijgen plannen voor woningbouw niet van de grond omdat het CBS bepaalde regio's heeft bestempeld als krimpregio's. Maar wat blijkt? Deze data zijn achterhaald, want inmiddels wachten tientallen jongeren met smart op een woning in hun geboortedorp. De provincielaag blijft halsstarrig vasthouden aan deze verouderde data. Ik roep toch echt de minister op hierop te interveniëren. Want waarom laten we dit eigenlijk gebeuren? Deze situaties slepen zich al jaren voort, dus er moet iets geforceerd worden. Op welke termijn denkt de minister resultaat te boeken?

Voorzitter. Samenvattend, minder regelgeving geen onnodige bureaucratische hordes opwerpen voor woningbouw, achterhaalde ideeën over bouwen in het groen loslaten en kiezen voor investeren in woningbouw in plaats van klimaat, stikstof en Zuid-Europa. Dán komen we ergens.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank. Ik zeg tegen de heer Klaver dat ik niet meer zal reageren als hij zijn pen omhoogsteekt. Maar ik zie de heer De Groot van de VVD-fractie wel zijn pen omhoogsteken en hij heeft een interruptie voor de heer Goudzwaard.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb een warme belangstelling voor het laatste punt van de heer Goudzwaard van JA21 als het gaat over die krimpdorpen. Daar gaat mijn vraag ook over. Hij benoemt twee dingen. We moeten — ik zeg het maar even plat — meer in het groen bouwen, maar geldt dat dan ook voor deze kleinschalige dorpskernen? Of ziet de heer Goudzwaard meer in in het versterken, optoppen, van de bestaande kernen, waardoor je zo 20 tot 50 woningen in die krimpgemeentes kunt installeren? Ik heb daar hele mooie dingen voor gezien, maar ik zou juist niet willen dat in dat soort dorpen ergens in een weiland een plukje van 50 woningen komt te staan. Ik ben benieuwd hoe hij dat dan voor ziet. Misschien kunnen we elkaar daar wel op vinden.

De heer **Goudzwaard** (JA21):

Dank u wel voor de vraag. Die discussie heb ik ook wel vaak gevoerd in de zaal van Provinciale Staten. Ik ben het eigenlijk wel eens met wat u zegt. Ik denk dat wij voor die kleine dorpjes toch echt specifiek moeten kijken naar het inbreidingverhaal omdat zij hele specifieke contouren hebben. Het past echt bij het contourenlandschap, dus ja, het zou onze insteek zijn om dan te kiezen voor bouwen in het dorp zelf. Alleen moet de provinciale laag dan wel zeggen: u mag dat doen en we blijven niet heel rigide vasthouden aan die verouderde CBS-data.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dank voor het antwoord. Betekent dat dan dat de ladder waar u het over had voor binnen- en buitenstedelijk bouwen alleen voor de Randstad geldt? Hoe ziet u dat? Wilt u onderscheid maken waar dan wel in het groen gebouwd mag worden en waar niet? De VVD heeft af en toe ook wel last van die ladder. Ik ga daar straks ook nog iets over zeggen. Maar ik ben wel benieuwd wanneer we hem wel toepassen, wanneer we hem moeten afschaffen of hoe dat nou eigenlijk zit.

De heer **Goudzwaard** (JA21):

Die ladder zal wat ons betreft op werkbaarheid moeten worden geëvalueerd. Het blijkt dat die in een flink aantal gevallen nieuwbouw gaat tegenhouden. Het is een beetje kort door de bocht om te zeggen: in de Randstad laten we hem los, maar in de provincies niet. Dus daar geloof ik niet in. Het zou mooi zijn als we daar één lijn in konden trekken, maar feit is dat die ladder gewoon een aantal nieuwbouwplannen tegenhoudt. En natuurlijk wil je, als je kijkt naar bepaalde provincies, de specifieke contouren van dorpen behouden. Ja.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan de heer Klaver, die spreekt namens de GroenLinksfractie.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil vandaag een aantal punten aan de orde stellen, om te beginnen de betaalbaarheid. Vele collega's hebben dat ook gedaan. Ik vind het fijn dat de minister heeft aangegeven dat hij wil ingrijpen op de huurprijsstijging voor 2023. Ik zou nog wat meer opheldering willen dan wat ik erover in de media heb gelezen, iets specifiekere informatie. De minister zegt het te willen beperken tot alleen de inflatie en eventueel de inflatie ook los te laten. Maar als we nu kijken naar het inflatiecijfer, dan is dat nu al boven de 10% en ik vrees dat dat alleen maar gaat oplopen. Dat zetten we straks in december vast en dan kan je het alsnog hebben over huurstijgingen die ver over de 10% heen gaan. Dat vergt dus vrij fors ingrijpen door de overheid. Ik zou daar

---

iets meer contouren van willen hebben en hoor graag wanneer wij daar als Kamer over komen te spreken.

Dan het bouwen, en daarmee kom ik op het terrein van een collega-bewindspersoon van deze minister: stikstof. Als wij het stikstofprobleem niet heel snel oplossen, dan kan er niet meer gebouwd gaan worden. We zien dat de plannen die er nu liggen, tot grote belemmeringen in de bouw zullen leiden. Dat is tenminste onze verwachting. Dat hoeft niet, omdat er namelijk voor de bouw een generieke uitzondering mogelijk is als je je tot Brussel wendt. Als je die uitzondering vraagt, leidt dat er wel toe dat je je meer specifiek zou moeten verantwoorden over welke compenserende maatregelen je neemt, hoe je de ADC-toets verder vormgeeft. Ik wil eigenlijk weten waarom het kabinet hier niet toe overgaat. Ik denk namelijk dat het van het grootste belang is dat de woningbouw in ieder geval door kan gaan. We weten dat dit niet geldt voor alle bouw. Wegen vallen er bijvoorbeeld niet onder, maar de woningbouw wel degelijk. Ik denk echt dat het belangrijk is dat we deze stap gaan zetten, omdat we anders de komende jaren gewoon met de bouwvolumes die we willen halen, zwaar in de problemen komen.

Een ander punt waarmee we in de problemen komen met het behalen van de gewenste volumes, is de vergunningverlening. Het interessante wat zich hier voordoet, is dat dit zich niet beperkt tot de woningbouw. We hebben een enorme opgave op het gebied van verduurzaming, maar er moeten ook vergunningen worden verleend voor het verzwaren van het elektriciteitsnetwerk. Ook dat neemt soms nog twaalf jaar in beslag. Wat ik hier nu zie, is dat in de vergunningverlening een aantal zaken met elkaar gaan concurreren: de windmolens en zonnepanelen die je moet aanleggen, de woningbouw die we willen, nieuwe infrastructurele projecten en het elektriciteitsnetwerk. Eigenlijk is mijn vraag over al deze zaken bij wie in het kabinet de regie daarvoor ligt. Ik ben heel blij dat er nu een minister voor Ruimtelijke Ordening is, maar wie gaat hier nu over en hoe worden al deze processen geïntegreerd? Als dit namelijk allemaal losse processen blijven, dan ben ik echt bang dat de doorlooptijden de komende tijd niet naar beneden gaan, maar juist gaan oplopen. Dat zou een grote belemmering zijn voor alle ambities die we hebben, of het nou duurzaamheid betreft of het vergroten van de woningvoorraad.

Wat de verduurzaming betreft, zorgen de oplopende energieprijzen voor een heftig debat hier in de Kamer, en terecht, over compensatie. Maar de beste compensatie is natuurlijk dat je minder energie gebruikt. Als je huiseigenaar bent en je hebt een paar centjes, dan kun je daar zelf aan bijdragen. Ben je huurder, dan heb je nul kans. We weten dat juist huurders vaak in de allerslechtste woningen wonen. Mijn vraag aan de minister is of hij bereid is om de slecht geïsoleerde woningen aan te merken als woningen met een gebrek, zodat huurders de mogelijkheid krijgen om een huurkorting te krijgen. Dat zou echt een uitkomst kunnen zijn. Wat ik daar belangrijk aan vind, is dat wij als overheid niet alles kunnen compenseren. Als de prijzen stijgen, ligt er een verantwoordelijkheid bij de werkgevers voor wat zij met de lonen doen, maar ook bij verhuurders, als die slecht geïsoleerde woningen aanbieden. Ga isoleren en vraag de prijs die je wilt vragen. Doe je dat niet, dan betaal je daar zelf aan mee. Dat hoeft niet allemaal van de belastingbetaler te komen.

Dan de sector van de sociale woningen. De Staat van de Corporatiesector leest toch echt als een waarschuwing. Niet voor de eerste keer, want het lukt ons al een aantal jaren achter elkaar niet meer om boven die om en nabij 15.000 nieuwbouwwoningen per jaar te komen. Daar zijn al een aantal vragen over gesteld. Ik wil eigenlijk een

fundamentele vraag stellen. Is het niet tijd om opnieuw tegen het licht te houden of de corporatiesector nog wel op de goede manier georganiseerd is en of de wettelijke ruimte die wij ze bieden, nog wel voldoende is? Volgens mij kijken we nu allemaal naar Wenen als voorbeeld van een stad waar het heel goed gaat met het aanbieden van betaalbare woningen en waar ook binnenstedelijk voldoende wordt gebouwd. Daar is het mogelijk om via een woningbouwcorporatie een woning te krijgen met een gezinsinkomen tot €80.000 of €85.000, meen ik. Dat is een stuk hoger dan hier. Het is bijna het dubbele van wat we hier in Nederland hanteren. Wordt het niet tijd om die grens tegen het licht te houden en op te rekken? Hetzelfde geldt in zo'n geval voor de liberalisatiegrens. Met andere woorden: denk om! Nu denken we: er is al veel druk op de socialehuursector. Dat is vaak het argument: laten we niet nog meer mensen toelaten, want dat zet er nog meer druk op. Mijn pleidooi zou zijn: draai het om! Of ga daarover in ieder geval in debat. Geef die woningbouwcorporaties meer ruimte, zorg ervoor dat ze voor een bredere doelgroep kunnen bouwen, zoals dat ook in andere Europese landen gebeurt. En zorg ervoor dat de overheid bijspringt daar waar liquiditeitsproblemen zijn, zodat er geïnvesteerd kan worden. Dat lijkt mij de manier om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen in Nederland komen.

Tot slot. Ik lees ook dat er een probleem is met het kunnen aanwijzen door gemeenten van bepaalde bouwgronden die er zijn voor sociale woningbouw. Op wat voor wijze is de minister van plan om die aanwijzingsbevoegdheid te verbeteren, zodat we gewoon plekken kunnen aanwijzen waarvan we zeggen: hier kun je alleen sociale woningbouw plegen en anders niet?

Punt. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Peter De Groot. Hij spreekt namens de VVD-fractie.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Als zoon in een aannemersgezin heb ik in mijn jeugd altijd meegewerkt in het bouwbedrijf aan huis. Door die jeugd heb ik niet alleen twee rechterhanden gekregen, maar ook veel lessen geleerd en waarden meegekregen. Het was een traditioneel mkb-bedrijf. Hard werken als een grote familie, veel waardering voor vakmanschap, voor de timmerman, de metselaar, en de oppermannen. Door het familiegevoel was er veel waardering voor het personeel. Het bedrijf werkte aan woningen voor de lokale corporatie, direct in opdracht voor de gemeente, en soms ook voor de omliggende gemeenten. Het bedrijf was lokaal gericht. Om die reden bouwde het niet zomaar huizen. Het zorgde voor de toekomst van de stad. Mijn vader was altijd bezig met goedkope stukken grond. Hij was streng in het materiaalgebruik en -hergebruik, omdat hij de kosten in de hand wilde houden. Er moest wat verdiend worden, en bovendien moesten de te bouwen woningen betaalbaar zijn. Een huis is namelijk niet zomaar een woning, het is meer dan dat: het is een toekomst.

Wat zijn dan de punten van de VVD voor dit debat? Ten eerste het waarderen van de arbeidskrachten in de bouw en de instroom van voldoende krachten uit de praktijkopleidingen en het mbo. Er werken nu 330.000 mensen in de bouw, maar er zijn nog veel meer nodig. Hoe gaan we dan het werken in de bouw aantrekkelijker maken? Hoe gaan we om met materiaal? Slimmer, innovatiever en met hergebruik, want



weggooien, dat deden wij dus vroeger niet.

Als ik naar het Programma Woningbouw kijk, zijn er voor de VVD nog veel vragen onbeantwoord. Op de eerste blik ziet het er goed uit. 900.000 woningen, 100.000 per jaar, regie, twee derde betaalbaar en de koppeling met mobiliteit. Ja, het staat er allemaal in. Maar als we inzoomen, is de VVD dus kritisch, vooral met betrekking tot de vraag hoe de minister dit tot een succes gaat maken. Er ontbreekt nog invulling. Hoe gaat dit in de praktijk uitwerken? Hoe gaan we dit voor elkaar krijgen? En sterker nog, we moeten zelfs kritisch zijn. Over sommige keuzes die zijn gemaakt, moeten wij de vraag stellen of die wel aansluiten bij de behoefte.

Het tweede punt van de VVD is daarom: waarom is de focus zo gericht op binnenstedelijk bouwen? We spraken juist onlangs af dat we in heel Nederland bouwen, binnen- en buitenstedelijk. Laten we verder kijken dan de Randstad. Qua wonen is het gebied al veel groter. De cirkel valt over de twee Noord-Hollandse provincies heen, over Lelystad, over Zwolle, achter Arnhem langs en door Brabant weer terug. Ook als VVD zien wij juist binnen die cirkel nog meer kansen voor buitenstedelijke ontwikkeling. Denk aan de grote uitbreidingslocaties zoals Rijnenburg, de Gnephoek en Pampus. Maar ook kleinschalige buitenstedelijke uitbreiding rondom dorpskernen, waar kansen voor 500, 1.000, 1.500 woningen op de plank liggen en nu niet door mogen gaan. Want daar zit juist de snelheid. Daar zitten de kansen voor betaalbaar bouwen, met makkelijkere aansluiting op bestaande wegen. Juist dat heb ik geleerd van vroeger. Als je direct zaken kan doen met de eigenaar van een stuk grond, zonder al te veel obstakels en eisen, dan kun je snel woningen realiseren. Waarom kiest de minister dan voor zo veel binnenstedelijk bouwen, met alle complexiteit, kosten en dure grondposities van dien?

Voorzitter. Ons derde punt: betaalbare woningen. Ik heb het al een paar keer gezegd, maar waar gaat het eigenlijk over? Dit gaat over Bianca en Ramon, die allebei klaar zijn met school en studie, allebei al werken en graag een woning willen kopen om hun toekomstplannen te ontvouwen. Ze willen graag een woning kopen van net over de drie ton. Niet in Amsterdam, trouwens. Maar op Funda krijgen ze welgeteld twee hits. Het blijken allebei garageboxen te zijn. Huizen van €225.000 tot €355.000 zijn er gewoon nauwelijks, terwijl huizen in die prijsklasse heel hard nodig zijn voor een gezonde woningmarkt. Huizen moeten daadwerkelijk haalbaar zijn voor mensen, en dat is dus gekoppeld aan inkomen, niet aan NHG-grenzen. Voor mensen zoals politiemensen, zorgverleners, metselaars, starters, alleenstaanden en noem maar op, ligt de bovengrens van de huizenprijs die ze kunnen betalen net onder de drie ton. Je moet flink meer verdienen — anderhalf tot twee keer modaal, gaf ook de Vereniging Eigen Huis aan — om überhaupt aan een huis binnen die NHG-grens te komen. De vraag is: voor welke klasse gaat deze minister bouwen? Hoeveel woningen zijn dat er dan? Voldoet dat aan de behoefte voor betaalbare koop? Welke garantie is er dat die kooprijzen er dan komen? Kan de minister beloven dat er niet enkel betaalbare koop komt net onder die NHG-grens? Die loopt namelijk ook steeds verder op.

Voorzitter. Mijn laatste en vierde punt in deze eerste termijn: sociale woningbouw. Zoals u weet heb ik hier eerder betoogd dat ook wij zien dat het nodig is om meer sociale huurwoningen te bouwen. Maar even belangrijk is het doorstromen vanuit die huurwoningen, want daarmee komen sociale huurwoningen vrij. Dat zit nu op slot. Daarbovenop komt de minister nu op bladzijde 44 van de Woon- en Bouwagenda met het streven om elke gemeente ten minste 30% sociale huur- en woningvoorraad te laten

hebben. Dat is wat ons betreft een slecht idee, en waarom? Gemiddeld 30% van straks 9 miljoen woningen? Dan moeten er nog wel meer sociale huurwoningen worden gebouwd dan die 250.000! Hoe komt de minister eigenlijk aan die 250.000? Stedelijke en dorpse gemeenten zijn niet met elkaar gelijk te stellen. Het gaat er vooral om wat waar nodig is, en dat is een gemeentelijke aangelegenheid, vindt de VVD. Moeten anders veel steden in het zuiden van Brabant nu ineens enorme hoeveelheden sociale woningbouw gaan plegen? Deze praktijk kunnen de lokale corporaties toch helemaal niet bolwerken? Corporaties moeten immers ook nog eens 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Graag een reactie van de minister.

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank. En ik heb een interruptie van de heer Grinwis voor u.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ja. Ik word getriggerd door de laatste woorden van de heer De Groot. Eerst was ik wel blij dat de VVD eigenlijk ronduit erkende dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. Die moeten worden bijgebouwd. Tegelijkertijd zegt hij dan: dat moeten we niet van bovenaf willen sturen en niet zomaar overal 30%. Terwijl we in het coalitieakkoord hebben afgesproken: twee derde betaalbaar en daarvan is een substantieel deel sociaal, ook op basis van een inschatting van ABF. Hoe wil de VVD voldoende sociale huurwoningen toevoegen als we gewoon doorgaan met het oude beleid, waarbij toch een heel aantal gemeenten een beetje de snor drukken? We moeten toch de lasten en lusten een beetje eerlijk verdelen? Dan moet toch ook iedere gemeente netjes haar bijdrage leveren aan het bijbouwen van sociale huurwoningen? Met respect voor de verschillen natuurlijk.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik ben het eens met de heer Grinwis dat er bijgebouwd moet worden. Dat gaf ik net ook aan. Waar de VVD het over heeft, dat zijn de verschillen. Als ik in Zuid-Brabant kijk, dan is in sommige dorpen en gemeenten wel 18% sociale woningbouw. Als daar ineens klip-en-klaar wordt neergelegd dat het 30% moet worden, dan is dat een enorme opgave. Ik vraag me überhaupt af of de corporaties dat aankunnen, of die gronden er zijn, of dat allemaal wel realistisch is. Ik kijk naar het realistische verhaal. Ik woon zelf in Harderwijk, daar is het 32% en daar liggen goede plannen om dat te laten toenemen. Dus ja, die woningen moeten er gebouwd worden. Daar moet volgens mij de minister ook gewoon prestatieafspraken over maken en zo moeten die woningen naar behoefte over Nederland uitgerold worden.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dit antwoord gaat voorbij aan de gevolgen van het woonbeleid van de afgelopen jaren. Met passend toewijzen en het niet voldoende bijbouwen van sociale huurwoningen hebben we in steden en in wijken waar relatief veel sociale huurwoningen zijn, ook veel meer problematiek geconcentreerd. Het is van tweeën één. Of je gaat veel meer sociale huur bijbouwen in alle wijken, ook in de rijke wijken, om problemen niet op één plek te concentreren maar de lasten netjes met elkaar te delen. Of je gaat gemeentes niet alleen oproepen om allemaal grosso modo 30% bij te bouwen, maar regelt dat gewoon. Gemeentes met 18% sociale woningen hoeven dan maar 18% bij te bouwen in hun nieuwbouwtoevoeging. Maar een gemeente als Delft met 45% of 50% sociale

---

huurwoningen, moet dan doorgaan met 50%. Dan kan ik de collega van de VVD één ding op een briefje geven, namelijk dat de segregatie in Nederland verder toeneemt, dat de ongelijkheid toeneemt en dat het er niet beter op wordt.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik hoor wat de heer Grinwis zegt. Ik weet niet precies wat hij nu aan mij vraagt, maar ik ga toch een poging doen daarop te reageren. Ik zie die verschillen ook tussen de steden. U zult aan mij de laatste hebben die zegt: bouw ze allemaal op een kluitje, zet ze bij elkaar. Dat moet je zeker verdelen. Alleen wil dat niet per se zeggen dat we dat moeten verdelen over alle gemeentes en dat gelijk moeten trekken naar 30% per gemeente. Volgens de VVD is dat echt onuitvoerbaar. Het is echt een onuitvoerbare maatregel om te zeggen: deze corporatie in het zuiden van Brabant moet nu eens eventjes duizenden woningen gaan bijbouwen. Volgens mij kunnen we dat helemaal niet van ze vragen. Dus daar moeten we op een gezonde manier naar kijken. Nogmaals, de VVD is geen tegenstander van het toevoegen in die 900.000 woningen van sociale huurwoningen.

De **voorzitter**:

Ik heb een interruptie van de heer Azarkan voor u. Sorry, van de heer Van Haga. Hoe kan ik ze door elkaar halen?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Beiden uit het vastgoed, voorzitter. Het is mooi om te horen dat de VVD daar in ieder geval geografisch onderscheid wil maken. Dat lijkt me heel wezenlijk. Ik denk dat het heel verstandig is om sociale woningen bij te bouwen. Daar zijn we het wel over eens, maar moet je ook niet kijken welke partijen die sociale woningen gaan maken? Ik merk dat heel vaak een gemeente zegt: er moet overal 30%, of 40%, of 30/30/40 gebouwd worden. Dan verplicht je ook de particuliere markt om dat te doen en dan wordt er meteen niks meer gebouwd, terwijl het zo mooi is dat we woningcorporaties hebben die juist de taak hebben om dat te bouwen. Als je daar een onderscheid in gaat maken, heb je denk ik veel meer waar voor je geld.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Sorry, maar wat is de vraag van de heer Van Haga aan mij?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Bent u het met mij eens dat je beter de particuliere markt niet sociale woningen kunt laten bouwen maar dat expliciet moet overlaten aan corporaties, die dat goedkoper en beter kunnen doen? Daar kan een gemeente ook veel beter mee onderhandelen en dan laat je de markt gewoon de rest bouwen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Volgens mij zijn we het in grote mate met elkaar eens. Het is volgens mij de rol van de corporaties om die corporatiewoningen te bouwen. In dit voorstel staat ook dat de corporatiewoning ook in het middensegment wat gaat doen. Dus hier ligt een behoorlijke opgave voor die corporaties de komende acht, negen jaar, als je ook kijkt naar aantallen. Daar ben ik het ook over eens, als je dat vergelijkt met de aantallen van de afgelopen jaren. Daar moeten we fors op inzetten. Daar gaat VVD ook echt voor staan. Maar laat ook vooral die corporatiewoningen door corporaties gebouwd worden.

