

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

30 995

Aanpak Wijken

Nr. 933

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 11 augustus 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 30 juni 2022 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 mei 2022 inzake vooraankondiging Woningbouwimpuls vierde tranche en rapport Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen (Kamerstuk 32 847, nr. 910);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 mei 2022 inzake programma «Een thuis voor iedereen» en rapport Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen (Kamerstuk 32 847, nr. 883);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 april 2022 inzake publicatie advies Raad van State over wijzigingsbesluit maximering WOZ in het woningwaarderingstelsel (WWS) en reactie op verzoek commissie om technische briefing over mogelijke miljardenclaim (Kamerstuk 32 847, nr. 881);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 15 april 2022 inzake afschrift reactie op de brandbrief van het collectief Woonopstand: «Stop en keer de huurexplosie» (Kamerstuk 27 926, nr. 364);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 april 2022 inzake Leefbaarheid in Nederland 2020 (Kamerstukken 32 847 en 30 995, nr. 880);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 31 maart 2022 inzake antwoorden op vragen commissie over leningruil, splitsing en saneringsbesluit Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 550).**

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: Den Haan
Griffier: Honsbeek

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Boulakjar, Geurts, Grinwis, Peter de Groot, Den Haan, Van Haga, Klaver, Kops en Nijboer,

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

Aanvang 13.30 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag allemaal. Aan de orde is het debat over de staat van de volkshuisvesting. Wij horen officieel om 13.30 uur te beginnen, maar de Minister is er nog niet. Het is een beetje lastig om het debat zonder de Minister te beginnen, dus ik schors de vergadering totdat de Minister er is.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Goedemiddag allemaal. Ik had de vergadering net al geopend. Aan de orde is het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting. Ik heet de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en zijn ambtenaren van harte welkom. Ik heet welkom links van mij de heer Van Haga van de Groep Van Haga, meneer Geurts van het CDA, meneer Kops van de Partij voor de Vrijheid, mevrouw Beckerman van de SP, meneer De Groot van de VVD en meneer Nijboer van de Partij van de Arbeid. Ik heet de mensen op de publieke tribune van harte welkom en de mensen die aan de andere kant van het scherm met ons meekijken. We hebben vier minuten spreektijd. Ik wil de collega's voorstellen om te beginnen met twee interrupties bij elkaar en drie interrupties bij de Minister.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Is dat dan drie vragen, of drie keer twee?

De voorzitter:

Drie woordmeldingen. Dat doen we bij de commissie VWS. Dat zijn drie vragen. Dan geef ik nu eerst het woord aan de heer Van Haga.

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

Voorzitter. De crisis op de woningmarkt is een van de meest beschamende resultaten van de ruïnes van vier kabinetten-Rutte. Tien jaar geleden waren vraag en aanbod nog netjes in balans. Door allerlei beslissingen is er inmiddels geen sprake meer van een functionerende woningmarkt. De vraag is geëxplodeerd omdat er honderdduizenden migranten per jaar bij komen, die bovendien voorrang krijgen op onze sociale woningen. Dit jaar koerst ons land zelfs af op een migratierecord. Het aanbod groeide niet, doordat tien jaar geleden een bouwstop werd ingevoerd, toen D66 en GroenLinks de gemeenteraadsverkiezingen wonnen. Door een stapeling van overheidsmaatregelen op het gebied van stikstof, pfas, CO₂, verplichte warmtepompen en het onzinnige gasloos bouwen kwam de particuliere markt voor nieuwbouw volledig tot stilstand. Door een wispelturige overheid die ieder jaar met nieuwe regels kwam, weken de financiers uit naar Duitsland en België. Toen in 2013 VVD-Minister Stef Blok de verhuurderheffing invoerde, stopten ook woningcorporaties volledig met bouwen. Een volledige crisis, geheel te wijten aan de besluiten van het kabinet. Kan de Minister uitleggen hoe hij nu in, al deze ellende, vraag en aanbod op de woningmarkt weer in balans gaat

brengen? Wat zijn de langetermijnaspecten van de ongebreidelde bevolkingsgroei voor de woningmarkt in ons land?

In dat kader is het een schande dat de Minister statushouders gelijkstelt aan mensen die een urgentieverklaring hebben gekregen op medische gronden, door overlijden of door dakloosheid. Kan de Minister uitleggen waarom statushouders met dezelfde urgentie gehuisvest moeten worden als mensen met een medische indicatie?

Voorzitter. De twee pijlers onder het beleid van deze Minister, namelijk de Woningbouwimpuls en de ingreep op de vrije huurmarkt zijn al volledig aangetast door betonrot. Laat ik beginnen met de eerste. De Minister heeft geen idee of de Woningbouwimpuls daadwerkelijk tot meer woningen gaat leiden, zo concludeert de Algemene Rekenkamer in een vernietigend rapport. Graag hoor ik van de Minister hoeveel meer woningen het plan nou concreet gaat opleveren.

