

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 863

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 3 maart 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 16 februari 2022 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2021 inzake verbeterstrategie koopproces (Kamerstuk 32 847, nr. 826);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 juli 2021 inzake de Staat van de woningmarkt 2021 (Kamerstuk 32 847, nr. 763);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 april 2021 inzake transparantie in het koopproces (Kamerstuk 32 847, nr. 742);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 maart 2021 inzake uitkomsten Platform hypotheek 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 729);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 februari 2021 inzake voortgang en ontwikkelingen op gebied van taxaties voor woningaankoop (Kamerstuk 32 847, nr. 719);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 22 januari 2021 inzake Monitor Ouderenhuisvesting 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 711);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 juni 2020 inzake de Staat van de woningmarkt 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 653);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 mei 2020 inzake cycliciteit van de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 649);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 mei 2020 inzake betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen (Kamerstuk 32 847, nr. 654);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 19 november 2019 inzake aanpassing NHG inzake kredietprotectie en missie (Kamerstuk 32 847, nr. 581);**

- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 11 november 2019 inzake discriminatie op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 577);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 7 november 2019 inzake de Staat van de woningmarkt 2019 en overzicht van maatregelen (Kamerstuk 32 847, nr. 578).**

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

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De griffier van de commissie,
De Vos

Voorzitter: Klink
Griffier: Honsbeek

Aanwezig zijn elf leden der Kamer, te weten: Azarkan, Beckerman, Bisschop, Boulakjar, Geurts, Grinwis, Peter de Groot, Den Haan, Klaver, Klink en Nijboer,

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

Aanvang 15.04 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag collega-Kamerleden bij het debat over de woningmarkt. Helaas is de Minister er nog niet. Het is inmiddels al 15.05 uur op mijn horloge. Ik stel voor om even te schorsen totdat de Minister er is, want dat is wel nodig om dit debat te kunnen voeren. Het wachten is nog op Minister De Jonge.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Goedemiddag. Ik begin weer te spreken. Inmiddels is Minister De Jonge aanwezig in de zaal, dus het debat over de Staat van de woningmarkt, dat vandaag geagendeerd staat tot 18.30 uur, kan beginnen. Op maandag 14 februari heeft de Minister de Kamer nog een brief gestuurd: de algemene beleidsbrief portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze brief staat niet op de agenda van dit commissiedebat. Op pagina 2 verwijst de Minister naar het debat over de staat van de volkshuisvesting in plaats van naar de Staat van de woningmarkt. Het debat over de staat van de volkshuisvesting moet u zelf nog via een procedurevergadering agenderen. Ik geef alleen maar even aan dat het hier niet wordt genoemd. Voor de rest staat het u vrij, zeg ik tegen mevrouw Beckerman, om alles aan te stippen wat u wilt zeggen. Ik geef alleen even de procedures aan.

Voor mij is het de eerste keer dat ik een debat in de commissie Binnenlandse Zaken voorzit, dus dank dat ik in uw midden mag zijn. De voorzitter, mevrouw Hagen, was helaas verhinderd, dus ik zit hier als ondervoorzitter. Ik stel vijf minuten spreektijd voor, wat gangbaar is, en drie interrupties, drie losse vragen, in eerste termijn. Als er geen antwoord komt, zal ik nog wel iets faciliteren. We zijn met veel mensen en we willen dit debat hebben afgerond om 18.30 uur, dus daar moeten we echt op sturen.

Ik geef als eerste het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. We zitten nog steeds in een diepe wooncrisis. Ik zou het vandaag graag over drie onderwerpen willen hebben, namelijk kwaliteit, kwantiteit en betaalbaarheid.

Ik begin met die betaalbaarheid. Gisteren kwam het kabinet met een brief over de huurverhoging van komend jaar. Weer 2,3% huur erbij voor sociale huurders het komend jaar. € 50 en € 100 erbij per maand voor middeninkomens en hogere inkomens. 3,3% huurverhoging voor de vrijesectorhuurders. Ik zat te denken: wat steekt nou zo in deze brief? Hij is vijf pagina's lang. Veel woorden, maar geen letter over wat het betekent voor de mensen die het moeten betalen. Wat betekent deze huurverhoging voor de koopkracht van de huurders? Kan iedereen dit betalen? Heeft de Minister daar überhaupt naar gekeken?

Voor de coronacrisis bleek uit onderzoek van het Nibud dat de helft van de huurders moeite had met rondkomen. Een kwart zat zo klem dat ze te

weinig geld overhielden voor noodzakelijk levensonderhoud. Maar hoe zit dat nu? Weer een huurverhoging, bovenop de huurstijging van gemiddeld 35% in de eerste tien jaar Rutte. De vraag van de SP is: heeft u het besluit om de huur weer te verhogen genomen zonder cijfers over wat dat betekent voor de koopkracht, of bent u vergeten om die cijfers met de Kamer te delen? Want als we kijken naar de Nibud-cijfers van de afgelopen tijd, blijkt al dat bijna iedereen er komend jaar op achteruitgaat. Vorige week waarschuwden ze opnieuw. Veel mensen komen in de knel door de hard gestegen energierekening en door de gestegen prijzen voor boodschappen. Daar komt nu dan weer een huurverhoging bovenop. De vraag is: kiest dit kabinet ervoor om huurders er weer op achteruit te laten gaan en waarom dan?

Voorzitter. Dan de kwantiteit, de aantallen. Artikel 22 van de Grondwet zegt dat de overheid moet zorgen voor voldoende woningen, iets wat jarenlang is verwaarloosd. Wij vinden het mooi dat de Minister zowel in het vorige debat als in de brieven artikel 22 nu heel prominent aanhaalt, maar de vraag is natuurlijk wat dat gaat betekenen. 1 miljoen woningen erbij: dat is natuurlijk een heel mooi getal, maar het moet niet een magisch of heilig getal worden. We lossen die wooncrisis namelijk alleen maar op als we het juiste bouwen, betaalbare woningen, zekere woningen. We zien dat de Minister daar aandacht aan schenkt, maar we zien ook dat de Minister aangeeft dat het doel van 1 miljoen inclusief flexwoningen en transformatiewoningen is. Is het ook voor de Minister al duidelijk hoeveel dat er dan moeten zijn? Het lijkt ons namelijk niet wenselijk dat naast flexarbeidscontracten en flexhuurcontracten ook flexwoningen de overhand gaan krijgen. Woonzekerheid moet toch het ideaal zijn. Dat is toch de juiste uitwerking. Wat de SP betreft moet dat ook de lijn zijn. Kan de Minister hierop ingaan? Ik hoop namelijk dat de Minister net als ik goede, betaalbare en permanente woningen de voorkeur geeft boven de glijdende schaal van flexwoningen.

We zien ook dat er wel wordt gesproken over twee derde betaalbaar, maar dat dit heel vaak betekent dat huishoudens wel een inkomen moeten hebben van € 80.000 per jaar. Dat is voor heel veel mensen niet haalbaar. Het woord «betaalbaar» moet dus nog wel gedefinieerd worden. We zien nu dat de afgelopen zes jaar, zo berekende Cody Hochstenbach, 150.000 sociale huurwoningen zijn verdwenen. Het is dus mooi om te zeggen «we willen meer betaalbaar bouwen», maar wat betekent dat concreet? Zeker ook betaalbare sociale huur.

Mijn laatste paar seconden wil ik besteden aan de kwaliteit. We zien nu dat de energierekening ook heel hard stijgt, juist voor mensen die in de slechtste woningen wonen. Het is goed dat er nu uitvoering wordt gegeven aan de herhaalde oproep uit de Kamer: zorg ervoor dat juist die slechtste woningen als eerste worden verduurzaamd. Maar wat is de mening van de Minister over het feit dat mensen die in een schimmelwoning leven, mensen die in een tochtige woning leven, mensen met een laag inkomen of een middeninkomen die een achterlijk hoge energierekening krijgen, nu toch weer een huurverhoging krijgen? Moeten we niet juist de huren van de woningen met de slechtste labels bevriezen of verlagen? Dat lijkt mij een mooie oplossing.

Dank u wel.

De voorzitter:

Heel goed, mevrouw Beckerman. U had nog twee seconden over. Ik was nog vergeten te melden dat mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren zich afgemeld heeft en dat mevrouw Den Haan van de fractie Den Haan later aan zal haken. Dan geef ik nu het woord aan de heer Geurts van het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank, voorzitter. De woningnood raakt iedereen. Het levert schrijnende situaties op. Jongeren die een gezin willen gaan vormen, kunnen vaak jarenlang geen woning vinden. Soms is het zelfs zo bont dat ze afzien van hun kinderwens, omdat ze geen eigen thuis aan hun gezin kunnen bieden. Ook mensen die gaan scheiden kunnen vaak geen kant op. De keuze is voor hen te vaak: of jarenlang bij de ex blijven of de daklozenopvang. Maar ook senioren die bijvoorbeeld niet meer zelfstandig trap kunnen lopen, moeten nu vaak veel te lang wachten op een geschikte seniorenwoning. Deze menselijke problemen gaan schuil achter de woningnood. Dat raakt mij en maakt een grote urgentie los om de woningnood daadkrachtig op te lossen. Om de woningnood daadkrachtig op te lossen, moeten we de woningbouwcorporaties weer van de ketting halen en hun de mogelijkheid geven hun maatschappelijke taak verder uit te oefenen. Ik heb daar twee punten bij.

Ten eerste, geef corporaties meer ruimte om strategische grondposities in te nemen. Nu worden ze daarin regelmatig belemmerd omdat ze binnen vijf jaar gebouwd moeten hebben op die grond. Er moeten sneller locaties beschikbaar komen voor echte sociale huur, middenhuur en flexwoningen.

Ten tweede, laten we een scherpe definitie maken van wat we onder een echte sociale huurwoning verstaan. Want sociale huurwoningen van commerciële verhuurders schuiven na zo'n tien jaar vaak door naar de vrije sector. Woningbouwcorporaties bieden daarentegen betaalbare huurwoningen voor de langere termijn. Kan de Minister in kaart brengen hoeveel sociale huurwoningen in bezit zijn van niet-corporaties? De corporaties en hun sociale huurwoningen zitten namelijk wel in een register. Kan de Minister de stand van zaken aangeven met betrekking tot de uitwerking van de uitkomsten van het rapport Een thuis voor iedereen van de commissie-Ter Haar?

Voorzitter. Naast naar sociale huur zou ik ook naar sociale koop onder voorwaarden willen kijken. Zijn we bereid om de woningbouwcorporatie weer ruimte te geven om ook koopwoningen te realiseren voor jonge gezinnen, starters en senioren? Volgens mijn informatie zijn hiervoor geen grote wetswijzigingen nodig, maar moet wel een aantal belemmeringen die corporaties hierbij ervaren, in kaart worden gebracht. Mijn concrete verzoek aan de Minister daarbij, in de hoop op een toezegging, is: is de Minister bereid een onderzoek te laten doen naar het wegnemen van belemmeringen en naar concrete oplossingen die corporaties bij sociale koop onder voorwaarden kunnen toepassen?

Voorzitter. Dan specifiek naar de situatie van senioren. Senioren reageerden in december zeer terecht furieus op de berichtgeving waarin zij de schuld kregen van de woonproblematiek. Het vingerwijzen naar onze senioren is oneerlijk, want het overheidsbeleid was en is er toch juist op gericht om onze senioren zo lang mogelijk thuis te laten wonen? Zeg nou eens eerlijk, als senioren willen verhuizen, moeten ze veelal veel meer huur betalen voor een kleinere woning dan zij voor hun grotere woning betalen. En als senioren hun hypotheek hebben afgelost, waarom zouden zij dan verhuizen naar iets wat hun een hogere woonlast oplevert? Dan heb ik het nog niet over het verlaten van de vertrouwde woonomgeving of een huis achterlaten waar al je herinneringen zijn. Kortom, de leefbaarheid van een straat sluit ook de diverse samenstelling van de bevolking in. Senioren, ook als ze alleen wonen, zijn geen mensen die in de weg staan, maar hebben hun eigen plaats. Zij zorgen net zo goed voor de straat, net zoals jonge gezinnen voor levendigheid kunnen zorgen. De honkvaste senioren hebben een waarde die we te snel over het hoofd zien. Mijn vraag aan de Minister is: hoe houden we onze senioren dicht bij hun buurt en binnen hun sociale netwerken? Oftewel, hoe blijven we gemeenschappen bouwen?

Daarnaast krijgt de woningmarkt de komende jaren te maken met een groeiende groep senioren met een zorgvraag. Het CDA is van mening dat de vraag naar verzorgend wonen en andere specifieke woonvormen voor ouderen zal toenemen. Hebben we wel voldoende passende woningen voor mensen met bijvoorbeeld dementie, zo vraag ik de Minister. Afrondend, voorzitter. Gisteren ontvingen wij het Huurbesluit. De CDA-fractie dankt de Minister voor dit stuk. Terecht stelt de Minister dat huurders beschermd worden tegen een al te hoge huurstijging. De verhoging blijft beperkt tot het inflatiepercentage. Ik vraag mij wel af of de Minister al een doorkijkje kan geven naar een volgend besluit, omdat er op dit moment een veel hogere inflatie voorligt dan toen de Minister dit besluit nam. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u, meneer Geurts. Heel keurig binnen de tijd; u hebt nog twintig seconden over. Mevrouw Beckerman heeft een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Geurts eindigde ermee: huurders krijgen weer een huurverhoging voor de kiezen. Terwijl de afgelopen tijd is gebleken dat de koopkracht voor heel veel mensen afneemt. De energierekening stijgt heel hard. De prijzen voor boodschappen stijgen. Ik vroeg mij af of de heer Geurts weet wat deze huurverhoging gaat betekenen. Heeft de heer Geurts er inzicht in of iedereen dit kan betalen?

De heer Geurts (CDA):

Dat is wel een heel algemene vraag: heb ik inzicht of iedereen dit kan betalen? Het antwoord daarop is gewoon: nee. Ik ken niet de situatie van iedereen. Wat ik wel weet, is dat we een forse opgave in Nederland hebben, ook voor het bouwen van nieuwe woningen. Dat is ook aan de orde geweest in het hoofdlijnen debat. Als je naar een huurprijsbevrozing zou gaan, moet dat ergens vandaan komen. Je kunt geld maar één keer uitgeven. En we willen ook nieuwe woningen bouwen, we willen buurten leefbaar houden, we hebben een verduurzamingsopgave et cetera et cetera. Geld kun je maar één keer uitgeven. Een verhoging van 2,3% is veel voor heel veel inkomens, maar gezien de grote opgave die we hebben, is het naar mijn mening een terecht besluit.

De voorzitter:

Een tweede interruptie mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er komt een huurverhoging boven op die hoge energierekening, die gestegen kosten voor de boodschappen en die koopkrachtplaatjes die al laten zien dat mensen erop achteruitgaan. We nemen dus blijkbaar de beslissing om de huur te verhogen, zonder dat we weten wat dat gaat betekenen. We hebben ook geen algemeen beeld. Ik zie het niet in de brief. Ziet meneer Geurts het wel? Zijn er plaatjes waaruit blijkt wat dit gaat betekenen voor huurders? Gaan ze erop vooruit of gaan ze erop achteruit?

De heer Geurts (CDA):

Ik denk dat ik deze concrete vraag moet doorsluizen naar het kabinet. Dat heeft meer mogelijkheden om die plaatjes te maken. Mevrouw Beckerman kan wel een gebaar maken, maar zij is geld drie keer aan het uitgeven. U wilt meer woningen, u wilt van alles, u lacht mij uit. Nou, dan zijn we snel uitgepraat.

De voorzitter:

Mevrouw Den Haan is inmiddels ook aangeschoven. Er is een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb graag dat het CDA nog wat meer beweegt en niet uitgepraat is. Het gaat mij vooral om de verhoging van de huren voor huurders met een middeninkomen. Dat is een groep waar ook het CDA gevoelig voor moet zijn. Die mensen krijgen een huurverhoging van € 50 tot € 100 per maand voor de kiezen. Daar verzet ik mij tegen. Die mensen kunnen namelijk geen kant op. Het zijn gewoon leraren, verpleegkundigen, trambestuurders. Ik snap niet waarom het CDA daar niks over zegt. Je kunt over percentages spreken, je kunt het hebben over inflatie-plus-wat, maar dit is echt heel fors. Waarom kiest het CDA daarvoor?

De heer Geurts (CDA):

De heer Nijboer heeft het coalitieakkoord ook gelezen. Wij verlagen de sociale huur voor mensen met een laag inkomen. Ik wijs op de ondersteuning met huurtoeslag. Ik hoef dat niet allemaal te zeggen; u weet dat allemaal. We verhogen de huur stapsgewijs de huur voor mensen met een hoog inkomen tot een marktconforme huur. Dat is in tegenstelling met wat de PvdA-fractie steeds beweert. Dit zijn gewoon de feiten waar we voor staan.

De voorzitter:

Uw tweede interruptie.

De heer Nijboer (PvdA):

Daar ben ik me van bewust. Ik maak me hier heel veel zorgen over. Het gaat richting marktconforme huur voor gewone middeninkomens. Die mensen verdienen € 35.000, € 40.000, € 45.000 samen per jaar. Dat zijn geen enorme topinkomens, dat zijn gewone mensen, dat is de ruggraat van onze economie, zoals het CDA die mensen zou noemen. Ik snap niet dat u daarvoor kiest. Wat moeten ze dan doen? Ze kunnen geen huis kopen. Ze kunnen in de vrije sector € 1.000, € 1.100, € 1.200 betalen. Waarom heeft u daar zo weinig oog voor, vraag ik aan de heer Geurts.

De heer Geurts (CDA):

Daar heeft het CDA zeker oog voor. Als u het coalitieakkoord gelezen had, had u gezien dat de huurtoeslag hervormd en vereenvoudigd wordt door de maximale huurgrens af te schaffen en over te stappen naar een ander systeem. We willen ervoor zorgen dat iedereen hervormingen kan dragen, met name de laagste inkomens. Daar sta ik ook voor. Laten we die uitwerking nou gewoon eens even afwachten.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Geurts. Dan is nu het woord aan ... O, ik zie nog een interruptie, van de heer Klaver van GroenLinks.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik was het helemaal niet van plan, maar tegen zo veel nonsens ben ik niet opgewassen. Ik dacht dat het idee was voor hoe we met elkaar zouden werken dat coalitiepartijen niet iedere keer het regeerakkoord zouden citeren. Dat gebeurt hier weer uitgebreid. We moeten nog zien welke uitwerkingen erin staan. We moeten het kabinet ook de ruimte geven om het verder uit te werken. Maar de brief die er nu ligt, gaat over dit jaar. Dus alle plannen die in het regeerakkoord staan, hebben hier geen effect op. Dat staat hier los van. Dus kan de heer Geurts gewoon ingaan op de verhoging die erin staat? De vraag is heel simpel: bent u het ermee eens

of bent u het er niet mee eens? Of wilt u samen met ons kijken of we dat nog verder kunnen beperken?

De voorzitter:

De heer Geurts. Bent u het ermee eens of bent u het er niet mee eens?

De heer **Geurts** (CDA):

Dat heb ik net al aangegeven. De keuze die het kabinet gemaakt heeft, is een keuze die ik in ieder geval kan dragen, gezien de omstandigheden. We hebben het in het hoofdlijndebat, waar u niet bij was, ook uitgebreid gehad over waar we voor staan, zoals het aantal woningen dat erbij moet komen en de verduurzaming van woningen, die betaald moet worden. De verhuurderheffing wordt afgeschaft. We kunnen wel naar een bevrozing van de huren gaan, maar hoe wil de GroenLinksfractie dan al die andere taken, waar ook GroenLinks voor staat, gaan betalen? Want het lijkt nu net alsof hetzelfde geld drie keer wordt uitgegeven, maar dat gaat niet. Daar zul je keuzes in moeten maken. Mensen die regeringsverantwoordelijkheid nemen, moeten die keuzes blijkbaar maken.

De voorzitter:

Ik zie een nieuwe interruptie, van de heer Azarkan van DENK.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik word ook uitgedaagd om hierop te reageren. Als we kijken naar het regeerakkoord en alle plannen die erin staan, maar ook naar de doorrekening van het Centraal Planbureau ... We hebben hier te maken met een kwetsbare groep, waar dit jaar niks voor gedaan wordt. Dan vind ik de smoes, of de opmerking, «hoe gaan we dat betalen?» heel ver gaan. Dit kabinet laat de staatsschuld voor een heleboel plannen oplopen tot circa 75% tot 92% oplopen. Het laat de tekorten oplopen. Er is dus gewoon geld. Het zijn gewoon politieke keuzes die je maakt. Laat het CDA dat gewoon zeggen: wij laten deze groep in de steek en wij verschuilen ons – zoals de heer Geurts zegt – achter het coalitieakkoord. Gewoon eerlijk zijn.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik vind het een heel interessante interruptie. Blijkbaar was die al van tevoren bedacht ...

De heer **Azarkan** (DENK):

Nee hoor.

De heer **Geurts** (CDA):

... en moet je hier naar een bepaalde plek toe. Ik zou dan graag van de DENK-fractie horen waar ze dat geld vandaan denken te halen. Alles wat de DENK-fractie wil – dat heb ik in het hoofdlijndebat ook begrepen – moet ergens van betaald worden. Dan moeten er keuzes gemaakt worden. Dit kabinet had er ook voor kunnen kiezen om in lijn met de wet-Nijboer er nog een procent bovenop te zetten. Dat had gekund. Dat is niet gebeurd.

De voorzitter:

Meneer Azarkan, dat wordt dan uw tweede interruptie.

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik kreeg een vraag, voorzitter. Waar betaalt de DENK-fractie ...?

De voorzitter:

Ja, maar zo gaan we niet ... Ik heb drie interrupties en anders komen we nooit door het debat heen. U mag uw interruptie doen, maar dat is dan wel uw tweede.

De heer **Azarkan** (DENK):
Nee, die is mij te waardevol.

De **voorzitter**:

Oké, dank. Dan is volgens mij nu wel het moment daar dat de heer Peter de Groot van de VVD aan zijn eerste termijn kan beginnen. Meneer De Groot.

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

Dank, voorzitter. We spreken hier vandaag over de staat van de woningmarkt, maar eigenlijk spreken we over hoe jij als inwoner van ons mooie land toegang krijgt tot het huren of kopen van een woning, hoe je betaalbaar kunt wonen en hoe de belemmeringen die er nu zijn, die veel inwoners nu ervaren op de woningmarkt, opgelost kunnen worden, of dat nu is omdat er geen woningen te koop zijn voor starters of middenklassers, omdat de wachtlijsten enorm lang zijn, of omdat je verplicht bent om als oudere te blijven wonen waar je woont, omdat er niks anders passends voor je te vinden is.

Wat de VVD betreft zijn we vandaag niet alleen maar bij elkaar om zuur te doen, want in de stukken valt ook te lezen dat gemiddeld genomen uit het woononderzoek blijkt dat de huidige bewoners van een huur- of een koopwoning over het algemeen zeer tevreden zijn over hun woning, hun woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen. Dus we kunnen wel stellen dat de groepen waarvoor we aan de slag moeten, onze inwoners zijn die nog geen huis hebben of die willen doorstromen. Daarom wil de VVD dit debat gebruiken om oplossingen te bieden voor inwoners die her en der vastgelopen zijn op de woningmarkt. De VVD vindt dat we meer moeten kijken naar wat de vraag qua type woningen is en niet alleen naar bouwproductie en prijsfluctuaties. We moeten vooral goed kijken wat starters, alleenstaanden, middenklassers en ouderen willen. In welke woning, in welke omgeving en met welke voorzieningen willen zij wonen? Waar willen deze mensen wonen? Kijk naar ouderen die wellicht willen verhuizen naar meer levensloopbestendig wonen. Hoe moeten die woningen er dan uitzien? Weten we dat eigenlijk wel? Natuurlijk moeten die huizen midden in de wijk bij voorzieningen staan, maar wat zijn verder de behoeften? Ik vraag de Minister of hij weet hoe, wat en waar dit gerealiseerd moet worden.

Als we die vraag in Nederland goed invullen, dan komt er ook doorstroming op de woningmarkt. Dan stroomt een oudere door en kan een gezin in die woning. Het gezin laat weer een woning achter voor een doorstromer uit een sociale huurwoning, die weer een woning achterlaat voor iemand op de wachtlijst of voor een starter of voor een alleenstaande et cetera. Zijn we er dan al? Nee, nog lang niet. Want vooral alleenstaanden en starters hebben het moeilijk om een woning te vinden. In de praktijk is het inmiddels zelf bijna onmogelijk. Zelf voor de hardwerkende middenklasser, misschien zelfs met z'n tweeën, is het geen uitgemaakte zaak dat een geschikt huis wordt gevonden.