**De voorzitter:**

Ik zie geen interrupties meer. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis, die spreekt namens de ChristenUnie-fractie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Voorzitter, dank u wel en dank ook aan de minister voor twee prachtige programma's. We bespraken al het Nationaal Isolatieprogramma, we hebben de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw, en nog 54 andere stukken op de agenda.

Ik ben blij dat deze programma's er zo snel na het aantreden van deze minister voor VRO zijn, want we hebben zo ongelofelijk veel behoefte aan betaalbare woningen. Voor starters die een huis zoeken, voor ouderen die willen doorstromen, voor daklozen die op straat staan. Misschien nog wel een groter probleem: de gemankeerde woningmarkt is verslaafd aan geld. Daar is nog wat weinig aandacht voor in deze programma's.

Met de kunstmatig lage rente de afgelopen jaren, de hypotheekrenteaftrek en de jubelton gaven we de huizenprijzen iedere dag nog een extra shot. Gelukkig schaffen we die jubelton nu af. Daar komt nog eens bij dat we jarenlang beleggers geen strobreed in de weg hebben gelegd. Ook dat pakken we nu aan. Maar daardoor zijn de prijzen nu wel veel hoger dan nodig was, terwijl een huis is om in te wonen, niet om aan te verdienen. Houd dat alstublieft voor ogen, minister!

Huizen bouwen is niet zomaar stenen stapelen — we hebben het vaker gezegd — maar gemeenschappen bouwen, dorpen bouwen, steden bouwen. Dus geen studio's waar studenten vereenzamen, maar echte studentenhuizen, met een gezellige woonkamer en een net iets te smerige keuken. En niet te vergeten, gezellige hofjes voor ouderen. En niet alleen duurdere woningen in wijken met veel sociale huur maar, zeg ik tegen collega De Groot van de VVD, ook sociale huur in de chiquere wijk. Zo bouwen we aan een land waar het voor iedereen goed wonen is.

Voorzitter, ik ga een aantal punten langs en een aantal vragen daarover aan de minister stellen.

Allereerst over die grootschalige woningbouwlocaties versus de afspraak in het coalitieakkoord dat we in heel Nederland gaan bouwen. Dat doen we om heel veel redenen, en toch is in het woningbouwprogramma van de minister best veel focus op die vijftien grootschalige woningbouwgebieden. Daar heb ik toch wel wat twijfels bij. De Woningbouwimpuls — laten we daar eerst eens naar kijken — is de afgelopen tijd eigenlijk vrijwel alleen gebruikt in grootstedelijk gebied, in die vijftien gebieden, zou je kunnen zeggen. Even de getallen op een rijtje: met die Woningbouwimpuls zijn in totaal 140.000 woningen tot nu toe gebouwd, waarvan 0 in Friesland, 0 in Zeeland, 866 in Drenthe, 693 in Limburg en in totaal 108.000 woningen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dan schrijven we op in het coalitieakkoord: we bouwen in heel Nederland. Kortom, er ligt wel een opgave. Ik ben wel benieuwd hoe de minister bijvoorbeeld in dit kader de zeer breed aangenomen motie van mijn hand uitvoert, die oproept tot het stimuleren van woningbouw ook in de kleinere dorpen en kernen. Hoe gaat dat in de vierde tranche van de Woningbouwimpuls terugkomen? Wat is eigenlijk de status van die vierde tranche van de Woningbouwimpuls? Wanneer kunnen gemeenten zich gaan inschrijven en wat is er qua voorwaarden ten opzichte van de derde tranche en de tranches daarvoor veranderd, mede ter uitvoering van de

genoemde motie?

Voorzitter. Maar de kernvraag is dus: hoe gaat de minister ervoor zorgen dat we in heel Nederland gaan bouwen? Dat is ook nodig om de marktcapaciteit die er is goed te benutten, et cetera. Dat is nog eens een praktisch argument.

Dan over de ambtelijke capaciteit. Volgens de woningbouwers loopt heel veel spraak, nu al en de komende jaren, op ambtelijke capaciteit. Deze minister wordt ongetwijfeld de beste woonminister van alle kabinetten-Rutte, maar hoe gaat hij dit oplossen? Hoe groot is het tekort aan ambtenaren dat bestemmingsplannen kan maken en bouwgerelateerde vergunningen kan controleren en afgeven? En hoe lopen we dat in? Hoeveel échte experts hebben we nog binnen het openbaar bestuur die bijvoorbeeld weten hoe een parkeernorm bij nieuwbouw zich verhoudt tot flora- en faunawetgeving? En hoe wil de minister de ambtelijke capaciteit op lokaal niveau gaan versterken? Gaan die flexpools daarin echt het verschil maken of zijn er gewoon veel meer mensen nodig?

Voorzitter. Dan over klimaatbestendigheid. Woningen bouwen we immers niet voor een paar jaar, niet voor één generatie, maar voor 100 jaar en langer. Daarom hebben we in het coalitieakkoord afgesproken: water en bodem worden sturend bij ruimtelijke planvorming. Alleen, hoe dat nu is vertaald in deze programma's is toch wel een beetje slappe hap. "Er wordt bekeken of de watertoets dwingender kan" en "er wordt onderzocht of een maatlat klimaatbestendig bouwen werkbaar is". Dat is toch echt te slap. De Deltacommissaris luidt de alarmklok en wij gaan kijken of iets werkbaar is. Nota bene 820.000 van de geplande woningen liggen in overstroombaar, slap of zettingsgevoelig en nat gebied.

Ik verwachtte toch wel echt iets meer van de minister. Hoe gaat hij straks om met buitendijks bouwen? Gaan we dat uitsluiten? Gaan we dat inperken? En hoe gaan we in zettingsgevoelig gebied bouwen? Of gaan we daar niet meer bouwen? Wat is het idee daarbij? Hoe gaan we om met ruimte geven aan water en groen bij bouwen? Het zijn zo wat vragen die na lezing van het programma toch nog op een antwoord wachten.

Volgens mij ben ik bijna door mijn spreektijd heen, voorzitter. Ik houd het even niet zo goed bij. Ik had nog één punt over spoorzones. Kan dat nog?

**De voorzitter:**

U heeft nog 30 seconden.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Kijk aan. Dat kan nog precies.

In het coalitieakkoord hebben we ook afgesproken om te gaan bouwen bij spoor- en kanaalzones. Ik wil even een punt maken met betrekking tot rangeerterreinen. Afgelopen vrijdag was ik in Dordrecht, bij een gebied net aan de andere kant van de binnenstad, tegen het spoor aan geplakt, waar een prachtige stadsontwikkeling kan gaan plaatsvinden met een rangeerterrein. Maar daar moet dan met ProRail worden onderhandeld om het weg te krijgen. Dat heb je ook in Arnhem, in Venlo, in Rotterdam Feijenoord. Kan de minister een zetje geven door gemeenten en ProRail bij elkaar te zetten en hier eens een doorbraak te forceren? Want hier zijn heel veel kansen om veel woningen toe te voegen, dicht bij stations. Daar is volgens mij heel veel moois te

realiseren de komende jaren.

Dat is in eerste termijn mijn bijdrage.

**De voorzitter:**

Dat denkt de voorzitter ook. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer, die spreekt namens de PvdA-fractie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Ik sluit aan bij de opmerking van de heer Grinwis ten aanzien van de regionale woningbouw. Want we hebben het hier heel vaak over de Randstad, maar er zijn wel meer plekken in Nederland waar woningnood is en daar moet ook gewoon gebouwd worden.

Voorzitter. Ik begin met iets wat mensen nu elke dag bezighoudt, namelijk rondkomen aan het eind van de maand. De energierekening is torenhoog, de inflatie loopt op en ook de huren blijven stijgen. De minister heeft voor dit jaar wel besloten dat de huren niet met vele procenten mogen stijgen, maar ze mogen wel stijgen. Ik vraag de minister waarom in het koopkrachtpakket niet toch de huurtoeslag is verhoogd of voor huurbevriezing is gekozen. Daar hebben we een uitgebreid debat over gehad, een driedaagse. De minister is dat wel gewend van andere debatten. Maar we hebben hier ook drie dagen over gedaan als financieel woordvoerders. De argumentatie van het kabinet waarom niet voor compensatie voor huurders is gekozen in het koopkrachtpakket is mij volstrekt onhelder. Het kan namelijk heel gericht. Huurders kunnen niets doen aan een tochtig huis; die zitten daar nu een keer in. Daar kunnen ze niet zelf wat aan doen. Ze hebben veelal lagere en middeninkomens. Het is maar een heel klein deel huurders die voor €2.000 in de maand huurt; de meeste huurders zitten in een corporatiewoning of betalen huren onder de liberalisatiegrens. Dus je hebt daar een heel gerichte maatregel mee, met huurbevriezing of met huurtoeslag. Ik vraag waarom het kabinet daar niet voor heeft gekozen, want ik vond de argumentatie niet helder. Ik denk ook dat het de woonminister zou helpen.

Voorzitter. Ik was blij gisteren te lezen in de Wet verhuurderheffing — het was een beetje een gekke plek om het te lezen, maar daar zal ik de minister verder niet mee lastigvallen — dat er volgend jaar lijkt te worden ingegrepen om de huren niet met de inflatie mee te laten stijgen. Dan zouden ze ook torenhoog worden. Dat vind ik dus verstandig. Ik vraag de minister wel om daar stevig in te grijpen, want het wordt nu een beetje in het midden gelaten door te zeggen: het kan. De teen wordt al een beetje in het water gestoken, dus ik denk dat het wel de richting op gaat die de PvdA wenst, maar dat is nog niet zeker. Ik vraag de minister ook hoe dat wordt besloten. Ik vind namelijk dat zo'n groot besluit voor alle huurders in Nederland eigenlijk bij wet moet — ik heb zelf ook een wet ingediend — of dat het in ieder geval aan de Kamer moet worden voorgelegd voordat het wordt besloten. Hoe zit dat wetstechnisch in elkaar? Gaan wij erover of besluit de minister het in al zijn wijsheid en zegt hij: 3% is wel genoeg? Daar ben ik benieuwd naar.

Voorzitter. Dan de nieuwbouw. Er komen 900.000 woningen voor mei 2030. Het is op de maand nauwkeurig geprogrammeerd. De grote vraag is natuurlijk: wat is nou betaalbaar? Dat vroegen collega's ook al. Wat is dat nou eigenlijk? Ik vind het goed dat de minister doelstellingen heeft opgesteld voor de betaalbaarheid, zowel voor koop als

huur. Die waren er niet, dus dat is al een vooruitgang. De vraag is alleen: wat vindt de minister betaalbaar? Richt de betaalbaarheid zich straks bijvoorbeeld niet op de NHG-grens? De collega van de VVD zei daar ook al wat over. Die wordt ook al hoger. Komt het dan net daartegenaan, terwijl er ook woningen daaronder noodzakelijk zijn? Een politieagente met een partner die secretaris is in deeltijd, kan een huis kopen van €272.000. Een verpleegkundige kan een huis kopen van €217.000. Dat zijn de hypotheek die mensen met modale inkomens kunnen krijgen als ze geen huis hebben dat ze kunnen verkopen. Anders kunnen ze de overwaarde natuurlijk meenemen. Ik zou graag zien dat er gericht wordt gebouwd voor de groepen die werkend zijn maar geen topinkomen verdienen, en dat daarvoor ook doelstellingen worden afgesproken.

Dat geldt natuurlijk ook voor de sociale woningbouw. Voorzitter, ik zie iemand heel hard zwaaien, maar ik weet niet of u het niet goedkeurt omdat het met een pen is.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer wil graag een interruptie van de heer De Groot. Die wijs ik hem ook toe.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Wie had gedacht dat de VVD en de Partij van de Arbeid hier vandaag dezelfde inbreng zouden leveren? De laatste woorden van de heer Nijboer waren ongeveer een kopie van mijn betoog, namelijk dat betaalbaar gekoppeld moet zijn aan inkomen. Ik heb daar toch een vraag over. Is de heer Nijboer het met mij eens dat we, om de woningmarkt weer een beetje aan de gang te krijgen met elkaar, die woningen ook vooral bouwen om te zorgen dat we sociale woningbouw vrijspelen? Moeten we daar ook iets met de koppeling? Hoe kijkt de heer Nijboer daarnaar?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vind het een moeilijke vraag. Ik ben trouwens blij als de VVD nu ook de huren wil bevriezen, want dan hebben we een meerderheid in de Kamer, maar ik geloof niet dat de heer De Groot dat bedoelde. Natuurlijk is het zo dat als betaalbare koopwoningen beschikbaar komen en mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, daarnaar kunnen doorstromen, je dan weer ruimte hebt om een sociale huurwoning te bouwen. Ik denk dat dat de vraag was, maar ik weet niet of ik die goed begreep. De PvdA is voorstander van het bouwen voor alle groepen, want er is woningnood. Je hebt kleinere starterswoningen en grotere gezinswoningen nodig. Je hebt corporatiewoningen nodig. Je hebt betaalbare huurwoningen en wat duurdere huurwoningen nodig. Ik weet niet of ik de vraag goed heb beantwoord. Nou ja, ik ga er zelf over of het goed is, maar ik weet niet of ik antwoord gaf op de vraag die de heer De Groot stelde. Hij heeft gelijk dat huurders kunnen verhuizen naar een koopwoning, zeker als die betaalbaar is.

**De voorzitter:**

Meneer De Groot, uw laatste interruptie.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Voorzitter, ik had eigenlijk geen aanvullende vraag. Ik ben best wel tevreden met het antwoord. Dank daarvoor.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dan zijn we het op dit punt eens! Nu de huren nog en dan komen we samen een heel eind.

Voorzitter. Ik zou graag doelstellingen zien voor betaalbare sociale huurwoningen. Daarvoor hebben we natuurlijk één grens, maar er zit ook weer verschil tussen. Ik vind het ook nogal wat uitmaken of een woningcorporatie zo'n huurwoning aanbiedt of dat een investeerder dat tijdelijk doet. Die committeert zich dan voor tien jaar, maar na tien jaar kan er weer de hoofdprijs voor worden gevraagd. De ruimte is dan wel ingenomen en die is al beperkt. Ze noemen dat "nepsociale huur", geloof ik. Ik heb die term zelf niet bedacht. Wil de minister ervoor zorgen dat het structureel betaalbare huurwoningen worden? Ik vond dat Trouw daar goed onderzoek naar heeft gedaan.

Voorzitter. Dan het verduurzamen. De minister heeft al aangegeven dat hij bereid is om ervoor te zorgen dat als je echt een slechte, tochtige huurwoning hebt, de huur dan verlaagd kan worden. Daar ben ik tevreden over. Ik vraag wel wanneer dat gaat gebeuren, want nu is het momentum dat mensen daar het allermeest last van hebben. Ik weet niet of alle partijen daarvoor zijn, maar ik denk wel dat een brede meerderheid in de Kamer er voorstander van is om dat te doen. Ik zou dus zeggen: smeed het ijzer nu het heet is. De minister houdt ook wel van doorpakken. Ik zou zeggen: doe het nu. Probeer het voor de zomer nog te regelen. Dan kunnen we dat afdwingen en hebben huurders er ook wat aan.

Voorzitter. Dan wat anders. Ik heb nog twee puntjes. Ik denk dat het wel kan.

**De voorzitter:**

U heeft nog 30 seconden.

**De heer Nijboer (PvdA):**

O, dan moet het wel heel snel. Dan doe ik er één.

Voorzitter. Dan wat anders. Ik had het zelf nog niet gehoord, maar er kwam in het nieuws dat huurders geld krijgen voor het aandragen van een komende huurder. Ze verkopen dan eigenlijk hun eigen huurwoning. Dan dragen ze die bij de verhuurder aan. Twee verhuurders stoppen daar nu mee, maar zouden we het niet gewoon moeten verbieden dat je als huurder kunt zeggen: geef mij dit bedrag maar om het door te geven aan een volgende huurder? Het waren zelfs bedragen tot €10.000. Dat vind ik echt idioot. Dat moeten we toch niet willen?

**De voorzitter:**

En uw afrondende zin?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat is geen eerlijk systeem.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank. De heer Van Haga heeft nog een interruptie voor u. Dat is zijn laatste.

**De heer Van Haga (Groep Van Haga):**

Ik hoor allemaal mooie linkse, of marxistische, plannetjes. Dat ben ik gewend van de heer Nijboer, dus dat is helemaal niet erg. Maar er zijn ook nog een aantal andere



dingen die niet benoemd worden, zoals het scheefwonen. 20% van de huurders in sociale huurwoningen woont scheef. Het zou fantastisch zijn om daar eens een eind aan te maken, want we subsidiëren het met z'n allen. Dat is heel erg jammer. Heeft de Partij van de Arbeid ook een plan om het scheefwonen aan te pakken?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, integendeel. Ik vind het juist heel goed dat mensen die wat groeien in inkomen, in hun wijk willen blijven wonen en die wijk willen versterken. Het zijn namelijk vaak mensen die een promotie hebben gekregen in hun baan of die wat langer werken en wat salarisverhoging hebben gekregen. Wat betreft de term "scheefwonen" heb ik ook nog nooit gehoord van een "scheefkoper", dus iemand met een afgelost huis. Dat noemen we ook geen "scheefkoper" die te lage woonlasten zou hebben. Ik vind het een hele rechtse term. Die gebruik ik dus ook niet. Ik ben er geen voorstander van. Ik vind het juist van waarde dat er heel veel verschillende groepen in een wijk kunnen blijven wonen. Er zijn heel weinig mensen die €100.000 verdienen of weet ik hoeveel en dan nog in een sociale huurwoning wonen. Sterker nog, ze zijn er niet. Dat is echt een gezocht probleem.

De **voorzitter**:

Met die woorden draag ik het voorzitterschap over aan de heer Azarkan.

**Voorzitter: Azarkan**

De **voorzitter**:

Dank. Ik geef de heer Geurts graag het woord voor zijn bijdrage namens het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank, voorzitter. De minister dacht dat hij er al was, sorry. Het doet mij als christendemocraat goed dat we het weer hebben over volkshuisvesting. De opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, is een zaak van algemeen belang. Het visiestuk getiteld "Betaalbaar wonen voor iedereen" dat ik met het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA heb gemaakt, stelt dat de woningcrisis meer dan een economisch of bestuurlijk vraagstuk is, maar dat het bovenal een sociale kwestie is. Het tekort aan voldoende woonruimte belemmert jongeren en starters in de ontwikkeling in hun leven, maar ook veel senioren zitten vast in hun eigen huis. Als ze willen verhuizen, moeten ze veelal voor een kleinere woning meer huur betalen. De torenhoge prijzen vergroten de ongelijkheid tussen hoge en lage inkomens.

Voorzitter. Dan kom ik op de huurontwikkeling. Het CDA maakt zich hier grote zorgen over, net als vele leden van deze Kamer. Inflatiecijfers die de 10% naderen en stijgende energieprijzen gaan huurders massaal in de problemen brengen. Betaalbaar wonen voor iedereen komt dan in het gedrang. Laat ik het maar duidelijk zeggen: de koppeling aan de inflatie is met de huidige inflatiecijfers onhoudbaar. Denkt de minister al na over het toekomstige huurbeleid? Dat wil ik hem vragen. Betreft de minister daar ook bij dat verhuurders gedwongen moeten worden om woningen met slechte energielabels te verduurzamen?

De **voorzitter**:

Eén ogenblik, meneer Geurts. Ik zie een interruptie van meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben het zeer eens met wat de heer Geurts zegt, maar ik heb wel een vraag. Heeft hij een idee wat dan wel de maatstaf zou moeten worden waaraan de huurprijsontwikkeling moet worden gekoppeld? Is dat de kerninflatie? Is dat iets heel anders? Wat heeft hij voor ogen?

De heer **Geurts** (CDA):

De afgelopen week heb ik allerlei stukken gelezen uit 2019 en 2017 van topambtenaren, bijvoorbeeld van het ministerie van Financiën. Daarin werd er ook weleens over gepraat. Ik doe dit woordvoerderschap nog niet zo heel lang, maar ik zie dat je, als je aan een knopje gaat draaien, moet oppassen dat je ergens anders niet een nog groter probleem creëert. Er zijn meerdere wegen. Je zou het aan de hypotheekrente kunnen koppelen. Dan kom je meer bij koop en huur. Ik zeg "zou", want ik zeg niet dat ik gelijk met mijn fractie instem met een motie daarover, als die nu wordt ingediend. Maar er zijn dus meerdere wegen. Het gaat uiteindelijk om die woonlasten. Kun je op een gegeven moment dusdanig verduurzamen dat de energieprijs bij wijze van spreken naar nul gaat, dan is die huurprijs iets minder een discussie bij ons. In de basis gaat het uiteindelijk om de woonlasten.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis voor een vervolg? Nee? Dan mevrouw Beckerman voor haar interruptie, en daarna de heer Boulakjar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ook complimenten aan het CDA voor deze mooie draai. Dit is een nieuw geluid. Recent heeft het CDA alle moties om huren te bevriezen, weggestemd. Denk ook aan moties om de huren van woningen met een slecht label te bevriezen of te verlagen, of om de koppeling tussen inflatie en huren los te laten. Dit is dus een mooi begin, maar ik zou wel heel graag willen weten wanneer huurders daar dan iets van gaan merken. Denk bijvoorbeeld aan huurders in woningen met slechte energielabels. Die hebben nu al een torenhoge energierekening. Die hebben nu al moeite om die te betalen. Hoeveel tijd geeft het CDA het kabinet nog?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik vind het bijzonder dat je gelijk het verwijt krijgt dat je een draai maakt als je aan het nadenken bent. Met inflatiecijfers van 10% en nog hoger moet je gewoon nadenken om de woonlasten voor mensen in de hand te houden. Het heeft dus niks met draaien te maken, maar gewoon met nuchter verstand, en in mijn geval nuchter boerenverstand. Ik gaf het de heer Grinwis net ook al aan: je moet verschrikkelijk goed oppassen dat je niet even met een korte motie het probleem misschien groter maakt in de uitvoering. Daar moet goed over nagedacht worden. Daarom stel ik deze vragen aan het ministerie. Vele leden van deze commissie hebben de minister vragen hierover gesteld. Bij die vragen sluit ik mij aan. We moeten erover nadenken met z'n allen. Ik denk dat dat heel verstandig is. Ik heb net al aangegeven dat ik het ook zoek in verduurzamen.

De **voorzitter**:

Dank voor uw antwoord, meneer Geurts. Gaat u verder met uw betoog.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik gaf net al aan dat het CDA op de lijn zit dat, als verhuurders het niet doen, ze

---

eventueel gedwongen zouden moeten worden tot huurbedruiging of huurverlaging. Dat slaat dan op dat verduurzamen.

Voorzitter. Van huur ga ik naar koop. We willen betaalbaar wonen voor iedereen, maar het aanbod ...

**De voorzitter:**

Excuus, meneer Geurts, maar net voordat u overstapte, kreeg ik een seintje van de heer Klaver, die wil interrumpen.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Het is ingewikkeld. Het een en ander hangt met elkaar samen wat betreft die verduurzaming. Maar door het aan te merken als een huurbedruk als een woning een te laag energielabel heeft — op korte termijn is dat in ieder geval al mogelijk — dan geef je huurders de mogelijkheid om een huurverlaging af te dwingen bij de Huurcommissie. Is dat iets waar de heer Geurts voor openstaat?