Voorzitter. Dan kom ik op de marxistische ingreep van de Minister waarmee hij de vrijhuursector aan banden wil leggen. Ondernemers worden verantwoordelijk gesteld voor het woningtekort en de hoge huren. Dat is echt schandalig, want we hebben het hier slechts over 7% van de woningmarkt. Het gaat over 800.000 ondernemers die hun pensioen hebben geregeld via een verhuurde woning, voor een laag en stabiel rendement. Als de liberalisatiegrens wordt opgetrokken naar 232 punten, is dat een enorme staatsingreep in het eigendomsrecht. Hoe verhoudt zich dit tot artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens? Bovendien verdampt er dan een paar honderd miljard aan ondernemerspensioenen. Graag hoor ik van de Minister wat het dekapitalisatiebedrag is dat berekend is door zijn eigen ambtenaren voor deze ingreep.

Voorzitter, tot slot de oplossingen. Die zijn simpel. AOW'ers en mensen met een bijstandsuitkering die willen samenwonen, doen dat nu niet omdat ze dan geld moeten inleveren. Als mensen gaan samenwonen, komen er huizen vrij. Is de Minister bereid om de kostendelersnorm ook te schrappen voor mensen boven de 27 jaar?

Ouderen moeten steeds langer thuis blijven wonen en nu ze dat doen, zijn ze ineens de oorzaak van de woningnood. Is het kabinet bereid tot het heropenen van gesloten bejaardentehuizen of het realiseren van nieuwe, zodat er woningen vrijkomen voor jongeren? Uit een peiling van Maurice de Hond bleek dat 87% van de 28 respondenten dit voorstel steunt.

Dan zijn er 130.000 recreatiewoningen in Nederland. Wat bezielt ons eigenlijk om deze woningen leeg te laten staan? Is de Minister bereid om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan?

Hoeveel levert het splitsen van grote woningen in meerdere kleine woningen op? Waarom staan we woningdelen niet gewoon toe? Waarom passen we de bestemmingsplannen niet gewoon aan, zodat we overal een verdieping op kunnen zetten? Waarom staan we niet gewoon toe dat we de hoogte in bouwen, in plaats van het land van de boeren te stelen?

Voorzitter. Als we de migratie stoppen en een miljoen woningen bijbouwen, komen we in dit land een heel eind, maar laten we dat op een manier doen waarbij respectvol wordt omgegaan met bestaande rechten, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Haga. Dan geef ik nu het woord aan meneer Geurts van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. De Romeinse filosoof Seneca zei ooit eens: «Wie iets groots probeert te bereiken, is bewonderenswaardig.» We hebben net een kabinetsbrief gekregen over de prestatieafspraken. Ik vind dat bewonderenswaardig. Ik weet dat het niet op de agenda staat, maar het dreunt wel

overal doorheen vandaag, denk ik. Ik zou de Minister willen uitnodigen om kort op hoofdlijnen even uit te leggen wat die prestatieafspraken zijn, voor zover we dat allemaal nog niet gelezen hebben. Want de opgaven – daar gaan we wat aan doen – in de volkshuisvesting zijn groot. Te veel Nederlanders kunnen op dit moment geen betaalbare woning vinden. Jongeren en starters vissen steeds achter het net en wonen langer thuis dan de generaties voor hen. De steden zijn voor gewone inkomens onbetaalbaar geworden. De wachttijd voor een huurhuis loopt op tot vele jaren. Dat is een groot sociaal-maatschappelijk vraagstuk.

Ik weet dat de Minister voortvarend aan de slag is gegaan. Aan ambitie geen gebrek. Dat juich ik toe. Tegelijkertijd maak ik me wel zorgen of we niet een Haagse werkelijkheid creëren en of we niet te hoge verwachtingen scheppen. Ik zie namelijk veel obstakels in de uitvoering. Denk alleen al aan de stikstofproblematiek, maar ook aan de hoge grondstoffenprijzen c.q. de beschikbaarheid van grondstoffen, weinig betaalbare bouwlocaties, het grote tekort aan arbeidskrachten dat er al is en dat verwacht wordt en de stijgende rente die we recent gezien hebben. Als je dat bij elkaar optelt, zou je kunnen zeggen dat alle seinen op rood staan. Er verschijnen inmiddels berichten over bouwprojecten die in de knel komen door de oplopende kosten. In een bericht in de NRC werd vorige week het voorbeeld gegeven van een bouwproject in Noordwijk, dat onbetaalbaar is geworden. Ook het bouwbedrijf dat erbij betrokken is, vreest dat dit geen losstaand geval is, maar dat er meer projecten zijn waarbij het moeilijk wordt om ze rond te krijgen vanwege de gestegen bouwkosten. Ik zou de Minister willen verzoeken om hier eens op te reflecteren. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de woningbouwambities die nu door het kabinet worden uitgesproken? Wordt goed in kaart gebracht wat die gevolgen bij elkaar allemaal zijn?