In ruim 225 gemeenten worden starters geholpen met startersleningen om toch de woning van hun dromen te kunnen aankopen. Die startersleningen komen bovenop de leennormen die we hier met elkaar hebben vastgesteld. Er zijn ook andere vormen, zoals KoopLater of KoopStart, die aangeboden worden voor deze groepen. Ik ben benieuwd hoe de Minister hiernaar kijkt om niet alleen die starters te helpen die toevallig zo gelukkig zijn in een gemeente te wonen waar deze starterslening wordt aangeboden. Er is een stapeling van allerlei ingewikkelde vormen van financiering ontstaan. Is dat niet eerder een nieuw probleem dan de oplossing? Het is namelijk wel gek dat je € 950 aan huur mag betalen ...

De voorzitter:

Meneer De Groot, er is een interruptie van de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik dacht dat dit wel een mooi thema was om op te interrumperen. Kijk, we willen starters allemaal helpen. Het grote risico is dat we ze van de regen in de drup helpen door met instrumenten te zwaaien die prijsopdrijvend werken. Hoe ziet de heer De Groot dat risico, dat bijvoorbeeld aan die starterslening vastzit? Moeten we die leningen niet beperken tot het aankopen van bouwvallige panden die dan opgeknapt kunnen worden? Voor een starter is het namelijk vaak een probleem om dat te financieren.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vind dit een echt goeie vraag van de heer Grinwis. Het is ook precies de vraag die voorligt. Je kunt gewoon niet overzien wat het doet. Ik kan me er wel een voorstelling van maken. Dat het instrument er al in 225 gemeenten is, zegt dat ze er decentraal bij gemeentes anders over denken en dat ze er een schepje bovenop doen, soms in combinatie met vormen waarin je de grond niet of later betaalt. De suggestie van de heer Grinwis om te kijken naar panden die opgeknapt worden, vind ik sympathiek, maar ik kan het gewoon niet overzien. In deze Kamer is gezegd dat de hypotheeknormen zijn wat ze zijn, omdat we starters willen beschermen tegen te veel lenen en omdat we geen prijsopdrijvende effecten op de woningmarkt willen hebben. Ik kan het nu gewoon niet overzien. Vandaar mijn oprechte vraag aan de Minister: kunt u eens kijken naar de wirwar aan wat er in het land extra gebeurt? Is het een oplossing of is het juist een nieuw probleem?

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was gebleven bij het feit dat je als starter wel € 950 of € 1.000 aan huur mag betalen per maand, maar geen hypotheek kunt krijgen met een lager maandbedrag. Er zijn honderdduizend starters die daartegen aanlopen. Dat hoort nog bij het stukje antwoord op de vraag van de heer Grinwis. Als we weten dat doorstroming een oplossing is, dan moet er simpelweg gebouwd worden. Dat we als VVD willen bouwen, weet u wel. Het tekort van 279.000 woningen moeten we wegwerken en we moeten de bevolkingsgroei opvangen. In de praktijk blijkt dat dat bouwen nog niet zo makkelijk is. Er ligt inmiddels een aangenomen motie over harde en zachte bouwplannen. We hebben harde bouwplannen nodig om goedkope en betaalbare woningen te bouwen. Ik heb er eerder vragen over gesteld, maar ik vraag de Minister om er nu ook nog eens op te reageren. Hoe kijkt hij aan tegen de inzet van kwartiermakers? Kunnen die helpen bij de versnelling die we nodig hebben? Kwartiermakers zijn geen inhoudelijke experts, maar ervaren personen in het rondkijken voor locaties, die competent zijn in onderhandelen en die probleemoplossend kunnen werken. Zij moeten een neusje hebben om zaken te fixen. En niet te vergeten: zij moeten een vriend of vriendin van de gemeente zijn. Graag een reactie van de Minister. Tot slot heb ik nog twee korte vragen. Wat zijn de concrete inzet en de stand van zaken over het instellen van een transparant biedboek voor koper en verkoper gedurende de onderhandelingsfase? En kan de Minister aangeven of de in april jongstleden aangenomen motie over de woningdeal met Zwolle, Deventer en Apeldoorn al rond is? Zo niet, kan hij dan toezeggen wanneer die wel rond komt?

Tot zover, voorzitter. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie dat er een interruptie is van de heer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Ik werd getriggerd door die kwartiermakers. Dat is meestal een instrument dat wordt geopperd om een en ander los te wrikken. Ik ken de VVD als een partij die zegt een kleinere overheid te willen, maar nu wordt om extra kwartiermakers gevraagd. Er zijn allerlei regelingen, zoals flexpools. Het Rijk ondersteunt heel veel. Moeten we niet gaan bouwen in plaats van kwartiermakers aanstellen?

De heer Peter de Groot (VVD):

Interessante vraag van de collega van D66. We zien in de praktijk dat de last mile heel moeilijk is. Experts die al werkzaam zijn op dat terrein gaan dan colleges op de inhoud helpen om de bouwplannen rond te krijgen. Dit voorstel gaat echt over hulp aan colleges om die last mile rond te krijgen. Dat kan bijvoorbeeld gaan over onderhandelingen met een concessiehouder of een ontwikkelaar. Dat kunnen soms pittige onderhandelingen zijn en dan kan er hulp worden ingeroepen. Ik praat niet over honderden kwartiermakers. Het kunnen er een aantal zijn, vier, zes of acht, die door het land reizen om bouwplannen vlot te trekken.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Azarkan van DENK.

De heer Azarkan (DENK):

Dank voorzitter. Dank dat ik in jullie midden mag zijn. Ik vervang mijn collega Van Baarle en ik zal af en toe aanschuiven. Voordat ik begin aan mijn spreektekst, wil ik twee gedachten uiten. Ten eerste liep ik eens na te denken over volkshuisvesting en de woningmarkt. Ik dacht: waarom is het rechtvaardig dat iemand die een huis van een miljoen euro heeft, elk jaar € 6.000 tot € 7.000 uitgekeerd krijgt vanuit algemene middelen, namelijk belastinggeld, terwijl iemand die een huurwoning heeft van € 1.200 helemaal niets krijgt? Die laatste moet het gewoon zelf ophoesten. Ik dacht bij mezelf: is dat rechtvaardig? Even een gedachte; u kunt er rustig op kauwen.

Een tweede gedachte die ik had, is dat we met een Minister zitten, die de neiging heeft – we lazen het in het rapport van de OVV – om nogal veel te beloven, waarvan het maar de vraag is of hij het kan realiseren. Staat u mij toe dat ik een soort afslag neem op de beloftes die de Minister doet. Collega Beckerman sprak over het grondrecht dat wonen volgens artikel 22 is. Daar is eigenlijk heel slecht voor gezorgd. Dat is een terechte constatering. Ik had die zelf ook opgeschreven. In het coalitieakkoord staan heel mooie woorden. Woorden zijn redelijk gratis. Ik weet dat men bij het ministerie heel mooie woorden kan schrijven. Er staat: wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is een eerste levensbehoefte. Wat betekent dat nou? Wat betekent het als je niet in zo'n wijk woont? Wat betekent het als je niet in zo'n woning woont, maar dat je 50% van je geld moet betalen omdat je gewoon niet kan kopen en niet in een sociale huurwoning zit? Wat betekent het dan? Krijg je dat dit jaar? Krijg je het volgend jaar?

Kijken die mensen op het ministerie terug op de afgelopen tien jaar? Ik hoorde de collega van de VVD net spreken. De afgelopen tien jaar heeft zijn partij aan de knoppen gedraaid. Hebben zij teruggekeken waarom het zo'n puinhoop is? Want iedereen heeft dat geconstateerd. We beginnen allemaal met op te merken wat een enorme crisis er gaande is. Er zijn mensen – ik hoorde het de collega van het CDA zeggen – die hun kinderwens uitstellen omdat ze geen woning kunnen krijgen. Dat is toch niet zomaar ontstaan? Heeft de Minister teruggekeken naar de afgelopen tien jaar? Wat is er niet goed gegaan? Je weet pas wat er beter kan en

beter moet, als je teruggekeken hebt. Welke regelgeving pakte verkeerd uit? Welke verkeerde prikkels zaten er in het beleid? Welke wetten hebben we gemaakt die totaal voor het omgekeerde hebben gezorgd? Wat zijn ontwikkelingen die we niet in de hand hebben gehad? Waar we mee te maken hebben, is echt een heel groot probleem voor heel veel Nederlanders. Ik vind dat we verder moeten gaan dan alleen maar opschrijven: wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is een eerste levensbehoefte. Ik vind dat echt heel hol.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Azarkan voegt een extra dimensie toe aan deze commissie. Wat hij zei, triggerde mij. Het ging over ideologische zaken en over wat er de afgelopen tien jaar, of misschien wel langer, is gebeurd. Maar er zijn ook zaken waar we geen invloed op hebben, zoals de heer Azarkan ook aanstipte. Het woningprobleem is een wereldwijd probleem en speelt niet alleen in Nederland. Dat heeft natuurlijk ook te maken met de wereldwijde lage rentestand. Erkent de heer Azarkan dat?

De heer **Azarkan** (DENK):

Ik ben ongelofelijk blij met deze interruptie. Ik heb verschillende keren bij de commissie Financiën aangegeven dat het heel onrechtvaardig is wat er in de afgelopen jaren gebeurd is. Waarom? Wat is er precies gebeurd? De Europese Centrale Bank heeft heel veel geld. Met heel veel zekerheid van andere nationale banken heeft die schulden opgekocht, zo'n 3.500 miljard. Dat geld is de samenleving ingestroomd. Dat betekent dat we daarmee kunstmatig de rente laag hebben gehouden. Ik heb zelf het volgende voorbeeld gegeven. Ik woon een stuk groter dan mijn ouders, die een sociale huurwoning hebben, maar ik betaal ongeveer hetzelfde voor mijn woning. Maar ik heb mijn lasten in de afgelopen tien jaar met 60% zien dalen. Omdat ik mijn hypotheek overgesloten heb, zijn mijn lasten met 60% gedaald. De vraag is of mensen die niet in die luxe zitten, niet onevenredig getroffen zijn. U heeft dus helemaal gelijk, maar de vraag is wat we daar als samenleving mee doen, want in de praktijk is het zo dat mensen die het geluk hebben zich gekwalificeerd te hebben voor een hypotheek en die een huis hebben, enorm mazzel hebben gehad in de afgelopen jaren. Die zijn circa 60% teruggegaan in woonlasten. De vraag is alleen – op dat punt zat u aan de knoppen met uw partij – of u dat op tijd heeft erkend. Wat doet u dan voor de groep die daarvoor niet in aanmerking komt?

De **voorzitter**:

De heer Boulakjar, bent u zich ervan bewust dat dit uw laatste interruptie wordt? We hebben namelijk maar drie interrupties. Dan laat u het hierbij? Dan verzoek ik de heer Azarkan om zijn betoog te vervolgen. U zit op 3 minuten en 16 seconden, dus u heeft nog 100 seconden.

De heer **Azarkan** (DENK):

Dank, voorzitter. Ik wil het kort hebben over de kostendelersregeling en de afschaffing per 1 januari. Ik vraag mij af of de Minister zou willen onderzoeken waarom die eigenlijk beperkt is tot mensen tot 27 jaar. Waarom niet gewoon helemaal schrappen?

Een andere vraag gaat over de AOW-boete. Als mensen allebei apart van elkaar wonen, krijgen ze 70% AOW. Als ze gaan samenwonen, zakken ze naar twee keer 50%. Dat betekent ook dat mensen vanuit dat perspectief misschien niet bij elkaar willen wonen. De vraag is: kan de Minister eens onderzoeken wat dat eventueel zou kunnen opleveren?

Voorzitter. Ik heb ooit, in december 2017, een motie ingediend. Ik heb toen opgeroepen om geen sociale huurwoning meer te onttrekken aan de voorraad. Helaas waren te veel partijen het toen met mij oneens, maar dat had een hoop geschied. We hebben namelijk gezien dat sinds 2010

236.000 woningen zijn onttrokken aan de sociale woningvoorraad. Dat is niet goed. Kan de Minister overwegen om met een sloop- en privatiseringsverbod te komen, waarbij sociale huurwoningen alleen met toestemming van de Minister of een instantie aan de sociale woningvoorraad kunnen worden onttrokken?

Voorzitter. Ik heb nog één punt: de centrale sturing. Ik heb van tevoren in ieder geval even met het ministerie contact gehad, want ik vroeg mij af hoeveel mensen deze Minister tot zijn beschikking heeft. Ik had het niet helemaal door, maar dat blijkt in de praktijk een man of 300 te zijn, via allerlei afdelingen. De Minister kan later zelf zeggen of dat klopt. Ik wil weten waar die centrale sturing, waarover in het overleg best wel veel gesproken is, uit blijkt. Heeft de Minister echt de mogelijkheid om te sturen met concrete middelen en om die bouwproductie af te dwingen? Dank, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Klaver van GroenLinks.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dank, voorzitter. Volkshuisvesting is de sociale kwestie van de eenentwintigste eeuw. Als we niet heel snel vaart maken, dan gaat die een splijtende factor zijn in onze samenleving. De verdeling, die zorgt voor de problemen op de woningmarkt, is zo groot. Die is niet vandaag of morgen ontstaan en die heeft ook niet alleen maar te maken met het beleid van de ECB. Het is namelijk bewust politiek beleid geweest vanuit Den Haag, vanaf de jaren tachtig, dat de volkshuisvesting langzamerhand heeft afgebroken en er een kille markt van heeft gemaakt. Een woning is niet meer op de allereerste plaats een hoop stenen met een dak erboven die je tot je thuis kunt maken, maar het is een asset geworden. Het is iets waar je veel geld mee kunt verdienen. Ons hele belastingsysteem is erop ingericht om dat te bevoordelen. De inkomsten uit huur van een woning zijn onbelast. Eigen woningbezit wordt met 9 miljard per jaar gesubsidieerd. Als jij een pandjesbaas bent en heel veel pandjes hebt, dan stop je ze uiteindelijk allemaal in een mooie trust, zodat je kinderen ze kunnen erven, zodat er geen belasting over betaald moet worden. De wonderlijke BOR, waar het CDA altijd zo hartstochtelijk voor pleit, wordt daarvoor misbruikt. In allerlei fiches van ministeries en in allerlei rapporten van onderzoeksraden wordt er al minimaal vijftien jaar op gewezen hoe slecht het gaat en er is niks mee gebeurd. Sterker nog, de ontwikkelingen zijn alleen maar slechter geweest. Dat geeft ons hier een hele grote verantwoordelijkheid, omdat we voor mijn gevoel echt deze periode, deze paar jaar, moeten gebruiken om de knop om te zetten en om ervoor te zorgen dat we niet alleen in woord van een woningmarkt afstappen, maar echt naar volkshuisvesting gaan. Dat betekent vrij fundamenteel herdenken, opnieuw nadenken, over hoe die woningmarkt eruitziet.

Ik zou willen beginnen met middenhuur. Dat is misschien wel de grootste mythe die er bestaat op de woningmarkt. We geven 4 miljard per jaar uit aan het subsidiëren van de sociale huurwoningen, ongeveer 9 miljard per jaar aan koopwoningen en de middenhuur zoekt het maar uit. Er is niks sociaal aan middenhuur. Middenhuur was vroeger misschien nog wel een concept: dat je voor een redelijke prijs kon huren. Maar dat is niet meer het geval. Voor minder dan € 1.000 huur je in een grote stad in Nederland echt niks meer. Dat brengt enorme problemen met zich mee. Ik zou daarom willen zeggen: moet je eigenlijk wel middenhuur hebben? Moeten we dat überhaupt wel vrijlaten aan de markt? Dat moeten we héél snel met elkaar gaan inperken. Want mijn grote angst is dat als we alleen maar «bouwen, bouwen, bouwen», we daar niets mee opschieten als al die huizen uiteindelijk weer in het bezit komen van beleggers en als we ervoor zorgen dat de huizenprijzen daar alleen maar kunnen stijgen als je het gaat verhuren. Het vraagt dus om een veel structurelere manier van

doordenken. Tegen iedereen die roept «we moeten middenhuur hebben» en die echt meent dat we nu in de middenhuur moeten gaan investeren, zeg ik: daar helpen we op dit moment helemaal niemand mee, helemaal niemand. Daar zou ik dus ook echt voor willen waken.

Voorzitter. Ik heb een paar concrete vragen aan de Minister. Eén gaat over de woonquote. We hebben daar vragen over gesteld bij het regeerakkoord. Wat is nou een maximum woonquote die het kabinet wil hanteren?

De voorzitter:

Sorry, ik zag een interruptie van de heer Boulakjar. De laatste is dat, hè?

De heer Boulakjar (D66):

Meneer Klaver wilde al naar het andere kopje gaan, maar ik zal mijn laatste interruptie dan toch maar verbruiken, want iedere keer als de heer Klaver «middenhuur» noemde, keek hij mij heel indringend aan. «Wat hebben we aan middenhuur?», zegt de heer Klaver. Honderdduizenden mensen zijn afhankelijk van die woningen. De heer Klaver zegt: «Alle beleggers bouwen ...» Dat zijn vaak ook pensioenfondsen of verzekeringsorganisaties. Als zij die woningen niet zouden bouwen, wie zou anders die woningen moeten bouwen? Dus als u zegt «wat hebben we aan die middenhuurwoningen?», spreekt u uiteindelijk over 500.000 Nederlanders die afhankelijk zijn van middenhuurwoningen.

De voorzitter:

De vraag is helder, meneer Klaver.

De heer Klaver (GroenLinks):

Jazeker. Ik kijk u zeer indringend aan omdat het mantra van D66 namelijk is «laten we nou maar voor die middenhuur gaan bouwen», met als consequentie dat de mensen die daar nu zitten – natuurlijk blij zijn dat ze een huis hebben, maar belachelijk veel huur moeten betalen. U zegt: wie moet daar nu voor gaan bouwen? De collega van het CDA had een prachtig pleidooi over de woningbouwcorporaties. We hebben ooit iets bedacht. Als het niet zou bestaan, zouden we het opnieuw uitvinden. Stel je voor: een corporatie zonder winstoogmerk gaat bouwen voor de samenleving. Die zouden we veel meer ruimte moeten geven. De kop die erop zit voor het maximumsalaris dat mensen mogen hebben, zou je eraf kunnen halen. Daarmee kunnen we ervoor zorgen dat we in Nederland voldoende gaan bouwen. Alle coalitiepartijen zeggen: je kan een euro maar één keer uitgeven. Ik weet niet of jullie de financiële bijlage hebben gelezen, maar mijn hemel, hoeveel geld jullie uitgeven ... Uiteindelijk is het investeren in woningbouw in Nederland een fantastische sociale uitgave die rendeert in sociaal opzicht, maar ook in financieel opzicht, want het is een stabiele inkomstenstroom over vele jaren. Dus het is een prima belegging. Het vinden van financiering is op dit moment niet het probleem. Dit zou best kunnen, maar je moet er wel de juiste stappen voor durven zetten als overheid. Ik pleit voor een veel grotere sociale huursector waar iedereen gebruik van kan maken. Waarom zou je als docent nou in vredesnaam meer dan € 1.000 voor de huur moeten betalen? Waarom kan dat niet gewoon een paar honderd euro zijn, zoals dat voor andere mensen wel geldt?

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van de heer Geurts.

De heer Geurts (CDA):

Ik vind het wel heel interessant wat de heer Klaver net zei, maar waarom kiezen de fracties van de PvdA en GroenLinks er dan voor om een verhuurderheffing 2.0 in te voeren?

De heer **Klaver** (GroenLinks):
Verklaar u nader.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik was er al bang voor dat de heer Klaver niet helemaal doorheeft wat hij aan het doen is in zijn analyse van zijn wijzigingsvoorstellen op het coalitieakkoord en de analyse door het CPB. In vier jaar willen ze namelijk 1,2 miljard bij gemeentes weghalen. Dat geld wordt besteed aan de huursector, om de corporaties te helpen. Er wordt gewoon 1,2 miljard afgeroomd via het Gemeentefonds en dat gaat gewoon naar de rijks-overheid. Heeft de heer Klaver wel door dat hij in zijn eigen wijzigingsvoorstellen gewoon een verhuurderheffing 2.0 heeft doorgevoerd?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

De heer Nijboer en ik kijken elkaar echt aan van: nee. Dat is ook helemaal niet het geval. In het regeerakkoord zie je juist dat allerlei woonopgaven worden betaald uit het Gemeentefonds. In onze plannen zie je dat we juist meer investeren. Met onze plannen maken we de woningmarkt juist beter toegankelijk. Dus nee, ik ben het er niet mee eens.

De **voorzitter**:

De tweede interruptie van de heer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

De heer Klaver van GroenLinks geeft een heel aardig antwoord, maar het klopt natuurlijk niet met de feiten van hun eigen voorstellen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Noem even om welk voorstel het gaat.

De heer **Geurts** (CDA):

Dat zal ik u vertellen. U wilt een gemeentelijke heffing op planbaten introduceren. Dat gaat gewoon ten koste van de corporaties die huurwoningen willen bouwen. Dat is 1,2 miljard over vier jaar. Dat wil GroenLinks samen met de PvdA gaan doen. Dat is gewoon een verhuurderheffing 2.0 invoeren.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat is het niet.

De **voorzitter**:

Dat is het antwoord.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Meneer Geurts, het kan er wel staan, maar dat is niet wat het effect is. U zegt: er staat een maatregel en er wordt geld opgehaald bij de gemeente. Dit is niet het effect. Uiteindelijk zie je in onze plannen dat we het makkelijker maken. Ik kan heel goed tegen kritiek. Maar als u echt kritiek wil hebben op wat hier in deze plannen staat, zeg dan dat wij daar niet hebben opgeschreven dat de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties überhaupt moet worden uitgebreid. Dat staat er niet in, omdat we ook niet alles hebben omschreven, maar dat is wel wat er zou moeten gebeuren. Deze maatregel heeft daar geen enkel effect op.

De **voorzitter**:

Dit is uw laatste interruptie, meneer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Het is wel een belangrijk punt, want GroenLinks en de PvdA voeren gewoon een verhuurderheffing 2.0 in. Ze zeggen wel dat het niet zo is,

maar met feiten komen ze niet. Kijk goed naar waar het CPB mee rekent voor planbaten. Dat geld moet in die gemeenten blijven. Dat doen GroenLinks en de PvdA niet. Die halen in vier jaar 1,2 miljard weg bij de gemeentes en brengen dat naar de rijksoverheid. Dat is juist het tegengestelde van wat je moet doen om die corporaties woningen te kunnen laten bouwen in de gemeenten.

De voorzitter:

Dat is niet echt een vraag.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik vind het wel interessant dat de heer Azarkan net ...

De voorzitter:

Nog even, meneer Klaver. Dit was uw laatste interruptie, meneer Geurts. Wilt u daar nog een vraag aan koppelen?

De heer Geurts (CDA):

Ik denk dat er toch geen ander antwoord komt van de GroenLinks-fractie. Ze hebben gewoon een verhuurderheffing 2.0 ingevoerd; punt.

De voorzitter:

Dan geef ik toch weer het woord aan de heer Klaver. Er is niet echt een vraag gesteld. U kunt uw betoog dus vervolgen, maar ik geef u de mogelijkheid om nog even te reageren.

De heer Klaver (GroenLinks):

U begrijpt dat ik die kans om nog wat extra tijd erbij te krijgen niet onbenut laat. Zojuist werd de heer Azarkan verweten dat hij een interruptie helemaal had voorbereid, terwijl hij gewoon echt reageerde op wat de heer Geurts zegt. «Hij blijft hier maar voorlezen van een interruptie die is voorbereid». Ik zei: dat is niet het geval. Daarmee is het antwoord gegeven.

De voorzitter:

Ik zag ook nog een interruptie van de heer De Groot op dit punt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank aan de heer Klaver voor het compliment over de toon. Ik zou de komende periode graag doorgaan met op die manier met elkaar het gesprek te voeren. Ik heb ook in mijn betoog gezegd: laten we niet zuur worden met elkaar en laten we ook aan oplossingen werken. Ik ben toch wel even nieuwsgierig. We zijn in Nederland kampioen sociale sector. Uw voorstel is om wereldkampioen sociale sector te worden. Maar u heeft ook kunnen lezen – dat is ook echt een trendbreuk voor de VVD – dat we in het coalitieakkoord maatregelen nemen om mensen te beschermen in bijvoorbeeld de middenhuur of mensen die willen doorstromen vanuit de sociale huur naar een eigen woning. We zien namelijk ook dat we met name excessen moeten uitsluiten. Kunt u uw licht eens laten schijnen op die oplossingen? Want het zijn wel degelijk zaken die we anders gaan doen dan de afgelopen tien jaar.