**De heer Geurts (CDA):**

Ik denk dat het hier ook van belang is om de verhuurder de mogelijkheid te geven om verduurzamingsmaatregelen te nemen. We hebben het over de verhuurders. Laten we het over corporaties hebben. Daar zit dat incentive in, het aanjagen om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Maar er zijn ook andere situaties, zoals die van particuliere verhuurders. Daarbij is het waarschijnlijk moeilijker om binnen een paar maanden die verduurzamingsmaatregelen te nemen. Je moet dus niet alles platslaan en doen alsof iedereen gelijk is, want in deze situaties is niet iedereen gelijk.

**De voorzitter:**

Meneer Klaver voor een vervolg.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Ik ken maar weinig situaties waarin iedereen wel gelijk is. Maar de vraag die ik stel, is natuurlijk wel relevant. We zien namelijk dat nu de prijzen stijgen. We voeren allemaal het hoogste woord over koopkrachtrepatrie. Dat moet allemaal door de belastingbetaler worden opgebracht. De verhuurders — de heer Azarkan rekende het prachtig voor — hebben de afgelopen jaren 10% rendement behaald. Je gaat mij niet vertellen dat je dan geen geld had om je pand te verduurzamen. Heb je dat niet gedaan, dan heb je nu gewoon dikke pech en ga je meebetalen in de vorm van een huurkorting. Dat kan. Dat vraagt wel iets van verhuurders. Is de heer Geurts dus bereid om dit aan te merken als een huurbedruk? Dan geven we huurders in ieder geval de mogelijkheid om op korte termijn naar de Huurcommissie te gaan.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik struikel over de term "op korte termijn", want daarbij zijn de gevolgen groot voor de verhuurders. De heer Klaver kan wel nee schudden, maar er zijn ook verhuurders die niet meer dan 2% rendement maken, omdat zij gewoon met minder rendement genoegen nemen, om de huurders een betaalbare huurprijs te geven.

**De voorzitter:**

Meneer Klaver, tot slot.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Als ze minder rendement maken en de prijsstijging hetzelfde is, dan betekent het dat ze een lagere huur vragen. Dat betekent dat de huurkorting die ze kunnen krijgen van verhuurders ook lager is. Het zijn echt drogredenen.

De heer **Geurts** (CDA):

Hier geeft de heer Klaver weer aan dat de corporaties ... Je hebt ook gewoon particuliere verhuurders, die niks of relatief weinig met die verhuurderheffing te maken hebben. Dit verhaal gaat dus niet op.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u verdergaat met uw betoog.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank. Wij willen betaalbaar wonen voor iedereen, maar het aanbod van goedkope nieuwbouwhuizen is al aan het opdrogen. Wat is goedkoop? Het aanbod van woningen onder de twee ton is grotendeels verdwenen. Het kabinet is van mening dat alles onder de €355.000 als betaalbaar aangemerkt wordt. Een politieagent, een verpleegster of een leraar kan dit echt niet zomaar betalen. Hoe gaan we ervoor zorgen dat er weer écht goedkope koopwoningen gebouwd gaan wonen, zeker nu ook de bouwkosten blijven stijgen?

Voorzitter. Dat is een bruggetje naar de grondstoffen. In Gelderland en Limburg vindt het gros van de zand-, grind- en kleiwinningen en de productie van bakstenen, dakpannen en tegels plaats. Als CDA hebben we schriftelijke vragen gesteld over de gestagneerde vergunningverlening en de beschikbaarheid van grondstoffen. Maar ik vind het een taak van het Rijk om de zand- en grindwinning en eventuele tekorten te monitoren. Is de minister bereid om bouwgrondstoffenwinning toe te voegen aan het onderwerp en de thema's waarvoor aanvullende regie, centrale monitoring en bijbehorend instrumentarium, zoals zicht op landelijke behoefte, nodig is?

Voorzitter. Ik blijf in Gelderland, maar het is een geheel ander onderwerp. De klimaatverandering dwingt ons na te denken over hoe we de verstedelijking in de toekomst anders over Nederland gaan verdelen. We hebben in Nederland vijftien grootschalige woningbouwgebieden aangewezen, overigens veelal in het westen. Als ik naar het kaartje kijk, valt mij op dat de Regio Foodvalley, plus 40.000 woningen, en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, plus 60.000 woningen, er niet toe behoren. Buiten de Randstad zijn er niet zo veel locaties waar in totaal zo'n 100.000 woningen, een tiende van de nationale opgave, mogelijk worden gemaakt. Gaat de minister nog meer grootschalige woningbouwgebieden, zoals Foodvalley, aanwijzen in de toekomst? Gaat de minister ervoor zorgen dat het Rijk mee-investeert in het landschap, de bereikbaarheid en de economie? Ik sluit mij dan gemakshalve ook aan bij de vragen die de heer Grinwis stelde over de Woningbouwimpuls, want die zou voor dit gebied volgens mij ook goed van toepassing kunnen zijn.

Voorzitter. Er zijn nog een paar punten die ik wil inbrengen.

De **voorzitter**:

Excuus. Ik kreeg de indruk dat de heer De Groot een interruptie had.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb een schets gegeven met welke cirkel ik de Randstand inmiddels zie. Daar zit de Regio Foodvalley in. Daarom ben ik benieuwd hoe de heer Geurts aankijkt tegen de buitenstedelijke, wat grotere locaties. Er is nu enerzijds heel veel binnenstedelijk geprojecteerd, dus grote locaties, plus 20.000 woningen. Maar denk ook aan de buitenstedelijke locaties die nu niet genoemd worden, die 1.500, 1.000 of 500 woningen toevoegen. Hoe kijkt de heer Geurts naar bouwen in heel Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk?

De heer **Geurts** (CDA):

Volgens mij heb ik een soortgelijke vraag eerder al eens gehad. Toen heb ik geantwoord dat voor het CDA binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen mogelijk is. Het liefst doen we het binnenstedelijk. We hebben het ook al over de Ladder gehad. Dat maakt het moeilijk. Daar heb ik ook opmerkingen over gemaakt met betrekking tot de CDA-visie. Maar het zou ook zeker buitenstedelijk kunnen. De Regio Foodvalley is daar volgens mij een goed voorbeeld van, maar ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, waar voor een deel buitenstedelijk gebouwd wordt. Ik denk dus dat de VVD en het CDA elkaar op dat punt voor een deel kunnen vinden.

De **voorzitter**:

U komt elkaar natuurlijk ook vaker tegen. Meneer De Groot voor een vervolg? Nee? Dank. Dan geef ik graag ... O, nee, u bent nog bezig met uw afronding, meneer Geurts. Gaat uw gang.

De heer **Geurts** (CDA):

Ja, voorzitter, ik heb nog een paar punten. Wat het CDA betreft gaan we versnellen met betrekking tot het ombouwen van leegstaande kantoorpanden. We hebben in het coalitieakkoord afgesproken om jaarlijks 15.000 eenheden extra te bereiken via transformatie van kantoren tot woningen. Ik zie de laatste weken veel positieve berichten voorbijkomen van gemeenten die razendsnel kantoren hebben getransformeerd tot woonruimten. Wat kan de minister doen om dit verder te stimuleren en aan te jagen? Heeft de minister een overzicht van hoeveel lege kantoorpanden worden getransformeerd en waar dit plaatsvindt? Graag een reactie.

Voorzitter. In het perspectief van het CDA spelen woningcorporaties opnieuw een sleutelrol bij het bouwen van middeldure huurwoningen. Het huidige tekort aan woningbouw is grotendeels te wijten aan de gebrekkige rol die woningcorporaties in de afgelopen jaren konden spelen. De Autoriteit woningcorporaties schrijft dat de sociale huurmarkt vastloopt. Steeds minder woningzoekenden kunnen terecht in een corporatiewoning en de doorstroming stakt. Op dit moment bouwen woningcorporaties daar waar winst wordt gemaakt. In plaats daarvan moeten zij weer de ruimte krijgen om een maatschappelijke onderneming te zijn. Wat het CDA betreft gaan ze weer bouwen waar vraag naar is, in samenwerking met de gemeenten en marktpartijen. Deelt de minister deze opvatting?

Woningcorporaties moeten meer mogelijkheden krijgen om te bouwen voor de middenklasse. Dat betekent wel dat de huur- en inkomensgrenzen voor woningcorporaties moeten worden gemoderniseerd. De huidige keuze voor grenzen op landelijk niveau past niet bij de regionale verschillen in de woningmarkt. Deelt de minister deze opvatting en, zo ja, hoe gaat hij hiermee aan de slag?

Voorzitter, dan mijn laatste punt. Er is vanmiddag een motie aangenomen van mijn collega Kuik, over het bouwen van tijdelijke woningen op centrale plekken in Nederland om mogelijke asielzoekers, in ieder geval mensen uit Oekraïne, op te vangen. Zou de minister al kunnen aangeven hoe hij in gesprek gaat met het bedrijfsleven om de woningbouwproductie van tijdelijke woningen te verhogen?

**De voorzitter:**

Dank voor uw bijdrage, meneer Geurts. Ik draag het voorzitterschap graag over aan de heer Geurts.

**Voorzitter: Geurts**

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik geef het woord aan de heer Bisschop. Hij spreekt namens de SGP-fractie. U hebt zes minuten spreektijd, meneer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Dank, voorzitter. Mijn excuses dat ik pas aan het einde kon aansluiten, maar ik verkoos om bij een andere commissievergadering aanwezig te zijn. Ik dacht: misschien kan ik nog even aanschuiven bij het staartje hiervan. Het is mij een genoegen dat ik ook namens BBB mag spreken; dat is dan weer een voordeel voor u.

Voorzitter. Op 11 maart ontvingen we aan het einde van de middag de Nationale Woon- en Bouwagenda van het kabinet. Het was een goed tijdstip, want de SGP had 's morgens haar woonagenda gepresenteerd. Dat is natuurlijk een kwestie van goede coördinatie. Maar die coördinatie is toch niet helemaal gelukt, want de ideeën in de woonagenda van de SGP zijn nog niet allemaal opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Maar goed, daar zijn nog kansen voor.

Het is wel positief dat er ingezet wordt op betaalbare woningbouw. Tegelijkertijd wordt een betaalbare koopwoning gedefinieerd als een woning tot €355.000. Dat is voor starters nog steeds nauwelijks op te hoesten. Daarom mijn concrete vraag: hoe zorgt de minister ervoor dat er niet alleen op papier maar ook gewoon in de dorpen echt betaalbaar wordt gebouwd, en dus niet alleen woningen net onder die €355.000? En waarom stelt de minister geen doelen voor het aantal woningen tot €250.000? Dat is echt iets voor starters, voor mensen die zonder eigen kapitaal aan een wooncarrière beginnen.

Voorzitter. De woningbouwopgave betekent ook veel voor gemeenten. Maar meer regie voor het Rijk lijkt in de kabinetsplannen minder inspraak voor de gemeenten te betekenen. Toch ligt het volgens de SGP een beetje anders. De gemeenten zijn natuurlijk geen uitvoeringsinstanties van het Rijk. Het zijn medeoverheden. We moeten de woningnood samen met de gemeenten oplossen. Daarom heb ik een concrete vraag aan de minister: hoe geeft de minister de gemeentelijke vrijheid in dit hele proces vorm en hoe wordt er rekening gehouden met de regionale verschillen en de noodzaak tot maatwerk?

Voorzitter. Ik had nog een vraag over grootschalige woningbouw in de regio, maar ik kreeg net de inbreng van het CDA mee en daar kan ik me kortheidshalve bij aansluiten.

Ik voeg daar nog wel een vraag aan toe. Als starters geen woning kunnen vinden en daardoor noodgedwongen hun dorp verlaten, zet dat de vitaliteit van die leefgemeenschap op het spel. Ik sluit mij aan bij de opmerking van de collega van het CDA, maar ik vraag me wel af wat de minister doet om de regio's echt tot hun recht te laten komen en om ook de kleine kernen het volle pond te geven.

Voorzitter. Niet alleen starters en ouderen hebben een woning nodig. Er zijn ook veel andere groepen waarvoor de nood hoog is, zoals arbeidsmigranten. Hoe wordt hierin een versnelling aangebracht? En worden de aanbevelingen van de commissie-Roemer op dat vlak voortvarend opgepakt?

Voor veel woningzoekenden, zeker spoedzoekers, kan het transformeren van leegstaand vastgoed een oplossing bieden. Ook daar is een vraag over gesteld, hoorde ik. Ik sluit mij daar korthedshalve bij aan. Hoe gaat de minister dat stimuleren?

Voorzitter. Dan de prijzen van bouwmaterialen. De vraag daarnaar neemt enorm toe. Er is te weinig en het is te duur. Dat gaat grote gevolgen hebben voor de productie. Projectontwikkelaars trekken zich al terug uit projecten omdat de risico's gewoon te groot zijn. Welke gevolgen heeft dat voor de bouwambities van het kabinet? En wat gaat de minister concreet doen om deze belemmerende factor te verkleinen? Is de minister in gesprek met de sector en bijvoorbeeld ook met de provincies om de vergunningverlening voor de winning van grondstoffen op orde te krijgen? Dat is ook een knelpunt.

Tot slot, ter afronding, woningen voor ouderen. Als wij voor hen bouwen, brengt dat de meeste doorstroming op gang. Alleen bouwen is niet genoeg. Ouderen willen niet alleen een huis, maar een thuis. De woonbehoeften zijn divers. Op dat aspect zou in de Woonagenda nog iets meer accent kunnen worden gelegd. Deelt de minister dat? Sommigen hebben een woning nodig waarin zorg gegeven kan worden en anderen willen juist in alternatieve woonvormen wonen, zoals Knarrenhofjes of hoe je dat wilt noemen. Mensen met dementie hebben dementievriendelijke woningen nodig.

Het is wat ons betreft een hele goede zaak dat er een aparte agenda, een apart programma, voor wonen en zorg komt. Ik heb daarover nog een aantal concrete vragen. Hoe wordt hierin de kracht van de gemeenschap meegenomen? Door het stimuleren en ondersteunen van burgerinitiatieven en door het snoeien in regelgeving kunnen er naar ons idee snel extra stappen worden gezet. Als die woningen er staan, hoe zorgen we er dan voor dat ouderen hun goedkope woningen verlaten en verhuizen naar een woning die vaak een hogere huur heeft? Dat is een feit. Graag een reactie.

Ik laat het hierbij, voorzitter. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank, meneer Bisschop. Ik schors de vergadering tot 19.30 uur. Dat is inclusief de dinerpauze. Er zullen een aantal leden niet meer terugkomen naar deze vergadering.

De vergadering wordt van 18.50 uur tot 19.34 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Welkom terug na de dinerpauze. De voorzitter was even benieuwd wie er terug zouden

komen, maar het ziet er goed uit. Ik geef het woord aan de minister.

**Minister De Jonge:**

De kerk wordt wel steeds leger. Het is toch altijd jammer als je de kerk leeg aan het preken bent, en ik ben eigenlijk nog maar net begonnen. Misschien is het goed, voorzitter, als u ook vanavond mijn bondigheidscoach zou willen zijn, want u wilt allemaal op tijd naar huis en er is zo veel aan de orde geweest, het is zo'n fascinerende materie, dat de verleiding groot is om de preek wat lang te laten zijn. Dus als u mij zou willen coachen op bondigheid: heel graag!

Ik ga de vragen als volgt beantwoorden. Het eerste blok gaat over woningbouw, het daadwerkelijk bouwen van die 900.000 woningen. Hoe doen we dat dan? De laatste vragen in dat blok gaan over het betaalbaar bouwen: hoe bouwen we betaalbaar? Daarmee kan ik een mooi bruggetje maken naar het tweede blok. Daarin gaat het over betaalbaarheid en alle vragen die daarmee samenhangen. Dan heb ik nog een derde blok, dat, om in de traditie te blijven, over varia gaat. Daarin komen alle vragen terug die zich niet zo makkelijk in die eerste twee blokken lieten indelen, zoals stikstof en een betere verdeling van bestaande woonruimte; de vragen van Van Haga. Zo wil ik komen tot een complete beantwoording van al uw gestelde vragen, maar niet dan nadat ik ter inleiding een paar zinnen heb toegevoegd.

Het is door velen gezegd: wonen is grondrecht. We hebben met elkaar echt een fundamenteel probleem als het gaat om wonen. Dat fundamentele probleem van zo veel huishoudens die op dit moment geen woning kunnen vinden, raakt aan hun bestaanszekerheid, aan hun toekomst, zoals de heer De Groot zegt, en dat maakt dat we inderdaad kritisch moeten zijn op hoe we het tot op heden hebben gedaan. We kunnen, denk ik, niet anders dan tot de conclusie komen dat we het te zeer aan het vrije spel der krachten hebben overgelaten. De heer Azarkan citeerde mij op hetzelfde punt als waar de heer Bisschop mij de vorige keer citeerde; beiden mannen van het Woord, natuurlijk, die dat ook kunnen waarderen. Maar het is een heel ernstig vraagstuk. We hebben eigenlijk onvoldoende waargemaakt van wat van ons verwacht had mogen worden, namelijk voorzien in voldoende woonruimte. Daardoor is de schaarste meer toegenomen dan noodzakelijk was geweest. Die schaarste raakt mensen in het kunnen krijgen van een nieuw huis, een nieuw betaalbaar huis, in het betalen van hun maandelijkse huurrekening, en dus moeten we de knop omzetten en de regie hernemen. We moeten de publieke ruimte herwinnen, heb ik eerder gezegd. Dus moeten we weer aan volkshuisvesting gaan doen. Alles wat met volkshuisvesting te maken heeft, moeten we weer tot onze taak rekenen.

Daarbij moeten we ook eerlijk zijn, namelijk dat het buitengewoon complex is, dat er niet echt snelle oplossingen zijn die ons eventjes uit de brand helpen, dat er niet één oplossing is als antwoord op het vraagstuk en dat we te maken hebben met een hele hoop tegenwind bij het oplossen ervan, zoals door velen is genoemd. De arbeidsmarkt, de stikstof: allemaal aspecten van tegenwind. Ik wil zo goed mogelijk toelichten hoe wij denken te komen tot meer regie op de woningbouw en hoe wij denken te komen tot maatregelen die de betaalbaarheid bevorderen. Ik wil alle vragen die zijn gesteld beantwoorden.

Voorzitter. Ik begin met de woningbouw. U heeft in het programma gezien, en daar begint het hernemen van de regie, dat we ons heel duidelijk hebben uitgesproken over



---

wat er de komende periode gebouwd zou moeten worden, namelijk 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar, dus 600.000 van de 900.000, waarvan de helft te realiseren door de woningcorporaties: 250.000 daarvan sociale woningbouw en 50.000 betaalbare huur voor middeninkomens. Dat willen we doen door de regie te versterken, door sneller van initiatief naar realisatie te gaan, door het stimuleren van snelle woningbouw, flex en transformatie, en door grootschalige woningbouw te stimuleren. Dat vereist afspraken maken met medeoverheden en met de corporatiesector. Want wij bouwen als rijksoverheid geen woningen en alleen gaat het niet werken. Je kunt niet alleen, als rijksoverheid, zorgen dat die woningen worden gebouwd. Je zult als één overheid moeten optreden, zoals de heer Bisschop terecht zei. Je zult als één overheid moeten optreden, samen met medeoverheden.

We willen dat als volgt gaan doen. Per 1 juni maken we indicatieve afspraken met de provincies over de nationale opgave en wat daarbinnen het aandeel van iedere provincie is, gewoon over de bouw in aantallen, over aantallen in welk jaartal — dus: hoe komen we zo snel mogelijk bij die 100.000 woningen per jaar? — over de twee derde betaalbare woningen en hoe we dat verdelen over de provincies. Tussen 1 juni en 1 oktober willen we de tijd nemen om een realitycheck te doen bij provincies en regio's — krijgen we dat inderdaad waargemaakt, ook met de markt; krijgt de markt dat inderdaad gebouwd? — en om dit verder door te exerceren: zijn dit inderdaad de aantallen die een adequaat antwoord bieden op de vraag die we hebben? Op 1 oktober leggen we de definitieve afspraken vast en voegen we afspraken toe over aandachtsgroepen, over transformatie en over hoe we de voortgang gaan monitoren. In het laatste kwartaal wil ik met alle woningbouwregio's woondeals sluiten die zorgen dat de optelsom per provincie ook wordt gehaald. In stappen — per 1 juni, per 1 oktober en in het laatste kwartaal — komen we dus tot bestuurlijke afspraken.

Een tweede manier om te sturen op die realisatie is via geld. Er zijn vragen gesteld over hoe het dan gaat met die 7,5 miljard. In het bestuurlijk overleg Leefomgeving net voor de zomer willen we kijken wat alvast te bestemmen is van die 7,5 miljard infrageld die bestemd is om woningbouw te realiseren en in het vierde kwartaal willen we de rest van die 7,5 miljard bestemmen. De ratio bij de bestemming — zo is ook de opdracht uit het coalitieakkoord — is die infra-investeringen mogelijk te maken die zo veel mogelijk woningbouw tot stand brengen. Een andere manier via sturen met geld is de Woningbouwimpuls. Er zijn best veel woningbouwprojecten waar nog net een onrendabele top op zit die niet zomaar door te belasten is in de grondprijs. Die zul je van buiten moeten financieren. Daar gaat het over de Woningbouwimpuls. Rond de zomer willen we de vierde tranche openzetten en als het even kan de vijfde tranche al aan het einde van het jaar. Zo willen we via de lijn van bestuurlijke afspraken en via de lijn van het sturen met geld komen tot het realiseren van de aantallen waar we zo scherp mogelijk over willen zijn, wat de nationale opgave is en wat vervolgens ook de provinciale opgave is en de opgave per regio.

Dat is eigenlijk het antwoord op de vraag van de heer Azarkan met welke financiële middelen en doorzettingsmacht we werken om gerealiseerd te krijgen wat nodig is. Daar is een vraag aan toegevoegd door de heer Kops, die zegt: de minister heeft ook gezegd dat hij met dwang wil aanwijzen. Dat is niet iets waar je mee begint. Dat is doorgaans geen begin van een gesprek met medeoverheden. Je moet natuurlijk allereerst komen tot afspraken. Ik spreek heel veel provincies en gemeenten en overall is de drive om meer betaalbare woningen te realiseren giga. Iedereen heeft namelijk dezelfde

---

gesprekken aan de keukentafel en bij de koffieautomaat. Iedereen kent voorbeelden uit zijn eigen omgeving waarin het mensen niet lukt om een huis te vinden. Mijn indruk is dus dat iedereen heel graag wil. Er is niemand die zegt: "Nou, woningbouw? Zo belangrijk is dat ook weer niet." Ik ben echt helemaal niemand tegengekomen. Ik denk dat er wel heel veel redenen zijn waarom het niet goed genoeg gaat. Al die redenen wil ik wegnemen. Wel zie je dat er soms heel lang gediscussieerd kan worden tussen een provincie en een gemeente. Dan denk ik dat er uiteindelijk aan het einde van de dag wel iemand de knoop moet doorhakken. Er is een aanwijzingsbevoegdheid. Die is in te zetten. Die zit in de Wet ruimtelijke ordening en straks ook in de Omgevingswet: een bevoegdheid voor Rijk en provincies om een locatie aan te wijzen voor woningbouw. Maar nogmaals, dat is niet iets waarmee je begint, dat is iets waarmee je uiteindelijk een discussie kunt oplossen. Want het is ook vrij langzame weg naar het resultaat dat je eigenlijk wilt. Alles staat immers open voor bezwaar en beroep. Het is dus niet de snelste weg naar resultaat.