Voorzitter. Dan de huisvestingsproblematiek van studenten. Ik heb hier eind vorig jaar vrij indringend over gesproken met de voorganger van deze Minister. Destijds konden honderden studenten geen woonruimte vinden, terwijl het schooljaar al was begonnen. Vooral internationale studenten waren de dupe. Ze sliepen op campings, maar ook in bushokjes en in noodopvangen. We hebben toen als commissie geconcludeerd dat dit niet meer mag gebeuren, maar het gevoel bekruipt me dat we weer op hetzelfde scenario afstevenen. Universiteiten mogen voorlopig niets doen tegen de onwerkbare toename van het aantal internationale studenten. De Minister van Onderwijs, de heer Robbert Dijkgraaf, wil eerst een heldere visie uitwerken, heb ik begrepen. Ik vind dat onbegrijpelijk. We lopen wéér achter de feiten aan. Ik vind dat we nu moeten handelen. Ik zou de Minister willen vragen wat hij van zijn kant hieraan kan doen.

Voorzitter. De Minister en ik zijn ook gecharmeerd van verkoop-onder-voorwaardenproducten om sociale koopwoningen te bouwen.

De voorzitter:

Meneer Geurts, u heeft een interruptie van meneer Boulakjar van D66. Die is inmiddels ook binnengekomen, evenals meneer Klaver van GroenLinks. Van harte welkom.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Excuus dat ik iets later binnenkwam. Ik kwam uit een ander commissiedebat sprinten en ik moest nog een sanitaire tussenstop maken.

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, het is misschien wel even goed...

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat is superinteressant.

De voorzitter:

Dat is inderdaad interessant. De Minister was net ook één minuut te laat. Hij had als straf twintig keer opdrukken gekregen. Hij vroeg mij dus even: moeten zij niet opdrukken, en dan 30 keer? Maar dat doen we dan na het commissiedebat. Is dat goed, Minister?

Minister De Jonge:

Ja, dat is goed.

De voorzitter:

Dan gaan we nu gewoon door.

De heer Boulakjar (D66):

Ik zal die straf ondergaan. Meneer Geurts had het over studentenwoningen. Dat is een belangrijk punt. Ik kom daar straks ook uitgebreid op terug in mijn bijdrage. De heer Geurts vraagt de Minister om een reactie. Het leek erop dat hij verwees naar de instroom. Heeft hij daar zelf een idee over? Roept hij de Minister ertoe op om de instroom van buitenlandse studenten of Europese studenten te beperken?

De heer Geurts (CDA):

Dat is natuurlijk best een aardige discussie. Voordat ik in een heel onderwijsdebat verzeild raak: we hebben het kabinet er vorig jaar als commissie al nadrukkelijk op gewezen dat het toen al een probleem was. Het kabinet heeft toen aangegeven dat het hier actie op zou ondernemen. En ik neem nu waar dat er te weinig actie op ondernomen wordt, en zelfs dat een lid van het kabinet zegt: universiteiten, u hoeft niks te ondernemen, want ik ga eerst een heldere visie uitwerken. Dat vind ik echt onbegrijpelijk. De heer Boulakjar vraagt om een oplossingsrichting. Ik vind dat universiteiten ook medeverantwoordelijk zijn voor het huisvesten van de studenten die ze in hun opleidingen naar zich toe halen, want buitenlandse studenten betalen forse bedragen om hier te mogen studeren.

De voorzitter:

Meneer Boulakjar, we hadden afgesproken dat u twee woordmeldingen heeft en dus twee vragen aan elkaar kunt stellen. Dan slaat u over? Kijk, dat helpt. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Geurts had het net terecht over het grote gebrek aan betaalbare woningen. De heer Geurts zei ook dat hij blij was met de nationale prestatieafspraken die vandaag zijn getekend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in reactie daarop gezegd dat ze heel erg bang zijn dat er veel te weinig sociale huurwoningen bij komen. Zij zeggen dat er netto maar 100.000 woningen bij komen. Dat is veel en veel en veel te weinig. Is de heer Geurts het daarmee eens?