De heer Klaver (GroenLinks):

Zeker. We moeten kijken hoe we met elkaar verder komen. Het was een oprecht compliment en ik ben ook blij dat u dat zo ziet. Ik pak even het regeerakkoord erbij, want er zijn twee dingen waar ik in dit kader op zou willen reageren. Ten eerste, er wordt gezegd: we willen voor de mensen in de goedkope woningen toch de huur verhogen. Daar maak ik mij zorgen over. Je ziet namelijk dat de woonquote voor huurders ontzettend hoog is, veel te hoog eigenlijk. Daar ging mijn vraag richting de Minister over. Die

ga ik dadelijk nog stellen. Denken dat we die nog verder kunnen verhogen, baart mij grote zorgen, maar ik kijk dan naar de uitwerking. Als blijkt dat daar onrechtvaardigheden in zitten, wil ik daar best open naar kijken.

Het tweede, en dat is nog niet verder ingevuld, is hoe je de bescherming van die middenhuursector vormgeeft. Wat mij betreft – en daar hebben we ook een initiatiefwetsvoorstel voor gemaakt – trekken we het puntenstelsel door tot 250 punten. Op die manier kunnen we er in ieder geval voor zorgen dat zo'n 90% tot 95% van de woningen onder dat stelsel komt. Dat zou een hele goede bescherming kunnen bieden om de bizarre, aan de markt gerelateerde huren te beknotten. Mijn zorg zit erin dat als je dat niet helemaal doortrekt, en het in een mildere variant gaat doen, verhuurders dan toch gewoon gaan tweaken en gaan proberen net daaronder te blijven. Dus ik zie zelf maar één oplossing, en dat is: helemaal doortrekken tot 250 punten. Ik sta open voor allerlei andere suggesties, maar ik heb me hier de afgelopen tijd in verdiept en ik zie geen betere manier om bescherming in te kunnen bouwen.

De voorzitter:

Meneer de Groot, uw tweede interruptie.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben blij met dit antwoord. Het uitgangspunt van de VVD is dat je je eigen keuze kan maken waar je gaat wonen. Ik heb het ook in mijn betoog gezegd: het gaat om de mensen die nog naar een woning toe moeten en dat we voor hen woningen beschikbaar krijgen, of het nou sociaal, middenhuur, koop of huisvesting voor ouderen is. Ik ben blij om te horen dat de heer Klaver zegt: ik wil daarnaar kijken. Ik denk namelijk dat het een hele goede oplossing is om die middenhuur te gaan beschermen, zodat ook weer kansen ontstaan om meer middenhuur te bouwen. Daarbij hoort ook dat we grondgebonden sociale huurwoningen willen verkopen om corporaties de financiële ruimte te geven om flink te kunnen blijven investeren in woningen die ook uw kiezers, uw doelgroep, nodig hebben. Mijn tweede vraag is hoe u daarnaar kijkt.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik zal een eerlijk antwoord geven. Vanuit het perspectief van iemand die in een huurhuis woont en die de kans krijgt om zijn huurhuis te kunnen kopen, is het fantastisch. Vanuit dat perspectief snap ik het heel goed. Maar macro gezien, gelet op de totale sociale huurwoningvoorraad, is het een slecht idee. Ik heb dus dubbele gevoelens bij dat voorstel. Want als jij de kans krijgt om je huis voor een goede prijs te kopen, dan snap ik heel goed dat je denkt: yes! Dan creëer je een nieuwe winnaar op de woningmarkt, maar macro gezien is het niet zo'n goed idee. De hele sociale woningvoorraad staat namelijk onder druk en dat vinden we problematisch.

Wat de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties betreft moeten we naar andere manieren zoeken om die te vergroten. Daarom ben ik ook kritisch over de brief. Ik gebruik deze gelegenheid om daar alvast een vraag over te stellen. Er wordt gezegd dat het ten koste van de investeringscapaciteit gaat als we niet zorgen dat er voor inflatie gecorrigeerd mag worden. Dat wil ik gekwantificeerd zien. En hoe groot is dat probleem dan voor die woningbouwcorporaties? Want dat is een reëel probleem. Daar wil ik niet van weggijken. Maar als daar een probleem mee is, dan zijn er misschien wel andere instrumenten waarmee we dat probleem zouden kunnen oplossen. Met andere woorden: er zijn meer manieren om de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties op peil te houden of te verbeteren, zonder dat dat vanuit de huren moet komen of de woningvoorraad verkocht moet worden.

De voorzitter:

Dank u wel. Vervolgt u uw betoog. U heeft nog 100 seconden.

De heer Klaver (GroenLinks):

Dat gaat goed komen, denk ik.

Voorzitter. Ik sprak al over de woonquote. Een op de vier ...

De voorzitter:

Sorry, ik zie net in mijn ooghoek dat de heer Grinwis ook nog een interruptie heeft.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

We zijn net zo lekker bezig en dit is toch een debat. Ik borduur voort op de vraag van de heer De Groot. Het voorstel van GroenLinks om de huurprijzbescherming door te trekken naar 250 punten is me bekend en vind ik interessant. Tegelijkertijd hebben we in september een uitgebreid onderzoek gehad van de voorganger van deze Minister over de effecten van het doortrekken van die huurpunten. Een van de effecten van het doortrekken naar 250 punten is natuurlijk dat de betaalbaarheid toeneemt, maar het aanbod van huurhuizen komt daardoor wel onder druk te staan. Een variant daarop is het introduceren van een wat meer glijdende schaal, door bijvoorbeeld in het middensegment, waar de kritiek van heer Klaver zich op richt, te werken met «huurpunten plus 10%» en het echt dure segment niet te beschermen. Dat is een beetje de gedachte die, misschien niet helemaal uitgewerkt, uit het coalitieakkoord opstijgt. Kan de heer Klaver daar positief naar kijken? Want het voordeel daarvan is dat het huuraanbod minder wordt geraakt dan bij het 250 puntenvoorstel.

De voorzitter:

Meneer Klaver, de vraag is of u daar positief naar kan kijken.

De heer Klaver (GroenLinks):

Positief ernaar kijken willen we altijd. Maar dat positief kijken is niet waar we nu per se mee beginnen, want we hebben ook naar dat onderzoek gekeken. Het lastige van dit soort onderzoeken is dat ze uitgaan van een statische situatie. Het gaat dus uit van de situatie nú. En alles waarop je ingrijpt waardoor het verdienvermogen van een belegging, van een investeerder, wordt aangetast, zorgt voor minder aanbod. Ik zou het liever ergens anders zoeken. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat er tóch geïnvesteerd gaat worden? Welke incentives zijn mogelijk vanuit de overheid? Vooral door het uitbreiden van de mogelijkheden voor woningbouwcorporaties om te bouwen, kan je het aanbod in stand houden. Wat u schetst en wat de onuitgesproken bedoeling van het regeerakkoord is, zou theoretisch misschien nog best mooi zijn, maar ik denk dat het in de praktijk niet gaat werken.

Als we iets hebben geleerd als overheid bij het maken van beleid, dan is dat wel het volgende. Het maken van uitzonderingen, en het introduceren van glijdende schalen en al dat soort zaken, nodigt uit tot tweaken en zo goed mogelijk uit het systeem komen, waardoor je allerlei averechtse effecten krijgt. Dat is de reden – dus niet ideologisch maar heel pragmatisch – dat ik zeg: trek het door naar 250 punten, geen gesoebat, en los het punt dat reëel is, namelijk dat er voldoende gebouwd moet worden, op een andere wijze op. Maar als we minder ver doortrekken, dan gaan investeerders en verhuurders daar rücksichtslos misbruik van maken. Tegen iedereen die denkt «maar het zijn toch zulke lieverdjes?», zeg ik: de afgelopen jaren hebben ons echt iets anders geleerd.

De voorzitter:

Oké, u vervolgt uw betoog. U hebt nog steeds zo'n 100 seconden.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Mijn volgend punt is de woonquote. Heeft het kabinet daar een doelstelling voor geformuleerd? Die is er niet. Dat vind ik wel problematisch, want we moeten een beeld hebben van wat we nou een gerechtvaardigde woonquote vinden. Op dit moment is de woonquote van een op de vier huurders meer dan 40%. Door daarop te koersen kan je ook bekijken wat nou een reële huur is. Ik redeneer van daaruit. Daarom zeg ik ook dat die middenhuur eigenlijk geen middenhuur meer, want dit zijn precies de categorieën huurders die in de zogenaamde middenhuur zitten en die bijna de helft van hun inkomen aan huur kwijt zijn. Ten tweede de inflatie. Ik had gevraagd naar de investeringscapaciteit die minder zou worden. Dat wil ik graag gekwantificeerd zien.

En wat voor mij heel belangrijk is: dit jaar is niet fijn, zo zeg ik tegen mevrouw Beckerman. Daarmee zit ik op dezelfde lijn als u. Het zou fijn zijn als dat wordt bevroren. Volgend jaar gaan we echt een probleem krijgen, want dan gaat het megahard stijgen. Ik wil een doorkijkje krijgen naar wat we dan kunnen doen, ook gelet op – daar zijn we nu wat laat mee – de private sector. Daar gaan enorme klappen vallen. Daar zullen we dus moeten ingrijpen.

Daar ga ik het bij laten, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Klaver. Ik stel voor om mevrouw Den Haan voor te laten gaan, want zij heeft nog een ander debat. Dus als de rest daarmee in kan stemmen, geef ik nu het woord aan mevrouw Den Haan, zodat ze ons ook weer eerder zal verlaten.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

Voordat ik mijn betoog begin, dank ik alle lieve collega's. Ik zal beloven er geen gewoonte van te maken, want ik heb er echt een hekel aan. Maar soms is het niet anders als je in je eentje bent.

Voorzitter. De Minister en ik waren het er in het vorige debat helemaal met elkaar over eens dat er ingezet moet worden op ouderenhuisvesting, zeker om de doorstroom op de woningmarkt op gang te brengen. Ik was toen ook heel blij dat hij aangaf dat er een apart programma Wonen voor ouderen komt. Dat zie ik inderdaad ook terug in de brief die de Minister heeft gestuurd. Wel was ik een beetje teleurgesteld dat dat pas helemaal op het eind komt. Waarom heeft de Minister daarvoor gekozen?

Dan wil ik toch graag ook nog een keer aandacht vragen voor de woonleefvisies. De Minister zegt in zijn programma dat hij wil inzetten op wonen, werk, zorg, welzijn en dat dat gecombineerd moet worden in een woonzorgvisie, zodat ook duidelijk wordt wat de verschillende aandachtsgroepen nodig hebben om goed te kunnen wonen. Dat is natuurlijk een hele mooie eerste stap. Maar waarom noemen we het dan geen integrale woonleefvisie? De titel woonzorgvisie is stigmatiserend. Niet iedereen heeft namelijk zorg nodig. Het gaat erom dat we in een gemeente een aantrekkelijk woonklimaat realiseren voor alle burgers en dat we daar een integrale visie op ontwikkelen.

Voorzitter. Een woonleefvisie zet dus inderdaad meer aan tot integraal denken. Het coalitieakkoord spreekt hier gelukkig ook over. Steeds meer gemeentes hebben zo'n woonzorgvisie. Ze doen er alleen vrij weinig meer. En als ze zo'n visie hebben, dan is óf alleen wonen óf wonen met zorg belicht. In de praktijk stukt de samenwerking vaak. De portefeuilles Wonen en Zorg zijn vaak ondergebracht bij verschillende wethouders, waardoor die visies te vaak blijven liggen en er eigenlijk niet heel veel of weinig van de grond komt. Er moet ook in de praktijk ontschot worden, niet alleen op papier. De Minister spreekt over meer regie. Daar ben ik heel blij om. Ik ben benieuwd of hij voornemens is om hierover in gesprek te gaan met gemeenten. Want je merkt in de gemeentes waar die

portefeuilles wel gecombineerd zijn of waar integraal wordt samengewerkt, dat het ook beter gaat.

Voorzitter. Het zorggeschikt bouwen kost € 15.000 tot € 25.000 meer per woning. Dan hebben we het bijvoorbeeld over bredere gangen en deuren, kortom over woningen geschikt maken voor domotica. Corporaties kunnen daarvoor maar € 633 of € 678 huur vragen, terwijl er eigenlijk ongeveer € 900 nodig is om deze woningen rendabel te maken. Als woningen zorggeschikt zijn, betekent dit dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Intramuraal verblijf kost € 90.000 per woning als mensen thuis blijven wonen. Dat is dus een simpele rekensom. Maar het moet uit een ander potje gehaald worden, en daarom gebeurt dat vaak niet. Vindt de Minister ook dat op dit terrein ontschot moet worden? Hoe ziet hij dit voor zich?

Tot slot wil ik toch nog een keer aandacht vragen voor mensen met dementie. Over zo'n kleine twintig jaar zijn er een half miljoen mensen met dementie in Nederland. Het is dus heel belangrijk bij nieuwe woningen om aandacht te geven aan deze mensen met dementie en hun mantelzorgers. De Minister heeft daar ook wel iets over gezegd in het vorige debat, maar het bouwen van meer passende woningen voor mensen met dementie kan ook de doorstroom op de huizenmarkt versnellen. Denk bijvoorbeeld aan woningen die beschikbaar blijven voor de partner als iemand met dementie overlijdt. Of we kunnen ervoor zorgen dat iemand met dementie in de eigen buurt kan blijven wonen. Kan de Minister mij toezeggen dat deze groep ook bij de deelprogramma's Een thuis voor iedereen en Wonen voor ouderen te betrekken? Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Ik zie geen interrupties, dus dan kunnen we door naar de heer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst heet ik de Minister welkom in deze commissie. Ook een welkom aan meneer Klaver als de nieuwe woordvoerder van GroenLinks. Hij kijkt me nog een keer heel indringend aan. Hij brengt toch wel wat extra dynamiek in dit debat. Ik dank de Minister ook voor de beleidsbrief die hij ons heeft gestuurd. Het is een heldere uiteenzetting met een goede planning voor de komende tijd. Hij lijkt er heel veel zin in te hebben en er alles aan te willen doen om mensen meer en snel perspectief te bieden. Dat is terecht, want mensen wachten al heel lang.

Voorzitter. Bij de agendastukken zat een document, waarover ik even wil doorvragen. Het gaat over het transparant koopproces, maar ik begreep dat er vandaag nieuws over was. Vorig jaar hebben we in de Kamer een rondetafelgesprek gehad op initiatief van de heer Nijboer over een eerlijker en transparant systeem bij de verkoop van woningen. Daarop heeft Minister Ollongren aangekondigd met een voorstel te komen. Hoe verlopen deze gesprekken met de sector? En wanneer kan de Kamer dat voorstel, of deze update, verwachten?

Voorzitter. Een ander punt is het voorstel waarmee gemeenten meer ruimte krijgen om inwoners met lokale binding meer kans op een betaalbare woning te geven. Wanneer komt dit voorstel naar de Kamer, zodat gemeenten daar snel mee aan de slag kunnen?

Dan nog een vraag over het aanstaande programma omtrent betaalbaarheid. Daar is vandaag al uitgebreid over gesproken. Veel mensen in Nederland vragen zich af: wanneer heb ik zicht op die betaalbaarheid? Dat is een heel terechte vraag. Uiteraard moeten we daar nog heel veel voor doen. De Minister kan geen ijzer met blote handen breken, maar is er een voorzichtige inschatting te geven wanneer mensen heel concreet zicht op die betaalbaarheid kunnen krijgen? Heel veel mensen volgen namelijk dit

debat, horen heel veel mooie woorden – er staan vaak ook mooie woorden in de verkiezingsprogramma's van alle partijen – maar mensen wachten met smart op goed nieuws.

Voorzitter. Het is ook goed om te constateren dat wat er in het regeerakkoord staat over klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen, vertaald is in de beleidsbrief. Ik kijk uit naar het programma dat in mei naar de Kamer komt.

Voorzitter. Willen we de grote ambities rond woningbouw, transformatie en verduurzaming halen, dan zijn de komende jaren tienduizenden extra vakmensen nodig. De Minister schrijft er al kort iets over in zijn beleidsbrief, maar heeft hij ook al ideeën hoe hij deze enorme uitdaging gaat oppakken?

Het is ook goed om te zien dat de Minister toezegt dat de Wet goed verhuurderschap per 1 januari 2023 zal ingaan. Met deze wet kunnen gemeenten malafide verhuurders en woningmarktdiscriminatie gericht aanpakken. Dat betekent wel dat de wet snel naar de Kamer moet komen, zodat we snel aan de slag kunnen.

Mijn laatste punt betreft de leefbaarheid in wijken. Ik ben blij dat de Minister de taak op zich neemt om het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid te coördineren. Ik was wel ietsje verrast dat de Minister nog niet had gehoord van de Mechelse methode. Ik zou hem dus willen uitnodigen om samen met deze commissie een werkbezoek te brengen aan Mechelen. De heer Nijboer zegt: eerst naar Wenen. Dan gaan we eerst naar Wenen, en dan naar Mechelen. Mechelen kunnen we allebei met de trein doen.

Ik laat het hierbij, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Boulakjar. Er zijn in ieder geval nog interrupties van mevrouw Beckerman en de heer Klaver. Eerst mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vond het een heel goed betoog van de heer Boulakjar en waardeer zijn aandacht voor betaalbaarheid. Dat is natuurlijk ook onze grote zorg, want zoals de heer Boulakjar terecht zei: het programma om huren betaalbaar te maken, ligt er nog niet. Tegelijkertijd komt er wel een huurverhoging aan voor alle sociale huurders, en nog eens € 50 of € 100 per maand extra als je wat meer verdient. Is dat nou wel redelijk? Want we weten helemaal niet hoe dat zit en of iedereen dat kan betalen. Waarom nu weer een extra huurverhoging, boven op de gestegen energierekening en de gestegen kosten voor de boodschappen, terwijl we weten dat veel huurders klem zitten? Waarom een huurverhoging terwijl we er eigenlijk helemaal geen inzicht in hebben of dat wel betaalbaar is?

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat is een terechte vraag. Mensen wachten met smart op die betaalbaarheid, en terecht. Veel mensen hebben te kampen met de energieprijzen die omhooggaan, boodschappen die duurder worden, en noem maar op. Ik denk dat we wel kunnen leren van hoe we dat in de afgelopen coronacrisis hebben aangepakt. Mensen gericht helpen met maatwerk: dat moet het sleutelwoord zijn. In de praktijk zie ik namelijk dat corporaties gericht afstappen op mensen die problemen hebben met het betalen van de huur. Gemeentes hebben daar ook allerlei programma's voor. Die heten vaak «vroeg erop af». Als er signalen zijn dat mensen hun huur niet kunnen betalen gaan gemeentes erop af en dan wordt er door corporaties maatwerk geleverd. Ik denk dat we de komende jaren maatwerk moeten leveren. Heel veel huurders kunnen die huurverhoging gewoon betalen; laten we eerlijk zijn. Het is niet zo dat niemand die 2,3% stijging nu heel hard voelt, maar maatwerk is het sleutelwoord.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Als we iets hebben geleerd, dan is het wel dat maatwerk niet mogelijk is en dat er daardoor te weinig mensen worden geholpen. Maar dat is niet mijn vraag. D66 noemt zich graag de kampioen van de middenhuren en zegt dat het om betaalbaarheid gaat. Wat is nou een betaalbare huurwoning in het middensegment?

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Klaver zei net in zijn betoog dat er in de grote steden geen woning is te vinden onder de € 1.000. Dat is wel het geval. Ik kom zelf uit Breda. Daar heb je gewoon fatsoenlijke middenhuur voor € 950. Het is een grote gemeente, meneer Azarkan, voor het geval u dat niet wist. In het regeerakkoord staat duidelijk dat de huurprijzen voor het middensegment omhooggaan: € 1.000, € 1.100, € 1.200. We hebben gezegd dat daarvoor een vorm van huurprijsbescherming moet komen, want die huurprijzen moeten niet te hoog worden. Dus als u mij vraagt wat een redelijke huurprijs voor middenhuur is, dan zal dat in de ene stad misschien € 1.100 zijn en in de ander stad € 950. Het CBS heeft uitgerekend welk bedrag je maximaal kunt betalen bij een bepaald inkomen. Dus dat is even mijn antwoord.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Meneer Klaver, u heeft nog één interruptie.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik vind het antwoord toch problematisch. Dat heeft er mee te maken dat u durft te beweren dat er echt wel woningen te vinden zijn onder de € 1.000. Er zullen vast uitzonderingen zijn, maar als je ziet wat mensen nu moeten betalen ... Voor een middenhuurwoning betaalde je altijd onder de € 1.000, maar we zitten nu al boven de € 1.200. Dat wordt nog steeds als een middenhuurwoning gezien en dat vind ik problematisch. U heeft het er voortdurend over dat het betaalbaar moet zijn. Wat is dan volgens u betaalbaar? Want op deze manier stijgen de prijzen nog steeds tot ver boven de € 1.000. In de grote steden, in Rotterdam, in Utrecht, in Amsterdam, betaal je voor echt kleine studio's tot € 1.500 per maand. Wat vindt u acceptabel? Anders is praten over middenhuur ... U heeft het over de mooie woorden die door iedereen worden gesproken. Ik heb hier heel veel mooie woorden gehoord. Ik heb een hele concrete vraag gesteld, en voor de rest een heel lang antwoord gekregen maar geen antwoord op de vraag.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Klaver stelt dezelfde vraag en ik zal hetzelfde antwoord geven.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat is geen antwoord.

De heer **Boulakjar** (D66):

Heel veel gemeenten werken met middenhuurverordeningen, waarbij ze dus een cap zetten op de huurprijs. In sommige steden is dat € 950. In Eindhoven – dat is geen kleine gemeente – kun je voor € 950 tot € 1.000 een hele fatsoenlijke woning huren. In andere steden worden die prijzen steeds hoger. Daarom vragen wij vanuit de coalitie om huurprijsbescherming, zodat die prijzen niet doorschieten naar € 1.200, € 1.250 of € 1.300. Dat is volgens mij een heel duidelijk antwoord op een hele duidelijke vraag.

De heer **Azarkan** (DENK):

Het is me de afgelopen jaren vaak opgevallen dat D66 overwegend het contact met de samenleving echt kwijt is. Ik zal aangeven waarom. Ik heb

even gekeken wat een huurwoning in Breda doet op dit moment: 100 vierkante meter voor € 1.800 per maand. Een woning van 32 vierkante meter gaat inderdaad weg voor € 750. Voor de rest: € 1.200, € 1.100. Ik kijk nog even verder: € 1.280 voor 84 vierkante meter, € 1.475 voor 130 vierkante meter.

De voorzitter:

Dit beeld is helder, meneer Azarkan. Wat is uw vraag?

De heer Azarkan (DENK):

De heer Klaver vroeg terecht wat nou voor D66 de definitie van een betaalbare woning is. Wat is die dan precies? Hoe definieert D66 dat? Dat kan namelijk zomaar anders zijn dan voor gewone mensen.

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, de definitie van een betaalbare woning.

De heer Boulakjar (D66):

Nee, niet de definitie ...

De voorzitter:

Dat was de vraag.

De heer Boulakjar (D66):

Daar ga ik op reageren, maar ik reageer eerst op de eerste reactie van de heer Azarkan. Hij zei: D66 verliest het contact met de samenleving. Dat vind ik echt beneden alle waardigheid. Onze fractie is heel divers en komt uit alle rangen en standen van de samenleving. Ik vraag de heer Azarkan ook om die woorden terug te nemen. Dat is één. Twee. Hij noemde de prijs op van een woning in Breda, die geen middenhuurwoning is. Misschien kunnen expats die prijs betalen. Ik vind dat wel een hele ... Hij zet het weg op een vervelende manier. Op zijn derde vraag, over wat D66 nou een betaalbare woning vindt, kan ik hetzelfde antwoord geven als ik aan de heer Klaver gaf. De liberalisatiegrens zit op € 750. Tot dat bedrag heb je een sociale huurwoning. Daarboven heb je middenhuur. Tot een bepaald inkomen kun je tot € 950 betalen. In sommige steden zal het iets meer zijn. Als het te veel wordt, zeggen wij als coalitie: er moet huurprijsbescherming komen, zodat het niet te duur wordt. Dat is precies het antwoord dat ik de heer Klaver gaf.