Bouwen in heel Nederland. Dat is nadrukkelijk gevraagd door de heer Grinwis, maar ook door de heer De Groot, de heer Geurts en de heer Bisschop. Het zal toch niet zo zijn dat we ons alleen concentreren op de Randstad? Hoe zit het nou eigenlijk met die verstedelijkingsgebieden en die grootschalige woningbouwlocaties? De totale opgave tot en met 2030 is 900.000 woningen. De verwachting is dat je er 600.000 zou moeten kunnen realiseren in de zeven verstedelijkingsregio's. Die verstedelijkingsregio's zijn bijvoorbeeld ook Arnhem, Nijmegen, Groningen en Zwolle. Die verstedelijkingsregio's bevinden zich dus niet alleen binnen de Randstad. Dat is het eerste dat ik erover wilde zeggen.

Het tweede is dat er binnen de zeven verstedelijkingsregio's nu vijftien grootschalige woningbouwlocaties zijn aangewezen. Dat is geen limitatieve lijst. De heer Geurts noemde het voorbeeld van Foodvalley. Daar kun je wel degelijk behoorlijk wat huizen bouwen. Dat zou wel degelijk een grootschalige woningbouwlocatie kunnen zijn. Zo is er nog een aantal waarvan ik denk: dat is wel degelijk een kans om grootschalige woningbouw te realiseren binnen de zeven verstedelijkingsregio's. Die kans willen we ook grijpen. In het tweede kwartaal wil ik in het bestuurlijk overleg Leefomgeving met de verschillende landsdelen bekendmaken welke grootschalige woningbouwlocaties we verder willen ontwikkelen.

Als het gaat om 600.000 binnen de zeven verstedelijkingsregio's, dan zul je daarbuiten dus ook een derde van de taart moeten zien te klaren. Binnen de verstedelijkingsregio's gaat het niet alleen maar over binnenstedelijk bouwen. Het zal ook wel degelijk over buitenstedelijk bouwen moeten gaan, omdat je anders de aantallen niet haalt. Er is een soms wat religieuze twist tussen "het moet allemaal binnenstedelijk" en "je moet juist willen bouwen in het groen". Eerlijk gezegd denk ik dat we die religieuze twist moeten willen doorbreken, omdat we de luxe niet hebben om die keuze te maken. Je zult het allemaal moeten doen. Dat moet natuurlijk wel met oog voor de bescherming van de natuur. Ik denk dat we dat allemaal zo zien en willen. Maar je kunt wel degelijk aan de rand van gemeenten bouwen zonder dat je iets afdoet aan de bescherming van de natuur. Kortom, tegen iedereen die bevreesd is dat we alleen binnen de Randstad gaan bouwen of dat we alleen voor binnenstedelijk kiezen, zeg ik: beide niet. Het zijn zeven verstedelijkingsregio's. Daarbinnen zijn er meer dan die vijftien grootschalige woningbouwlocaties. We gaan zowel binnen- als buitenstedelijk bouwen en niet alleen in de Randstad, maar zeker ook daarbuiten.

**De voorzitter:**

Ik zie een interruptie van de heer De Groot en de heer Grinwis. Ik wil met jullie afspreken dat we voorlopig drie interrupties in tweeën doen. Meneer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik herken wat de minister aangeeft over de stoelendans of de afstemming aan de keukentafel tussen de provincie en de gemeente. Die is natuurlijk al gaande. Dat is ook wat ik denk terug te zien als ik kijk naar de samenvatting van de te bouwen aantallen. Tegelijkertijd merk ik tijdens werkbezoeken of bezoeken die ik hier krijg dat er voldoende potentieel ligt. Ik noemde ook dat 500, 1.000 of 1.500 woningen nu door de provincie worden tegengehouden. Daar wordt gewoon gezegd: dat gaan we even niet doen. Ik zou wel in kaart willen hebben hoe groot die lijst is. Om welke aantallen gaat het als we het hebben over lokale plannen? Hoeveel lokale plannen die in het overzicht staan, worden nu niet omarmd?

**Minister De Jonge:**

Ik snap dat eigenlijk wel. Het is altijd goed om bij zo'n locatie de twee kanten van het verhaal te horen. Stel dat er een locatie is waar op zichzelf genomen potentieel is, maar waarvoor je wel een stuk groen aan de rand van de gemeente moet inleveren. Een provincie zou kunnen zeggen: "Als we kijken naar de plancapaciteit en onze fair share van de 900.000 voor de komende periode, dan zien we dat we meer doen dan onze fair share. Onze plancapaciteit in de provincie als geheel is ruim, ruim, ruim boven wat die moet zijn." Dan vind ik op zichzelf genomen dat de provincie een punt heeft als die zegt: dat is het dan eventjes.

Stel dat dat niet het geval is en een provincie zegt "we doen het liever niet; we hopen eigenlijk dat andere plannen nog hard worden en dat we daar kunnen bouwen", terwijl er gewoon een panklaar plan ligt in een gemeente. Ook die voorbeelden ken ik. Dan vind ik juist wel dat die provincie tot afspraken moet komen. Ik wil het zo doen dat we in stappen dit proces gaan rationaliseren. Per 1 juni komen we met provincies tot de aantallen, waarvan twee derde betaalbaar is. Vervolgens gaan we dat richting 1 oktober doorvertalen. We maken dus eerst indicatieve afspraken. Daar maken we per 1 oktober definitieve afspraken van. In het vierde kwartaal komen we dan tot regionale woondeals. Daarin leggen we de locaties, aantallen, betaalbaarheidstypologieën en doelgroepen daadwerkelijk vast en maken we het dus heel precies per regio en per jaarschijf voor wie we bouwen, waar we bouwen en hoeveel we bouwen. Dat is de kunst. In het proces van het sluiten van de woondeals in het vierde kwartaal zullen telkens nieuwe locaties oppoppen en weer van de lijst verdwijnen, of zullen locaties die eerder waren afgevallen, toch weer worden teruggezet op de lijst. Ik denk dat ik er goed aan doe om u in het vierde kwartaal zo exact mogelijk te laten weten welke woningbouwlocaties het betreft voor de komende tien jaar. Ik denk dat dat mijn taak is. Ik denk tegelijkertijd dat het in het tweede kwartaal al mogelijk zou moeten zijn om daar waar wij de 7,5 miljard MIRT-gelden gaan verdelen, in afstemming natuurlijk met collega Harbers, de grootschalige woningbouwlocaties binnen de zeven verstedelijkingsregio's aan te wijzen. En dat zijn er meer dan vijftien, omdat ik denk dat we er meer nodig zullen hebben.

**De voorzitter:**

De heer De Groot heeft een vervolgvraag.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik ben blij met dit antwoord, omdat het, denk ik, ook heel erg goed past in het proces. Maar ik zou de minister toch willen oproepen om bij te houden welke locaties die langsgekomen zijn hij toch laat afvallen. Mijn oproep is met name — en dat is nog een veel belangrijkere oproep — om bij te houden langs welke criteria de minister dat dan doet. De minister heeft namelijk net ook aangegeven dat hij misschien op een bepaald moment wel gaat zeggen: ik wil dat toch daar gebouwd wordt. Dan is het heel fijn om te weten langs welke criteria de minister dat weegt. Gaat dat om snelheid, complexiteit of versnellingsprocedures? Misschien gaat er wel gewoon een binnenstedelijk bouwplan vervallen ten faveure van een buitenstedelijk bouwplan dat sneller gerealiseerd kan worden.

Minister **De Jonge**:

Ik vind dat een terechte vraag. Er zijn sowieso lijsten. We kennen allemaal de lijsten van de NEPROM, de lijsten die bij provincies circuleren en ideeën die door gemeenten worden aangedragen. Er zijn dus vele lijstjes en als we het gesprek voeren met provincies en gemeenten, hebben we alle lijstjes onder onze arm. Maar wat de heer De Groot zegt, is eigenlijk wat anders, namelijk: hoe kom je, als je vindt dat je gebruik moet maken van je doorzettingsmacht of als je als Rijk vindt dat de provincie gebruik moet maken van haar doorzettingsmacht, dan uiteindelijk tot een weging en hoe beargumenteren we dan eigenlijk de noodzaak, om te voorkomen dat het willekeur wordt? Zo lees en hoor ik de vraag van de heer De Groot. Dat vind ik een terechte vraag. Laat ik u dus zeggen dat ik in het traject rond 1 juni, als we ook die indicatieve afspraken zullen maken, ook helder zal maken hoe ik vind dat een provincie heeft te acteren richting regio's, en vanaf welk moment ik vind dat we daar zelf ook een rol in hebben.

Als ik die vraag nu hardop zou moeten beantwoorden, dan zou mijn antwoord het volgende zijn. Stel dat een provincie onvoldoende plancapaciteit of onvoldoende harde plancapaciteit heeft om de klus, de taak waarvoor de provincie staat, daadwerkelijk waar te maken, er wel degelijk een aanbod is van gemeenten en regio's voor locaties waar je op korte termijn tempo zou kunnen maken met het realiseren van nieuwe betaalbare woningen, en de provincie toch zegt dat die niet vindt dat dat daar zou moeten. Dán hebben we de mogelijkheid voor een aanwijzing. Andersom gezegd vind ik dat de provincie de ruimte moet hebben voor een aanwijzing als het volgens de provincie gewoon nodig is om haar provinciale taakstelling te halen en een gemeente zegt: nou nee, aan ons lijf even geen polonaise. Maar dat is nooit het begin van een gesprek; het is altijd het eindpunt van een gesprek. Dat zeg ik omdat dat veel vriendelijker is, maar ook gewoon vanwege de overweging van tijd. Een aanwijzing kost heel veel tijd, want een aanwijzing staat altijd open voor bezwaar en beroep. Je kunt er maar beter gewoon aan de overlegtafel uitkomen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een deel van mijn zorg is weggenomen, maar mijn zorg is nog niet helemaal weg. Het antwoord van de minister is toch een beetje ... Hij begint eigenlijk met die grootschalige woningbouw. Het uitgangspunt van het coalitieakkoord is toch dat we in heel Nederland bouwen? Grootschalige woningbouw is slechts een middel om voldoende huizen te bereiken. Ik vind het wel heel belangrijk dat de primaire focus van de minister echt op heel Nederland is gericht. Die primaire focus zit wat mij betreft nog te weinig in het Programma Woningbouw. Daar zijn heel veel redenen voor, niet alleen de leefbaarheid

van kleine kernen, maar bijvoorbeeld ook ambtelijke capaciteit. Het is best nog wel moeilijk om het inbreiden en uitbreiden in die vijftien grootschalige aangewezen gebieden echt fysiek, maar ook qua ambtelijke capaciteit, voor elkaar te boksen. Ik heb in mijn bijdrage klimaat genoemd als reden. 820.000 woningen zijn ingepland op zettingsgevoelig gebied of anderzijds gevoelig gebied, zoals overstromingsgevoelig gebied. We moeten toch meer de trek naar het oosten maken als het gaat om nieuwbouw. Ik vind dat dit soort zorgen, die ik niet nu voor de eerste keer heb geuit maar ook al heb geuit in eerdere debatten, iets te weinig terugkomen in het woningbouwprogramma van de minister en ook in het antwoord dat hij zojuist aan collega De Groot gaf. Het begint echt met bouwen in heel Nederland, rekening houdend met de lange termijn.

**Minister De Jonge:**

Tegen alles wat u zegt, zou ik ja en amen kunnen zeggen. Als het goed is, heeft u dat ook terug kunnen lezen in het programma. Dat was ook de reden dat ik gisteren in Friesland was en dat ik inderdaad met minister Harbers en staatssecretaris Heijnen in alle regio's ben geweest, namelijk om dat juist ook daar uit te leggen, toe te lichten en aan te moedigen, zodat ook daar volop alles wat we kunnen waar wordt gemaakt als het gaat om woningbouw. We kunnen namelijk wel denken dat we het allemaal gaan realiseren in de Randstad, maar dat is gewoon niet zo. Dat is absoluut niet mogelijk. Dat verhoudt zich al helemaal niet met de uitspraak dat water en bodem leidend zouden moeten zijn. Je gaat daar gewoon de aantallen niet halen, en zeker niet betaalbaar. We hebben het oosten nodig, we hebben het noorden nodig en we hebben het zuiden nodig. Die verstedelijkingsregio's bevinden zich dus ook niet alleen in de Randstad. Daar waar wij spreken over zeven verstedelijkingsregio's, hebben we het ook over het noorden, over Groningen, ook over Zwolle en ook over Arnhem-Nijmegen. We hebben het dus niet alleen over Randstedelijk gebied.

Er zijn zeven verstedelijkingsregio's. Daar moeten 600.000 van de 900.000 woningen gebouwd worden. 300.000 moeten er dus gebouwd worden buiten die zeven verstedelijkingsregio's, overal verdeeld over het land. Er zijn vijftien grootschalige woningbouwlocaties in die zeven verstedelijkingsgebieden. Het gaat dus niet alleen om die grootschalige woningbouwlocaties, want met die vijftien die we er nu hebben, red je misschien maar een derde van die 600.000, denk ik, of misschien ietsje meer. Je zult dus wel meer grootschalige woningbouwlocaties hebben, maar in die zeven verstedelijkingsregio's heb je dan nog steeds niet alleen woningen nodig op die grootschalige woningbouwlocaties, maar ook daarbuiten. Er wordt binnenstedelijk gebouwd en aan de rand van gemeenten. Ook dat is beide het geval.

De hele manier van werken is er nou juist één waarbij we die 900.000 woningen waarvoor we met elkaar aan de lat staan tot en met 2030, verdelen over de twaalf provincies en de komende maanden met de provincies het gesprek aangaan over de vraag wat zij voor hun rekening kunnen nemen. Daarbij worden alle provincies aangesproken. Alle provincies hebben ook de mogelijkheid om aanspraak te maken op de MIRT-middelen, en alle provincies hebben ook de mogelijkheid om aanspraak te maken op de middelen van de WBI, de Woningbouwimpuls. Mijn stelling is dus eigenlijk de uwe. Als je dit wilt realiseren, zul je het hele land moeten benutten en zeker niet alleen de Randstad.

**De voorzitter:**

---

Er is een vervolgvraag van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor dit antwoord. Dit stelt me nog iets meer gerust. Tegelijkertijd denk ik toch ook: ik vertrouw de minister graag, maar eerst zien, dan geloven. Want de afgelopen jaren hebben wij met de Woningbouwimpuls natuurlijk vaak niet het beste trackrecord gehad in landelijke gebieden: nul van de 140.000 woningen in Friesland en nul van de 140.000 in Zeeland. Nou geef ik gelijk toe dat dat niet de meest dichtbevolkte provincies zijn en dat de woningbouwproblemen daar misschien niet het grootst zijn. Tegelijkertijd ligt ook daar de oplossing. Als we bijvoorbeeld de Lelylijn gaan aanleggen — ik snap dat dat misschien niet allemaal voor 2030 gaat gebeuren, maar daar moeten we ook wel slim rekening mee houden — dan kunnen we ook landelijke gebieden die nu niet zijn ingetekend in de plannen van de minister, wel degelijk gaan benutten. Na het antwoord van de minister van zojuist hoop ik dat we in de vierde en vijfde tranche van de Woningbouwimpuls gaan terugzien dat juist gemeenten met kleine kernen ook de kans gaan krijgen om huizen te bouwen en kunnen gaan profiteren van de Woningbouwimpuls, waarbij het voor die gemeenten nu nog om te grote aantallen gaat.

De **voorzitter**:

Ik roep u op om de vraag en het antwoord kort te houden en niet te proberen elkaar te overtoepen. De minister.

Minister **De Jonge**:

Ja ...

De **voorzitter**:

U was het ermee eens, dus dan ga ik nu over naar de heer Azarkan.

Minister **De Jonge**:

Nee, ik moet het iets uitgebreider doen, denk ik. Eerst zien, dan geloven, zegt de heer Grinwis. Dat herken ik. Maar laat ik het zo met u afspreken. De vormgeving van de vierde en de vijfde tranche van de WBI moet laten zien dat dit verhaal ook in de financiële regelingen geïnternaliseerd is. Dat is wat u zegt. Als ik u nou toezeg dat ik in mei de uitgangspunten voor de vierde tranche van de WBI aan uw Kamer doe toekomen? Als u het allemaal verder prima vindt, dan laat u het lekker rusten. Dan publiceren we de regeling gewoon in de zomer. Als u zegt "daar vind ik nog wat van", dan kunnen we het debat nog hebben voordat de regeling daadwerkelijk naar buiten komt. Laten we het zo doen.

De **voorzitter**:

Dank. Ik geef het woord aan de heer Azarkan.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik zal het voorbeeld geven hoe je een korte vraag stelt. Hoe vertaalt de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens zich nou in datgene wat de minister allemaal vertelde vlak voordat hij uitgebreide interrupties kreeg van collega's?

Minister **De Jonge**:

De 900.000 is de prognose van datgene wat er gebouwd moet worden op basis van de te verwachten demografische groei, aangevuld met de demografische ontwikkeling van

de samenstelling van huishoudens. Dat bepaalt de vraag naar woningen. Dat bepaalt het aantal huishoudens dat een woning nodig heeft. Dat bepaalt dus de vraag naar het aantal woningen. Die 900.000 is een brutogetal, want daar zit in verdisconteerd dat er voor een deel ook sloop-nieuwbouw zal plaatsvinden. Dus de 900.000 is een toevoeging van 775.000 omdat 125.000 daarvan vervangende nieuwbouw is. In die prognose zit dus al de te verwachten ontwikkeling in huishoudsamenstelling en de te verwachten ontwikkeling in de demografische cijfers. De demografische cijfers zijn het saldo van geboorten, overlijdens en migratie. Dat zijn de meest bepalende factoren. Die zitten dus allemaal in die prognoses verdisconteerd. Daarvan hebben wij gezegd: we gaan dit jaar nu eens niet de hele tijd die 900.000 zitten herberekenen. Die 900.000 is ook om helder te zijn in eenieders richting: dat is gewoon de taak die we hebben. Daarmee verkleinen we het woningtekort dat er is op een manier waarbij er nog een normale, gezonde marktspanning over is. Dat is wel nodig, want anders stort de huizenmarkt in elkaar. Dat wil je ook niet, want daarmee ontnem je mensen ook hun eigendom. Je moet dus terug naar een normale, gezonde woningmarktspanning van een kleine 2%. Daar mikken we op.

Tegelijk gaan we periodiek herijken of die prognoses van nu nog overeenkomen met hoe de werkelijkheid zich voltrekt. Dat is namelijk wel aardig. Stel bijvoorbeeld dat het migratiesaldo heel veel lager is, dan tikt dat vrij snel aan in het aantal woningen dat je nodig hebt. Of stel dat er iets anders dan de verwachte ontwikkeling met de huishoudsamenstelling gebeurt — dat is trouwens niet zo heel waarschijnlijk — dan heeft ook dat een behoorlijke impact op het aantal huizen dat nodig is. Kortom, ik wil naar een periodieke herijking van die 900.000 toe. Maar vooralsnog zeggen we: 900.000 it is, en dat zal er gebouwd moeten worden.

**De voorzitter:**

Een vervolgvraag.

**De heer Azarkan (DENK):**

Ja. Dat was niet mijn vraag. Het is op zich een prima antwoord, maar mijn vraag zal ik kort inleiden. Het gaat erom dat ik het gevoel heb dat we te homogeen bouwen en dat er onvoldoende wordt gebouwd op basis van de vraag. We zagen het eigenlijk al tien jaar geleden. Ik weet nog dat ik ergens een lezing gaf. Toen zagen we dat het aantal eenpersoonshuishoudens ging stijgen van 2,4 miljoen naar 4,2 miljoen in 2030. We zien dat daar in de komende acht, negen jaar dus 800.000 alleenstaandshuishoudens bijkomen. Dus mijn vraag is: hoe zit dat dan, niet zozeer in de totale omvang maar meer in de diversificatie? Hoe houden we nou rekening met deze groep, zodat ook mensen die daar behoefte aan hebben kunnen doorgaan naar hun volgende woning? Die laten wel een grote woning achter en dan hebben ze behoefte aan een kleinere woning. Wordt daar rekening mee gehouden in die opgave?

**Minister De Jonge:**

Jazeker, alleen wel in stappen. We moeten reëel zijn. Dit kunnen we niet, behalve globaal, per 1 juni. Dit kunnen we wel in de regionale woondeals in het vierde kwartaal. Daar wil ik dat ook doen, zo ver mogelijk uitgesplitst naar groepen voor wie je zou moeten willen bouwen. Ouderen horen daarin sowieso een speciale rol te krijgen, om de reden die u noemt. Een belangrijke oplossing voor doorstroming is natuurlijk gewoon het bouwen van meer seniorenwoningen. Als we meer seniorenwoningen bouwen, komt dat gezinnen ten goede, komt dat jongeren ten goede en komt dat zo veel andere groepen

ook ten goede. Dus we moeten heel veel meer bouwen voor ouderen. Een deel van de gemeenten heeft dat al scherp in beeld, een deel van de gemeenten echt nog onvoldoende. Ik wil dus in het vierde kwartaal in de regionale woondeals veel preciezer zijn voor welke groepen je gaat bouwen, niet alleen qua betaalbaarheid maar ook qua type woning dat er nodig is.

**De voorzitter:**  
Vervolg vraag.

**De heer Azarkan (DENK):**

We hebben natuurlijk de geprojecteerde woningen, we hebben de woningen waar al iets van een vergunning voor is of een plan voor gemaakt is. Dat zagen we ook in de plannen. Ik vraag me af of het mogelijk is om daarbij ook een soort onderscheid te maken in het type woning. Anders is het namelijk zo'n container dat er 900.000 of 1 miljoen woningen bijkomen. Het maakt natuurlijk wel uit of je een half miljoen woningen maakt voor groepen, zoals tussen de 60 en 80 vierkante meter, of misschien 90 vierkante meter voor twee mensen die gepensioneerd zijn en die veel minder behoefte hebben aan ruimte, of dat je uitgaat van de gemiddelde gezinswoning van 115 vierkante meter.

**Minister De Jonge:**

Ik ben het helemaal met u eens. In een aantal stappen is het mogelijk om tot die precisie te komen. Even uit mijn hoofd: per 1 juni de aantallen, ook per jaarschijf en per provincie. Dus de aantallen, de aantallen per jaarschijf en de twee derde betaalbaarheid. Op grote parameters brengen we dan de totale opgave in beeld. Per 1 oktober wil ik daar preciezer in zijn, door ook de aandachtsgroepen te benoemen, dus welk deel daarvan voor aandachtsgroepen bedoeld is. En in het vierde kwartaal zou ik ook datgene wat u nu vraagt, namelijk "wat voor type woningen bouw je dan eigenlijk en is daar eigenlijk wel harde plancapaciteit voor?", precies willen hebben in die regionale woondeals. Want pas dan heb je een echte afspraak en pas dan heb je de "zekerheid" om te zorgen dat je voldoende bouwt.

Daar komt nog één ding bij. In het kader van het programma aandachtsgroepen wil ik afspreken dat gemeenten komen met een woonzorgvisie die breed is. Die gaat nu bij gemeenten vaak alleen over ouderen, maar er zijn nog veel meer groepen waar je wonen en zorg eigenlijk zou moeten willen combineren. Dat is een onderdeel van de vertaling bij gemeenten, de corporaties en de huurders naar de prestatieafspraken die je lokaal maakt: wat bouwen onze corporaties de komende tijd? Ook dat is eigenlijk weer een verdere precisering van die woondeals. De monitor zoals we die aan het inrichten zijn, probeert al die groepen, waar je bouwt, voor wie je bouwt en voor welke betaalbaarheidstypologieën je bouwt, zo precies mogelijk in beeld te brengen. Ik wil u gewoon twee keer per jaar zo precies mogelijk op de hoogte brengen van waar we staan. Dat zal steeds concreter zijn. Ik denk dat u aan het einde van het jaar weer enthousiaster bent dan in het tweede kwartaal van het jaar.

**De voorzitter:**  
Vervolgt u uw betoog.

**Minister De Jonge:**

Ja, dan ga ik terug naar de locaties. De heer Goudzwaard vraagt of je de Ladder voor



duurzame verstedelijking eigenlijk niet gewoon los zou moeten laten, omdat die nu vaak wordt gebruikt als een showstopper voor gemeenten om te kunnen bouwen. U bent zeker niet de eerste die dat betoogt. Ik hoor dit best heel vaak terug. Heel vaak was mijn antwoord eigenlijk dat die Ladder voor duurzame verstedelijking eigenlijk helemaal geen showstopper is, want er staat niet dat het niet mag; er staat alleen dat je, als je het daar doet, goed moet beargumenteren waarom je het daar doet en waarom je het niet binnenstedelijk doet. Tegelijkertijd merk ik in de gesprekken met gemeenten dat die ladder kennelijk wel als belemmering wordt ervaren; u zegt dat nu eigenlijk ook. Ik denk dat ik er, ook in de richting van de heer De Groot, die daar ook over begon, goed aan doe om u beiden toe te zeggen om met gemeenten en met provincies opnieuw te wegen wat hier nou eigenlijk precies de belemmering van is. De provincies zullen zeggen dat het eigenlijk wel meevalt; de gemeenten zullen zeggen dat het helemaal niet meevalt. Ik wil daar graag mee terugkomen. Ik kan me voorstellen dat dit gewoon een praktische handreiking vergt. Dat is misschien wel de snelste oplossing: hoe moet je de regel uit de AMvB eigenlijk willen lezen? Het kan ook zijn dat er toch iets belemmerends zit in de formulering. Dat overzie ik nu niet. Als dat zo is, zal ik dat ook tegen uw Kamer zeggen. Ik kom er dus gewoon op terug hoe we de Ladder voor duurzame verstedelijking praktischer kunnen hanteren ofwel wellicht zelfs moeten wijzigen om die praktisch te kunnen hanteren.

**De voorzitter:**

Wanneer komt de minister daarop terug?

**Minister De Jonge:**

Voor de zomer.

**De voorzitter:**

Voor de zomer dit jaar.

**Minister De Jonge:**

Ja.

Dan Van Haga. Hij vraagt: waarom bouw je eigenlijk niet in de Oostvaardersplassen? Nou, dat is een beschermd Natura 2000-gebied. Dat gaan we dus maar niet doen, denk ik.

Van Haga en Grinwis vragen: wat gaat u doen om te voorkomen dat de klimaateisen een belemmering worden voor de bouw? Dat is een hele bijzondere samenvoeging. Eerlijk gezegd vroeg ik volgens mij precies het tegenovergestelde. Klimaateisen zijn geen belemmering voor de bouw, maar betekenen wel iets anders, namelijk wat Grinwis volgens mij bedoelt: je kunt niet meer overal bouwen. Dat is wel zo. Als je zegt dat water en bodem leidend zijn, vinden we het, als we nu woningen gaan neerzetten waarvan we hopen dat ze er de komende honderd jaar staan, eigenlijk wel een verstandige gedachte om die niet neer te zetten op een plek waarvan we niet zeker weten dat de mensen die daar gaan wonen, over honderd jaar nog droge voeten hebben. Dan betekent dus ook dat je de steven moet gaan wenden naar het oosten en het noorden van het land. En hé, dat is eigenlijk ook precies wat we willen in het beter benutten van de ruimte die er nu eenmaal is in Nederland.

Er is een advies van de deltacommissaris. Collega Harbers en ik moeten nog op dat

advies reageren. Dat advies is eigenlijk vrij duidelijk: ga boven NAP bouwen of, als je onder NAP bouwt, bouw dan in ieder geval klimaatadaptief. Dat is kort samengevat het advies van de deltacommissaris. Dat is sowieso terecht. Dat gaan we dus in stappen voor elkaar krijgen. Een van de dingen die we daarvoor moeten doen, is een verdere uitwerking van wat we eigenlijk bedoelen met het uitgangspunt dat water en bodem leidend zijn. Harbers heeft daarin de lead, maar dat doen wij samen. Het tweede wat we daarin moeten doen, is een handreiking bieden aan provincies en gemeenten die voor dat type beslissingen komen te staan: als het al onder NAP is, wat vinden we dan eigenlijk "klimaatadaptief"? Het derde ding is: als wij in die twee stappen tot aantallen komen die we met provincies willen gaan afspreken, zou het best zo kunnen zijn dat aantallen in bijvoorbeeld Noord- en Zuid-Holland best heel moeilijk te halen zijn. Als je alleen maar de demografie volgt, is het best heel erg moeilijk om dat allemaal te halen als je niet tegelijkertijd op dezelfde manier ook heel erg veel in hele diepe polders wilt gaan bouwen. En dat kan best een reden zijn om op enig moment tegen de oostelijke en de noordelijke provincies te zeggen: misschien moeten jullie toch wat grotere getallen gaan waarmaken, omdat het gewoon noodzakelijk is om de steven te wenden naar het oosten en het noorden.

Ik krijg hier net een klein stukje "bondigheidscoaching naar de mensen toe", dus ik ga gauw door, voorzitter. Het zou inderdaad zomaar kunnen dat ik de regels voor buitendijks bouwen moet gaan aanscherpen. Ik wil dus reageren op het advies van de deltacommissaris. Daarbij gaat het ook over buitendijks bouwen. Uiteindelijk zal het worden verwerkt in de aanpassing van de NOVI. Daar heb ik u ook eerder over bericht.

Dan de krimp. Je hoort vaak dat er wordt gesproken over krimpregio's. Je hoort ook vaak dat dat een belemmering is om überhaupt te kunnen bouwen. Dat is een grote zorg voor de leefbaarheid in krimpregio's. Als ik kijk naar de demografische groei voor de komende tien jaar, vind ik eigenlijk dat het woord "krimpregio's" best een bijzonder woord is, misschien wel een merkwaardig woord, omdat we als land in ieder geval enorm gaan groeien. We moeten de ruimte als geheel beter benutten. Dan zijn er eigenlijk de facto geen krimpregio's. Ik zou regio's, in samenspraak met hun provincies, willen aanmoedigen om te kijken wat ze kunnen waarmaken: deels herstructurering in de kleine kernen die het betreft en deels ook nieuwbouw in die kleine kernen. Welke bijdrage zouden ze kunnen leveren aan de 900.000?

Als er een groot verschil zit in betaalbaarheid over het land als geheel en als we investeren in de bereikbaarheid van het land als geheel, ga er dan maar van uit dat het wel degelijk mogelijk is om meer mensen te verleiden om te gaan wonen in gebieden die je nu misschien zou willen bestempelen als krimpgebieden. Dat begint wel echt met woningen neerzetten waarin mensen ook echt willen wonen. Dus als krimp al te zeer belemmerend is, is dat voor mij onderwerp van gesprek met een provincie. Als ik dat terughoor uit een regio — ik ken een aantal regio's waar dit echt speelt — is het voor mij echt onderwerp van gesprek met zo'n regio. Je moet natuurlijk niet in het wilde weg huizen gaan neerzetten waar mensen misschien nog helemaal niet komen wonen. Dan doe je de huidige huiseigenaren ook geen groot plezier, want die zien hun waarde dan enorm kelderen. Maar al te voorzichtig bouwen op de vraag die er wellicht niet komt, is ook niet per se een geweldige investering in zo'n gebied. Dus je moet die stap naar nieuwe woningen ook wel durven te zetten.

Dan ...

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik twijfelde erover om de interruptie te doen, maar ik doe het toch, omdat ik vind dat de minister heel makkelijk over dit punt heen stapt. Als ik kijk naar die 900.000 woningen en hoe die nu geprojecteerd zijn, zie ik dat er vijf provincies zijn die bij elkaar niet eens 10% leveren. Zeeland: 7.100 toevoegingen en netto 4.500 woningen. Drenthe: 9.900 toevoegingen en netto 6.900. Dat houdt dus in dat er in die provincies wel degelijk krimpstukken zullen zijn. Natuurlijk is het zo dat de mensen wonen waar de producten zullen worden gemaakt, maar dit gaat over de vraag of we wel of niet in heel Nederland bouwen. Kan de minister daarop reageren?

**Minister De Jonge:**

Ik maak me sterk dat dit niet het lijstje is dat ik per 1 juni aan uw Kamer zal sturen. Ik denk dat dit een lijstje is dat al enigszins gedateerd is. Dat is één. Twee. Als je in de randen van het land komt, bijvoorbeeld in Zeeuws-Vlaanderen — Zeeuws-Vlaanderen is een gebied dat zich grote zorgen maakt over de demografische ontwikkelingen — dan zou je kunnen zeggen: we bouwen alleen nog maar voor de mensen van wie we ook echt zeker weten dat ze hier komen wonen. Als je dat doet, doet dat iets met de leefbaarheid. Zo zijn er veel meer delen in Nederland waar dat het geval is. Ik was gisteren in Friesland. Daar speelt eigenlijk hetzelfde. Dus wat je volgens mij zou moeten willen, is Nederland als geheel beter benutten. Wat je zou moeten willen, is provincies maximaal uitnodigen om met hun regio's te kijken wat zij zouden kunnen bijdragen aan het wel degelijk bouwen van extra woningen. Ik zou willen dat we het woord "krimp" wat minder gaan gebruiken en dat we gewoon kijken naar wat onze bijdrage zou kunnen zijn aan de bouw van die 900.000 woningen. Het is echt zo dat woningen er eerst moeten komen voordat mensen er kunnen komen wonen. Dat is echt zo. Dat gaat er dus aan vooraf. Ik zou provincies willen uitnodigen om met hun regio's met wat meer durf te kijken naar de demografische verwachtingen.

**De voorzitter:**

Ik zie een interruptie van de heer Goudzwaard.

**De heer Goudzwaard (JA21):**

Ik had inderdaad in mijn betoog gezegd dat dit in mijn provincie, Friesland, in heel veel gemeenten speelt. Dat is al een proces van vele, vele jaren. Ik vraag mij dan het volgende af. De minister betoogt dat hij een vliegende start wil maken en krachtig wil optreden, maar ik zie niet hoe een gesprek met verschillende provincieambtenaren deze situatie, die er al jarenlang is, kan omdraaien. Bent u voor hen dan zo'n overtuigende spreker? Ik blijf toch een beetje in dat gevoel hangen. Het is prima dat u nogmaals met die mensen om tafel wil gaan zitten, maar aangezien dit al vele jaren zo is, vraag ik me af wat daar nou precies de meerwaarde van gaat zijn.

**Minister De Jonge:**

Door deze hele nieuwe aanpak krijgen provincies eigenlijk een hele nieuwe rol. Het sturen op aantallen, het sturen op betaalbaarheid, het sturen op voldoende bouwen voor aandachtsgroepen is eigenlijk nooit echt een expliciete taak van provincies geweest. Maar dat is wel een expliciete taak die ik aan hen zou willen geven, gewoon om alle

verdiepingen van het huis van Thorbecke ten volle te benutten. Ik denk dat provincies daaraan een heel mooie en een heel goede bijdrage kunnen leveren om zo de optelsom van datgene wat in de verschillende woningmarktregio's wordt gerealiseerd, kloppend te krijgen met de totale provinciale opgave en met, keer twaalf, de totale landelijke opgave. Dat is heel belangrijk. Daarmee krijgen ze dus inderdaad een nieuwe rol.

In de afgelopen weken en maanden heb ik bij provincies juist groot enthousiasme geproefd om met die taak aan de slag te gaan. Dat is natuurlijk spannend. Ook voor regio's is dat spannend, want je krijgt opeens een provincie die ook echt een opvatting heeft over hoeveel je bouwt en waar je allemaal bouwt. Dan gaat het dus niet alleen maar over waar je niet bouwt, maar ook over waar wél. Nou, dat levert straks natuurlijk een spannend gesprek op tussen de provincie en regio's. Dat kan niet anders. Dat spannende gesprek hebben we ook nodig. Want als je dat niet doet, dan krijg je wat je in de afgelopen tien jaar kreeg: dan zijn de aantallen die bij elkaar opgeteld worden gerealiseerd, onvoldoende in relatie tot de vraag. Het resultaat is dan een tekort van bijna 300.000 woningen. Ja, dat kunnen we ons gewoon niet permitteren. We zullen die aantallen dus gewoon moeten realiseren. Nogmaals, wat betreft de krimpgebieden worden de provincies echt aangemoedigd: kijk of je het woord "krimp" kunt vergeten, kijk wat je in deze regio aan woningbouw zou kunnen doen en kijk hoe je tegelijkertijd de leefbaarheid van het gebied kunt versterken.

De heer Boulakjar vraagt hoe het proces eruitziet bij de verdeling van de middelen, de 7,5 miljard. Dat doen we in twee stappen. De eerste stap is het bestuurlijk overleg Leefomgeving met de landsdelen in het tweede kwartaal. Daarbij willen we beschikken inzake de projecten die eigenlijk vrij snel van de tekentafel af kunnen komen en daadwerkelijk op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. De rest van de 7,5 miljard willen we in het vierde kwartaal wegzetten bij afspraken die we maken in het kader van het MIRT.

Grinwis vraagt of de minister gemeenten en ProRail kan koppelen voor een doorbraak rondom stations. Ja. We zijn samen met IenW met alle regio's in gesprek over bouwlocaties in relatie tot infra. Ik ben al op meerdere projecten geweest waarbij dat ook daadwerkelijk lukt. Ik weet wel dat dit vaak heel erg taai is en dat het soms heel erg duur is om het voor elkaar te krijgen. U noemde een voorbeeld in Rotterdam-Zuid. Over het bebouwen van dat emplacement werd al gesproken toen ik daar nog adjunct-directeur op een basisschool was. Dat is echt heel lang geleden; dat was van 2000 tot 2004. Toen hoopten wij daar op korte termijn nieuwe leerlingen vandaan te krijgen. Nou, daar wordt nu gebouwd. Dus zo lang kan die doorlooptijd zijn.

Hoe gaan we de vergunningverlening versnellen? Dat is een belangrijk element.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis is nog niet helemaal tevreden.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou, een klein vraagje, voorzitter, als het goed is in één keer. Ik noemde met name het voorbeeld van de rangeerterreinen. Ik was in Dordrecht. Daar is gewoon concreet voorgesteld om elders op het Eiland van Dordrecht een groter rangeerterrein aan te leggen. Alleen, de planningshorizon van ProRail en van de infrahoek gaat ver voorbij de planningshorizon van zo'n stedelijke ontwikkeling. Er is dus ook een mismatch bij dat

---

soort planningsvraagstukken. Volgens mij kan deze minister daar samen met zijn collega Harbers of collega Heijnen even een duwtje geven waardoor dat soort dingen bij elkaar komen.

**Minister De Jonge:**

Dat doen we ook. In het kader van het MIRT en in het kader van de uitvoering van de NOVI is dit het gebied langs de Oude Lijn. Het gebied rond de Oude Lijn, de zuidelijke Randstad, is een NOVI-gebied. Daarin kijken we ook naar de MIRT-investeringen over de Oude Lijn als geheel, hoe die maximaal woningbouw mogelijk kunnen maken. Het zou daarbij om een deel van de 7,5 miljard kunnen gaan. Er is in het regeerakkoord ook apart geld voor gereserveerd, omdat het ooit onderdeel was van een Groeifondsaanvraag. Het is uit die Groeifondsaanvraag gehaald en er is apart geld voor gereserveerd. Het is natuurlijk de kunst om met alle partijen die iets willen langs die Oude Lijn, de investeringsbeslissingen niet alleen op hetzelfde moment te nemen maar ook de inhoud daarvan met elkaar in overeenstemming te brengen. Dat zou natuurlijk geweldig kunnen helpen om het maximale effect te bereiken. Daarbij gelden zeker de NS en ProRail als heel belangrijke partners.

Dan de vergunningverlening. Hoe kunnen we die versnellen? Ik denk dat dit een geweldige bijdrage zou kunnen leveren aan de versnelling van het gehele traject. Het eerste is gewoon een personeelsvraagstuk. Dat hebben de heer Grinwis en anderen ook gezegd. Er is gewoon een belangrijk personeelsvraagstuk waarvoor we een oplossing — misschien niet dé oplossing en zeker niet de enige oplossing — kunnen bieden via de motie van de heer De Groot van eerder. Daarin gaat het om de vraag: hoe zou je kunnen komen tot een tijdelijke personele ondersteuning? We hadden daarvoor de flexpools. Die flexpools zijn we aan het evalueren, om die maximaal ondersteunend te laten zijn. We hebben daar ook geld voor gereserveerd. Op die manier willen we gemeenten ondersteunen. De wijze waarop we dat exact organiseren, zal ook de uitkomst zijn van die evaluatie.

Het tweede is dat ik heel graag alle praktijkervaringen, praktijkobservaties waarom de overheid iets op een bepaalde manier doet en waarom de overheid dat niet sneller zou kunnen doen, wil benutten. Die zijn er volop aan de kant van ontwikkelaars en bouwers en soms ook echt aan de kant van de gemeenten zelf. Daarbij vinden ze zelf dat ze het echt anders en beter zouden kunnen doen mits de wet maar die ruimte zou bieden. Al dat soort suggesties wil ik bij een versnellingstafel onderbrengen om te kijken of we daarin zouden kunnen helpen. Soms is dat gewoon uitleggen hoe ze het ook zouden kunnen doen. En soms zeggen we: dan zullen we daar inderdaad de wet voor moeten wijzigen en dan ziet u dat weer terug in de vorm van een wetswijziging die ik dan indien bij de Kamer.

Ik wil aan het einde van het jaar komen met een wet regie op de volkshuisvesting, waarin ik onder andere dit type voorstellen over hoe je tot procedureversnelling zou kunnen komen, wil onderbrengen. Daarnaast heb ik de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd om ons te adviseren over alles wat mogelijk is om procedures te verkorten en doorlooptijden te versnellen. Ik kom hier dus mee terug.

De inzet op flexwoningen is ook een heel belangrijk onderdeel van de versnelling. Dat speelt temeer nu we te maken hebben met een grote groep Oekraïners die een beroep doet op huisvesting. Dat is eerst opvang, maar dat wordt straks natuurlijk huisvesting. Ik

denk dat flexwoningen daarvoor een belangrijke oplossing bieden. Die bieden die oplossing nu voor Oekraïners, ook echt als onderdeel om snel tot die 100.000 te komen. Maar we hebben op dat vlak nog lang niet alle mogelijkheden benut die er wel degelijk zijn. Waar gaat het dan om? Het gaat allereerst om het articuleren van de vraag in de richting van de flexbouwers. Dat betekent dat we die vraag moeten ophalen bij de woningcorporaties en dat we die duidelijk moeten neerleggen bij flexbouwers. We moeten aangeven dat dit de vraag is die je vanuit de sociale sector ziet en die je kunt accommoderen, in beheer kunt nemen bij woningcorporaties.

Vervolgens zal de vraag aan de bouwers zijn: wat kunnen jullie maximaal bouwen? Hoe kan de fabriekscapaciteit maximaal worden opgeschaald? Dat was een vraag van de heer Geurts. Dat gesprek is gaande via het Bouwberaad in samenwerking met JenV en het Rijksvastgoedbedrijf. We voeren momenteel een quickscan uit bij industriële bouwers naar opschalingsmogelijkheden op de korte termijn, laten we zeggen de komende drie jaar. Die resultaten hopen we op korte termijn beschikbaar te hebben. Dan kunnen we een combinatie maken van wat de markt maximaal zou kunnen bouwen en wat de maximale vraag zou kunnen zijn vanuit de corporatiesector.

Een derde element is: hoe kom je dan aan locaties? Er is de laatste tijd steeds meer wil bij gemeenten om te zeggen: we hebben nu een paar woningbouwlocaties in beeld; we moeten nog nadenken over de vraag wat we daar echt mee willen, wat voor wijk we daar zouden willen hebben, en we moeten de hele bestemmingsplanprocedure nog doorlopen, maar we vinden het prima dat daar tijdelijke woningen komen te staan. Maar dat is dan wel iets tijdelijks. "Tijdelijk" kan de komende tien jaar zijn. Het kan ook de komende vijftien jaar zijn. Eigenlijk moet je hierbij eerder aan vijftien jaar denken om zo'n businesscase ook enigszins haalbaar te krijgen.

Maar die drie elementen heeft dat in zich. Dat is ervoor zorgen dat je de vraag op een goede manier articuleert. Dat is ervoor zorgen dat de markt het maximale doet aan opschaling. Daarvoor moet de markt gewoon zekerheid hebben. Die zekerheid kun je pas weer geven als gemeenten voldoende locaties ter beschikking stellen. Uit die drie elementen bestaat de aanpak op flex. Dat doen we uiteraard samen met Aedes, met de VNG en met Bouwend Nederland.

Dan het hergebruik van materialen. Ik denk dat we nog een wereld te winnen hebben op circulair, zeg ik in de richting van de heer De Groot. De bouw is natuurlijk nog steeds een behoorlijk belastende sector als het gaat over CO<sub>2</sub>-uitstoot en stikstofuitstoot. We hebben dus echt een hoop werk te doen op dat punt. Daar kun je in versnellen door de eisen wat hoger te stellen. Dat versnelt tegelijkertijd ook de bouw. Dat is het gesprek dat we hebben met Bouwend Nederland op dit moment: hoe kun je nou de eisen op circulair verhogen en de lokale variëteit er een beetje uithalen, zodat er meer fabrieksmatig kan worden gebouwd? Dat helpt circulariteit en dat helpt ook de versnelling van de bouw.