De heer Azarkan (DENK):

Ik heb nog een interruptie.

De voorzitter:

Nee, meneer Azarkan, het is klaar. Ik zie wel een interruptie van ... O, u heeft nog wél een interruptie over? Excuus. Dan heb ik niets gezegd. Ik dacht dat we al op de derde zaten. Dan heeft u recht op uw derde en laatste interruptie, dus benut haar goed!

De heer Azarkan (DENK):

Dank, voorzitter! Ik plaagde u een klein beetje ...

De voorzitter:

Even rust in de zaal, graag. Het woord is aan de heer Azarkan, voor zijn laatste interruptie.

De heer Azarkan (DENK):

Mijn humor wordt niet altijd door iedereen meteen begrepen, maar dat komt omdat u mij nog niet kent!

Ik wil toch even terug. Ik vind dat ik echt binnen alle respectvolle omgangsvormen blijf als ik zeg dat ze het contact met de samenleving een beetje verloren zijn. Dit is mijn conclusie: van de huurwoningen in Breda van tussen de 70 en de 80 vierkante meter – ik wil mijn analyse best nog een keer geven – kost denk ik de helft meer dan € 1.000. Je mag het kwalificeren zoals je wil, je mag het middenhuur noemen en zeggen dat het allemaal ingewikkeld is, maar feit is dat gewoon heel veel ... En dan heeft de heer Boulakjar het over expats! Is dat een aparte categorie? Ik heb gemerkt dat zelfs steeds meer expats die hier voor vijf jaar komen en vroeger huurden, nu al zeggen: ik koop 'm, want dat is veel interessanter, omdat dat lagere kosten en een hogere waarde van de woning over vijf jaar met zich meebrengt. Dat betekent dus dat er steeds minder woningen overblijven voor mensen om te kopen. Dáár gaat het mij om. Mijn oproep aan de heer Boulakjar is: deel het nou niet op in allerlei categorietjes. Het communiceert met elkaar!

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, de vraag is helder.

De heer Boulakjar (D66):

De vraag van de heer Azarkan ging over middenhuur en nu gaat het over koopwoningen. Dat is volgens mij een hele andere vraag.

De heer Azarkan (DENK):

Nee, ik heb het over huurwoningen.

De heer Boulakjar (D66):

Nee, u had het over koopwoningen.

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, wilt u nog antwoord geven op de vraag over huurwoningen?

De heer Boulakjar (D66):

Ik denk dat ik samen met de heer Azarkan eens een keer door Breda ga lopen om alle huurwoningen af te struinen, om op zoek te gaan naar de ...

De voorzitter:

Ik hoor een werkbezoek in Breda aankomen van beide fracties. Dit was uw laatste interruptie, meneer Azarkan. Ook de laatste interruptie van de heer Nijboer is gericht aan de heer Boulakjar.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik denk dat de politieke vraag is: wat vind je betaalbare huur? Middenhuur vind ik zelf een heel misleidende term. «Midden» klinkt heel redelijk: voor middeninkomens. Maar het zijn huren boven de € 760. Die huren zijn vaak € 1.000, € 1.1000, € 1.200, € 1.300 voor hele gewone inkomens. Dat betekent dat mensen meer dan de helft van hun maandsalaris aan huur moeten betalen. Hetzelfde geldt voor heel veel jongeren, starters. D66 zou daarvoor moeten opkomen. Dat is wat de heer Azarkan en de heer Klaver al eerder naar voren probeerden te brengen, denk ik. Wij vinden dat het zo niet langer kan. Is D66 het daarmee eens? En is D66 ook bereid om in te grijpen in plaats van alleen maar te pleiten voor middenhuur? Dat betekent namelijk dat je heel veel huizen en huurwoningen van € 1.000, € 1.000, € 1.200 erbij krijgt, wat dus niet helpt.

De heer Boulakjar (D66):

Wij zien het probleem op de woningmarkt. Dat ziet iedereen. Er is wat aan de hand. Dat is niet iets van de afgelopen jaren, maar echt iets van de afgelopen tien à vijftien jaar. Er zijn in het afgelopen jaar heel veel goede

voorstellen ingediend, zoals het initiatiefvoorstel van de heer Nijboer, waarin hij voorstelt dat huurverhogingen in de vrije sector niet meer mogen zijn dan de inflatie plus 1%. Dat hebben wij van harte ondersteund. Dat is een van de vele maatregelen.

In het regeerakkoord hebben we ook weer een aantal maatregelen proberen te treffen, zodat de betaalbaarheid wordt gegarandeerd op korte, middellange en lange termijn. Denk aan de afschaffing van de verhuurderheffing. Denk aan de zin «van de 100.000 woningen moet twee derde betaalbaar zijn». Denk aan de afschaffing van de jubelton. Er staan nog heel veel andere maatregelen in, zoals natuurlijk de huurprijsscherming. Die maatregel was heel belangrijk voor D66, om ervoor te zorgen dat het middensegment betaalbaar blijft. Vinden wij dat belangrijk? Natuurlijk vinden wij dat belangrijk.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Voorzitter. Dan ga ik verder waar we waren gebleven. Huren worden namelijk voor steeds meer mensen onbetaalbaar. Dat is echt een groot probleem. Stel dat je je studie netjes hebt afgerond en een huis zoekt. Een baan vinden gaat nu relatief makkelijk. Het is vaak een tijdelijke baan, maar de economie draait natuurlijk goed. Banen zijn dus makkelijk te vinden. Je bent echter al gauw 40%, 45%, 50% en soms meer dan 50% van je netto-inkomen aan huur kwijt. Je ziet ook steeds meer mensen samenleven. Als je graag met z'n drieën wilt wonen op je dertigste, dan is dat natuurlijk prima. Iedereen is vrij in dit land om te doen wat hij of zij wil. Maar als je gescheiden bent, een eigen plek wilt en op een camping belandt, omdat je het gewoon niet meer kunt betalen, dan is dat een groot probleem.

Dat komt deels doordat er te weinig sociale huurwoningen zijn. Daarvoor wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Complimenten daarvoor. Maar dat komt ook doordat wij de vrije markt helemaal zijn gang laten gaan in de vrije sector en niet reguleren. Dat kun je op verschillende manieren doen. Je kunt het puntenstelsel doortrekken. GroenLinks is daar voor. Ik ben daar ook voor. Je kunt ook de huren reguleren. Daar is mijn wetje ... Nou, ik moet mijn eigen wetsambachtelijke werk niet kleiner maken dan het is. Daar is mijn wetsvoorstel een aanzet toe, maar het helpt natuurlijk niet bij alles. Het reguleert alleen stijgingen, maar niet de aanvangshuren. Het is echt een probleem dat die huren op zo'n hoog niveau liggen. Daaraan moet echt veel meer gebeuren. Ik vraag de Minister: wat gaat hij eraan doen?

Ik prijs de Minister dat hij zegt: wij willen wel een verplicht aandeel betaalbare huurwoningen en koopwoningen in de nieuwbouw hebben. Dat vind ik goed. Ik vraag hem aan welk percentage hij denkt en wat dan betaalbaar is, want wat is een betaalbare koopwoning en wat is betaalbare huur? Daarover wil ik wel graag wat meer informatie hebben. Maar ik vind het al een stap vooruit dat dat in ieder geval als eis wordt gesteld.

De vraag is ook: wat doe je met de bestaande huizen? Durf je daarbij in te grijpen? Als je 100.000 huizen per jaar bouwt ... 7 miljoen, 7,5 miljoen, 8 miljoen: hoeveel huizen staan er? Hoeveel eenheden zijn er in Nederland? Aan die verdeling doe je dan niet zo veel, terwijl daaraan ook wat moet gebeuren, is mijn punt, als je wat aan de betaalbaarheid voor huurders en kopers wilt doen. Je moet beleggers weren en huurinkomsten belasten. De verhuurderheffing wordt afgeschaft. De jubelton wordt afgeschaft. Het is niet allemaal kommer en kwel, maar er moet wel meer aan gebeuren.

Dan zijn er een aantal maatregelen waarover ik me echt zorgen maak. Die kent de Minister ook. Ik maak me zorgen om de huurverhoging van € 50

tot € 100 per maand voor huurders met een middeninkomen. Die kunnen echt geen kant op. Die gaan dus naar die vrije sector, waar we het net over hadden. Die moeten dan € 1.100 à € 1.200 betalen en dat kan niet. Die zitten dus vast en die worden gewoon geplukt. Daar ben ik niet voor. Er zijn bezuinigingen op de huurtoeslag en de servicekosten gaan er niet meer af. Ik denk dan wel: waar zijn we hier nou mee bezig? Die huurders komen al bijna niet rond en dan ga je er ook nog op bezuinigen. Ik vraag de Minister hoe de huurkorting op de labels verder wordt ingevuld. Ik hoor graag of hij bereid is dat te doen. Ik begreep eigenlijk uit het vorige debat dat hij bereid was dat te doen, maar ik hoor graag hoe dat verder kan. Een slecht tochtig huis betekent: huurkorting. Gaat dat gebeuren en hoe dan?

Het tweede punt is een visie op de ruimtelijke ordening. Vorige week is mijn motie aangenomen en overigens ook een motie van mevrouw Van Esch over het tegengaan van de verdozing. Ik zie dat de Minister daar best wat aan wil doen. Er komt een honderddagenbrief over de NOVI. De NOVI vond ik een praatstuk waar ik bijna hoofdpijn van kreeg, maar ik snap wel dat de Minister verder moet met die Nationale Omgevingsvisie. Het zou mij een goed ding waard zijn als er echt wordt gekozen. De Minister zegt dat ook. Je moet kiezen tussen landbouw, verdozing, windmolens op land. Allemaal dingen waar ... Ik ben wel enthousiast over landbouw, maar niet over megastallen. Dus daarbinnen moeten we kiezen. Voor natuur en woningbouw en ook voor een beetje fijne leefomgeving. Die keuzes moeten echt hier worden gemaakt. Die kunnen we niet aan gemeentes en provincies overlaten.

Ik pleit ervoor om de woningbouw die gaat plaatsvinden niet alleen een enorm volume gedreven verhaal te laten zijn, waar ik voor ben – ik ben voor de bouw van 100.000 woningen; ik had daar vorige keer een debatje over met mevrouw Van der Plas – maar dat het ook een beetje mooi wordt. Ik hoop dat het een beetje mooie architectuur wordt. We dreigen nu allemaal fabriekswoningen te krijgen. Daar ben ik ook wel voor, want het moet natuurlijk allemaal wel betaalbaar zijn. Maar het moet ook een beetje mooie architectuur zijn. Daar staan we ook om bekend. Ik vraag de Minister om daar aandacht aan te besteden.

Dan nog twee slotpunten. Wooncoöperaties. Ik zou het mooi vinden als wooncoöperaties een grotere rol gaan spelen in onze woningbouw, naast de sociale huurwoningen, de vrijesectorwoningen en de koopwoningen. In Nederland zijn ze absurd klein. In Wenen is dat groot, in Zwitserland is dat groot. Het is best een mooi mechanisme van samen huurwoningen, dan wel koopwoningen mogelijk maken. Ik vraag de Minister hoe hij daartegenover staat.

Tot slot, ik kan het niet laten: de planbatenheffing. Die werd net even weggezet, maar ik ben er groot voorstander van. Dat is namelijk het afromen van de prijs als iemand die grond bezit de functie verandert, bijvoorbeeld van landbouwgrond naar bouwgrond. Het heeft niets met woningcorporaties te maken, want die hebben helemaal geen grond. Hadden ze maar grond, dan konden ze veel meer bouwen en waren ze de afgelopen tijd schatrijk geworden. Dat romen we af. Dat is heel wat anders dan wat er in het regeerakkoord staat. Staat u mij dat toe, voorzitter. Daar staat: geld uitdelen aan gemeenten wat je eerst bij ze afroemt. Dat is het tegenovergestelde van wat wij voorstaan in de doorrekening. Ik kon het niet laten om mijn eigen werkstukje nog een beetje te verdedigen.

De voorzitter:

Ik zie dat er nog een interruptie is van de heer Peter de Groot. Het is zijn laatste.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was aan het luisteren naar het verhaal van de heer Nijboer. Er zitten best een aantal mooie aanknopingspunten in. Wat mij echter triggerde in

het verhaal is dat we woningen willen bouwen die passend zijn bij het inkomen. Daar vraagt de heer Nijboer ook naar. Als je 50% van je inkomen kwijt bent aan een woning, dan zit je niet in de goede klasse. Dan zou je niet in de middenhuur van € 1.000 moeten zitten, maar in de sociale huur. Zo'n woning is echter niet beschikbaar, dus je moet op een wachtlijst staan. Is het niet zo – dat hebben we ook opgenomen in het coalitieakkoord – dat we vaart moeten maken met toevoegen? De enige pragmatische oplossing om weg van deze lange wachtlijsten te komen, is om sociale woningen toe te voegen. Aan de ene kant zegt de heer Nijboer hele mooie dingen: oké dat doen we; mooi dat de verhuurderheffing is afgeschaft, want dan krijgen de corporaties investeringsruimte. Maar ook door het verkopen van sociale huurwoningen aan huurders die misschien een net te hoog inkomen hebben, maar wel die woning kunnen overnemen van de corporatie. Verkoop er één en bouw er anderhalve of twee woningen voor terug. Is dat niet het motto dat eronder zou moeten zitten? Op die strategie hoor ik graag een reflectie van de heer Nijboer, want ik wens het de mensen die lang op de wachtlijst staan en qua inkomen echt aangewezen zijn op de sociale huursector, ook toe om een woning te krijgen.

De voorzitter:

Een reflectie van de heer Nijboer; niet te lang hoor.

De heer Nijboer (PvdA):

Het voorstel van de VVD is om sociale huurwoningen, waar een tekort aan is, te verkopen, zodat er meer betaalbare sociale huurwoningen komen. Dat voorstel kan ik niet volgen. Daar ben ik geen voorstander van. Ik ben er tegen dat sociale huurwoningen op grote schaal worden verkocht, omdat we al een enorm tekort hebben. Ik ben er voor om er meer bij te bouwen. Ook de redenering dat iemand met een middeninkomen voor € 1.000 of € 1.100 in de verkeerde woning zit: daar kan de huurder niets aan doen. Die kan geen kant op, dat is nu net het probleem. Omdat het een grondrecht is om betaalbaar te wonen, vind ik dat de overheid dat moet waarborgen en moet ingrijpen.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord nu aan de heer Bisschop, die nog maximaal één interruptie kan krijgen van de heer Grinwis. De rest is door zijn interrupties heen.

De heer Bisschop (SGP):

Ik heb nog drie interrupties voor ik begin. Wie biedt? Sorry, wie kan ik er een dienst mee doen? Ik kan me voorstellen dat de heer Geurts ...

De voorzitter:

Nee, meneer Bisschop, begin gewoon met uw betoog. We gaan hier niet een of ander marktmechanisme beginnen, ondanks dat dit een debat over de woningmarkt is.

De heer Bisschop (SGP):

Jaco, je kunt niet zeggen dat ik het niet geprobeerd heb!

De voorzitter:

Ik sta het niet toe.

De heer Bisschop (SGP):

Nee, een strenge voorzitter.

Voorzitter, dank u wel. Het zijn een stevige beleidsbrief en een stevige agenda. Weliswaar zijn ze hier en daar een beetje gedateerd, want deze commissievergadering heet niet voor niets: Staat van de woningmarkt.

Dat is terecht, want de oudste Staat van de woningmarkt op de agenda dateert uit 2019, de een-na-oudste uit 2020 en de jongste uit 2021. We hebben dus drie Staten van de woningmarkt.

Het is prachtig om dan de beleidsbrief van de 14de te hebben en daar de ambitie van de Minister uit te merken, zo van: dit kan zo niet, dit moet anders, er moet gewoon vaart worden gemaakt en er moet een visie worden gemaakt. Ik heb ook wel genoten van het proza hier en daar in die beleidsbrief: «Het hernemen van de regie betekent» – dat is een krachtige tekst – «het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten.» Dat krijg je zo toch nooit verzonnen? Daar moet je bijna een poëet voor zijn. Ik bedoel dit als een compliment. Geweldig. Het is gewoon een enthousiaste, bevlogen insteek. Ik begrijp dat de Minister het een beetje een bedenkelijk compliment vindt, maar daar is geen reden voor.

De voorzitter:

Meneer Bisschop, vervolgt u uw betoog.

De heer Bisschop (SGP):

Kan de stopwatch even stil worden gezet, want ik word heel erg onderbroken buiten de microfoon.

De voorzitter:

De stopwatch stond even op stop. U zit op 1,5 minuut, dus u heeft nog 3,5 minuten.

De heer Bisschop (SGP):

Dan doe ik mijn best.

Voorzitter. Er zijn zes beleidsprogramma's. Dat is ook heel goed. Daar hebben we het de vorige keer ook al even over gehad. Maar er blijft nog wel het nodige vaag. Ik snap een beetje wat de reden is, maar ik zou daar graag een nadere toelichting op hebben. Wat zijn de precieze doelen van deze programma's? Wanneer zijn deze programma's geslaagd in de ogen van de Minister? Annex daaraan: hoe kan de Kamer de voortgang van die programma's in de gaten houden? Dat zou ik graag benoemd willen hebben.

Wat ik een beetje in de programma's en de beleidsbrief mis, zijn de starters. Zij worden wel een keer genoemd. Ik ben het met de Minister eens dat we niet voor elke doelgroep een apart programma moeten hebben. Daar is niemand mee geholpen. Maar de problemen van jongeren en starters zijn van zodanige omvang, dat hier wel echt specifieke aandacht voor nodig is. Vandaar de vraag: hoe gaat de Minister, naar ik begrijp, binnen die programma's aandacht geven aan die categorie woningzoekenden? Hoe voorkomt de Minister dat starters niet alleen op de woningmarkt tussen wal en schip vallen, maar ook niet in de aanpak van de volkshuisvesting? Ik denk aan bouwsparen. Dat zou een middel kunnen zijn. Ik hoor dat graag van de Minister.

Dan de betaalbare woningen. Dat gaat niet alleen over huren, maar natuurlijk ook over de koopwoningen. Honderdduizend woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbare huur- en koopwoningen zijn, is een behartenswaardig streven. Eind vorig jaar is een motie van mij aangenomen. Het was een ontraden motie – dat zijn de mooiste denk ik dan – die vroeg om het percentage betaalbare woningen dat via de Woningbouwimpuls wordt gebouwd op te hogen. Ik zou graag van de Minister willen weten hoe het staat met de uitvoering van deze motie, want dit is natuurlijk iets wat nu loopt. Tot welk percentage is dat percentage van 50% dat toen in de Woningenbouwimpuls werd genoemd, opgeplust? Natuurlijk moeten we de gemeenten niet opzadelen met de financiële problemen hiervan om de projecten rond gerekend te krijgen. Dat spreekt vanzelf.

Dan het punt van de regelgeving. Bij werkbezoeken merk ik regelmatig dat door regelgeving uitvoering van bouwprojecten af en toe gewoon gefrustreerd wordt. Daar zou eigenlijk de stofkam door moeten gaan. Daar zou een zekere flexibiliteit in moeten worden aangebracht. Mijn vraag is: gaat de Minister met de stofkam door de regelgeving om te zien of hier ook winst, met name in tijd, te behalen is?

Dan de samenwerking met gemeenten en provincies. Grootse plannen en stevige ambities. Prachtig. De Minister realiseert zich dat we dan die samenwerking nodig hebben. Hoe gaat de Minister de provincies veel meer dan tot nu toe in stelling brengen? Woningbouwplannen zorgen bij de gemeenten ook voor uitdagingen op het vlak van de ambtelijke capaciteit. In onze contacten merken wij dat de kleinere gemeenten nogal eens gebrek hebben aan uitvoeringscapaciteit. Ik ondersteun van harte de gedachte van collega De Groot van de VVD dat je naar kwartiermakers kunt kijken. Maar ik zou zeggen: laten we een stap verdergaan en zorgen voor een soort uitvoeringsteam, met daarin juristen, bouwkundigen, planologen en noem het allemaal maar op, die plannen vlot kunnen trekken.

De voorzitter:

Wilt u tot een afronding komen, meneer Bisschop?

De heer Bisschop (SGP):

Ja. Ik heb nog twee kleine vraagjes. Allereerst het probleem van maatwerkgemeenten die het slachtoffer zijn van het Vestiadebacle. We merken dat er nog steeds een risico is dat sociale huurwoningen naar de vrije markt verdwijnen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Welke rol ziet de Minister voor het Rijk om daartegen te waken?

Tot slot de vraagstimulering. Het is al aan de orde geweest: er is sprake van goedbedoelde maatregelen die leiden tot ongewenste vraagstimulering. Ik heb daar de vorige keer ook over gesproken. De Minister gaf aan: dat zit verweven in ... Alleen kan ik dit niet goed terugvinden in de beleidsbrief. Dus ik zou graag dit punt nog nader verhelderd willen hebben door de Minister.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Bisschop. Dan geef ik tot slot het woord aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Door wie kan ik nog geïnterrupteerd worden?

De voorzitter:

Meneer Bisschop heeft net iets langer gesproken, maar het is gewoon op.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik kan dus heel boude dingen gaan zeggen.

Voorzitter. De Minister wil een enorme zwieper geven aan de woningbouw. Dat is hartstikke goed. Ik druk hem nogmaals op het hart: huizen bouwen is niet zoiets als stenen stapelen, maar het bouwen aan een gemeenschap. Om maar meteen te komen met een thema waar dat heel erg speelt: de ouderenhuisvesting. Als iets in de komende jaren belangrijk is – de Minister wil er zelfs een heus programma aan besteden, en terecht – dan is dat het bouwen van goede huizen voor ouderen. Als je ouder wordt, wat is er dan fijner dan een passende woning waar ruimte is voor een goede bak koffie met elkaar, ruimte voor ontmoeting, voor gemeenschap?

Wat op dit moment als een donderwolk boven de ontwikkeling van die ouderenhuisvesting hangt, is het Didamarrest. Die uitspraak van de Hoge Raad kan betekenen dat gemeenten alle lopende nieuwe grondtransacties

via een openbare selectieprocedure moeten aanbesteden. Dat is echt een donderwolk van jewelste voor menig sociaal huisvestingsproject en menig burgerinitiatief. Een burgerinitiatief heeft immers geen batterij aan aanbestedingsexperts rondlopen die zo'n aanbesteding wel even binnentikken. Hoe gaat de Minister voorkomen dat commerciële gasten profiteren van de uitspraak van de Hoge Raad, ten koste van prachtige initiatieven als de welbekende Knarrenhof?

Wanneer ontwikkelaars gemeenschappelijke voorzieningen willen toevoegen aan woningen, zorgt dat voor een wat duurder project, waardoor vervolgens vaak de grondprijsberekening van de gemeente ook hoger uitvalt, via de residuele grondprijsberekening. Zo maken we dit soort fijne ouderenwoningen met een gemeenschapstwist niet aantrekkelijker, maar juist duurder. Is de Minister bereid om niet alleen in gesprek te gaan met gemeenten, maar echt met een oplossing te komen voor deze problematiek? Is hij bereid om gemeenten aan te zetten tot het oplossen van deze problematiek, bijvoorbeeld door met een afslag op de grondprijzen te werken als er ook daadwerkelijk iets van gemeenschap wordt toegevoegd, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte?

Over de wooncoöperaties sluit ik me aan bij de vraag van collega Nijboer – ik meen dat hij het was die de vraag stelde. Er staat een mooie tekst in het coalitieakkoord. In de brief van de Minister zag ik er nog niets over terug, maar ik heb de Minister wel positieve uitspraken horen doen over de wooncoöperaties. Van welk programma maken de wooncoöperaties deel uit? En hoe wil de Minister initiatieven als deze gaan steunen?

Dan het punt van de beleggers op de woningmarkt. Die zouden wij moeten bestrijden en starters zouden wij juist vooruit moeten helpen. Dat wordt ook wel de opkoopbescherming genoemd. Eindelijk hebben de gemeenten een wapen in handen. Vanaf 1 maart gaan de eerste gemeenten – Den Haag en Amsterdam – hiermee van start en Utrecht volgt volgens mij vanaf half maart. Deze gemeenten gaan voortaan de regel hanteren: de woning die je koopt, is ook de woning waarin je gaat wonen. Mijn vraag aan de Minister is of er een landelijk beeld is. Welke gemeenten zijn op dit moment bezig met het invoeren van die opkoopbescherming en welke grenzen hanteren ze daarbij? Als er nog gemeenten zijn die kansen op dit vlak laten liggen, is de Minister dan bereid om dit wapen, dat gemeenten in handen hebben, een beetje onder de aandacht te brengen? Waar dat nodig is, al meen ik dat het vrij bekend is.