**De voorzitter:**

Over versnelling gesproken: we zijn ruim een uur onderweg. Zou u in een iets grotere versnelling kunnen gaan, want we hebben voor u nog een halfuur.

**Minister De Jonge:**

Ja, ga ik proberen. Leegstand en transformatie: het beeld van de leegstand van kantoren en hoe we de transformatie gaan versnellen. Ook dat is een belangrijk deel van

de oplossing. De leegstand in kantoren is zo'n 10%. De leegstand in winkels is bijna 9%. Er is dus heel veel mogelijkheid in de transformatie. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf bieden we heel veel vierkante meters aan aan gemeenten en aan het COA. We maken straks prestatieafspraken met regio's in de regionale woondeals, ook over transformatie. We helpen ook financieel om ervoor te zorgen dat die transformatie versneld op gang komt.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Van Haga.

**De heer Van Haga (Groep Van Haga):**

Het komt natuurlijk heel vaak voor dat gemeentes gewoon kijken naar het bestemmingsplan en dat een transformatie dan niet kan. Ik vraag me af wat wij als Rijk kunnen doen om daar toch een beetje sturend op in te grijpen. Want daar zit vaak het probleem. Dan ontbreekt het niet aan wil, maar is wel een feit dat de gemeente er anders naar kijkt.

**Minister De Jonge:**

Ja. Het is wel echt zo dat ook gemeentes zien hoezeer transformatie hen kan helpen in het versnellen van de woningbouw en in het versnellen van het huisvesten van aandachtsgroepen. Ik zie eerlijk gezegd juist nu, nu we heel erg bezig zijn met gemeenten, met panden, een grote wil om die bestemmingen ofwel tijdelijk ofwel definitief om te zetten, zodat je er ook kunt wonen. Heel concreet is het Rijksvastgoedbedrijf met een serieus aantal projecten bezig, waarbij we grotere kantoorlocaties van kantoorbestemming een woonbestemming geven. Dat doen we natuurlijk samen met de gemeente, want die gaat over het bestemmingsplan. Het Rijksvastgoedbedrijf herontwikkelt dan en gaat vervolgens op zoek naar een beheerder, terwijl ondertussen het bestemmingsplan wordt omgezet. Dat is natuurlijk wat er nodig is. Ik denk dat voor al dit soort discussies geldt dat de druk nu zo hoog is dat de bereidheid bij gemeenten om daaraan mee te werken ook gewoon veel hoger is.

**De voorzitter:**

Van Haga, vervolgvraag.

**De heer Van Haga (Groep Van Haga):**

Die wil is er al tien jaar. Er worden in iedere gemeente transformatienota's geproduceerd. Dat ziet er allemaal heel goed uit, maar als er dan een aanvraag komt van iemand die wil transformeren, wordt er gewoon door een ambtenaar naar het bestemmingsplan gekeken en zegt die "het kan niet volgens het bestemmingsplan" of "de parkeernorm wordt niet gehaald". Er zijn altijd hindernissen die moeten worden overwonnen. Die zijn ook terecht, want die staan natuurlijk vast. De vraag is: als wij dat zo graag willen, hoe kunnen we dan die gemeentes bewerken om dat wel te doen?

**Minister De Jonge:**

Ik weet niet of "bewerken" helemaal de goede term is. Mijn beeld is dat het erom gaat te laten zien dat het kan, te laten zien wat het aan extra mogelijkheden biedt om versneld bijvoorbeeld aandachtsgroepen te huisvesten en ook de goede voorbeelden uit andere gemeenten te laten zien, te laten zien hoe andere gemeenten dat hebben gedaan en wat het ze heeft opgeleverd. Dan is het aan het einde van de dag natuurlijk wel een gemeenteraad die wel of niet akkoord moet gaan met een bestemmingsplan. Dat is wel

zo, ja.

Hoe drukken we de bouwkosten? Dat is natuurlijk zeker nu een nijpend probleem, een steeds nijpender probleem ook, door de oorlog in Oekraïne. De prijzen van bouwmaterialen waren al aan het stijgen en dat zie je eigenlijk in toenemende mate. Ik spreek de komende tijd, volgens mij deze week nog, met Harbers, met partijen uit de bouw en met opdrachtgevers om te kijken wat we in gezamenlijkheid zouden kunnen afspreken in redelijkheid, in billijkheid en in coulance om te voorkomen dat de paniek die daardoor ontstaat over het niet halen van termijnen, boeteclausules et cetera leidt tot stilstand in de bouw. Tegelijkertijd is het natuurlijk ook waar dat we de ontwikkeling van prijzen in de markt, van bouwmaterialen, moeilijk in de hand hebben als overheid. Wat je kunt doen, is partijen bij elkaar brengen en kijken of je tot een aantal afspraken kunt komen in redelijkheid, in billijkheid en in coulance. Verdergaan dan dat is, denk ik, niet goed mogelijk.

Dat geldt ook een beetje voor de vraag die de heer Geurts stelt: zijn wij bereid om de regie te pakken op de productie van zand en grind en om dat allemaal goed te monitoren? Zeker, daar waar het gaat over de winning van grind is mijn collega van Infrastructuur primair verantwoordelijk. Ik meen dat u daar Kamervragen over gesteld heeft. Die worden op korte termijn beantwoord. We kijken hoe we daar tot afspraken kunnen komen die ook helpend en werkend zijn. We hebben die prijsontwikkeling in materialen natuurlijk niet aan een touwtje; daar moeten we gewoon eerlijk in zijn. Ook de SGP heeft hiernaar gevraagd. Daar geldt uiteraard hetzelfde voor.

De heer Azarkan vroeg of we rekening houden met de oplopende rente. Eigenlijk zou een iets oplopende rente best helpend zijn om de huidige prijsstijgingen iets te doen afkoelen. Een deel van de prijsstijgingen van de afgelopen tijd is echt het gevolg van de hele lage rente. Mensen konden heel veel lenen en dat vertaalde zich door in de stijging van de woningprijzen. Nogmaals, als de rente ietsje stijgt, zou dat best matigend kunnen werken op de enorme stijging van de prijzen op de woningmarkt.

Voorzitter. Ik kom tot een afronding van het blokje bouwen met de vragen die gaan over betaalbaar bouwen. Dat is namelijk de mooiste overgang naar het blokje betaalbaarheid. Eigenlijk alle fracties hebben de vraag gesteld: hoe kunnen we betaalbaar bouwen afdwingen? Ik heb daar niet het allerlaatste antwoord op, maar ik zal toelichten wat we daarvoor nu op stapel hebben staan en ik zal daarbij aangeven dat ik nog niet uitgedacht ben over hoe we dat maximaal kunnen afdwingen.

De opdracht in het regeerakkoord is dat van alle nieuw te bouwen woningen twee derde betaalbaar moet zijn. De afgelopen jaren was dat nog geen 50%, dus daar hebben we sowieso al een enorme stap te maken. Die twee derde betaalbaarheid is het uitgangspunt en niet een eis die pas in 2025 ingaat, zei mevrouw Beckerman. Het is vanaf nu ons streven, maar we willen natuurlijk ook niet dat woningen in de vertraging gaan. Daarom hebben we gezegd: het is nu het streven en de eis zal worden vertaald vanaf 2025. Het streven is er ook nu al niet minder om. Met de projecten die dankzij de WBI zijn gerealiseerd, is het ook in de afgelopen jaren behoorlijk goed gelukt om richting die twee derde betaalbaarheid te gaan. Het is, geloof ik, net niet gelukt. Over alle nieuwbouwwoningen als geheel is dat dus nog niet het geval. Daar zitten we onder de 50%.



Door heel duidelijk te normeren dat het gaat over twee derde, door daar prestatieafspraken over te maken met provincies, door dat te vertalen in regiodeals en vervolgens door te vertalen in prestatieafspraken met woningbouwcorporaties, zal de gerichtheid bij gemeenteraden, bij gemeenten die uiteindelijk hun bestemmingsplannen vaststellen, zo zijn dat overeenkomstig de bestuurlijke afspraken met provincies en gemeenten wordt gebouwd. In bestemmingsplannen kunnen gemeenten natuurlijk behoorlijk precies zijn voor welke betaalbaarheidstypologieën men bouwt. In prestatieafspraken met corporaties kunnen gemeenten natuurlijk heel precies zijn in hoeveel sociale woningbouw men wenst te realiseren. In die combinatie zit de sturing die mogelijk is om tot betaalbare woningen te komen. Dat is de sturing langs de lijn van de bestuurlijke afspraken.

De tweede vorm van sturing is die langs de lijn van de financiering. Via de WBI en de MIRT-investeringen dragen wij vaak bij. Ook daar kun je de financieringsvoorwaarde aan verbinden van twee derde betaalbaar. Zo kun je ook sturen. Uiteindelijk kun je via de bestemmingsplannen die gemeenten vaststellen, sturen op de betaalbaarheidstypologieën.

Dan kom ik op de 30%. De heer De Groot zegt daarvan: moet je dat eigenlijk wel willen, moet je niet veel meer oog hebben voor de variëteit? Ik denk dat ik moet toelichten waarom we daarvoor kiezen. Over de exacte vorm waarin we die afspraak ook daadwerkelijk kunnen maken, zijn we op dit moment nog in overleg. Laat ik u in ieder geval de reden van die 30% aanreiken. Neem een gemeente als Den Haag of Rotterdam. Voor alle grote steden en alle centrumgemeenten geldt dat zij een behoorlijk deel van de sociale woningbouw realiseren die voor de regio nodig is. Een stad als Rotterdam heeft rond de 50% sociale woningbouw, Den Haag heeft ook behoorlijk wat en Delft heeft bijvoorbeeld meer dan 40%. Omdat die grotere steden zo veel sociale woningbouw hebben, kunnen omliggende gemeentes het zich veroorloven om dat dus niet te doen. Het totale percentage aan sociale woningbouw is in Nederland zo'n 26%, denk ik, terwijl je eigenlijk misschien wel 30% wilt hebben; dat staat ook in het rapport van Bernard ter Haar.

Nog los daarvan is de enorm scheve verdeling van de sociale woningbouw een zeker zo groot probleem. Waarom is dat een probleem? Het zal altijd zo zijn dat er meer sociale woningbouw is in de grote stad; dat is niet zo gek. Alleen, in die grote stad zie je ook dat de sociale woningbouw en überhaupt goedkopere huizen met name allemaal in dezelfde wijken staan. Dat betekent dus ook dat de leefbaarheid in die wijken vaak op een geweldige manier onder druk komt te staan. Als we dat in stand houden, dan weet je ook dat je dat soort leefbaarheidsproblemen in stand houdt. Als we iets beter zouden verdelen waar de sociale woningen staan, zou je daarmee de druk die dat kan geven op de leefbaarheid ook beter verdelen. Ik denk dus dat er heel veel voor te zeggen is om tot een betere verdeling te komen.

Hoe doe je dat dan? Dat is vervolgens de vraag. Daar is het laatste antwoord nog niet op te geven. Maar ik zou wel willen dat we niet alleen sturen op meer sociale woningbouw, namelijk de 250.000 die we verwachten van de corporatiesector. Er is gewoon een onderzoek geweest dat daaraan ten grondslag heeft gelegen, om tot die 250.000 te komen. Daar zit overigens voor een deel vervanging in, dus dat is niet allemaal toevoeging aan de sociale voorraad. Het streven is om richting de 30% te gaan in iedere gemeente — dat zou al geweldig helpen — en daarmee dus te komen tot een

---

betere verdeling van de sociale woningbouw. Hoe stuur je daarop in de bouw zelf? Door bestemmingsplannen vast te stellen waarin we dat ook zeggen.

Dan is er een aantal vragen gesteld over het volgende. Zou je nou binnen die betaalbaarheidstypologieën "sociaal" en "midden" ook nog onderscheid kunnen maken? Deels doen we dat natuurlijk, door bijvoorbeeld te zeggen dat de corporatiesector de 250.000 sociale huur bouwt, maar door die sector ook te vragen om 50.000 betaalbare middenhuurwoningen te bouwen. Dus dan doe je dat deels; dat is een verbreding van de taak van de corporaties. Dat kan, dus deels doen we dat. Deels is dat voor ons nog onderdeel van de stappen die we gaan zetten op 1 juni en 1 oktober. Een nadere precisering van betaalbaarheidstypologieën binnen de categorieën sociaal en midden vraagt namelijk echt een extra uitwerking. Ik wil er graag op terugkomen hoe ik dat zou willen doen in het programma over betaalbaarheid. Op dit moment kunnen we daar nog niet het laatste antwoord op geven.

Als het gaat over nieuwbouw waren dit wel de vragen, denk ik. Dan zou ik naar het overige betaalbaarheidsdeel kunnen gaan. Ik begin met de vragen die gaan over ...

**De heer Nijboer (PvdA):**

De minister gaat het nader preciseren. Daar zie ik naar uit, maar kan hij een beetje een gevoel geven aan welk percentage of aantal hij ongeveer denkt als het gaat om huizen van €250.000 tot €300.000? Het is er nu namelijk gewoon niet.

**Minister De Jonge:**

Nou, het is er niet helemaal niet. Maar ik ben wel met u eens dat het over de sociale woningbouw als geheel gaat, als we nu afspraken maken in de zin van "er moet zo veel meer sociale woningbouw komen". Als we zeggen "er moet zo veel meer middenhuur komen", dan gaat het gewoon over de middenhuur als geheel. We hebben daarbinnen eigenlijk geen nadere betaalbaarheidstypologieën gedefinieerd. Ik wil er het maximale aan doen om daar wel te komen. Ik denk dat we daar in de manier waarop we tot bestuurlijke afspraken komen eigenlijk best mogelijkheden voor hebben. Ik denk dat de manier waarop we bijvoorbeeld nationaal tot prestatieafspraken gaan komen met de woningcorporaties, Aedes en de Woonbond ook mogelijkheden biedt. De manier waarop het lokaal wordt vertaald in prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties biedt ook mogelijkheden, denk ik. Maar we zouden dan wel een eenduidige manier van werken moeten hebben, zodat ik u, en de heer Azarkan die daar zojuist om vroeg, in alle concreetheid kan laten zien wat er daadwerkelijk wordt gerealiseerd. We moeten er ook eerlijk over zijn dat dit niet makkelijk is, want ergens moet het een keer worden betaald. Als je kijkt naar de grondprijzen van nu ... Dat hoor ik ook heel veel; de heer Goudzwaard noemde bijvoorbeeld het onderzoek van de Rebel Group. Die heeft het eigenlijk over veel grotere publieke investeringen om überhaupt betaalbaar te kunnen bouwen. Dat hoor ik natuurlijk best veel terug. Ik vind alleen dat dit niet het moment is om te zeggen dat er dus heel veel meer publiek geld bij moet. Ik denk dat je door veel strakker te normeren, door ook eigenlijk veel directiever te zijn in de bestemmingsplannen over wat er wel en niet gebouwd mag worden, de markt maximaal prestatie. Wat ik juist wil, is dat er gemengd wordt gebouwd. Dus een heel grote wijk helemaal sociaal zal inderdaad heel duur zijn. Althans, daar zullen heel veel publieke investeringen bij moeten. Waarom doen we dat dan niet ook gemengder en waarom zorgen we er niet voor dat we met een deel van de opbrengst van de bovenkant van de markt de onderkant van de markt mee subsidiëren, kruissubsidiëren? Dat gebeurt vaker.

---

Die voorbeelden zijn er ook. Ik zou ons dus willen pressen om de markt te pressen tot maximale creativiteit.

Dan de huurbevriezing. Dat is het blokje betaalbaarheid.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik heb het nu een tijd aangehoord. De minister geeft antwoord op vragen die zijn gesteld, maar mij bekruipt een gevoel van maakbaarheid die niet helemaal bestaat, van op welke klasse je precies wil sturen, van waar je wilt gaan bouwen. Volgens mij is het gewoon het eerlijkst om te zeggen dat dat vrij lastig is. De minister begon erover dat we de krachten van de markt moeten beteugelen. Daar ben ik het heel erg mee eens. Maar nu zegt hij: we moeten zorgen dat we die markt zo goed mogelijk aan het werk zetten. Dat betekent dat je binnen het huidige systeem, dat de afgelopen jaren niet heeft gewerkt, probeert om een beetje bij te sturen. Liquiditeit, de financiën, is geen probleem. Zelfs als de rentes iets omhooggaan, is er voldoende liquiditeit in de markt. Er is dus voldoende investeringsvermogen. Je hebt volumes nodig, dus je moet afspraken maken over hoe je pakketten kan aanbieden, bijvoorbeeld aan pensioenfondsen. Dan zijn financiën geen probleem. Ik zou graag willen dat de minister iets meer uitzoomt. Het lijkt nu bijna microsturen op — wat is het? — misschien wel meer dan 1.000 bestemmingsplannen die we hebben, waarop allemaal wijzigingen moeten worden vastgesteld. Dat is echt schier onmogelijk. Dat is gewoon een setup for failure.

Minister **De Jonge**:

Ik ben blij dat de heer Klaver dat zegt, want er is inderdaad een grens aan de maakbaarheid. Dat heeft ook te maken met de betaalbaarheidskant ervan, want ergens zal het wel moeten rondrekenen. Dat zit 'm niet in de investeringsvolumes. Dat ben ik zeer met de heer Klaver eens. Als we de verhuurderheffing hebben afgeschaft, is het investeringsvolume van de corporaties weer behoorlijk op orde. Daar moet nog wel heel veel voor gebeuren, maar daar kom ik zo nog op. Dat is wel weer behoorlijk op orde. Dat is één. Twee is dat de pensioenfondsen heel veel geld hebben voor middenhuur, maar dat die natuurlijk alleen maar gaan investeren op het moment dat ze zien dat het rendeert. Pensioenfondsen gaan nooit investeren als dat niet ook voor de pensioenen zelf zou kunnen gaan renderen. Je moet dus telkens ook weer nadenken. Dat is inderdaad een ragfijn spel. Je moet dan helder zijn in wat je wilt, in de aantallen, in de betaalbaarheidstypologieën, in het type woningen dat je in gezamenlijkheid in zo'n wijk zou willen neerzetten. Daar moet je maximaal de markt op pressen. Dat is één ding. Het tweede is dat als je onmogelijkheden vraagt van de markt, de markt dat niet kan leveren.

Tussen wenselijkheid en realisme zit ergens een haalbaar midden. Dat zullen we telkens moeten opzoeken. Het eerlijke verhaal is dat dat ook enigszins laveren is. Neem even de bescherming van de middenhuur. U wilt dat en ik wil dat. Het doortrekken van het woningwaarderingstelsel heeft u vorige keer genoemd. Ik heb daar toen van gezegd dat dat een zeer denkbare manier is om de middenhuren te beschermen, misschien wel de meest waarschijnlijke manier om de middenhuren te beschermen. Dat zal je niet helemaal onverkort kunnen doen. Dat zal je op een bepaalde manier moeten doen. Je kunt bijvoorbeeld zeggen: we trekken het woningwaarderingstelsel door tot plus x procent. Het zou kunnen dat je het op die manier gaat aanpakken. We zijn op dit moment aan het uitvinden wat daarin het beste zou kunnen werken en dat is een goed evenwicht. Wat je aan de ene kant wilt, is het maximaal beschermen van huurders in die middenhuren. Wat je aan de andere kant ook wilt, is dat pensioenfondsen

---

geïnteresseerd blijven in het gaan bouwen van die middenhuurwoningen. Dus hier is een grens aan de maakbaarheid. Ook hier is het een ragfijn samenspel en een ragfijn evenwicht tussen datgene wat je echt wenst en datgene wat realistisch is.

**De voorzitter:**

Vervolgvrage, de heer Klaver.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Hier zit mijn grote zorg. Ik wil de minister toch echt vragen om groter te denken. Als je bijvoorbeeld de huren gaat reguleren, werkt dat marktversturend. Dat is precies wat we willen, want we gaan reguleren. Als het marktversturend werkt, heeft het effect op de investeringscapaciteit. Als je dan gaat proberen om in een ragfijn spel toch nog investeringen uit te lokken ... Daarom begon ik over de woningbouwcorporaties. Als je echt wil dat we gaan normeren, zal je op andere plekken investeringscapaciteit moeten creëren. De businesscase voor pensioenfondsen is nog steeds goed. Ik hoor deze hele discussie al sinds 2009. Ze willen wel investeren, maar de portefeuilles zijn te klein. Dit gaat per honderden miljoenen of miljarden die ze willen investeren en vaak zijn het maar kleine plukjes waar ze dat in kunnen doen. De volumes waar ze in kunnen investeren zijn niet groot genoeg. Met andere woorden, dit is een oproep aan de minister: denk groter. Je kan niet aan de ene kant de markt gaan beteugelen en dan zeggen dat de markt wel voldoende incentives moet hebben om te blijven investeren. Als je dat gaat doen, blijf je doormodderen in waar we al mee bezig waren. Dan kom je echt helemaal nergens uit en dan zijn we over een jaar of over twee jaar, als we naar alle vervolgstappen kijken, allemaal gedesillusioneerd. Niet doen.

**Minister De Jonge:**

Ik vraag me af of we het echt oneens zijn. Misschien op één punt: de mate waarin je via de bescherming van de middenhuren dusdanig kunt ingrijpen in de richting van de pensioenfondsen, tot op het niveau dat het eigenlijk onaantrekkelijk wordt om te investeren. Ik ben het met u eens dat er heel veel geld zit. De bereidheid om te investeren in de middenhuur is heel erg groot, maar ik wil wel verstandige dingen doen. Dat zou betekenen dat het rendement lager wordt. Dat kan niet anders, want anders ben je niet voldoende aan het beschermen. Als je wilt beschermen, zal het rendement lager worden, maar er moet nog wel rendement blijven. Het is inderdaad een zoektocht naar het maken van de juiste keuze. Maar volgens mij verschillen we niet van opvatting over wat we willen bereiken, namelijk heel veel meer betaalbare woningen. Volgens mij verschillen we ook niet van mening over het feit dat je daarover concrete afspraken moet maken met medeoverheden en woningcorporaties. Ik denk dat we allemaal niet van opvatting verschillen over het feit dat je in de financieringsvoorwaarden eisen kunt verbinden aan datgene wat je wilt en je vervolgens in je bestemmingsplannen en ruimtelijke procedures ook veel dicterender kunt zijn over het type wijk dat je wilt laten verrijzen. Het zou wel kunnen dat er een verschil van opvatting is over wat er uiteindelijk wel en niet aan de markt gevraagd zal worden, maar ik zoek in ieder geval de maximale ruimte om het maximale te doen voor de betaalbaarheid en bescherming.