Dan over hypotheeknormen. We hebben het vaak over ongelijkmakers, als het gaat over wonen. En terecht. Eén ervan, de jubelton, gaan we gelukkig binnenkort schrappen. Mijn vraag aan de Minister is of dat echt niet nog een jaartje sneller kan. We hadden er pas een debat over met Staatssecretaris Van Rij. Een andere is dat tweeverdieners steeds meer kunnen lenen ten opzichte van alleenstaanden, mede mogelijk gemaakt door het Nibud. Ik heb daar echt grote moeite mee. Je zou bijna denken dat de staat een hekel heeft aan singles. Een goed huwelijk kan ik iedereen aanbevelen, maar om dat op deze manier af te dwingen, vind ik niet kies. In 2023 staat er nog één stapje op de agenda, van 0,9 naar 1,0, om het inkomen van de tweede verdiener te laten meewegen bij het verkrijgen van de hypotheek. Bij deze de vraag aan de Minister om van dit stapje af te zien. Een nog verdere prijsopdrijving en een nog verdere ongelijkheid tussen alleenstaanden of alleenverdieners en tweeverdieners is wel het laatste waar we op zitten te wachten.

Mijn laatste onderwerp. Ik weet niet of ik nog een paar seconden had?

De **voorzitter**:

U heeft nog een paar seconden. Rondt u af?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het gaat over het biedproces. De voorganger van deze Minister schreef op een gegeven moment toen er rumoer over ontstond in de Kamer: «Ik wil

dat alle makelaars op termijn gaan werken met een digitaal logboek. Daarom verken ik op dit moment wat ik kan doen om de sector te helpen bewegen richting het werken met een automatisch gegenereerd biedlogboek». Ten eerste vraag ik de Minister om dit soort zinnen nooit op te schrijven. Ten tweede. Wat is de status van dit digitale biedlogboek en is de Minister bereid om meer daadkracht te tonen om het biedproces echt transparanter te maken? Want het is nu niet transparant en als je een beetje risico wilt nemen als starter en een makelaar belt, kan het je zomaar tienduizenden euro's opleveren ten opzichte van iemand die netjes de spelregels hanteert.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis.

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer. Ik kijk even naar de Minister. Heeft u behoefte aan een schorsing? Ik stel voor dat we vijftien minuten schorsen. Ik zou echt voor 17.00 uur weer willen beginnen.

De vergadering wordt van 16.40 uur tot 17.01 uur geschorst.

De voorzitter:

Er was een kort verzoek van de heer Bisschop. Ik wil hem alvast even het woord geven, zodat in ieder geval is gezegd wat hij wil zeggen. Ik verzoek de ambtenaar en de Minister om weer aan tafel te gaan zitten. Dank jullie wel.

Meneer Bisschop, even een heel korte mededeling van uw kant.

De heer Bisschop (SGP):

Ik had uw toestemming gevraagd om een omissie te melden. Ik had de eer u te vertellen dat ik ook namens BBB heb gesproken. Ik zie dat jullie daar allemaal blij van worden. Geweldig.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is ook gezegd dat BBB heeft meegedaan aan dit debat. Dan is nu de eerste termijn van de Minister. Ik stel in principe drie interrupties voor, omdat er ook nog een tweede termijn komt en we echt om 18.30 uur alles willen afronden. Het is dus altijd een verzoek aan de Minister om kort en bondig te zijn, maar dat spreekt voor zich. Ik hoorde al een beetje iets, namelijk dat het u ook wel wat leek om vier interrupties te doen en dat u er dan mee akkoord gaat dat er dan geen of een uiterst korte tweede termijn zal zijn.

Volgens mij stond mijn microfoon de hele tijd uit. O, de microfoon stond goed. De aanwezigen hebben het in ieder geval gehoord en dat is het belangrijkste. De conclusie is: we gaan vier interrupties doen. We doen geen tweede termijn. Alleen mevrouw Beckerman zal iets zeggen. We kunnen bijna zelf al invullen wat dat dan zal zijn. Dat is inderdaad belangrijk voor het vervolg.

Dan geef ik nu het woord aan de Minister.

Minister De Jonge:

Spannend. Heel spannend.

Voorzitter. Dank voor het debat dat we de vorige keer hebben mogen hebben. Dat was een kennismakingsdebat, maar eigenlijk was het een heel inhoudelijk en agenderend kennismakingsdebat. Op basis daarvan heb ik aangekondigd te komen met een brief, waarin ik zou schetsen op welke manier ik de beleidsprogrammering voor de komende periode wil doen. Die brief heb ik afgelopen maandag gestuurd. U heeft daarin kunnen zien dat we in heel korte tijd, namelijk in de periode van de eerste helft van maart tot en met de tweede helft van juni, alle beleidsprogramma's op het thema volkshuisvesting willen presenteren, ook de twee

beleidsprogramma's over de ruimtelijke ordening. Dat betekent dat we in heel korte tijd alle beleidsprogrammering met de Kamer willen delen, opdat we deze ook met elkaar kunnen bespreken. Dat is nodig. Dat is wel een heel korte tijd, maar dat is nodig, omdat er natuurlijk een korte regeerperiode is van zo'n 3,5 jaar. Ook is er een enorme klus om te klaren. Dat betekent dat we niet te veel tijd moeten opmaken aan de beleidsprogrammering, om zo veel mogelijk tijd over te houden voor het daadwerkelijk aan de slag gaan.

U weet dat ik dat altijd op een programmatische manier doe. Ik wil dat straks graag toelichten. Vooraf wil ik één opmerking maken, waarna ik mijn beantwoording ga indelen. Ik vind het mooi om te zien dat de hele ideologische heroriëntatie – zo zou ik het willen noemen – op het thema volkshuisvesting eigenlijk doorklinkt in al uw bijdragen. Natuurlijk zijn de gekozen woorden verschillend, omdat de herkomst van uw partij ideologisch verschillend is. Toch geloof ik dat iedereen zich kan vinden in een grotere regie van de rijksoverheid om meer dan voorheen de opdracht die in artikel 22 van onze Grondwet is verwoord waar te maken. Juist omdat er schaarste is, vraagt dit om meer regie. Als we dat niet doen, dan regeert het recht van de sterkste. Ik zie dat u dat op dezelfde manier doorvoelt.

De vraag zal vervolgens vooral zijn: in welk tempo kunnen we dat waarmaken en met welke stappen maken we dat het beste waar? Daar wil ik graag met uw Kamer het gesprek over aangaan. Dat zal veel concreter zijn in de Nationale bouw- en woonagenda in de eerste helft van maart, met ook gelijk al het eerste programma dat daaronder valt, namelijk het Programma Woningbouw. Ik geloof dat daar de allergrootste opgave ligt. Daar gaan we dus ook het eerste mee aan de slag. Ik gebruik heel graag de prioritering, de ideeën die uw Kamer aanreikt bij het verder vervolmaken van die programma's.

Ik wil mijn beantwoording eigenlijk doen in een blok woningbouw. Dan gaat het dus echt over de beschikbaarheid. Dat is natuurlijk altijd de eerste belangrijke poot als het gaat over volkshuisvesting. Het tweede blok is de betaalbaarheid. Dat is een andere belangrijke poot. Het derde blok is eigenlijk kwaliteit, maar daar heeft u niet zo heel veel vragen over gesteld, dus het derde blokje noem ik gewoon varia, ook om een beetje in de traditie te blijven. Dat leek mij mooi.

Voorzitter. Ik begin met het blok over de woningbouw. U heeft terecht gezegd dat er meer regie nodig is. Die is absoluut nodig. De heer Azarkan voegt daaraan toe: hoe kijk je naar de afgelopen periode? Ik denk dat dat een terechte vraag is. Hoe zijn we hier gekomen? Ik wil niet de pretentie hebben dat ik hier een veelomvattende analyse kan geven van de hele afgelopen periode, maar ik wil wel een aantal dingen noemen. Ik denk dat er op z'n minst een veel te groot geloof is geweest in het feit dat als er decentrale beslissingen worden genomen, die vanzelf leiden tot een antwoord op het vraagstuk dat we hebben.

De tweede fascinatie in mijn inwerkperiode is dat we de demografische ontwikkeling onvoldoende als uitgangspunt nemen voor de planning. Ik herken dat overigens heel erg uit de volksgezondheid. Ook in de volkshuisvesting zie je dat we eigenlijk niet zo plannerig zijn aangelegd. Althans, nu niet. Dat zijn we in het verleden wel geweest, maar dat zijn we nu niet meer. Dat is een beetje vanuit hetzelfde geloof ontstaan: als er decentraal, op gemeentelijk niveau, door individuele corporaties of door individuele investeerders, beslissingen worden genomen, dan zal dat wel tegemoetkomen aan de vraag die daar is en dan zullen die beslissingen vast ook een goed antwoord zijn op die vraag. Maar dat is niet zo.

Daar komt bij dat het mijn stellige overtuiging is dat er een te groot geloof is geweest in wat de markt voor ons kon betekenen. Het is absoluut een domein waar je marktpartijen heel hard nodig hebt voor alles wat we in de komende periode moeten doen, maar als we het aan de markt en het vrije spel der krachten laten, gaan we er niet komen. Ik dank de heer

Bisschop, die als man van het woord die prachtige zin uit de inleiding naar voren haalde. Die meende ik ook echt. Zeker omdat er schaarste is, hebben we een grotere verantwoordelijkheid vanuit dit huis, vanuit de overheid, om de verdeelvraagstukken op te lossen voordat ze mensen in de knel helpen. We moeten de regie herwinnen op het vrije spel der krachten. Dat is inderdaad onze opdracht en die speelt eigenlijk op alle vlakken van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening een rol. Ook al zijn die beide terreinen anders, toch is daar hetzelfde fenomeen of patroon zichtbaar. Ik durf overigens te stellen dat dat niet alleen geldt voor dit deel van de publieke sector.

We moeten dus de regie hernemen. Daarbij komt het aan op de keuzes die we maken. We moeten dat op een manier doen die ons het snelst bij datgene brengt wat we graag willen, namelijk dat er op z'n minst weer huizen beschikbaar zijn, het liefst betaalbare huizen die voldoen aan de kwaliteit die we met elkaar voor ogen hebben. Denk daarbij aan alles wat noodzakelijk is rondom verduurzaming in de gebouwde omgeving. Hoe ga je dat doen? Daar heeft u een aantal vragen over gesteld. Ik wil ze per vraag nalopen. De heer Bisschop vroeg naar de positionering van de provincies op dit punt. In het regeerakkoord en in de brief van afgelopen maandag staat wat ik voor ogen heb. We willen de provincies in het ruimtelijk domein überhaupt weer in een rol zetten die hen past en toekomt. Het gaat dan om een verdelende rol. We willen met elkaar zo ongelofelijk veel in het ruimtelijk domein dat we daar echt de provincies voor nodig hebben. Maar het Rijk moet zich wel in een taakstellende verhouding opstellen ten opzichte van de provincies. Dat betekent dat we niet slechts gaan werken met een demografische prognose en vervolgens gaan hopen dat de optelsom van wat er in de twaalf provincies gebeurt, een beetje in de buurt komt van die demografische prognose. We nemen de demografische prognose als uitgangspunt en vertalen die in een taakstellende opdracht richting de provincies.

Dat doen we in een aantal stappen. In het programma voor de woningbouw zal ik uitwerken op welke manier we dat gaan doen. Uiteindelijk wil je met de provincies afspreken hoeveel huizen er worden gebouwd en voor wie. Dat is een hele belangrijke vraag, die de heer De Groot vorige keer toevoegde aan het debat. Het gaat niet alleen over de aantallen, maar ook echt over de vraag: voor wie? Overigens is ook de waar-vraag belangrijk. Dat was ook een vraag van de heer De Groot in het vorige debat. Heel veel woningbouwlocaties – dat heet met een jargonwoord «zachte plancapaciteit» – staan wel ergens in een plan, maar zijn daarmee nog geen woningbouwlocaties waar morgen gebouwd kan worden.

Kortom, die plancapaciteit zal hard moeten worden. Daarnaast speelt bijvoorbeeld de vraag van de deltacommissaris. Gaan we alles in de Randstad neerzetten, onder NAP, of kiezen we voor spreiding in Nederland op een meer verstandige manier? Ik denk dat dat ook moet. Bij al die taakstellende keuzes – voor wie, hoe betaalbaar en waar? – zal ik één ding in de gaten houden als ik afspraken maak met de provincies. Ik wil de taakstelling niet zo neerzetten dat die vertragend in plaats van versnellend gaat werken. We moeten het goed faseren in de tijd. Ik ga die taakstelling dus op zo'n manier neerzetten dat we de huidige plannen niet vertragen, met name wat betreft de vraag: voor wie en waar?

De heer De Groot vroeg: zou het een goed idee kunnen zijn om de kwartiermakers de plannen vlot te laten trekken? Ja, in enige vorm. Daar wees de heer Bisschop ook op. Met name bij de middelgrote en kleine gemeenten, maar eigenlijk überhaupt aan de kant van de gemeenten en de provincies, en misschien ook wel aan de kant van het Rijk, is er eigenlijk onvoldoende bemanning om deze enorme klus waar te maken. Daar heeft iedereen last van in de procedures, want daardoor duren de procedures langer. Daardoor kan een bouwvraag bijvoorbeeld niet snel genoeg worden verwerkt of kan een bestemmingsplan niet snel

genoeg door de raad worden getrokken. Kortom, we hebben voldoende bemanning nodig in het fysieke domein. Dat geldt niet alleen voor onze klus, maar zeker ook voor de klus van collega Jetten en de klus van collega Van der Wal. Alles wat we willen gaan verbouwen in het fysieke domein is zo'n ongelofelijke klus dat we daar gewoon de manschappen voor nodig hebben, want anders kunnen we die 90 miljard voor het fysieke domein in de komende tien jaar helemaal niet op een verantwoorde manier uitgeven.

Datzelfde fenomeen speelt niet alleen bij ons, maar natuurlijk ook bij de woningbouwcorporaties. Men bouwt nu zo'n 14.000 woningen per jaar. Stel dat we dat willen verdubbelen. Dat zou best een goed idee zijn, maar dan zullen ze daar wel de bemanning nodig moeten hebben om dat voor elkaar te krijgen. De hele bouwketen is op dit moment überhaupt afgestemd op een veel lager volume dan we straks willen gaan bouwen. Dat betekent dat er overal manschappen bij moeten komen.

Hoe doe je dat? Ik denk niet dat ieder voor zich een oplossing is. Als iedere gemeente zelf op monsterboard.nl kruipt, is dat niet per se een goede oplossing. Nog los van de terminologie zie ik veel in de suggestie van de heer De Groot om daar bewust en op een verstandige manier in te investeren. Dat kan via kwartiermakers of flexpools, zoals de heer Boulakjar terecht noemde. Dat is ook een manier om het te doen. We moeten een vorm vinden waarin we de gemeenten ondersteunen bij het werven van meer personeel.

Dan de vraag ...

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb de Minister in het vorige debat al een aantal vragen gesteld. Daar komt hij op terug. Ik heb gezegd: ga aan de slag als marktmeester. De markt heeft hier en daar hulp nodig, en misschien moet er zelfs wel ingegrepen worden. Een groot deel van uw antwoord gaat niet over de markt, maar over de overheid, die veel moet leveren. Daar ben ik het ook mee eens. Ik kijk reikhalzend uit naar het programma. Dat moet nog komen, dus misschien loop ik daar met mijn vraag wat op vooruit. U geeft aan dat u het ook via de provincies gaat doen. Maar laat daar nou af en toe net een lek zitten, waardoor het niet zo lekker gaat tussen provincies en gemeenten om dingen voor elkaar te krijgen. Als je het alleen via de provincies doet, is dat net te kort door de bocht. We moeten echt kijken naar de gemeenten. Dat zijn heel veel trappen, maar daar heb ik toch nog een vraag over.

Minister De Jonge:

Dat is een zeer terecht punt. Kijk ...

De voorzitter:

De Minister.

Minister De Jonge:

Excuus, voorzitter.

Dat is een zeer terecht punt. Als je zegt dat we meer regie moeten nemen in het fysieke domein, meer regie op de volkshuisvesting, dan zegt iedereen: dat is inderdaad nodig. Iedereen wil regie, maar uiteindelijk wil niemand bemoeienis. Als een gemeente zegt «je zou meer regie moeten nemen», dan bedoelen ze eigenlijk: kan je de provincie van mijn nek halen? Als de provincie zegt «er zou meer regie moeten komen», dan bedoelen ze eigenlijk: help ons om de keuzes te maken die nu op gemeentelijk niveau worden gemaakt. Als je zegt «jouw kant van de boot is lek», dan helpt dat in ieder geval niet om dit vraagstuk op te lossen. We

zullen ieder in zijn eigen rol moeten helpen om de klus waar te maken, als één overheid. Als je vanuit een woningcorporatie of vanuit een bouwer naar de overheid kijkt en je het aantal hoepels ziet waar je doorheen moet springen voordat je überhaupt een heipaal de grond in hebt gekregen, dan is dat geen succesnummer. Dat vind ik geen groot compliment aan onszelf, aan de manier waarop de overheid zichzelf heeft georganiseerd. Ik hecht zeer aan het huis van Thorbecke, maar het is er wel een beetje druk af en toe. We moeten de taakstellende opdracht bij de provincies neerleggen en ze vervolgens helpen om die taakstellende opdracht door te vertalen in concrete prestatieafspraken met de regio's. De prestatieafspraken die in die regio worden gemaakt met bijvoorbeeld woningcorporaties moeten overeenstemmen met de prestatieafspraken die wij landelijk maken rondom de afschaffing van de verhuurderheffing. Het is aan mij om u een ontwerp te doen toekomen hoe we dit type prestatieafspraken kunnen gaan maken. Dat is ook de opdracht uit het regeerakkoord. Ik moet daarmee terugkomen. Ik kom er in de eerste helft van maart mee terug bij de Kamer in de Nationale woon- en bouwagenda, met ook het woningmarktprogramma als eerste programma daaronder.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

Minister De Jonge:

Dan de transformatie. Dat was een vraag van mevrouw Beckerman. Ze refereerde aan die 1 miljoen woningen. Eigenlijk zijn het 900.000 woningen in negen jaar. Van 2022 tot en met 2030 gaat het volgens de analyse om 900.000 woningen. Zitten daar ook flexwoningen tussen? Het antwoord is: ja, zeker. Flexwoningen zullen we nodig hebben, zeker op de korte termijn, om gewoon tempo te maken. We hebben flex nodig en we hebben de transformatie nodig om dat doel te halen en zo snel mogelijk richting die 100.000 te gaan. Ik deel wel met mevrouw Beckerman dat je uiteindelijk wilt dat het woningbestand überhaupt toeneemt. Ik denk dat flex een veel betere oplossing is dan we tot op heden hebben gedacht. Het is ook vaak veel praktischer dan we tot op heden hebben gedacht. We moeten alleen wel iets oplossen. Wat al opgelost is, is dat de termijn dat je zo'n flexwoning mag plaatsen en waarop je deze mag afschrijven van tien naar vijftien jaar is gegaan. Dat maakt het al meer rendabel. Die flexwoningen hebben inmiddels een behoorlijke kwaliteit. Dat moet wel, want mensen moeten er langere tijd kunnen wonen. Het moet geen tijdelijk verblijf zijn in een containerachtige woning. Het moet echt een woning zijn waar je graag wilt wonen. Die woningen zijn inmiddels van dusdanige kwaliteit, dat je ze niet na vijftien jaar wilt afschrijven. Dat is eigenlijk zonde van het geld. We moeten dus kijken hoe we hergebruik van flexwoningen mogelijk kunnen maken en wat voor garantieregeling nodig is om dat op een goede manier te stimuleren. Ik denk namelijk dat de kwaliteit van de flexwoningen die men nu weet te maken, zo mooi en zo bruikbaar is dat we daar echt een tijdelijk woonprobleem mee kunnen oplossen. De plots die toch beschikbaar komen voor woningbouw kunnen we daarmee benutten. Ik hecht eraan om door te gaan met flex, maar uiteindelijk ben ik het u eens dat we moeten willen dat het woningbestand überhaupt kan voorzien in de vraag die er is vanwege de demografie.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik vond dat de Minister mooi begon over de ideologische verandering. Nederland heeft natuurlijk een lange, trotse traditie van goede volkshuisvesting, met het bouwen van kathedralen voor de arbeidersklasse. Dat is

een hele schone traditie die door decennia van foute politieke besluiten verloren is gegaan. Daardoor zitten we in de huidige crisis. De markt heeft het namelijk niet opgelost. Als je dat terug wilt, dan moet je ook heel serieus nemen dat mensen woonzekerheid nodig hebben. Misschien zijn er wel goede flexwoningen, maar er bestaan ook containerwoningen en een containerwoning is niet hetzelfde als die kathedraal voor de arbeidersklasse. Ik zou de Minister toch willen vragen om daarop in te gaan, want zowel zijn antwoord op de flexwoningen, als wat hij zegt over de taakstelling qua betaalbaarheid, namelijk dat het niet goed is als het wordt vertraagd, biedt toch nog ruimte om helemaal niet te bouwen, zoals we dat zouden willen. Kan de Minister daarop ingaan?

Minister De Jonge:

De betaalbaarheid doe ik in het volgende blok. Daar was ook een heel concrete vraag van de heer Klaver over. Hij vroeg wat je doelstelling moet zijn als het gaat om betaalbaar bouwen, welke norm je wilt neerzetten en hoe je gaat sturen op die norm. Die vragen beantwoord ik graag in het volgende blok.

Over flexwoningen ben ik het met u eens. Ik hecht zeer aan de volkshuisvestelijke traditie dat we met mooie, goede woningen, goed zorgen voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Ik vind dat flexwoningen qua kwaliteit niet daarvoor hoeven onder te doen. Ik denk dat het mooie juist is dat we zien dat de flexwoningen die op dit moment worden gemaakt, een hele mooie en goede kwaliteit kunnen hebben. Om die kwaliteit zo hoog mogelijk te laten zijn, is het nodig dat we nog eens gaan kijken naar de afschrijvingstermijn, die al verlengd is naar vijftien jaar. We moeten gaan kijken naar het hergebruik van flexwoningen, want ik denk dat dat een belangrijke oplossing zou kunnen zijn voor het betaalbaar maken van mooie flexwoningen.

Eerlijk gezegd denk ik dat mevrouw Beckerman eigenlijk iets anders aanstipte, namelijk hoe je wilt omgaan met flexcontracten. Als dit namelijk afbreuk doet aan de woonzekerheid die mensen hebben, is het dan wel iets wat je moet willen? Uiteindelijk wil je mensen gewoon een woning ter beschikking kunnen stellen, ook in de sociale huur. Het punt hier is eigenlijk hoe je de tijd die het kost om die woningen te bouwen, nuttig gebruikt met flex. Mijn stelling is dat er altijd iets van discrepantie zal zijn tussen vraag en aanbod. In de meeste gemeenten zijn er op het moment absurde wachttijden voor een sociale huurwoning. De meeste woningmutaties, dus woningen die vrijkomen, moeten gaan naar geprioriteerde aandachtsgroepen. Het gat tussen wat er nodig is en wat er op dit moment is, is zo ongelooflijk groot dat ik niet denk dat we ons de luxe kunnen veroorloven om van flexwonen te zeggen: nou, dat doen we dan maar niet. Spoedzoekers bijvoorbeeld, zoals mensen die in scheiding liggen en de deur uit moeten maar geen kant op kunnen, moeten we toch kunnen helpen. Zij zijn wel geholpen met een flexwoning, zelfs als die een flexcontract heeft. Overigens moeten we de huidige flexcontracten evalueren. Een aantal negatieve effecten moeten eruit worden gehaald. Daar kom ik op terug bij de Kamer, zoals ik al eerder in uw richting heb gezegd. Maar ik denk echt dat flexwonen een belangrijk onderdeel kan zijn van de oplossing.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

Minister De Jonge:

De heer Geurts vroeg of het mogelijk is om woningbouwcorporaties meer ruimte te geven voor strategische grondposities. Ja, graag. Op zich hebben ze daar ook ruimte voor. Ze hebben ruimte voor strategische grondposities, alleen zit er een nogal beperkende cap op, namelijk dat men binnen vijf jaar moet kunnen starten met bouwen. Dat is om te

voorkomen dat corporaties aan grondspeculatie doen en for the future hun geld gebruiken om grondposities in te nemen, voor later. Die periode van vijf jaar kan, zeker met de huidige proceduretijd, weleens heel erg beperkend zijn. Je wilt juist wel dat corporaties af en toe actief grondbeleid voeren. Overigens wil ik eigenlijk ook dat gemeenten die ruimte nemen. Ook daar zijn we behoorlijk beperkend. Ik wil ook dat ons eigen Rijksvastgoedbedrijf dat meer gaat doen, want ik denk dat ook dat heel zinvol kan zijn. Het gaat dan niet over het innemen van strategische grondposities om te speculeren op de toekomst, maar om vorm te geven aan de toekomst. Dat is de reden dat ik het graag zou willen voor zowel corporaties als gemeenten en voor mijn part provincies, en ook voor ons eigen Rijksvastgoedbedrijf.

Dan de motie-Koerhuis. Die kent u wel. Er zijn er vele van, maar er was er ook eentje over de woondeal voor Zwolle, Deventer en Apeldoorn. Ja, het is goed om hem in ieder debat nog even te blijven noemen. Zijn naam zij geloofd en geprezen, zou ik willen zeggen. Die woondeal is er nog niet. De motie riep de regering op om in gesprek te gaan met de gemeenten over een woondeal Zwolle-Deventer, eventueel aangevuld met Apeldoorn. Dat gesprek zijn we zeker aangegaan. In onze opdracht heeft AEF ook een regioscan opgesteld en uitgevoerd, waarin de opgaven en uitdagingen voor het gebied zijn verwerkt. Die zijn geanalyseerd. De regioscan is op 12 november met uw Kamer gedeeld.

Begin maart presenteer ik een programma woningbouw. Een van de elementen daarvan is dat ik opnieuw wil kijken hoe we omgaan met het instrument van de woondeals. Dat maakt ook dat ik nu eventjes pas op de plaats maak met het sluiten van nieuwe woondeals. Ik wil opnieuw kijken op welke manier we maximaal sturend vermogen aan de woondeals kunnen verbinden. Ik kom daar dus op terug. Als er een woondeal wordt gesloten, zal het een woondeal in die nieuwe stijl zijn. Houd me dat dus even ten goede. Ik kom er begin maart op terug hoe we dat willen doen.

Dan het woononderzoek. De heer De Groot vroeg of de Minister weet in welke woningen met welke voorzieningen in welke omgevingen mensen willen wonen. De vraag waar er precies gebouwd gaat worden, is op zichzelf genomen natuurlijk een lokale aangelegenheid. Met de inrichting van de landelijke sturing willen we voor elkaar krijgen dat dat een veel preciezer gesprek wordt tussen provincie en gemeente. De vraag «voor wie wil je bouwen» en de vraag «waar wil je bouwen» moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken die het Rijk met de provincies heeft en ook van de prestatieafspraken die de provincies weer hebben met de regio's en individuele gemeenten. De leefomgeving is natuurlijk ontzettend bepalend voor het woonplezier. Die hoort daar dus hartstikke bij.

De heer Bisschop vroeg naar de regelgeving: de stofkam door de regels. Ik vrees eerlijk gezegd dat er meer nodig is dan een stofkam. Ik denk dat er iets grover materiaal uit de gereedschapskist moet worden getrokken. Ik zei de vorige keer in het debat dat de gemiddelde tijd waarin een woning wordt gebouwd, zeven jaar is, waarvan vijf jaar op gaat aan de procedure. Inmiddels ben ik daarop gecorrigeerd. Het is namelijk tien jaar, waarbij zeven jaar op gaat aan de procedure. Dat is geen groot succes. Dat is niet iets om trots op te zijn, denk ik. Ongetwijfeld zal dat heel veel goede redenen hebben, maar ook heel veel slechte redenen. Een van de redenen is overigens gewoon het gebrek aan personeel. Dat moeten we oplossen. Dat hoort niet bij de procedure an sich, maar ik wil ook echt kijken hoe we de procedure an sich kunnen bekorten. We moeten sneller van plan naar realisatie. Ik denk overigens ook dat de bouwtijd ernstig verkort kan worden; dat geloof ik echt. De langste tijd om te verkorten is natuurlijk de proceduretijd. Daar gaan we nota bene zelf over. Er zijn wel een paar restricties, bijvoorbeeld Europese voorschriften over hoe inspraak er wel of niet uit moet zien. Daarover is veelvuldig gesproken met uw Kamer bij de totstandbrenging van de Omgevingswet, maar alle termijnen in de Omgevingswet zijn echt korter, veel korter, dan wat we nu in de praktijk

zien. We moeten dus datgene oplossen wat daar voor verlenging zorgt. Als één overheid acteren helpt daar al geweldig. Soms is het dus niet eens zozeer de procedure, maar vooral degene die de procedure hanteert. De Woningbouwimpuls. Vorig jaar is er een ontraden motie van de heer Bisschop aangenomen. We weten allemaal nog hoe u dat gevierd heeft: uitbundig, en terecht. Het mooie is overigens dat de werkelijkheid zich al conform die motie heeft gedragen. Het resultaat van de Woningbouwimpuls is namelijk dat 65% van de toegekende projecten betaalbaar is gerealiseerd. De werkelijkheid heeft zich dus al gevoegd naar de Staatkundig Gereformeerde Partij. Dat was toch een soort scheppingsdaad, een soort genesis, zou je kunnen zeggen, maar de regeling is nog niet in dier voege aangepast. Ik denk dat we opnieuw moeten kijken hoe we de regeling zo kunnen aanpassen zodat zij maximaal tegemoetkomt aan het realiseren van zo veel mogelijk betaalbare woningen.

Hier speelt wel heel sterk dat punt van de snelheid. Stelt u zich eens voor dat ik een regeling zou maken waarin twee derde, of misschien wel meer, betaalbaar moet zijn om überhaupt in aanmerking te kunnen komen voor de WBI. Stelt u zich nou eens voor dat daardoor heel veel projecten niet meer kwalificeren en op de plank blijven liggen. Dan denk ik dat we toch niet het verstandigste doen als het gaat over de snelheid van het realiseren van woningen. De andere kant is dat dat ook geen reden kan zijn om al die normen maar te laten varen. Dan geven we de markt nog meer ruimte en dan gaat er natuurlijk gebouwd worden voor de hoogste opbrengst. Dat kan ook niet de bedoeling zijn. Kortom, hier gaat het echt over precies en goed kiezen. Met de juiste eisen en op het juiste moment moet er een impuls worden gegeven via de Woningbouwimpuls. Ik houd uw motie uiteraard in de hand als wij die keuze gaan maken. Die keuze leg ik beargumenteerd en wel voor aan uw Kamer en dan kunnen we er verder het debat over voeren.

Wat verstaan we dan onder «betaalbaar», vraagt mevrouw Beckerman.

Dat is een terechte vraag. Ik moet er nog goed naar kijken hoe we dat het beste kunnen definiëren. Ik ga dan toch al een stukje uit het volgende blok doen, want hier gaat het om de wens om betaalbaar te bouwen. Het coalitieakkoord geeft gewoon een heel duidelijke opdracht: twee derde moet betaalbaar zijn. Vervolgens moet «betaalbaar» gedefinieerd worden. Je zou dan het liefst aan de lage kant gaan zitten en denken: we gaan twee derde als betaalbaar definiëren. Daar zit alleen wel een samenhang in, want we willen tegelijkertijd de middenhuur reguleren. Als we daar aan de lage kant gaan zitten, beschermen we met de regulering van de middenhuur eigenlijk onvoldoende de gezinnen die daar net boven zitten, die tussen de € 1.000 en € 1.100 of misschien tussen de € 1.100 en de € 1.200 zitten.

Als je te weinig reguleert, hebben te weinig mensen er profijt van. Als je te veel reguleert, maak je het onvoldoende aantrekkelijk om te investeren in nieuwe woningen in de middenhuur. Hier zit dus een duidelijke trade-off in de keuzes. Eigenlijk wil je maximaal beschermend zijn en tegelijkertijd de markt voldoende uitnodigen, uitdagen, enthousiasmeren om in nieuwe woningen te willen investeren. Als men dat niet doet en het ontbreekt aan investeringsvolume uit de markt, dan moet het allemaal publiek gefinancierd worden om ook voor die mensen te voorzien in voldoende woningen.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Klaver.

De heer Klaver (GroenLinks):

Dit is de enerzijds-anderzijds die we al jaren horen. Het is wel tijd om daar nu op door te pakken.

Minister De Jonge:

Eens, maar geeft u me nog een paar weken om dit even goed na te gaan.

De heer Klaver (GroenLinks):

Zeker, maar het gaat wel om de fundamentele analyse. Het grote probleem voor institutionele beleggers om geld op tafel te leggen, is schaal. Ze kunnen namelijk niets met een paar miljoen, maar ze moeten iets met honderden miljoenen en bij voorkeur nog meer. De schaal is nu dus het probleem. Als we die schaal weten te realiseren, zijn er bijvoorbeeld pensioenfondsen die dat best zouden willen doen en ook genoeg willen nemen met de relatief kleine rendementen die ze daarop maken, omdat dat heel goed past bij de mix die ze hebben en bij de maatschappelijke opdracht. Daarom denk ik dat het veel belangrijker is om schaal te creëren dan om te blijven wikken en wegen over die bescherming. Als we daarin blijven zitten, geef ik u op een briefje dat we er ook over drie of vier weken of vier maanden niet uitkomen.

Minister De Jonge:

Ik ben het zeer met u eens: schaal en voorspelbaarheid. Ook dat laatste is een heel belangrijk element. Je moet met elkaar afspraken maken waarin je scherp normeert – dat mag best een hoge norm zijn – waarin je schaal creëert en waarin je ook zekerheid biedt dat het beleid voor de komende jaren vaststaat. Dat helpt de markt om te willen investeren. U heeft helemaal gelijk dat met name de institutionele beleggers echt genoeg nemen met een rustig rendement. Het rustige rendement en de zekerheid van vastgoedinvesteringen zijn er sowieso. Als je investeert in ouderenhuisvesting, ben je de komende 20, 30 jaar spekkoper. Dat kan niet anders. Er is ons dus ook alles aan gelegen om de durf te hebben om sterk te normeren. Ik ben daar niet terughoudend in. U weet dat we, in lelijk ambtelijk jargon, aan botsproeven doen met de verschillende uitvoeringsmodaliteiten voor de bescherming van de middenhuur: wat zou dat doen met de bereidheid om te investeren? Er moet voldoende aan te verdienen vallen om überhaupt de bereidheid te houden om te investeren. U heeft helemaal gelijk; ik geloof ook dat rustig rendement best kan. Ik geloof ook dat schaal een heel belangrijke reden is, net als zekerheid. Ik denk dat je in die drieslag een heel eind komt. Hoe we dat exact vormgeven? Ik wil even de tijd nemen om dat op een goede manier uit te werken. In het programma betaalbaarheid gaan we uitwerken hoe we de bescherming van de middenhuur voor elkaar willen krijgen. Ik verwacht dat in de eerste helft van april.

De voorzitter:

De tweede interruptie van meneer Klaver.

De heer Klaver (GroenLinks):

Uiteindelijk gaat het over de politieke keuzes die we hierin maken. Ik zou dit niet alleen bij allerlei botsproeven willen leggen. Ik wil het hier eigenlijk in een vroegtijdig stadium over hebben in de Kamer, want hier moet je politieke keuzes maken in wat je wel of niet wenselijk acht. Om heel eerlijk te zijn: de hoeveelheid literatuur en onderzoeken die ik tot me heb genomen in de korte tijd dat ik woordvoerder ben, is zo groot dat ik geloof dat we wel alle informatie hebben om een keuze te maken. Daar zijn niet allerlei extra botsproeven voor nodig. We moeten gewoon tot elkaar komen. Daarbij gaan een paar heilige huisjes sneuvelen. Een heilig huisje aan de rechterkant is dat we zullen moeten accepteren dat we sommige institutionele beleggers gaan weggagen uit dit land. Vanuit de linkerkant – ik praat nu vanuit mezelf – moet er worden geaccepteerd dat er nog steeds private investeerders zullen zijn. Er is dus geen gebrek aan kennis. Er moet gewoon een keer een keuze worden gemaakt en een heel stevig politiek debat worden gevoerd.

Minister De Jonge:

U heeft het over de rechterkant en de linkerkant. Ik denk overigens dat beide zeer bedreven zijn in heilige huisjes. Ik ben heel erg van de politiek van het midden. Ik ga toch proberen om überhaupt huisjes voor elkaar te krijgen. Of ze nou heilig zijn of niet, ze moeten er zijn en ze zijn er nu niet. Ze zijn er onvoldoende. De middenhuur die er wel is, is gewoon onvoldoende beschermd; ik denk dat we die analyse delen. Zeker in een periode van schaarste maakt dat dat verhuurders eigenlijk vrij spel hebben om te vragen wat ze willen. Nou, niet helemaal meer, want de wet van Nijboer is er. Ik heb hem daar de vorige keer al voor geprezen en dat blijf ik doen. Als die wet er nog niet was, hadden we 'm moeten maken. Maar ook Nijboer zelf zegt dat het een stap was en dat de volgende stap de bescherming van de middenhuur is. Daar zijn verschillende uitvoeringsmodaliteiten voor, die iets doen met de investeringsbereidheid van investeerders. Daarom is het echt goed om na te gaan wat het gedrags-effect zal zijn op investeerders bij de daadwerkelijke vormgeving ervan. Overigens is er aan de juridische houdbaarheid daarvan ook een grens, zie het EVRM en het eigendomsrecht. Dat kun je wel degelijk beperken, maar niet zomaar. Dus zal ik terugkomen op een goeie vormgeving, die doet wat deze moet doen, namelijk het beschermen van de middenhuur en het investeringsvolume overeind houden, zodat we straks überhaupt huizen hebben voor deze groep. De vormgeving moet ook houdbaar zijn op het moment dat deze wordt aangevochten bij de rechter, want reken er maar op dat deze zal worden aangevochten bij de rechter. Ga daar maar van uit. Dus hoe wij de wet ook zullen vormgeven, hier is het financieel belang van investeerders zo groot dat de wet die wij maken zal worden aangevochten bij de rechter, en dus moet die overeind blijven. Dat is de reden dat we ook dat element goed hebben mee te wegen.

Voorzitter. Ik ga naar de volgende vraag. Dat is een vraag van de heer Geurts. Die gaat over een scherpe definitie van de sociale huurwoning, zodat gemeenten niet toelaten dat een woning na een halfjaar of na een aantal jaar geliberaliseerd wordt. De gemeenten zelf kunnen daar wat mee, want ze kunnen echt wel voorwaarden stellen. Maar u heeft wel gelijk. Het net onder de liberalisatiegrens beginnen met bouwen en daar vervolgens net overheen kruipen, maakt dat je veel meer kunt vragen. Dankzij de wet-Nijboer kan dat dan niet meer zo heel goed, maar bij een mutatie weer wel. We moeten er echt naar kijken op welke manier we dat kunnen tegengaan en op welke manier we in de gemeentelijke sfeer, in de huisvestingsverordening, meer ruimte voor gemeenten kunnen creëren om dat te voorkomen.

Kunnen woningcorporaties onder voorwaarden woningen te koop aanbieden, zodat woningen voor de doelgroepen beschikbaar komen? Ja, dat kan. Er staat ook een aanmoediging daartoe in het regeerakkoord. Daar staat wel bij dat de voorwaarden waaronder dat kan nader zullen worden uitgewerkt. En dat ga ik ook echt wel doen. Ik heb niet voor ogen dat er grote delen van de sociale woningvoorraad verkocht gaan worden, en al helemaal niet om het investeringsvolume van corporaties overeind te houden. Dat moeten we niet op die manier willen, denk ik, want dan zou je uiteindelijk minder voorraad overhouden. Niet voor niets heeft de coalitie gekozen voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarmee is het investeringsvolume van de corporatiesector eigenlijk weer hersteld. Dat maakt ook dat ik denk dat er niet zozeer een financiële drive zou moeten zijn bij woningcorporaties om tot verkoop over te gaan. Is het voor mensen die gewoon fijn wonen in hun woning, fijn om die zelf ook te kunnen bemachtigen? Ja, ik denk het wel. Ik denk dat we mensen ook eigenwoningbezit moeten gunnen.

Maar waar we over na moeten denken, is het volgende. Stel je dit nou eens voor. Mijn eigen eerste huisje stond aan de Lepelaarsingel in Rotterdam-Zuid. 64.000 gulden kostte dat. Dat was voorheen een corporatiewoning. Het was namelijk helemaal corporatiebezit, maar dat

was allemaal, een voor een, verkocht. Als je kijkt naar hoe die wijk er nu aan toe is, zie je dat dat niet best is. Vooral als je nu afspraken zou willen maken, bijvoorbeeld over verduurzaming of woningverbetering, dan wens ik je heel veel sterkte met al die verschillende eigenaars in al die portiekjes. Er zijn overal verschillende eigenaars, allemaal met particuliere verhuur, allemaal met weinig binding met de wijk. Dus voor de leefbaarheid in zo'n wijk is het ook niet altijd een oplossing als het een heel gediversifieerd bezit gaat worden en je vervolgens geen echt goede afspraken kunt maken met de vereniging van eigenaren. Kortom, be careful what you wish for in de verkoop van sociale huur. Doe dat echt alleen onder voorwaarden en met een goede reden. De goede reden kan zijn het bevorderen van eigenwoningbezit of het gunnen van eigenwoningbezit aan een huurder in een corporatiewoning.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank aan de Minister voor het antwoord. Die uitwerking zien we verder ook wel tegemoet. Maar mijn vraag was ook wat breder, of de corporaties wat meer ruimte krijgen om sociale koop te bouwen en die dan ook te verkopen onder voorwaarden, bijvoorbeeld dat als iemand zijn huis weer wil verkopen, hij dit eerst moet aanbieden aan de corporatie, et cetera, et cetera. Ik merk dat er zorg is bij corporaties om daar gebruik van te maken. Daar vraag ik ook graag ruimte voor.

Minister **De Jonge**:

In hoe we dit gaan uitwerken zijn heel veel keuzes te maken. Maar volgens mij is dit een terechte vraag. Deze sluit ook aan bij de vraag die de heer Nijboer stelde, namelijk: kunnen de corporaties meer ruimte krijgen, ook aan de koopkant? Dat is eigenlijk ook wat u vraagt. Waarom wil je dat dan weer uiteindelijk? Dat is om de samenstelling van zo'n wijk. Grinwis heeft de mooie uitspraak: het is geen stenen stapelen, maar het is gemeenschappen bouwen. In de samenstelling van zo'n wijk wil je een echte gemeenschap bouwen. Je helpt de wijk en de leefbaarheid in zo'n wijk als je zorgt voor een divers woningaanbod. Daarom zou het een goed idee zijn om die ruimte weer te gunnen aan corporaties. Er kan ook een meer financiële reden zijn, want daarmee kun je ook projecten beter rond rekenen. Je hebt dus meer opbrengst op duurdere woningen, opdat je die weer kunt benutten voor de onrendabele top. Ik geloof daar dus zeker in. Hoe we dat exact moeten vormgeven en welke regels we dan zullen moeten verruimen, ... Die zijn namelijk destijds na de enquête aangescherpt, ook met een reden. We moeten bij de verruiming dus wel opletten dat we niet teruggaan naar waar we vandaan kwamen, maar een goede stap vooruit zetten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Even aanhakend bij de illustratie van de Minister zelf, dat hij zijn eerste huisje kocht van een corporatie voor 64.000 pietermannen en alle problemen die daarna zijn gekomen. Is dat voldoende getackeld in die mooie programma's van de Minister? Ik wijs op leefbaarheid en wijken, juist die wijken, kantelwijken. Hier in Den Haag ken ik ze ook, Rustenburg en Oostbroek, Laak, met enorm veel particulier bezit – de goede niet te na gesproken – en alle problemen die daar stapelen op het gebied van hoe arbeidsmigranten worden gehuisvest en worden uitgebuit, hoe de verduurzaming daar verschrikkelijk ingewikkeld is, hoe mensen veel te veel huur wordt gevraagd et cetera. Carnisse is ook zo'n voorbeeld. Het staat het heel goed op het netvlies van de Minister, maar gaan we dat integraal, samenhangend aanpakken? Wordt het niet te veel versnipperd over de vele programma's?

Minister De Jonge:

Ja, want er is een apart programma voor wat u kantelwijken noemt. Er zijn heel veel eufemismen voor die wijken genoemd, maar ze moeten in ieder geval flink verbeterd worden. Dus ja, daar richten we een apart programma op. Dat zal een samenhangende aanpak zijn voor de fysieke kant en de sociaaleconomische kant, omdat je nooit alleen via de fysieke kant zo'n wijk kunt verbeteren. Overigens zonder de fysieke kant ook niet, want dan blijft het een magneet voor achterstand en armoede. Als je die wijken echt wilt veranderen, zul je een fysieke ingreep moeten doen. Ik kom van Zuid. Daar zie ik het van dichtbij. We zien hoeveel wijken daar een enorme impuls nodig hebben. Laten we daar ook niet te maakbaar over doen. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid zijn we, ik meen in 2013 of zo, gestart. En ja, er is heel veel verbeterd op Zuid, maar is ook nog ongelofelijk veel werk te doen. Dat is dus niet iets wat je even in één kabinetsperiode oplost. De fysieke ingreep zal daar altijd onderdeel van moeten zijn, maar het moet ook echt integraal. Als je dit soort wijken niet integraal aanpakt, dan ga je niet bereiken wat je eigenlijk zou moeten willen bereiken.

Overigens, even kijkend naar het vastgoed op Carnisse. Er zijn heel veel wettelijke mogelijkheden. Als je daar echt een enorme transformatie zou willen realiseren in die wijken, dan heb je eerst een onrendabele top af te dekken van gestapelde woningen, van drie lagen. Toen was het 64.000 gulden, maar het is daar ook wel wat duurder geworden natuurlijk sinds die tijd. Die onrendabele top moet je eerst afdekken, voordat je het huis dat je daar eigenlijk had willen bouwen, bovenop kunt zetten. Probeer dat maar eens te doen als corporatie, met de geringe investeringsmogelijkheden die men had. Dat gaat je gewoon niet lukken. Probeer het maar eens te doen als marktpartij. Dat gaat je ook niet eenvoudig lukken. Tenzij je daar echt enorme torens op gaat zetten. Het is ook maar de vraag of je dat nou moet willen in dat soort wijken. Kortom, het echt aanpakken daarvan vraagt misschien ook meer creativiteit dan langs deze weg.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik was nog even aan het kauwen op de uitleg van de Minister over het verkopen van sociale huurwoningen. Ik had daar net ook al een vraag over aan de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid. Ik ben het helemaal eens hoor, dat je moet verkopen met voorwaarden en misschien wel blokgewijs, omdat je anders versnippering krijgt. Maar de doorstroom in de sociale huursector zit op slot. Dat is een probleem, want daardoor nemen de wachtlijsten toe. Mensen die graag willen wonen, moeten ontzettend lang wachten, maar de mensen die door willen stromen, zitten ook vast. Die willen misschien doorstromen naar een andere huurwoning of een koopwoning. Dit zou toch de uitgelezen mogelijkheid zijn voor die mensen om de woning over te nemen? Dan is het toch wel degelijk zo – daar gaat mijn vraag over – dat de corporaties daarmee financieel vooruitgaan en extra sociale huurwoningen kunnen bouwen voor die mensen die staan te wachten? Het probleem is veel groter dan het tekort aan sociale huurwoningen. Daar kun je over soebatten met elkaar. Het gaat er ook om hoe we die beweging erin krijgen, hoe we ervoor zorgen dat die corporaties meer kunnen gaan bouwen. Daar zei de Minister van: dat weet ik nog niet zo. Daar gaat mijn vraag over.