**De voorzitter:**

De heer Klaver heeft een vervolgvraag.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Voorzitter, tot slot. Ik blijf hier zorgen over houden. Het voelt als gepriegel in de marge.

Er zijn voldoende investeerders voor het bouwen van huizen, maar het grote probleem bij grote nieuwbouwprojecten is dat er ook scholen en publieke voorzieningen moeten worden gebouwd. De financiën van de gemeenten staan al onder druk. Daar ontbreekt het vaak aan. Als wij de infrastructuur goed regelen, inclusief onderwijs en alle groenvoorzieningen, en daar ruime financiering voor komt, dan heeft dat gelijk een opdrijvend effect op de waarde van de woning en op de aantrekkelijkheid van de plek. Dan trek je daar vanzelf financiering voor vrij. Als dat niet zo is, dan moet de overheid desnoods inspringen om het te financieren. Nogmaals, geld is in deze markt geen probleem. Denk groter en probeer het marktdenken, dat in alle brieven staat, los te laten. Ik hoor dat echt te weinig terug.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw betoog.

**Minister De Jonge:**

Dit ging over het bouwen van betaalbare woningen, over het creëren van betaalbare woningen. Dat wordt straks een van de lijnen in het programma betaalbaarheid. Daarnaast moet het gaan over het verminderen van te hoge woonlasten en het verbeteren van de bescherming van kopers en huurders.

Ik begin met de twee vragen van de heer Nijboer. De eerste is: ga je echt doelstellingen stellen ten aanzien van de betaalbaarheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de huurquote? Het antwoord op die vraag is ja. Dat is heel erg spannend, want dat is nog nooit gedaan. Je verplicht je nogal tot iets, iets wat niet altijd even maakbaar is. Maar ik wil wel een poging in die richting doen, ook al is het in ons politieke werk zeer ongebruikelijk om jezelf zo afrekenbaar te willen maken. Ik vind dat nodig, want ik vind dat we hierin echt werk te doen hebben.

De wet-Nijboer gaat niet zozeer over de regulering van de sociale sector maar over de regulering van de vrije sector. De wet-Nijboer stelt: inflatie plus 1%. Dat was een heel goed idee toen de inflatie nog normaal was, maar dat is een kwetsbaar idee in tijden waarin de inflatie het pad af giert. Dat heeft u zelf de vorige keer ook gezegd. Dat betekent dat we meer ruimte moeten hebben. Die inflatie plus 1% is in de huidige wet vastgesteld, dus op wetsniveau en niet op AMvB-niveau. Het doel van de wetwijziging is om dat wel op AMvB-niveau of op regelingniveau te doen. We willen het in ieder geval eenvoudiger kunnen doen. Stel dat de inflatie echt zo hoog blijft. Ik denk dat niemand in de Kamer het automatisme van inflatie plus 1% dan nog een goed idee zou vinden, omdat dat natuurlijk enorme repercussies heeft voor alle mensen die huren in de vrije sector. Kortom, ik haal dat automatisme uit de wet. Ik wil dat de minister kan bepalen wat dat percentage is. Mijn ragfijne politieke gevoel zegt mij dat u daar tegen die tijd met mij over zal willen debatteren. Dat lijkt mij sowieso een goed idee bij de wetsbehandeling, want die wetwijziging komt eraan. Vervolgens zult u waarschijnlijk voorafgaand aan of omstreeks het vaststellen van dat percentage in die regeling met mij het debat aan willen gaan. Daar sta ik uiteraard van harte voor open.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat laatste is charmant gezegd, maar dat is natuurlijk niet echt een keuze als de Kamer daarom vraagt. Ik sta daar positief tegenover. Die wet is hartstikke goed bedoeld bij een inflatie van 0%. Sterker nog, ik heb hem inderdaad zelf ingediend en door de Tweede Kamer en Eerste Kamer weten te slepen. Maar bij een inflatie van 7% zit niemand te

wachten op een huurverhoging van 8%. Dat moet dus worden aangepast. Maar ik vind het wel belangrijk dat de Kamer uiteindelijk kan bepalen wat een redelijke huurverhoging is dan wel dat huurbevriezing op z'n plaats is. Ik vraag de minister om daar ook in die wet ruimte voor te bieden. Want nu is het in de wet geregeld in een tijd dat de inflatie al tien jaar lang 1% is. Als de minister nu elk jaar zo'n beetje zelf kan bepalen dat het 3%, 2% of 4% kan zijn, is dat wel ver afgedreven van de doelstelling van de wet.

**Minister De Jonge:**

Dat snap ik. Eerlijk gezegd hebben we ook wel even gedacht: welke nieuwe ratio zou er eventueel te bieden zijn? Het is best heel moeilijk om daar iets goeds voor te vinden, dus toen hebben we gedacht: we blijven doordenken, maar we laten het ook alvast in consultatie gaan. Wellicht komt er uit de consultatie een briljant idee voor hoe je naar een nieuwe rationale toe zou kunnen. Als dat niet het geval is, moeten we het gewoon zien in het licht van het totale financiële beeld. Daar zit sowieso, voordat we die regeling daadwerkelijk vast gaan stellen, een sociaal huurakkoord tussen. Althans, wat ons betreft gaan we dat sociaal huurakkoord op de drempel van de zomer sluiten, met corporaties en met de Woonbond, om te zorgen dat we goede afspraken maken over de huurontwikkeling en alles wat er nodig is in de sociale huursector. Dit zit dan weliswaar niet in de sociale huursector, maar wel aan de vrije kant daarvan. Ook die willen we beter gaan beschermen. Dit is onderdeel van de totale bescherming en de huurprijsontwikkeling. Ook voor de middensector is het onderdeel van de totale huurprijsbescherming die we op het oog hebben.

**De voorzitter:**

We hebben nog 35 minuten en deze voorzitter streeft ernaar om toch nog iets van een tweede termijn voor de Kamer te hebben. De heer Nijboer heeft een vervolgvraag.

**De heer Nijboer (PvdA):**

De PvdA-fractie is voorstander van sociale huurakkoorden. Het heet niet voor niets "sociaal", want de Woonbond is dan ook aan boord. Maar dat geldt inderdaad niet voor de vrije sector. Ik zou het wel mooi vinden als het uitgangspunt van die afspraken wordt dat wat in de sociale huur gebeurt, ook een beetje het anker, het richtpunt, wordt in de vrije sector, waar al torenhoge huurstijgingen zijn geweest. Deelt de minister dat met mij?

**Minister De Jonge:**

Dat deel ik wel, zij het dat het qua vertegenwoordiging niet altijd even makkelijk te realiseren is. Zoals een Aedes zich wenst te verbinden aan een sociaal huurakkoord, zo zal dat denk ik niet gelden voor de particuliere sociale verhuurders. Waar je het zelf wettelijk kunt regelen, geldt uiteraard wel dat je op z'n minst met een schuin oog maar wellicht met beide ogen kunt kijken naar wat je in de sociale sector regelt. Het zal dus een beetje van beide zijn. Een koppeling, op z'n minst, is logisch. Dat ben ik met de heer Nijboer eens.

Kamerbreed is de vraag gesteld of we de huren gaan bevriezen om torenhoge huren te voorkomen. Als je de huren wilt bevriezen, moet je erbij vertellen dat het dan wel gaat om zo'n 300 miljoen, 320 miljoen — ik weet niet precies waar dat staat — aan huurinkomsten. 320 miljoen aan huurinkomsten betekent een verlies aan investeringsvolume van zo'n 8 miljard. We hebben het over de huurbevriezing, hè? Die leidt tot die 320 miljoen. Als we de huur bevriezen, leidt dat tot 320 miljoen in de min, en

320 miljoen in de min betekent een verlies van 8 miljard aan investeringsvolume. Daarbij gaat het om investeringsvolume voor nieuwbouw, maar ook voor verduurzaming. Het is dus maar de vraag of het uiteindelijk voor de mensen in de sociale huursector in de breedte een goede gedachte is. Ja, oké, natuurlijk is het een goede gedachte, want aan het einde van de maand hoef je dan niet die huurverhoging of die inflatiecorrectie van 2% te betalen. Alleen, als dat betekent dat er veel te weinig nieuwbouw wordt gepleegd, waardoor je zoon of dochter nog wat langer op zolder moet blijven wonen, of als dat betekent dat de verduurzaming van je woning langzamer gaat, is dat niet wat je wilt. Die afspraken hangen met elkaar samen. Daarom wil ik voor de zomer bij alles wat van belang is voor de mensen in een sociale huurwoning kijken naar wat de beste set aan afspraken voor huurders is. Daarom doen we dat ook samen met de Woonbond, die de huurders vertegenwoordigt. We proberen zo de prestatieafspraken met de corporatiesector in lijn te brengen met het sociaal huurakkoord, dat we sluiten met de huurders.

Welke stappen zetten we dan om nep-sociale huur tegen te gaan? Die vraag is eerder al eens gesteld door de heer Geurts, maar is nu gesteld door de heer Nijboer en mevrouw Beckerman. Allereerst moeten we een scherpere definitie hebben van sociale huur en kijken of we in die definitie van sociale huur ook kunnen meenemen wat de duur is waarmee zo'n woning in het sociale segment moet worden ondergebracht, of dat we daar zelfs zo'n scherpe definitie van willen maken dat het alleen maar door een toegelaten instelling zou mogen. Dat is ook nog een afslag. Het is de vraag of die Europeesrechtelijk kan, maar dat moeten we wel willen bezien. Vervolgens moeten we kijken of gemeenten voldoende sturingsmogelijkheden hebben om te zorgen dat de afspraken die zij in een bestemmingsplan maken over bepaalde betaalbaarheidseisen waar woningen aan moeten voldoen, langjarig kunnen worden vastgelegd, ook na de realisatie van de woning.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wat betekent dit antwoord concreet? Er ligt sinds september een aangenomen motie op dit punt om de regels voor sociale huur tegen het licht te houden en te kijken of ze niet aangescherpt kunnen worden, en ook om stapeling van aandachtsgroepen in wijken met veel corporatiebezit te voorkomen. Dat is ook een van de gevolgen van die nep-sociale huur: doelgroepen mogen een deurtje verder. Wanneer komt de minister met die aanscherping?

Minister **De Jonge**:

Het zou kunnen dat die raakt aan de prestatieafspraken met de corporatiesector. Dat zullen we doen in juni. Laat ik u toezeggen dat ik u voor de zomer het antwoord op de motie-Geurts ...

De **voorzitter**:

Dat was een toezegging, maar dat maakt niet uit. Het had een motie kunnen zijn, maar het was een toezegging.

Minister **De Jonge**:

Oké. U heeft me zo indringend aangekeken dat ik die destijds als een motie ervoer. Voor de zomer laat ik het de Kamer weten.

Hoe wordt de doorstroming van ouderen gerealiseerd? Allereerst moet je meer bouwen

voor ouderen. Dat was ook het punt van de heer Azarkan: meer bouwen voor ouderen. Maar met bouwen voor ouderen alleen ben je er niet. Wij zullen heel veel extra moeten doen in het programma Wonen en zorg voor ouderen. Dat is het zesde programma onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. We moeten niet alleen meer bouwen mogelijk te maken, maar ook kijken hoe we de overstap zo aantrekkelijk mogelijk kunnen maken. Dat heeft ook te maken met wat mensen betalen. Vaak zitten ouderen al heel lang in hetzelfde huis. Als je huurprijs per maand enorm omhoog gaat, kun je dat misschien wel betalen, maar heel veel ouderen zien daar toch tegenop. Hoe kunnen we die overgang soepeler maken door bijvoorbeeld een tijdje aan huurgewenning, zoals dat bij corporaties heet, te doen? Er zijn allerlei mogelijkheden en er zijn goede voorbeelden in het land hoe je daarmee zou kunnen omgaan. Maar ook hiervoor geldt: er is niet één paard waar je op moet wedden. Je zult veel meer moeten doen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen zullen we daar nader op ingaan.

Dan migratie. Er zijn vragen gesteld door de heren Van Haga en Kops — niet helemaal voor het eerst — in hoeverre we ook bouwen voor de effecten van migratie. Het antwoord is natuurlijk: dat is zo. Migratie is een hele bepalende factor in de groei van het aantal mensen in Nederland. Dat is zo. De Oekraïners die nu naar Nederland komen, vangen we op, maar als ze wat langer blijven, betekent dat ook dat ze van opvang naar huisvesting gaan. En ja, dat betekent inderdaad dat we extra moeten bouwen. Al die bewegingen zijn meegerekend in de prognose van de 900.000 woningen die nodig zijn. Het klopt dat migratie een belangrijk effect heeft, overigens niet alleen voor de woningbouw maar überhaupt voor de demografische samenstelling van Nederland. Dat is gewoon een feit.

**De voorzitter:**

De heer Klaver met een interruptie.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Een hele korte vraag. Het gaat over migratie als geheel. Dan worden vluchtelingen, arbeidsmigranten en kenniswerkers, die we expats noemen, allemaal op één hoop gegooid. Is de minister bereid om richting de begroting volgend jaar al die verschillende vormen van migratie en het effect op de woningmarkt in kaart te brengen? Daar mag best de tijd voor worden genomen. Dat is een ander effect.

**Minister De Jonge:**

Ja, heel graag. Wellicht herinnert u zich dat er in de vorige kabinetsperiode een motie-Dijkhoff/Buma was naar aanleiding van de Algemene Politieke Beschouwingen, ik meen in 2019. Daarin werd gevraagd om te komen tot demografische prognoses en de implicaties daarvan voor het beleid. Het ging om demografische prognoses van hoe de demografie zich als geheel ontwikkelt, waarbij migratie een onderdeel is van de demografische ontwikkeling. Ik ben daar samen met Koolmees mee bezig geweest. We hebben toen een heel traject uitgezet met een aantal wetenschappelijke partijen om de demografische prognoses van scenario's te voorzien ...

**De heer Klaver (GroenLinks):**

In het kader van de tijd: dat was niet mijn vraag.

**De voorzitter:**

Stelt u de vraag dan nog een keer, kort.



De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het gaat mij niet om de prognoses van migratie. Er wordt nu terugkijkend gesteld dat de instroom de afgelopen drie jaar ongeveer 300.000 was. Het gaat erom wat het effect is geweest van expats, arbeidsmigranten, vluchtelingen op de woningmarkt. Het wordt nu allemaal op één hoop gegooid. Ik heb het niet over de prognoses. Dat is ondoenlijk. Je kunt terugkijken. Dat is makkelijker.

Minister **De Jonge**:

Terugkijken is sowieso altijd makkelijker, dat is überhaupt mijn ervaring. Dat doe ik graag, maar weet even het vervolg op de motie-Dijkhoff. Dat is namelijk een motie van JA21 geweest, van de voorganger van de heer Goudzwaard, Nicki Pouw-Verweij. Zij heeft een motie ingediend om ook de impact van migratie op de noodzaak om woningen te bouwen in kaart te brengen. Dat doen we ook, mede als vervolg op die motie-Dijkhoff. Daarom begon ik aan die kant van het verhaal te vertellen. Over de afgelopen jaren is het gewoon heel makkelijk in kaart te brengen wat het migratiesaldo is geweest en ook welk deel van de migratie voor het belangrijkste deel heeft bijgedragen aan het migratiesaldo. Overigens, om het antwoord alvast te verklappen, is dat natuurlijk gewoon arbeidsmigratie. Arbeidsmigratie is met stip de belangrijkste factor in het migratiesaldo. Het beeld is heel vaak dat het vluchtelingen zijn. Dat is niet zo. Het is echt arbeidsmigratie die het leeuwendeel uitmaakt van het migratiesaldo in Nederland. De meer dan 100.000 die we de laatste jaren aan het aantikken waren, is dus voor een belangrijk deel arbeidsmigratie. Dat breng ik heel graag in beeld, niet alleen prospectief maar ook retrospectief.

Hoe zit het dan met het verlenen van urgentie aan anderen dan statushouders? Daarvan heb ik ook eerder tegen de heer Kops gezegd dat vaak wordt gedacht en gezegd dat statushouders een voorrangspositie hebben ten opzichte van de rest, want er geldt een verplichting voor gemeenten en voor corporaties om statushouders te huisvesten. Dat laatste is natuurlijk waar, maar ik maak me zorgen over de optelsom van alle aandachtsgroepen die een plekje onder de zon nodig hebben en waarvoor op dit moment niet altijd ruimte is. Dat betekent dat we meer sociaal moeten bouwen, maar dat betekent überhaupt dat we veel preciezer moeten zijn in welke groepen urgentie nodig hebben en welke groepen die ook moeten krijgen, niet door het voor statushouders minder goed te gaan regelen maar door het voor andere groepen beter te gaan regelen. Daarover gaat de aanpak Een thuis voor iedereen, naar aanleiding van het rapport van Ter Haar, die heeft gezegd: de aandachtsgroepen concurreren op dit moment op een geweldige manier en dat kunnen we ons eigenlijk helemaal niet veroorloven. Daar komt die 30% ook vandaan. Dat is de achtergrond geweest.

Kunnen we niet structureel anders kijken naar de corporatiesector, zodat er meer gebouwd kan worden voor doelgroepen? De heer Klaver noemt Oostenrijk als voorbeeld. Ik meen, maar houd me ten goede, dat de manier waarop men aan sociale woningbouw doet in Oostenrijk echt anders verloopt dan in Nederland. Daar is niet een corporatiesector, maar verstrekt de overheid subsidies aan iedereen die zou willen bouwen en zou willen gaan verhuren aan mensen met een wat lager inkomen. Maar niet alleen een wat lager inkomen: het zijn ook behoorlijke middeninkomens, tot zelfs twee keer modaal, die daarvan gebruik zouden kunnen maken. Daarmee is de sociale sector in Oostenrijk echt anders ingericht. Het is überhaupt interessant om te kijken hoe andere landen dat doen. De sociale sector, de corporatiesector in Nederland, is een vrij unieke

manier van omgaan met sociale huisvesting. Als je kijkt hoe in andere landen welk deel van de woningmarkt expliciet bedoeld is voor mensen met een laag inkomen, even los van het Oostenrijkse voorbeeld, dan is dat doorgaans heel erg veel lager dan in het Nederlandse voorbeeld. Alleen, je kunt dat nooit los zien van de hele constellatie op de woningmarkt en van alle regelingen, want wij hebben natuurlijk ook de hypotheekrenteaftrek in Nederland. Je moet dus alle financiële arrangementen op de woningmarkt als geheel nemen om landen echt goed te kunnen vergelijken. Laat ik met de heer Klaver afspreken dat ik heel graag Oostenrijk belicht, maar dan zal ik er ook een paar andere landen bij pakken waarvan we zouden kunnen zeggen: is daar niet van te leren in de manier waarop we kijken naar de sociale sector?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ook dat is mijn vraag niet. Ik nam Oostenrijk als voorbeeld. Voordat u uw ambtenaren aan het werk zet: ik hoef dat overzicht niet. Waar het mij om gaat, is dat we kijken naar onze woningbouwsector. Ik zou nog een paar andere landen kunnen aanwijzen. Wij hebben een relatief lage inkomensgrens en bij de liberalisatiegrens zitten we ook aan de hele scherpe kant. Door dat juist op te rekken hebben we een vehikel om te investeren. Dat is ook een manier waarop we de woningbouw in Nederland wat dichterbij kunnen organiseren. Dus ik vraag gewoon: wilt u erover nadenken, bent u bereid om te kijken of we woningcorporaties niet meer ruimte moeten geven?

Minister **De Jonge**:

Deels doen we dat natuurlijk al door woningcorporaties ook voor de middenhuur te laten bouwen. Maar als je de sociale sector zou willen vergroten, dan vergt dat een nieuw gesprek met Europa. Daarvan laat ik mij altijd vertellen dat al mijn voorgangers in de afgelopen tien jaar dat gesprek meerdere malen hebben gehad over wat je als DAEB en wat je als niet-DAEB kunt aanwijzen, als dienst van algemeen economisch belang en als geen dienst van algemeen economisch belang. Daar hebben we ons wel echt te verhouden tot de grenzen van wat Europeesrechtelijk mag en wat Europeesrechtelijk kan. Ik ben meer dan bereid om die grenzen te schetsen aan de heer Klaver, op basis van de gesprekken zoals die zijn gevoerd. Als u zegt "ik ben het daar niet mee eens en ik wil dat dat verdergaat", dan vergt dat natuurlijk allereerst de toelichting op waar die grenzen op dit moment Europeesrechtelijk liggen. Mijn indruk over de afgelopen jaren is dat echt het maximale is geprobeerd om te kijken of die grenzen verder op te rekken zouden zijn, maar dat is niet het geval.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Tot slot. Het is gewoon niet waar. Wij hebben zelf een bod gedaan in 2006 — minister Eberhard van der Laan — op hoe hoog die grenzen moeten zijn. In de omliggende landen liggen ze veel hoger. Daar kunnen we gewoon de grens opzoeken. Soms denk ik weleens: leken we maar een klein beetje meer op Frankrijk, want daar worden heel andere normen gehanteerd als het gaat over Europa. Dit vraagt er gewoon om dat we even een grote broek aantrekken en stevig de onderhandeling aangaan met Brussel.

Minister **De Jonge**:

Ik neig ernaar om te denken dat dat toch iets te makkelijk is. Ik weet namelijk van mijn voorgangers dat dit echt geprobeerd is. Er is geprobeerd om de sociale sector meer ruimte te bieden, om te kijken hoe je die inkomensgrenzen zou kunnen oprekken, hoe je de huurgrenzen zou kunnen oprekken. Mijn indruk is dat daarin echt het maximale geprobeerd is. Ik ben graag bereid — tenzij u daar helemaal geen prijs op stelt — om

---

dat opnieuw na te gaan en te kijken wat er op dat punt gebeurd is en of het mogelijk zou zijn om die sociale sector meer ruimte te geven. Mijn indruk is dat daarop het maximale gebeurd is, maar ik ben graag bereid om dat na te gaan en het op schrift aan de Kamer te laten weten. Dan kunnen we op dat punt ook verder het gesprek aan, op basis van datgene wat er de afgelopen jaren is gebeurd. Laten we dat tegen de zomer doen. Laten we het omstreeks die periode doen. Dat is voor 1 juni. Dan kunnen we bij het programma betaalbaarheid het gesprek vervolgen.

Dan ben ik, denk ik, klaar met de vragen over betaalbaarheid en kom ik bij het blok varia. Ik begin met stikstof. Ik concentreer me op het stikstofvraagstuk voor de woningbouw. Ik denk dat collega Van der Wal een heel uitgebreide brief heeft geschreven over de hoofdlijnen van onze stikstofaanpak. Ik zou denken dat dat een grondige stikstofaanpak is. Daar is heel veel geld voor uitgetrokken, dus nu moet het lukken. Het moet ook echt, want het moet voor de natuur, maar het moet ook om de vergunningverlening op gang te houden.