Minister De Jonge:

Ik denk dat we het grootste probleem met het investeringsvolume hebben opgelost met de afschaffing van de verhuurdersheffing. Nou moeten we nog zorgen dat we daar de goede dingen voor terugkrijgen. Daarover moeten we prestatieafspraken maken. Als je sociale huur doorverkoop als oplossing voor de doorstroom, dan is dat vanuit het oogpunt van het individu bekeken een vorm van doorstroom. Die gaat namelijk van huur naar koop. Dat kan weleens betekenen dat zijn maandlasten behoorlijk

naar beneden gaan. Vanuit het individu gezien is dat goed nieuws. Vervolgens heeft de corporatie het geld van die verkoop, waar zij een nieuwe woning voor neer kan zetten. Over tien jaar is dat dus een oplossing voor de doorstroom. Maar vanuit het collectief gezien is dat de komende tien jaar min één op de sociale voorraad, iedere keer opnieuw. Wat we moeten doen is dus toch, om een groot denker aan te halen: bouwen, bouwen, bouwen. Dat zullen we moeten doen op sociale huur, eigenlijk op alle segmenten, althans op z'n minst op sociaal en midden. Dan kun je je veroorloven dat iemand wooncarrière maakt door van huur naar koop te gaan als individu. Dan gunnen we het mensen natuurlijk zeer om een eigen woning te kunnen bezitten. Dat helpt wel degelijk. Ik geloof daar wel degelijk in. Alleen, ik ben er beducht voor dat we daar een panacee in zien voor de doorstroom. Ik denk namelijk dat dat voor de doorstroom als geheel niet zo is. Je creëert geen trekkende schoorsteen door dat te doen. Het is op dat moment alleen voor het individu een oplossing. For the time being is het min één voor de sociale sector. Dat is het punt. Daarom denk ik niet dat het hét antwoord is. Ik wil wel de mogelijkheid creëren – dat is ook de opdracht uit het regeerakkoord – onder de goede voorwaarden.

De heer **Azarkan** (DENK):

Je zou in ieder geval veronderstellen dat je eerst iets toevoegt als je dat al doet. Dat zou een soort voorwaarde kunnen zijn. Bovendien hebben we proefondervindelijk ondervonden dat er de afgelopen tien jaar 236.000 sociale huurwoningen weg zijn gegaan; we hebben een megaprobleem. Dus het heeft niet veel opgelost. Kijkt de Minister ook nog naar de ATAD-wetgeving in die zin dat hij de woningbouwcorporaties daarvan zou willen uitzonderen?

Minister **De Jonge**:

De heer Van Baarle heeft daar, meen ik, een motie over ingediend bij ...

De heer **Azarkan** (DENK):

Klopt. Die is niet aangenomen!

Minister **De Jonge**:

Die is niet aangenomen maar ook ontraden, omdat daar al naar is gekeken. Ik moet de argumentatie even terughalen. Daar is naar gekeken en het schijnt dat je daar geen onderscheid kunt maken tussen de corporatiesector en private investeerders, waardoor het zeer de vraag is of je nog kunt voldoen aan Europese regelgeving op het moment dat je die hier zou versoepelen. Dat was de achtergrond. Als u er prijs op stelt, wil ik dat best nog een keer op schrift toezenden, maar dat zat erachter.

De heer **Azarkan** (DENK):

Oké, dan ...

De **voorzitter**:

Dit is een extra interruptie, hè.

De heer **Azarkan** (DENK):

Nee, zeker niet!

De **voorzitter**:

Oké, dus dan niet.

De heer **Azarkan** (DENK):

Nee, dit is geen interruptie. Ik denk dat het wel kan, maar ...

De voorzitter:

Nee, meneer Azarkan. De Minister kan zijn betoog vervolgen. Volgens mij is het eerste blokje wel zo goed als klaar, want hij begon al met betaalbaarheid. Het woord is aan de Minister.

Minister De Jonge:

Ik zie dit als een extra aanmoediging, voorzitter!

De heer Geurts en mevrouw Den Haan vroegen naar voldoende ouderenwoningen en voldoende passende woningen voor mensen met dementie. Ik wil dat we goede afspraken maken, niet alleen over hoeveel we bouwen maar ook over voor wie we bouwen. Overigens, als we echt een impuls in de doorstroom willen creëren, trek in de schoorsteen, dan zullen we ongelofelijk veel ouderenwoningen moeten bouwen. Het schijnt dat het bouwen van een seniorenwoning vijf verhuisbewegingen tot gevolg heeft. Dan kun je een enorme doorstroom creëren. We hebben daar veel te weinig van gebouwd, omdat we veel te weinig planmatig met demografie omgaan. Dat is echt bijzonder, hoor, want die ouderen wonen er toch al een tijdje, zou je denken. De mensen die over 20 jaar 80 zijn, wonen er zo'n 60 jaar gemiddeld genomen, kun je van uitgaan, dus daar hadden we al best op kunnen anticiperen, zou je denken.

Dan de Mechelse methode. U kent hem wel? Ja, ik ben maar gewoon eerlijk: ik kende haar gewoon niet. Maar ik laat me graag uitnodigen om met de commissie op pad te gaan naar Mechelen, ook naar Wenen overigens. Daar heb ik ook geen moeite mee. Het lijkt me ook heel mooi om Wenen te bezoeken.

Het sloop- en privatiseringsverbod voor sociale huurwoningen. Zo denk ik dat we het niet moeten doen, want als je aan wijkverbetering wil doen, dan is een sloopverbod niet heel erg behulpzaam, juist niet. Soms moeten woningen echt eerst gesloopt worden om er een betere wijk voor terug te bouwen. Dat kan niet anders. Overigens is er een initiatiefwetsvoorstel ingediend. Dat wacht op behandeling. Ter voorbereiding op die behandeling wacht u ook nog op een kabinetsappreciatie daarvan. Die is in de maak en komt uiteraard uw kant op. Hij zit in de onderraad van de 22ste, weet ik toevallig, dus dat betekent de ministerraad daarna. Dat is volgende week vrijdag. Nu kent u echt al onze interne procedures.

Hoe gaan we wooncoöperaties stimuleren of ondersteunen, vraagt de heer Nijboer. Ik weet dat de heer Geurts u dankbaar zal zijn dat u de vraag stelde, omdat hij daar doorgaans naar vraagt, meen ik uit de geschiedenis te hebben opgetekend. Wooncoöperatie Knarrenhof kennen we allemaal, maar er zijn ook minder bekende. Ik vind dat ontzettend mooie, ultieme, manieren, die helemaal teruggaan naar de oorspronkelijke gedachte van hoe corporaties ooit begonnen zijn, om woonsolidariteit te betrachten. Ik ben daar heel erg voor. Ik wil wooncoöperaties heel erg steunen.

Mijn grootste aarzeling is of het langs die weg lukt om voldoende tempo te maken. Laten we het tempo er niet helemaal afhankelijk van laten zijn, maar laten we ze wel alle ruimte bieden om hun mooie werk te doen, al was het maar om ervan te leren op het moment dat men er niet in slaagt om erdoorheen te komen bij de gemeente. Dat is een belangrijke. Je moet de lessen willen leren die de wooncoöperaties via hun spiegel aan je voor kunnen houden, al was het maar om mensen eigenaar te maken van bijvoorbeeld de manier waarop ze op hun oude dag willen wonen. Want wooncoöperaties zijn heel vaak hofjes, nieuwe vormen van wonen en zorg. Ik geloof er heel erg in dat we dat met elkaar mogelijk moeten maken. De kunst is heel vaak de goede locatiekeuze. Lukt het überhaupt om de grondprijs bij te benen? Lukt het om de procedures bij te benen? Dat zal echt een hoop gepuzzel vragen. Als u suggesties heeft voor hoe we ze het best kunnen helpen, dan hou ik me daar van harte voor aanbevolen.

De voorzitter:

Ik zag aan zijn mimiek dat de heer Nijboer een interruptie wilde plegen.

De heer Nijboer (PvdA):

Zo is het. Ik vind het goed dat de Minister zo enthousiast is. Ik vind het ook een heel aantrekkelijk model voor jonge starters. Die kunnen dan bijvoorbeeld iets bouwen in een oude school, een oud bedrijfspand of weet ik wat. Dat gebeurt ook wel. Alleen, dat schiet voor geen meter op in Nederland. Dat is wel een beetje het probleem. Deels heeft dat te maken met procedures, maar bijvoorbeeld ook met het krijgen van hypotheekfinanciering. Dat wordt voor 70% gefinancierd. Ja, dat heeft gewoon geen zin. En dan duurt het eindeloos voordat er een keer een garantiefondsje of weet ik wat komt. Dus er zijn best wel wat praktische dingen die het kabinet kan doen om dat tegen niet al te hoge kosten mogelijk te maken. Als je garant gaat staan, mensen gewoon normaal een hypotheek daarop kunnen nemen of je het voorfinanciert ... Een architect moet dat tekenen en weet ik wat. Dus benader het een beetje praktisch. Dat is de Minister ook wel. Dus ik nodig hem echt ertoe uit om dat te doen. Dit zijn twee ideeën; ik heb er wel meer.

Minister De Jonge:

Houdt u zich niet in, zou ik willen zeggen. Als het heel veel geld zou kosten of weg zou halen bij de Woningbouwimpuls, bijvoorbeeld, dan word ik misschien iets minder enthousiast, omdat we dat ook gewoon nodig hebben om het tempo te kunnen realiseren. Maar ik weet niet of het heel veel geld hoeft te kosten. Ik denk dat het eerlijk gezegd andere, meer praktische ondersteuning vergt. De vraag is eigenlijk hoe we dat goed organiseren. Maar nogmaals, ik houd me van harte aanbevolen voor alle goede suggesties.

Even kijken. Volgens mij ben ik hiermee voor een goed deel door het blokje heen. Nee, Didam nog. Het Didam-arrest is een arrest van de Hoge Raad. Dat kunnen wij hier niet eventjes terzijde schuiven. Veel partijen maken zich daar zorgen over. In beginsel is het bijvoorbeeld logisch dat wij ons aan de beginselen van de Aanbestedingsrichtlijn te houden hebben. Dat is niet zo gek. Alleen, hoe praktischer wij daarmee om zouden kunnen gaan, hoe beter het is. Als we tegen elkaar zeggen dat we te zeer het geloof gehad hebben dat de markt ons wel zou redden, dan moeten wij ons niet te snel erbij neerleggen dat we nou eenmaal marktgeoriënteerd et cetera moeten aanbesteden. Onderhandse gunning vind ik iets moois. Dat is gewoon partnerschap tussen de gemeente en een andere partij met een goed idee om op een bepaald stuk grond iets moois te doen voor de gemeenschap. Het enige is dat je wel altijd het beginsel van transparantie en van gelijke kansen op dat mooie wat er dan op die plot moet gebeuren, in de gaten moet houden. Ik denk dat het grootste risico van het Didam-arrest vertraging is. Ik denk eigenlijk dat dat het aller-grootste risico is. Op dit moment kijken we hoe we daar op een zo praktisch mogelijke manier mee om kunnen gaan. Ik begrijp van alle koepelorganisaties dat vele juristen zich hier op dit moment over buigen. Laten we hopen dat er uit zo veel juridische kennis iets goeds naar voren komt. En anders hebben we altijd nog de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De voorzitter:

En die heeft een interruptie hierop.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Zijn hoop is natuurlijk gevestigd op deze Minister. Er wordt nog druk geanalyseerd en nagedacht over hoe we zo transparant mogelijk voort kunnen met de woningbouw. Mag ik de Minister vragen om de Kamer daarover per brief te informeren als daar wat meer

duidelijkheid over is? Ik wil hem vragen om daarbij ook in te gaan op mijn zorgpunt. Het coalitieakkoord, de brieven van de Minister en onze debatten staan bol van: lang leve het coöperatieve denken, lang leve het burgerinitiatief en lang leve het right to challenge! Maar als het puntje bij het paaltje komt, legt een burgerinitiatief, een knarrenhofje of iets anders, het straks af tegen een groot bedrijf met een afdeling vol aanbestedingsjuristen. Dat zou ik willen voorkomen. Ik wil juist dat kleinschalige burgerinitiatief een kans geven. Als we toch moeten aanbesteden en minder onderhands kunnen gunnen, dan wil ik dat er punten worden toegekend aan zaken die het gemeenschapsdenken versterken.

Minister De Jonge:

Dat kan op zich altijd, want daar ga je als aanbestedende dienst zelf over. Ik herken de lijn die u kiest helemaal. Het zit vrij diep verankerd in de Europese richtlijn. De basisgedachte van de Europese richtlijn is niet eens zo gek, namelijk: als de overheid geld uit te geven heeft, moet je als marktpartij een gelijke kans hebben om daar aanspraak op te maken, om mee te kunnen eten uit de ruif van de overheid. Dat is best een logische gedachte. Als die nog niet bestond, had u die waarschijnlijk naar voren gebracht vandaag en dan was ik het met u eens geweest. De downside daarvan is dat een normaal partnerschap dat de overheid aangaat, eigenlijk niet meer normaal is, omdat je het kennelijk moet aanbesteden. Dat heb ik helemaal idioot gevonden in de zorg. We werkten in Rotterdam al 100 jaar samen met het Leger des Heils. Die waren geweldig, maar opeens moesten we het gaan aanbesteden, vanwege gelijke kansen, grensoverschrijdend belang et cetera. De hele trukendoos uit een voor mij veel te marktgeoriënteerde ideologie werd opengetrokken, terwijl het uiteindelijk ook aankomt op partnerschappen en op het bouwen van gemeenschappen, zoals u het noemt. Daar wil je juist ruimte voor bieden. Het is de kunst om het goede midden te vinden in hoe je daar op een praktische manier mee omgaat. Stelt u zich eens voor dat u en ik het erover eens zouden worden dat we van die aanbestedingsrichtlijn af moeten, wat overigens geen kabinetsstandpunt is. Dat is de allerlangzaamste weg naar resultaat. We kunnen beter iets praktisch bedenken om er in de tussentijd mee om te gaan.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik heb een hele concrete vraag en ik zou daar graag een toezegging op willen. We gaan het hier en op andere plekken heel vaak hebben over wat er van Europa mag. Ik vind het interessant dat Frankrijk altijd net iets meer lijkt te mogen, of in ieder geval iets meer doet, dan wij, met precies dezelfde Europese richtlijnen. Niks ten nadele van de Nederlandse ambtenaren, maar wat is de oplossing? Laten we gewoon de Franse manier overnemen, want die hebben blijkbaar altijd oplossingen. Ik wil niet flauw zijn, maar dat zit 'm natuurlijk in hoe wij dat hebben vertaald in onze eigen wetgeving. In de afgelopen jaren zijn we aan de extreem strenge kant gaan zitten. Ik ben benieuwd naar het volgende. Voor de fundamentele discussie die we in de komende maanden gaan voeren, wil ik inzichtelijk krijgen wat er gebeurt op het gebied van volkshuisvesting in een aantal vergelijkbare en voor ons relevante Europese landen. Hoe gaan zij om met die Europese wetgeving? Dan kunnen we zien wat voor verschillen er zijn. Als we een Europese richtlijn willen veranderen ... Na ons de zondvloed! Maar over de wetgeving in Nederland gaan we zelf. Die zou je wel aan kunnen passen. Daar vraag ik een toezegging op. Waarom vind ik dat zo belangrijk? Als ik aan juristen vraag wat er Europees kan, dan weet ik het antwoord van tevoren al. Dan kan er eigenlijk helemaal niks. Als je een jurist vraagt wat er kan, dan zien ze meestal allerlei risico's. We moeten dit veel beleidsmatiger bekijken om te zien hoe we eventueel tot aanpassingen kunnen komen. Als we dat niet doen, dan zou

ik, al uw goede bedoelingen ten spijt, zeggen: stop er maar mee, want dan kan er helemaal niks.

De voorzitter:

Minister, wilt u die toezegging doen?

Minister De Jonge:

Het is bijna griezelig, maar ik ben het zeer eens met de heer Klaver. Misschien moeten we er maar een beetje aan gaan wennen dat we het af en toe eens zullen zijn met elkaar. Dan gaat de griezeligheid daar een beetje vanaf. Ik ben het hier heel erg mee eens. Het ging hier trouwens niet om een ambtenaar die een te strikte interpretatie hanteerde van de richtlijn. Het ging bij Didam om de Hoge Raad. Dat lag niet aan een interpretatie onzerzijds. Ik ben het met u eens dat de aanbestedingswet op een aantal fronten een tikje strenger is dan de Europese richtlijn. Dat speelt overigens niet bij Didam. Maar goed, dat is op een aantal fronten wel het geval. De doorvertaling van Europese richtlijnen in Nederlandse wetgeving kan überhaupt weleens een tandje aan de strikte kant zijn. Ik neem de uitdaging graag aan om bij belemmeringen te toetsen hoe dat in andere landen wordt gezien. Ik heb namelijk ook het idee dat wij soms wat strikter zijn in alles dan andere landen. Als je dat gaat onderzoeken, blijkt dat overigens wel mee te vallen. Maar laten we dat gewoon telkens uitzoeken. Ik hoop dat u het mij niet aandoet dat dat ook in de eerste helft van maart af moet zijn, want onze mensen moeten eerst aan de slag met de bouw- en woonagenda, en met het programma voor de woningbouw. Dat is de eerste opdracht. Dat wil ik echt in de eerste helft van maart bij uw Kamer hebben liggen. Maar in de debatten in de komende maanden zult u die Europese vergelijking zonder twijfel maken, dus wij gaan die ook maken.

De voorzitter:

Kunt u de termijn iets concreter maken? U zei: niet in de komende maand.

De heer Klaver (GroenLinks):

Mag ik daar een suggestie voor doen?

De voorzitter:

Meneer Klaver wil een voorstel doen.

De heer Klaver (GroenLinks):

Wat mij betreft hangt dit heel erg samen met alle voorstellen die we gaan doen over de betaalbaarheid. Als het in die programmaliijn terug kan komen, dus tegelijkertijd, dan zou ik dat een goede timing vinden.

De voorzitter:

Ik hoor: het tweede kwartaal.

Minister De Jonge:

Ja, het tweede kwartaal. Ik snap dat de heer Klaver het wil betrekken bij de betaalbaarheidsdiscussie. We moeten even kijken hoe we dat op een praktische manier kunnen vormgeven.

De voorzitter:

Dus medio april, maar in ieder geval het tweede kwartaal van 2022.

Minister De Jonge:

Ja.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik wil niet flauw zijn, maar als Kamer hebben we het voornemen om met stevige toezeggingen het hele motiecircus te voorkomen. Ik wil u niet op iets vastpinnen wat niet gaat, maar in april staat in ieder geval de betaalbaarheid gepland. Mocht dat om welke reden dan ook niet kunnen, informeer ons daar dan over. Maar ik wil die afspraak hier wel graag maken. Ik zal u nooit houden aan het onmogelijke, maar informeer de Kamer daar dan wel over.

Minister **De Jonge**:

Ik snap uw wens. Wij gaan kijken hoe we daar zo goed mogelijk invulling aan kunnen geven. Wij laten u vooraf weten wat we wanneer kunnen leveren. Ik heb goed gehoord dat u april zegt.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dan komt-ie zo in de lijst. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan komt het straks nog even terug. Het woord is aan de Minister.

Minister **De Jonge**:

Ik ga nu naar de betaalbaarheid, voorzitter. Ik wil graag ...

De **voorzitter**:

Voordat we beginnen aan dat blok is er nog een interruptie van de heer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik had nog een vraag openstaan. Volgens mij hoort die bij de woningbouw, maar als dat niet zo is, dan mag u mij corrigeren. Ik vroeg of de Minister in kaart kan brengen hoeveel sociale huurwoningen in het bezit zijn van niet-corporaties. Van corporaties weten we het exact; dat staat in een register. Maar we weten het niet van niet-corporaties en die behoefte voelen we wel aan CDA-zijde.

Minister **De Jonge**:

Het antwoord is ja. Dat wil ik graag in beeld brengen. Wij zijn zelf ook benieuwd daarnaar en ook naar hoe we dat in beeld kunnen houden. We komen daar dus op terug.

De **voorzitter**:

Daar komt u op terug in een brief aan de Kamer?

Minister **De Jonge**:

Ja.

De **voorzitter**:

Dat is voldoende voor de heer Geurts.

Minister **De Jonge**:

Dat wordt een aparte brief of het komt terug in een van de programma's van de komende periode. Het is ook een reactie op een eerder ingediende motie. Die motie moet sowieso nog worden afgedaan, maar het heeft in ieder geval betrekking op de beschikbaarheid van de sociale huur en op het hebben van zicht op de omvang van die sector. Daar gaat het om.

De **voorzitter**:

Ik zie instemmend geknik bij de heer Geurts. Dan kunt u nu beginnen met het tweede blokje, de betaalbaarheid. Ik verzoek u wel om wat te versnellen, want het is al 18.00 uur geweest.

Minister De Jonge:

De tijd gaat zo snel als je het naar je zin hebt! Dat is echt zo.

Voorzitter. Ik ga proberen om wat vragen over de betaalbaarheid samen te pakken. De drieslag in de volkshuisvesting, beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, zoals mevrouw Beckerman naar voren bracht, is zeer terecht. Die drieslag moet in de komende periode in ons hele beleid overeind gehouden worden. Een van die drie is de betaalbaarheid. Die is ongelofelijk belangrijk. De heer Klaver schetste dat. De woonquote klinkt misschien een beetje technisch, maar als die voor jezelf geldt, is die helemaal niet technisch. Het gaat namelijk om het deel van je inkomen dat je iedere maand kwijt bent aan je huis. Dat is met name voor lagere inkomens echt hoog. Daar zou je natuurlijk wat aan willen doen. Dus de eerste vraag van de heer Klaver is: welk doel heb je eigenlijk voor ogen, en durf je dat doel te relateren – je kunt ook zeggen «kún je dat relateren», maar ik heb 'm verstaan als «dúrf je dat te relateren» – aan die woonquote? We zijn op dit moment aan het nagaan hoe we daar op een verstandige manier mee om kunnen gaan. Met name is het de vraag: is dat ook de indicator met de meeste zeggingskracht over of je daadwerkelijk stappen aan het zetten bent? Die woonquote wordt namelijk niet alleen door de woonlasten beïnvloed, maar ook door het inkomen. Daarom wil je weten: is dit de indicator met de meeste zeggingskracht? Dus dat zijn we aan het uitzoeken. Maar ik snap de zoektocht, want ik deel die. Je wilt eigenlijk het liefst daar wat aan doen. Het liefst zou je dat als resultante van je beleid willen zien. Tenminste, als je het me nu zou vragen, dan zou ik zeggen dat ik dat het liefst heb. Maar de toetsvraag voor mij is: is deze daadwerkelijk voldoende beïnvloedbaar aan de woonkant? Deze hangt immers samen met allerlei inkomensachtige maatregelen.

Dan de weg waarlangs we die betaalbaarheid willen verbeteren. We proberen het aantal huishoudens met te hoge woonlasten te beperken, onder andere door het reguleren van de middenhuur, startersmaatregelen en een aantal interventies in de huurtoeslag die genoemd staan. Dus dat is het beperken van het aantal huishoudens met te hoge woonlasten. Twee. We moeten zorgen dat mensen een woning kunnen vinden die past bij hun inkomen, via de woningtoewijzing, dus eigenlijk leidt dat tot een betere verdeling. Drie. We moeten de bescherming van kopers en huurders verbeteren, door bijvoorbeeld de verhuurdersvergunning, de verbetering van het koopproces en de aanpak van discriminatie. Het is dus eigenlijk een kwestie van en-en-en. Dat is volgens mij ook de manier waarop Nijboer zijn betoog opbouwde. We moeten al die dingen doen om de goede stappen op de betaalbaarheid te zetten.

Ik zeg er wel bij: zonder bouwen ga je op de betaalbaarheid onvoldoende bereiken. Een belangrijk deel van de prijsopdrijvende effecten en het gebrek aan bescherming heeft gewoon te maken met de schaarste. Dus het zal je makkelijker lukken om dingen in de betaalbaarheid te doen, en daadwerkelijk beschermend te zijn als het gaat over de betaalbaarheid, als je ook voldoende bouwt. Dus die elementen hebben alles met elkaar te maken.

Dan het besluit over de huurverhoging. Daar zijn de meeste vragen over gesteld. Daarbij had ik een aantal scenario's kunnen volgen. Ik had kunnen doen wat mevrouw Beckerman zei, namelijk kiezen voor huurbevrozing, gewoon 0% verhoging. Ik had ook de standaard voor de vrije sector eveneens voor de sociale sector kunnen kiezen, namelijk de inflatie plus 1%. Dat had ook gekund. Dan doe je iets aan het investeringsvolume dat corporaties hebben om bijvoorbeeld woningverbetering toe te passen. Ik heb gekozen voor de middenweg, namelijk wél inflatie, maar ook het beperken tot de inflatie, en het te beperken tot de inflatie van vorig jaar. Want het is namelijk niet de inflatie die op dit moment actueel is, het is de inflatie van vorig jaar. Corporaties hebben nu te maken met de actuele inflatie. Overigens geldt dat voor gewone mensen ook; we hebben

allemaal te maken met de actuele inflatie. En de huurstijging blijft beperkt tot de inflatie van vorig jaar. Zo werkt de systematiek, maar ik heb er bewust voor gekozen om daar niet 1% bovenop te zetten, om tegemoet te komen aan de zorgen die door al uw fracties zijn geuit. Dat is geen langjarige afspraak; dat is de afspraak die we maken voor juli dit jaar tot juli volgend jaar. Voor 1 januari moet ik uiterlijk laten weten hoe het er het jaar daarna er gaat uitzien.

Eigenlijk is het mijn wens om het als volgt te doen. Ik wil in de komende maanden, dus in een hele korte tijd, alle programma's die we voor de komende kabinetsperiode neerzetten naar buiten brengen. Daarin wil ik alle doelen die we met elkaar willen bereiken, ook in de corporatiesfeer, de sociale sector, op een goede manier neerzetten. Aan het einde van die rit wil ik tot prestatieafspraken komen met de corporatiesector. Dan weten we welke opdracht we bij hen neerleggen. Dan wil ik eigenlijk tot een sociaal huurakkoord komen met de corporatiesector en de vertegenwoordiging van de huurders. Daarin moeten we op een eerlijke, reële manier de potentiële stijging van de huren in de komende periode met elkaar neerzetten, in relatie tot de maatregelen die genoemd zijn in het regeerakkoord en in relatie tot alle investeringen die corporaties moeten doen. Stelt u zich eens voor dat we daarin heel erg gaan kiezen voor de betaalbaarheidskant, heel erg gaan kiezen voor zo laag mogelijke huurstijgingen voor de komende periode. Dan zal de resultante daarvan zijn dat corporaties tegen ons zeggen «oké, we horen wat je zegt, maar dat betekent wel dat we minder ruimte hebben voor verduurzaming, minder ruimte voor nieuwe woningen.» Dus helemaal nul kan het nooit zijn. Je zult juist over een reële huurontwikkeling moeten spreken, waarbij ook variatie mogelijk is. Je kunt ook echt onderscheid maken. De heer Nijboer noemde als voorbeeld de E-, F- en G-woning. Ik vind het echt logisch om in dat sociaal huurakkoord onderscheid te maken tussen E-, F- en G-labels, waarbij de mensen een torenhoge energierekening betalen, en andere woningen. Dat moedigt ook nog een keer aan om de E-, F- en G-woningen zo snel mogelijk te verduurzamen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat juich ik toe, want daar vroeg ik om. Ik ben ook voorstander van een sociaal huurakkoord. Dan hebben we de huurders ook aan boord en de Woonbond. Dat zijn de strijdmakers, zou ik bijna een beetje huiselijk zeggen. Dus dat zou goed zijn. Maar voor de vrije sector geldt zo'n akkoord vaak niet. Ik vraag de Minister om daar ook eens naar te kijken, want dat dreigt natuurlijk. Met inflatie plus 1%, wat dan volgens de wet is, gaat dat straks natuurlijk wel in de papieren lopen. Ik vind het goed als er een akkoord komt, want dan zijn de huurdersorganisaties ook aan boord. Dat juich ik toe. Maar voor de vrije sector ... Die pandjesbaas laat zich nergens wat aan gelegen liggen.

Minister **De Jonge**:

Wel aan de wet-Nijboer natuurlijk. Inflatie plus 1%, de wet-Nijboer, is gewoon een goede keuze geweest, maar alleen heeft de werkelijkheid zich daar niet aan gehouden. Althans de inflatie is dusdanig hoog dat het nog steeds vrij duur kan uitpakken in de portemonnee van mensen. Zo zie je maar dat de werkelijkheid zich niet altijd conform onze wetten voltrekt, wat natuurlijk heel jammer is, maar wel leerzaam. Ik denk dat we daar gewoon opnieuw naar moeten kijken. Ik kan daar ook niks op toezeggen. Dat is de andere kant. Het is altijd een echte keuze. Ik ga toch het dilemma telkens met u blijven delen. U ziet het natuurlijk zelf ook. Je wilt echt tegemoetkomen aan de betaalbaarheid, zeker ook aan de betaalbaarheid voor middenhuur. We zien dat dat woonquote het hoogst is bij met name inkomens rondom het sociaal minimum. Daar is de woonquote echt te hoog. Die moet echt naar beneden. Maar ook voor middeninkomens is er veel te doen als het gaat over de bescherming en de betaalbaarheid.

Hoe strikter we daarop zijn, hoe meer we ontmoedigen om in die sector te willen blijven investeren. Dan kunnen we weleens het paard achter de wagen spannen, namelijk als het leidt tot überhaupt niet meer bereid zijn om te investeren. Ik verwacht dat in de gesprekken investeerders dat al snel zullen zeggen. Dat is de andere kant. Daar zit natuurlijk voor een belangrijk deel ook spel en lobby in. Daar moet je siberisch in zijn, maar dat wil niet zeggen dat je niet moet luisteren naar terechte waarschuwingen ten aanzien van de bereidheid om te investeren in deze sector. Dus ik snap de vraag van de heer Nijboer, maar ik kan niet op voorhand toezeggen dat ik daar ook aan tegemoet kan komen. Ik vind wel dat het bij betaalbaarheid niet alleen moet gaan over de sociale sector, maar ook over de middenhuur. Dat moet in zijn geheel in een samenhangend pakket dat daadwerkelijk recht doet aan de betaalbaarheid voor mensen.

De voorzitter:

Er is een interruptie van mevrouw Beckerman en daarna van de heer Nijboer. Eerst is het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Wat ik niet begrijp is dat de Minister erkent dat er een groot probleem is met de betaalbaarheid, maar dat hij nu wel komt met een huurverhoging terwijl hij weet dat heel veel mensen klem zitten of dreigen te komen zitten, dat dit voor heel veel mensen weer een huurverhoging is bovenop een gestegen energierekening, bovenop de gestegen kosten voor boodschappen en na een waarschuwing ook van het Nibud dat er van die koopkrachtvoorspellingen niets overblijft. Waarom een huurverhoging, terwijl de Minister weet dat de betaalbaarheid zo'n groot probleem is?

Minister De Jonge:

Omdat er geen gratis keuzes zijn, is het eerlijke antwoord. Dat moet ik blijven geven. Wat willen we allemaal voor de corporatiesector? Wij willen op z'n minst dat er meer woningen komen, want de kinderen van de huidige generatie bewoners van corporatiewoningen moeten ook een woning. Er zijn hartstikke lange wachtlijsten. We zullen dus meer sociale huur nodig hebben de komende periode. Er moet veel gebouwd worden. Bouwen kost geld. Er moet ongelofelijk veel verduurzaamd worden. Het tempo moet echt omhoog. Wijkgericht, individuele huur: het tempo moet echt omhoog. Dat kost geld. Je kunt niet tegen de corporaties zeggen: «We gaan de verhuurderheffing niet meer heffen. Hier heb je dat geld om te investeren. O ja, je mag zelfs de inflatie van vorig jaar niet in de huur verrekenen. O ja, we willen wel dat je blijft nieuwbouwen, verduurzamen en investeren in de leefbaarheid in de wijk.» We kunnen niet al die vragen neerleggen bij de corporaties en daar dan bij zeggen dat ze zelfs een beetje van de inflatie niet mogen doorrekenen aan de huurders. Als we dat doen, helpen we de huurders uiteindelijk niet, want dan wordt hun huis langzamer verduurzaamd en blijven de kinderen langer op zolder. Dan zorgen we er eigenlijk gewoon voor dat de sociale huursector een niet-vitale sector wordt.

De kans van dit moment is juist dat we de verhuurderheffing hebben afgeschaft, waarmee we het investeringsvolume bij de corporaties op peil hebben gebracht. Ik ben veel op werkbezoek. Ik kom veel corporaties tegen. Ik ben intensief met ze in gesprek. Ik proef een ongelofelijke wil en enthousiasme om er ook echt wat van te maken de komende periode. Men heeft een hele duidelijke agenda met betrekking tot nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en het huisvesten van aandachtsgroepen. Iedereen wil met al die thema's aan de slag. Het slechtste wat we nu zouden kunnen doen is omwille van de betaalbaarheidsdiscussie de corporaties beknotten om al die dingen te doen die nodig zijn.

De heer Klaver vraagt terecht: rationaliseer dat dan eens. Dat is een terechte vraag. Dat sommetje ziet er als volgt uit. Stel dat we de huren

zouden bevrozen. Dat kost de corporatiesector 320 miljoen in de opbrengst door een lagere huursom. Dat drukt het investeringsvolume met 8 miljard, want met die 320 miljoen kun je investeringen activeren. Je zou zeggen: het is maar 2,3%, dat maakt toch eigenlijk niet uit? Nee, het drukt het investeringsvolume met 8 miljard. Dat is een hele onverstandige keuze in een tijd dat er zo ongelofelijk veel nodig is. Dan nog één ding over die 2,3%. Door de huursubsidie ... Dat gaat niet over individuen, want een individueel verhaal kan altijd weer net een beetje anders zijn. Maar grosso modo wordt twee derde van die 2,3% huurverhoging, gecompenseerd door de huursubsidiestijging. We moeten dus wel enigszins relateren in welke mate dit daadwerkelijk voor individuele huurders problematisch is. Ik denk dat het voor individuele huurders problematischer zou zijn om het niet te doen, want 8 miljard missen in het investeringsvolume levert een groter probleem op voor individuele huurders dan die 2,3%, die voor twee derde wordt gecompenseerd via de huurtoeslag.

De voorzitter:

Er is nog een extra interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De vraag is natuurlijk: kunnen huurders het betalen? De Minister weet hoe groot de betaalbaarheidsproblemen zijn voor huurders. Mijn vraag in het debat was of er überhaupt is gekeken naar de betaalbaarheid en of er cijfers zijn. Wat betekent dit voor de koopkracht? We hebben alle koopkrachtplaatjes natuurlijk gezien. Die pakken slecht uit voor de meeste Nederlanders. Nu komt daar een huurverhoging bovenop. Is daarnaar gekeken? Uiteindelijk komt het natuurlijk neer op een politieke keuze. De Minister heeft nu heel veel woorden besteed aan de koopkracht van corporaties, maar wat ligt daaronder? Naar welke cijfers heeft de Minister gekeken met betrekking tot de koopkracht van huurders?

Minister De Jonge:

Dit heeft natuurlijk effect op de koopkracht vanaf het moment dat het ingaat. Dat is pas vanaf juli, dus het zit nu nog niet in de koopkrachtplaatjes. Dat kan ook niet. De inflatie heeft het meeste effect op de koopkracht. Daarvan is dit een correctie. Het is eigenlijk een partiële correctie, een partiële indexatie, die te relateren is aan de indexatie van vorig jaar. Toch nog even over de redenen waarom het niet makkelijk uit elkaar te halen is. Heel erg van invloed op de koopkracht van mensen is de hoogte van de energierekening. Een van de belangrijkste opdrachten voor de corporaties de komende periode is tempo maken met verduurzaming en het zo snel mogelijk afscheid nemen van de E-, F- en G-labels, zoals de heer Nijboer terecht zei. Als je dat zo snel mogelijk wilt, helpt het niet om een investeringsvolume van 8 miljard te onttrekken aan het investeringsvolume van de corporatiesector. Zo hangen die dingen ook weer met elkaar samen. Een gratis keuze is er dus niet en een makkelijke keuze die je alleen maar de goede kant op helpt, is er ook niet. Het zijn dus altijd toch afwegingen die je moet maken. In die afwegingen denk ik dat dit verantwoord is, maar het is ook niet de laatste huurontwikkelingsafspraken die we maken. Sterker nog, ik wil de prestatieafspraken die we met de corporaties maken, een equivalent laten hebben in de richting van de huurder. Die prestatieafspraken zijn namelijk niet zozeer alleen prestatieafspraken tussen Rijk en corporaties, maar moeten ook prestatieafspraken zijn tussen corporaties en hun huurders, namelijk «wat beloven wij voor jullie te gaan doen en wat mogen we daarvoor vragen in de huurontwikkeling?». Dat is de rationale. Daarom zou ik het mooi vinden als het gaat lukken – maar goed, ik ben ook maar een van de drie partijen natuurlijk – om dat sociaal huurakkoord ook echt in gezamenlijkheid te maken, en in gezamenlijkheid tussen Rijk en corporaties en huurders afspraken te maken over wat we willen op nieuwbouw, wat we willen op verduur-

zamen, wat we willen op leefbaarheid de komende periode, en ook wat het mag kosten. Dat is gewoon een goede afspraak om met zijn drieën te maken.

De voorzitter:

Ik wil nu het woord aan de heer Nijboer geven voor een interruptie. Ik weet dat anderen willen interrumperen, maar we zijn bijna op het einde. De heer Nijboer wil interrumperen op hetzelfde onderwerp.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik deel de dilemma's met de Minister over woningbouw. Je kunt geld maar een keer uitgeven. Met een lagere huur kun je minder investeren of minder verduurzamen. Corporaties hebben ook een publiek doel, of een maatschappelijk doel. Dat is natuurlijk met investeerders minder. Die willen gewoon rendement maken. Dat is mijn probleem met de vrije sector. Het is niet zo dat die honderdduizend woningen allemaal door investeerders gebouwd worden. Nee, zij kopen vooral bestaande woningen op. Het gaat dus veel meer om een verdelingsvraag aan die kant dan bij de woningcorporaties. Juist daar hebben de afspraken het minst hard effect. Die woningcorporaties gaan zich namelijk houden aan het sociaal huurakkoord. In de vrije sector moet je het maar zien. Daarom moedig ik de Minister aan om juist stevig in te grijpen in de vrije sector. Het is veel meer een verdelingsvraag dan het kiezen tussen verduurzaming, bouw en huurmatiging.

De voorzitter:

Ingrijpen in de vrije sector. De Minister.

Minister De Jonge:

Ik ben het daarmee eens. Overigens hoop ik dat de afspraken die we met de private sector maken niet alleen maar over verdeling of over het opkopen in de huidige markt gaan. Dat helpt ons namelijk niet aan nieuwe woningen. Als het gaat over de verduurzamingsopdracht, zullen we moeten kijken hoe we ook via normeren op transactiemomenten daar meer tempo zouden kunnen maken. Ook dat vergt nieuwe investeringen die uiteindelijk ook weer huurders ten goede komen. Ik denk dat we het heel erg eens zijn dat de middenhuur – welke definitie we dan ook kiezen – beter gereguleerd moet worden en dat huurders in die categorie, die zijn aangewezen op een middenhuurwoning, beter beschermd moeten worden. Dat geloof ik zeker. Het enige wat we daarbij in de gaten hebben te houden, naast die bescherming, is of het nog welkom genoeg blijft voor de investeerders, dat die blijven investeren, ook in nieuwbouw. Want dat zullen we nodig hebben.

De voorzitter:

Ik zie nog een interruptie van mevrouw Beckerman, haar laatste ook.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ja. Deze maand is het bedrag dat huurders hebben betaald aan verhuurderheffing door de 13 miljard gegaan; 13 miljard! De Minister erkent dat huurders in de knel komen door de hoge huren, én door het gebrek aan woningen, én door de slechte kwaliteit, allemaal mede veroorzaakt door die 13 miljard die ze hebben moeten betalen aan verhuurderheffing. Nu vragen wij heel simpel: kunnen huurders een extra huurverhoging nog betalen? Ze hebben al zo ongelofelijk veel betaald. Dan zegt de Minister: dat is problematisch voor die corporaties. Maar dat is niet de vraag. De vraag is de politieke keuze. Waarom zou je op dit moment een huurverhoging willen? Is het simpelweg zo kil dat we geen extra geld willen uitgeven aan huurders en de corporaties? Is dat het? Of zegt de Minister

«zo'n huurverhoging kunnen ze wel betalen?». Het is een politieke afweging.

De voorzitter:

Het woord is aan de Minister. Na zijn antwoord op de interruptie van mevrouw Beckerman verzoek ik Minister om tot een einde te komen, want we lopen tegen 18.30 uur aan.

Minister De Jonge:

En tegelijkertijd natuurlijk wel recht te doen aan de inbreng van Kamerleden. Ik ga proberen dat te doen. Ik denk dat de voorstelling van mevrouw Beckerman gewoon niet juist is, als ik heel eerlijk ben. Laten we ons even verplaatsen in mensen die wonen in een huurwoning. Natuurlijk zijn er mensen die echt te veel geld kwijt zijn aan hun huur en die met iedere procent dat die omhoog gaat, denken: o jee, als dat maar goed gaat. Het gaat om 2,3%. Grosso modo wordt er, op de groep als geheel bekeken, voor twee derde gecompenseerd via de huurtoeslag. Men voelt dus niet 2,3% netto in de portemonnee. Maar toch, als je alle eindjes aan mekaar moet knopen, is iedere procent te veel. Dat voel ik ook. Maar je moet je toch afvragen: wat willen we nou het liefst doen, betekenen voor deze huurders? We moeten hun gunnen dat ze in een beter huis komen te wonen en dat hun woning verduurzaamd kan worden. Je moet willen dat ze in een betere wijk komen te wonen, dat hun corporatie dus in staat is om te investeren in leefbaarheid. Je moet willen dat ook de kinderen van de mensen die er nu wonen, straks aanspraak kunnen maken op een nieuwe sociale huurwoning. Dat is de kern van de corporatiesector. Het is nooit betaalbaarheid alleen. Het is altijd betaalbaarheid voor wat dan? Wat krijgen die mensen er dan voor terug? Als je er dus echt wilt zijn voor mensen in de sociale sector – en u wilt dat, dat weet ik; dat is een buitengewoon intrinsieke drive van u; ik heb veel van uw inbrengen teruggekeken – dan kan het niet alleen over betaalbaarheid gaan. Dan moet het ook gaan over: maar wat verwachten we dan eigenlijk dat de corporatiesector doet voor zijn huurders? Als we het dan op nul zetten, wetend dat de impact daarvan is min 320 miljoen, en dat de impact daarvan is min 8 miljard op de investeringsvolumes van de corporatiesector, dan denk ik dat dit een onverstandige keuze is. Dat is de reden dat ik niet de plus 1%, die ook had gekund, erbovenop heb gezet die we wel voor de middenhuur doen, maar alleen de inflatie heb gedaan. En ik heb gezegd: we gaan eerst al die opdrachten goed op een rij zetten en daarna komen we tot een nieuw sociaal huurakkoord, wat mij betreft, dat de huurdersequivalent is van de prestatieafspraken die we maken met de corporatiesector. Zo moeten we het doen: verantwoorde huurontwikkeling afspreken en ook de manier waarop we daar via de huurtoeslag compenseren. Dat kan leiden tot ook diversificatie in welke huurontwikkeling je acceptabel vindt voor mensen. Ik zei net al in de richting van de heer Nijboer: het is de vraag of huurstijging überhaupt wel acceptabel is voor mensen in een E/F/G-woning. Laat het ook maar een prikkel zijn voor corporaties om zo snel mogelijk van die E/F/G-woningen af te komen. Punt.

De voorzitter:

Is dat een definitief punt, wat u betreft? We kunnen hier nog uren zitten, maar we moeten echt richting een einde moeten komen.

Minister De Jonge:

Ik ben net begonnen! We kunnen hier absoluut nog uren zitten. Dat gaan we niet doen. De transparantie van het koopproces. De heer Boulakjar vraagt ernaar. Ik heb vandaag daarover een brief aan de Kamer gestuurd. Daarin laat ik zien hoe ik die transparantie wil bevorderen. Dat begint met de verbeterafspraken die ik met de makelaarssector heb gemaakt en met

Vereniging Eigen Huis. De volgende stap is wat mij betreft dat we het hele biedproces wettelijk gaan normeren, dus gaan vastleggen dat er een verplichting zal gelden voor het hanteren van een biedlogboek, en overigens ook andere stappen die zouden kunnen helpen aan het herstel in het vertrouwen in makelaars. De schaarste heeft echt wel een aantal kopers flink in de knel gebracht, ook door de handelwijze van makelaars. Dat vindt men zelf ook. Daarom wil men zelf ook verbeteren. Het gaat echt over het hernemen van de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de makelaars. Dat gaat deels via een verbeterplan van de sector zelf, maar deels ook via wettelijke normering, en via bijvoorbeeld een verenigings-overstijgend tuchtrecht. Ik denk dat dat heel erg nodig is om de uitwassen in de sector echt eruit te krijgen.

De **voorzitter**:

De laatste zinnen, meneer de Minister?

Minister **De Jonge**:

U moet het zelf maar zeggen, maar ik heb nog een paar vragen die moeten worden beantwoord.

De **voorzitter**:

Ik zie sommige leden al weglopen. In principe ben ik niet van de school van: als we tot 18.30 uur hebben afgesproken, dan houden we ons daar ook aan. Het kan uitlopen. Maar het is uw feestje, wat dat betreft.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Voorzitter, ik wil u graag daarin ondersteunen. Er is een tijd afgesproken. De Kamer heeft een gemaximeerde spreektijd. Een bewindspersoon heeft ongeveer een derde van de spreektijd van de Kamer. Daar kunnen we gewoon op plannen. Alles wat niet nu beantwoord kan worden, moet dan maar schriftelijk worden afgedaan, maar we gaan nu niet uitlopen.

De **voorzitter**:

Ik deel dat van harte. Ik ben het daarmee eens. Ik zie dat de heer Grinwis daar anders over denkt, maar ik zie aan de reactie van andere collega's dat de heer Klaver bijval krijgt.

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

Normaal gesproken ben ik heel pragmatisch en vind ik dat het wel kan, maar ik heb een aantal collega's al zien vertrekken vanwege de tijd. Misschien is schriftelijke afdoening dan wel een oplossing, zodat zij het ook kunnen meekrijgen.

De **voorzitter**:

U moet het ook maar een beetje met mij doen. Ik ben daar ook van. We gaan echt afronden; dat is niet anders. De heer Grinwis wil nog iets zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Als u afrondt: ik mis echt essentiële antwoorden op essentiële vragen. Dan vraag ik bij dezen alvast een tweeminutendebat aan, want we weten niet wat er schriftelijk nog komt.

De **voorzitter**:

Daar hoeft u niet voor te vrezzen, meneer Grinwis, want dat was ook waarvoor mevrouw Beckerman het woord zou krijgen. Voordat de Minister aan zijn beantwoording begon, hadden we geconcludeerd dat de hele tweede termijn niet aan de orde zou zijn, zodat mevrouw Beckerman nog iets kon zeggen. Bij dezen geef ik het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

We zouden dus een tweeminutendebat willen. Ik sluit wel aan bij de heer Grinwis. Het is wel goed om schriftelijk antwoord te krijgen op de vragen die nog zijn blijven liggen.

Minister **De Jonge**:

Het is uw keuze. Het is uw vergadering. Ik ben hier maar te gast. Met tien minuten zou ik klaar zijn. Het is echt uw keuze.

De **voorzitter**:

Dat gaan we niet doen. Het wordt schriftelijk afgedaan. Ik doe wel het verzoek aan de Kamerleden dat we niet de ambtenaren opjagen in de zin dat ze dat vanavond moeten leveren. Het wordt gewoon in normale werktijd geleverd, maar uiteraard wel zo spoedig mogelijk.

Dan zijn er nog een paar toezeggingen, die ik zal voorlezen.

- Het beleidsprogramma betaalbaarheid komt in april naar de Kamer.
- De kabinetsappreciatie van het initiatiefwetsvoorstel van de leden Nijboer, Beckerman en Bromet over de daling van het aantal sociale huurwoningen wordt volgende week vrijdag naar de Kamer gestuurd.
- De Minister komt terug op de vraag wat er beleidsmatig gebeurt op het gebied van volkshuisvesting in andere Europese landen in het kader van het beleidsprogramma betaalbaarheid in april.

De schriftelijke beantwoording van de vragen zal zo spoedig mogelijk geschieden, en er is een tweeminutendebat aangevraagd door de leden Beckerman en Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik weet niet of de Minister het heeft toegezegd, maar ik had gevraagd om een brief, als alle stof is neergedwarreld rondom het Didamarrest en de gevolgen daarvan. Is dat onderdeel van het eerste programma dat komt, of komt er een separate brief? Ik dacht het laatste, en dan hoort het thuis in de toezeggingen.

Minister **De Jonge**:

Ja, het wordt een separate brief.

De **voorzitter**:

Wanneer komt die separate brief?

Minister **De Jonge**:

Als we uitgestudeerd zijn. Daar ga ik even geen termijn voor noemen. Het tweede kwartaal.

De **voorzitter**:

Dat vindt de heer Grinwis goed. Ik zie sommige collega's al vertrekken. Dank, Minister. Dank, ambtenaren. Dank collega's. Tot een volgende keer, tot ziens.

Sluiting 18.33 uur.