Wat doen we op dat gebied voor de woningbouw? De woningbouw is niet het grootste probleem als het gaat over stikstof. Er zijn echt grotere problemen. Allereerst hebben we een bouwvrijstelling. Ik weet dat die wordt aangevochten in de rechtszaal, maar we hebben een bouwvrijstelling. Dat is één. Twee. We hebben de afspraak gemaakt rondom het SSRS, namelijk het vullen van de stikstofbank. Er is afgesproken dat die wordt gevuld. Natuurlijk werkt iets wat je gebruikt om die te vullen in het oosten van Nederland en niet in de Randstad. Dat is zo. Dat is dus wel degelijk ook gerelateerd aan het gebied waar het om gaat, maar via het vullen van het SSRS, van de stikstofbank, wordt woningbouw ook mogelijk gemaakt. Tijdens het bouwen geldt er dus een bouwvrijstelling, en vanaf de bouw geldt dat stikstofissues kunnen worden weggenomen via dat SSRS.

Dan blijven er wel degelijk nog problemen over. Die lossen we deels op met een versnelling, in de woorden van Christianne van der Wal "een woest aantrekkelijke regeling voor piekbelasters". Dat is een element. Dan blijft er, zo is mijn verwachting, wel degelijk nog een probleem over in met name Zuid-Holland en Noord-Holland. Daar valt namelijk niet zo heel erg veel te compenseren. Interne en externe saldering is dus in Zuid- en Noord-Holland veel moeilijker. Uiteraard zijn we daarmee bezig. Dat betekent niet dat alle woningbouw daar op slot zit. Helemaal niet, maar het betekent wel dat het voor een aantal projecten ingewikkeld is om van de kant af te komen.

Daarvoor zou een ADC-procedure wellicht een oplossing kunnen zijn, maar nooit voor het land als geheel natuurlijk. Dat kan niet. Je kunt niet een ADC-procedure voor het land als geheel doen. Het moet altijd toegespitst zijn op een daadwerkelijk regionaal probleem. Kortom, we doen er volgens mij alles aan om te voorkomen dat stikstof een belangrijke showstopper zou kunnen gaan worden voor de woningbouw. De bouwvrijstelling zoals we die nog hebben, werkt. Het stikstofregistratiesysteem zoals we dat hebben, helpt. Daarnaast is via intern salderen en extern salderen behoorlijk wat mogelijk en dat gebeurt ook, en we moeten gewoon gaan versnellen op de piekbelasters. Maar als we kijken naar de woningbouwprojecten zoals die vergund zijn en vergund kunnen worden, kan er echt nog een hele hoop.

Dan de vragen van Van Haga, die eigenlijk met name gaan over het beter benutten van de bestaande voorraad. Hij wil de regels schrappen die het samenwonen ontmoedigen.

Dat doen we natuurlijk al met het schrappen van de kostendelersnorm tot 27 jaar. Ik kan niet helemaal zeggen hoeveel woningen dat dan extra oplevert natuurlijk. Dat weet ik niet, maar het is wel zo dat het nu in ieder geval een belangrijke bron van ontmoediging was om samen te gaan wonen. Dat los je voor een deel op.

We hebben het gehad over belemmeringen en transformaties. Dan kom ik te spreken over het splitsen van grote woningen in kleine woningen. Dat kan soms best wel een oplossing bieden, maar ik denk toch ook wel dat het terecht is dat een aantal gemeenten daar juist paal en perk aan hebben gesteld in sommige wijken. Daar zag je dat verkameren leidde tot enorme leefbaarheidsissues. Ook het verkameren voor studenten in studentensteden kan echt leiden tot enorme leefbaarheidsissues. Dus soms is dat een goed idee en kan het echt helpen, maar het is in een aantal gemeenten ook juist ver over de schreef gegaan. Daarom is het denk ik wel goed dat ze daar ingrijpen.

Over de permanente bewoning van vakantieparken hebben we het vaker gehad. Ik denk eerlijk gezegd dat dat niet per se helpt.

**De voorzitter:**

De heer Van Haga heeft een interruptie.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Er worden twee dingen door elkaar gehaald, denk ik. Verkameren heeft geleid tot enorme misstanden in verschillende steden. Het is terecht dat daar paal en perk aan is gesteld, maar als je een woning van 400 vierkante meter opsplijt in vier woningen van 100 vierkante meter, dan is het geen probleem. Ik zou voor het splitsen van grote woningen in kleinere woningen dus meer willen zeggen: laten we daar een ondergrens in maken van — weet ik wat — 40 of 50 vierkante meter zodat je daar gewoon een reële zelfstandige woning in kan maken. Dan heb je een heel ander verhaal en dat heeft dus niks te maken met verkamering.

**Minister De Jonge:**

In sommige regio's kan splitsen nog wel degelijk helpen. Ik zeg u graag toe dat ik terugkom op welke manier we in die regio's waar het wel kan, via een splitsing of het op een andere manier praktischer gebruiken van de huidige woningvoorraad, tot meer woningen kunnen komen. Maar het is uiteindelijk wel echt een lokale beslissing, omdat de afweging lokaal moet worden gemaakt of er leefbaarheidsissues spelen waardoor je het niet zou moeten willen, of dat dit helemaal niet het geval is waardoor je het juist zou willen aanmoedigen en met een handreiking zou moeten willen komen over de vraag hoe dan. Er is ook een aantal provincies dat op die manier werkt. Ik haal dat graag op: wat zijn de goede voorbeelden om daarmee om te gaan? Dat laat ik u graag weten. Zullen we het zo doen?

**De voorzitter:**

We staan tot 21.30 uur geprogrammeerd. Ik weet niet hoeveel vragen u nog wilt beantwoorden?

**Minister De Jonge:**

Nog een paar.

**De voorzitter:**

Vijf minuten?

Minister **De Jonge**:

Het is dit kleine, overzichtelijke stapeltje. Maximaal vijf minuten.

Corporaties moeten hun taak ook weer voor middenhuur kunnen uitoefenen. Dat zegt u terecht en dat gaan we dus ook doen. Van de 600.000 betaalbare woningen verwachten we dat er 300.000 door de corporaties worden verhuurd, 250.000 via sociale huur en 50.000 in de middenhuur.

De heer Bisschop vraagt hoe versnelling wordt aangebracht in de huisvesting van arbeidsmigranten; de uitvoering van de motie-Roemer. In december heeft u een uitgebreide jaarrapportage gehad over de stand van zaken van commissie-Roemer. Voor het meireces komt er een aanvullende brief over de stand van zaken. Ik begrijp dat er 19 mei een commissiedebat is om dat te bespreken. Het huisvesten van arbeidsmigranten loopt ook mee in het programma Een thuis voor iedereen, omdat het een van de aandachtsgroepen is waarvoor we zorg te dragen hebben.

We hebben het vorige week in het commissiedebat hier gehad over huurverlaging voor slecht geïsoleerde woningen. Toen ging het over de uitwerking van het Klimaatakkoord gebouwde omgeving. Er zijn al afspraken op hoofdlijnen gemaakt om in 2030 of in 2028 van zo veel mogelijk E-, F- en G-woningen, huizen met slechte labels, afscheid te nemen. Ik heb daarvan gezegd dat ik in ieder geval wil dat we bij die afspraken ook betrekken hoe we in aanloop daarnaartoe met huurbevrozing en soms zelfs huurverlaging om kunnen gaan. Ik heb ook gezegd dat ik dat onderdeel wil maken van de prestatieafspraken met de corporaties en van het Sociaal Huurakkoord. Ik kom er dus in juni op terug hoe we daarmee omgaan. Dat betekent dus nog niet hink-stap-sprong kiezen voor de vorm, want dat is een van de vormen waarin je dat zou kunnen doen. Een vorm is het aanmerken als gebrek. Waarom doe ik dat niet? Omdat ik bang ben voor een run op de Huurcommissie. Die leidt daar tot enorme stapels aan aanvragen die ze niet op korte termijn kunnen verwerken. Ik kies dus voor de manier van werken die het meest praktisch en het meest helpend is bij het versnellen van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen. Daar maken we zo concreet mogelijke afspraken over. Huurbevrozing of zelfs verlaging zijn onderdeel van de afspraken die we daarover maken.

Dan kom ik te spreken over de studenten en de gedachte om alle studenten op de campus te laten wonen, waardoor er heel veel woningen vrijkomen. Maar dan moet je wel eerst die studentenwoningen op de campus bouwen. Ik denk dus dat we iets anders te doen hebben: in de studentensteden waar de druk het grootst is, kijken hoe je tot aanvullende woningen voor studenten kunt komen. Wat is daar eigenlijk voor nodig? Waarom gaat het niet als vanzelf goed? Dat is ook omdat de vraag zich natuurlijk wat schoksgewijs ontwikkelt. Als een universiteit heel erg veel studenten aanneemt, dan is er vervolgens ook een huisvestingsvraagstuk. Ik denk dat we dat voorspelbaarder moeten zien te maken. Het aantal studenten dat een universiteit aanneemt en de huisvestingsmogelijkheden in een stad zouden we beter met elkaar moeten willen matchen. Daar voer ik samen met Robbert Dijkgraaf en de universiteitssteden of studentensteden ook het gesprek over.

Dan de vraag van de heer Nijboer over de overnamekosten van de nieuwe huurder. De

---

nieuwe huurder moet duizenden euro's overnamekosten betalen aan de vorige huurder. Moeten we dat niet verbieden? De toenemende krapte op de woningmarkt brengt huurders gewoon in een zwakke positie. Daar kan misbruik van worden gemaakt door verhuurders, maar ook door huurders die al een woning hebben. In dit geval maakt de zittende huurder misbruik van de situatie door van de kandidaat-huurder te eisen dat hij overnamekosten betaalt die niet in verhouding staan tot de reële kosten. In principe is het goed en prima dat mensen spullen van elkaar overnemen en daarvoor betalen, maar misbruik moeten we willen voorkomen. Het punt is alleen dat dat niet onder het huurrecht valt; het valt onder het verbintenisrecht. Het is iets tussen de huurder of de kandidaat-huurder en de verhuurder. Verhuurders kunnen er wel wat aan doen, namelijk door voordrachten niet te accepteren. Ik wil heel graag kijken wat ik in het programma Betaalbaar wonen zou kunnen doen om maatregelen te nemen om kandidaat-huurders en kandidaat-kopers beter te beschermen tegen misbruik. Of het ook lukt om dit daar onderdeel van te maken, weet ik eerlijk gezegd niet, omdat ik ook een aangrijpingspunt moet hebben om een verbod of iets wat daarop lijkt op te baseren. Maar ik ga daar wel op studeren, zeg ik toe aan de heer Nijboer.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer heeft nog een korte interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Studie is altijd goed. Er wordt inderdaad gewoon misbruik van gemaakt. Dat geldt voor makelaars, die aan twee kanten vergoedingen vragen, maar ook voor mensen die een huurhuis hebben, dat als bezit zien en dat proberen af te romen. Ik vind dat dat gewoon niet kan. Als de minister het met mij eens is en dus ook vindt dat dat gewoon niet kan, dan moet hij daartegen optreden, of dat nou in de wet vast moet worden gelegd of anderszins. Het kan natuurlijk ook in het Burgerlijk Wetboek, als het niet in het huurrecht kan.

**Minister De Jonge:**

Ik wil graag weten of dat mogelijk is en hoe we dat dan zouden kunnen doen. Geeft u mij dus even de ruimte om dat te doen. Maar ik ben het zeer met u eens dat het onwenselijk is.

**De voorzitter:**

Dank aan de minister. Ik geef iedereen maximaal één minuut en geen interrupties. Het woord is aan de heer Van Haga.

**De heer Van Haga (Groep Van Haga):**

Dank u wel, voorzitter. Het is heel goed dat we eindelijk gaan bouwen. Collega Koerhuis heeft daar vier jaar om gevraagd. Nu gaan we het eindelijk doen. Fantastisch. Ik hoop dat het gaat gebeuren met respect voor het eigendomsrecht. Ik vind het goed dat de minister al aangaf dat de linkse plannetjes meestal leiden tot een directe kapitaalvermindering. Dat leidt weer tot minder verduurzaming en minder woningbouw. Ik hoop dat de minister dus ook gaat kijken naar de slimme oplossingen die BVNL heeft aangedragen. Ik hoop ook op een betrouwbare overheid. Voor het overige zou ik graag een tweeminutendebat aanvragen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de heer Klaver.

**De heer Klaver** (GroenLinks):

Ik kan geen fatsoenlijke bijdrage leveren in één minuut. Ik laat 'm dus passeren. Ik wijs de voorzitter er graag op dat de Kamer gewoon een fatsoenlijke tweede termijn moet kunnen houden.

**De voorzitter:**

De heer Goudzwaard? Nee? Dan is het woord aan de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot** (VVD):

Ja, voorzitter. Dank aan minister voor de antwoorden en de toezeggingen. De toezeggingen lopen we zo meteen nog even langs. De VVD vindt het belangrijk dat de doelen die de minister stelt, haalbaar zijn. Er zitten namelijk veel starters, middenklassers, alleenstaanden en ouderen te wachten op een woning. De bouwproductie moet op gang blijven. Oplossingen voor de bouwsector zijn hiervoor nodig. Ik zeg het echt uit de grond van mijn hart, met wat ik heb meegenomen uit mijn verleden. Ik ken de waarde van vakmensen. Haal overbodige partijen die te veel kosten ertussenuit. Investeer in snelheid van procedures. Focus op de kosten van de grond. Geef de bouw de ruimte om te komen met oplossingen en innovaties. Zorg voor fabrieksmatige bouw. Werk verder aan hedendaagse oplossingen, die rekening houden met klimaat en natuur. De minister moet voor de sector gaan staan. Alleen een aannemer met al die 330.000 vakmensen bouwt woningen waarin onze inwoners een toekomst gaan hebben.

Dank, voorzitter.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de heer Grinwis.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Dank, voorzitter. Dank aan de minister voor de heldere antwoorden en toezeggingen. Ik ben daar best tevreden mee. We hebben een mooi debat gehad over bouwen in heel Nederland. Ik ga dat nauwlettend in de gaten houden, net als bij het kiezen van en het bouwen op een klimaatbestendige locatie. Daar gaan we mooie uitwerkingen van tegemoetzien. Ik ben heel blij met de lijn van de minister van 30% voor sociale huur inzake het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen en tegen de gettoïsering van met name steden. Heel goed. Ik ben nog wel heel benieuwd hoe wordt voorkomen dat grondbedrijven door gemeenten worden ingezet als cashcow — dat gebeurt nog steeds — en hoe het Rijksvastgoedbedrijf daadwerkelijk zijn bijdrage gaat leveren.

Als laatste, voorzitter. Splitsen is echt een lokale kwestie. Ik vind de toezegging van de minister jammer, maar volgens mij is die vooral inventariserend. Laat het vooral een lokale kwestie zijn. Gemeenteraadsleden zijn prima in staat om verstandig lokaal verkamerings- en splitsingsbeleid op te stellen.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de heer Bisschop.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Dank aan de minister voor de beantwoording. Ik zou nog op een paar punten terug willen komen, maar dat kan misschien ook via een motie bij het tweeminutendebat. Ik zou de woningen tot €250.000 meer concreet willen maken. De minister erkent dat het lastig is om ouderen ertoe te bewegen om hun goedkopere huurwoning te verlaten voor een duurdere met voorzieningen, enzovoorts. Maar de vraag was eigenlijk: hoe gaat de minister dat dan stimuleren? Daar zou ik nog een keer op terug willen komen.

Daar laat ik het voor dit moment bij. Dank.

De **voorzitter**:

Het woord is aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik ga de minister op één punt nog een beetje opjagen, omdat hij daar zelf ook altijd wel van houdt. Dat is de tochtige huurwoning met zo'n slecht label. De minister zegt dat hij daar werk van gaat maken. Ik zou dat echt zo snel mogelijk willen zien, want elke maand dat dat sneller gerealiseerd wordt, dus dat je huur wordt verlaagd als je in een slecht geïsoleerde woning woont, scheelt dat je zo €100 à €200.

De **voorzitter**:

Het woord is aan de minister.

Minister **De Jonge**:

Dank. Laat ik voor de antwoorden de rij de andere kant op langsgaan. Dank voor deze aanmoediging, meneer Nijboer. U en uw collega's hadden mij ook al aangemoedigd in het debat van vorige week, op donderdag of woensdag, geloof ik. Ik laat me inderdaad heel graag aanmoedigen. Ik denk wel dat het goed is om alle instrumenten voor het evenwicht tussen wat het beste werkt voor de verduurzaming en voor de energierekening van mensen aan het einde van de maand, goed te wegen, ook op de implicaties. Ik denk dat ik daar echt tot juni voor nodig heb. Dan meld ik mij bij de Kamer. Dan heb ik ook afspraken kunnen maken met de corporaties en de Woonbond. Dat is één.

Twee. De twee vragen van de heer Bisschop, over het stimuleren van die bouw van de echt betaalbare koopwoning tot €250.000 en het laten doorstromen van ouderen. Ik wilde dat ik daar het antwoord op had, maar dat zijn natuurlijk wel twee vragen naar de heilige graal, zou ik bijna willen zeggen. Voor de doorstroming van nu zou ik eigenlijk maar een begin van een antwoord kunnen geven. Voor de doorstroming van ouderen zou ik denken: probeer met name de overgang van de huur zo soepel mogelijk te laten zijn en laat mensen zien hoe je ze maximaal ontzorgt om die stap te kunnen maken. Daarvan zijn er heel erg veel voorbeelden bij gemeenten en corporaties. Ik wil die voorbeelden eigenlijk ophalen en die aanpakken in het programma Wonen en zorg voor ouderen juist voluit in de etalage zetten, om ervoor te zorgen dat we het op die manier gaan doen. Eén doorgestroomde oudere trekt namelijk weer heel veel mogelijkheden los voor gezinnen en starters, die echt zitten te springen om de eengezinswoning die wordt achtergelaten.

Dan de bouw tot €250.000. Kijk, de wereld van de betaalbaarheid is niet zo heel erg



maakbaar. Ik vind wel dat we concrete bestuurlijke afspraken moeten maken en dat we concrete prestatieafspraken kunnen verbinden aan de financiering die wij bieden met de WBI en de inframiddelen. Ik probeer om te komen tot een nadere detaillering van hoe duur die woningen dan zijn. Toevallig is dit nou net voor de goedkopere nieuwbouwwoningen, die ver onder de NHG zitten, het allermoeilijkste. Dat is nog moeilijker dan voor een betaalbare huurwoning, omdat je daar veel makkelijker aan kruissubsidiëring zou kunnen doen. Bij koopwoningen geldt dat natuurlijk niet. Ik hou me van harte aanbevolen voor al uw creativiteit op dit punt om dit verder te bevorderen. Laat ik dat erover zeggen.

De heer Grinwis had het over het grondbeleid. Hij heeft helemaal gelijk. Het gaat voor nu te ver om even het hele grondbeleid te bespreken, maar ik deel met hem dat daar een belangrijk deel van het probleem en ook de oplossing zou kunnen zitten.

Splitsen is lokaal. Ik verstond de heer Van Haga eigenlijk zo: haal nou op wat er allemaal kan op dat punt en doe nou niet alsof het alleen maar gaat om het verkameren van woningen in slechte wijken; er zijn wel degelijk mogelijkheden daarbuiten. Dat deel ik eigenlijk met de heer Van Haga. Ik heb de toezegging dus zo bedoeld.

Klimaatbestendig bouwen gaan we zeker doen. Daar komen we nader op terug, ook in een antwoord op de brief van de heer Peter Glas, de deltacommissaris.

Dan de hartenkreet van de heer De Groot. Hij zegt: betrek de sector erbij; heb oog voor wat de sector wel en niet kan, en help hen om het maximale te doen om te kunnen voorzien in de noodzaak om nieuwe mensen te vinden en te behouden voor de sector. Ja, daar ga ik heel graag mee aan de slag. Ik deel ook zeer de hartenkreet om hen mee te nemen in alle plannenmakerij. Stoere plannen die voorbijgaan aan hun realiteit, gaan we namelijk uiteindelijk niet realiseren.

Voorzitter. Daarmee heb ik de vragen beantwoord, in de wetenschap dat we elkaar weer treffen in een tweeminutendebat.

**De voorzitter:**

Dank, zeg ik tegen de minister. Ik heb nog een aantal toezeggingen. Die ga ik even oplezen.

- In het vierde kwartaal zal de minister regionale woondeals bekendmaken. Daarvoor zullen richting 1 juni indicatieve afspraken worden gemaakt, in gesprek met de provincies, over de aantallen en de betaalbaarheid. Op 1 oktober worden deze afspraken vastgelegd. Dat is de precisering.
- In mei doet de minister de uitgangspunten van de vierde tranche van de Woningbouwimpuls aan de Kamer toekomen. Deze tranche zal in de zomer worden opengezet, althans, als we er eventueel over gediscussieerd hebben. De vijfde tranche volgt eind van dit jaar.
- De minister komt aan het einde van het jaar met de Wet regie volkshuisvesting.
- Naar aanleiding van de gesprekken met gemeenten en provincies volgt er een overzicht van de plancapaciteit per provincie met gehonoreerde gemeentelijke plannen en locaties, met criteria op basis waarvan de keuzes zijn gemaakt. De

---

Kamer ontvangt de uitkomst daarvan voor de zomer. Dat is een toezegging aan de heer De Groot.

- De minister gaat, terugkijkend, in kaart brengen welke vormen van migratie welk effect hebben gehad op de woningmarkt. Dat is een toezegging aan de heer Klaver.
- De minister gaat de veranderingen van de afgelopen jaren ten aanzien van het creëren van meer ruimte voor woningcorporaties in kaart brengen. De Kamer ontvangt de uitkomsten daarvan voor de zomer. Dat is ook een toezegging aan de heer Klaver.

Dan de laatste toezegging.

- De minister inventariseert goede voorbeelden ten aanzien van splitsing. Dat is een toezegging aan de heer Van Haga.

Wanneer denkt de minister dat gereed te kunnen hebben?

Minister **De Jonge**:

Na de zomer.

De **voorzitter**:

Na de zomer. Dat is dus voor het vierde kwartaal van dit jaar. Er volgt een tweeminutendebat met als eerste spreker de heer Van Haga. Ik zie dat de heer Grinwis een nabrander heeft, maar echt heel kort.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik mis er nog eentje, namelijk de toezegging van de minister over nep-sociale huur. Daar zou voor de zomer duidelijkheid over komen, waarschijnlijk als onderdeel van de prestatieafspraken. Het gaat om de uitvoering van de motie-Grinwis/Boulakjar.

De **voorzitter**:

Die hebben we niet genoteerd, omdat dat al een toezegging was. We doen geen toezegging op een toezegging, want dat is dubbel. Hiermee sluit ik dit ... De heer Goudzwaard, echt heel kort.

De heer **Goudzwaard** (JA21):

Het kan aan mij liggen, maar er was volgens mij nog een toezegging over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Is die genoemd?

De **voorzitter**:

Die komt in een brief die al toegezegd is. Maar goed, de griffier heeft het genoteerd en het staat in het verslag. Die brief komt voor de zomer. Ja? Dan beëindig ik bij dezen het debat.

Sluiting 21.29 uur.