De heer Geurts (CDA):

Ik vind het wel van belang... Het akkoord is natuurlijk gesloten met de woningcorporaties, met Aedes. Het is terecht ook gesloten met de VNG en met de overheid, maar ook met de Woonbond. Ik zie dat de Woonbond best wel positief reageert. Ik zeg in alle eerlijkheid: ik heb de brief gescand. Ik heb dus niet de getallen bij elkaar opgeteld of gekeken wat er netto onder de streep allemaal overblijft. Dat was volgens mij wel de hoofdmoot van de brief. Ik heb aan de Minister gevraagd of hij daar een korte toelichting op kan geven, met de nadruk op kort. Misschien kan hij die getallen gewoon even met ons doornemen. Ik ben het wel met mevrouw Beckerman eens dat er niet genoeg gebouwd kan worden in het sociale domein.

De voorzitter:

Meneer Geurts, vervolgt u uw betoog.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. Ik was bij de verkoop-onder-voorwaardenproducten om sociale koopwoningen te bouwen. De Minister en ik zijn daar allebei van gecharmeerd. Daar kwam ik achter. Echter, er is een belemmering, omdat in 2014 besloten is om een fiscale bovengrens van de verkoopprijs vast te stellen op 240.000 euro zonder indicatie. Ondertussen zijn de huizenprijzen zo'n beetje verdubbeld. Bovengenoemd product werkt daarom niet meer. Mijn vraag aan de Minister is: is hij bereid om de fiscale grens te koppelen aan de nationale hypotheekgrens van 355.000 euro?

Mijn laatste punt, voorzitter, is de packagedeal in de haven van Amsterdam. De gemeente heeft grote woningbouwplannen in de haven. Havenondernemers staan niet onwelwillend tegenover deze ontwikkeling, maar willen wel graag dat er zekerheden worden ingebouwd voor bedrijven die daar nu gevestigd zijn. Ze zetten in op een packagedeal waarin de investeringen in de woningbouw en de infra hand in hand gaan met een nieuwe locatie voor bedrijven. Ik zou graag horen van de Minister of hij dit kan ondersteunen en wat hij daarvan vindt.

Voorzitter. Ik ben aan het eind van mijn spreektijd. Ik ga zo meteen even wegrennen, maar ik kom wel weer terug. Ik heb namelijk ook nog een commissiedebat bij lenW over het MIRT.

De voorzitter:

Ik zie dat u nog wel drie interrupties heeft. Heeft u daar nog tijd voor?

De heer Geurts (CDA):

Voor collega's maak ik tijd.

De voorzitter:

Dat is heel fijn. Eerst meneer Van Haga, vervolgens meneer Kops en daarna meneer De Groot. Nee, u wilt allebei niet? O, dan is er maar één interruptie, namelijk van meneer Van Haga.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Dan kan de heer Geurts zo weg.

Ik vind het goed om te horen dat het CDA inmiddels weer wat pragmatischer te werk gaat. In mijn inbreng heb ik een aantal voorbeelden genoemd van dingen die de woningmarkt echt weer een stimulans kunnen geven, zoals het schrappen van de kostendelersnorm voor mensen boven de 27 jaar, het bouwen van 130.000 recreatiewoningen, het splitsen van woningen, het verhogen van gebouwen met een verdieping en het aanpassen van bestemmingsplannen. Is het CDA bereid om daarin mee te gaan? Daar kun je namelijk honderdduizenden extra woningen mee vrij krijgen binnen het stedelijk gebied. Daar hoeft je geen boeren voor van hun land te jagen. Ik ben benieuwd wat het CDA daarvan vindt.

De heer Geurts (CDA):

Ik wil met het laatste beginnen. Ik vind de term «boeren van hun land jagen» echt verkeerd. Dat is gewoon populistische taal. Dat biedt geen oplossing voor de problematiek die we op dit moment in Nederland aanschouwen. Dat wilde ik even zeggen als aftrap.

Het splitsen van woningen en overal een verdieping erop zetten waar dat mogelijk is, zou best bij mij bespreekbaar zijn. Ik vind wel dat als je gaat splitsen, je goed moet opletten dat de leefbaarheid van de appartementen of de wooneenheden ook goed blijft. Je kunt niet overal een verdieping op zetten, omdat de bouwkundige staat van een huis zich daar niet overal voor leent. Als het mogelijk is, vind ik het een aangelegenheid voor de

gemeente om daar mogelijkheden voor te bieden. U had nog één punt. Dat ben ik even kwijt.

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

De heer **Geurts** (CDA):

Daar wordt in onze gelederen wel over gesproken, met name rondom de fiscaliteit. Ik zie die problematiek ook. We hebben als CDA een visiestuk gemaakt, samen met ons wetenschappelijk instituut. Daarin hebben we aangegeven dat we het mogelijk willen maken dat generaties bij elkaar kunnen wonen of dat er nieuwe vormen kunnen ontstaan van mensen die bij elkaar willen wonen. Alleen, hier heel snel zeggen dat ik het helemaal met de heer Van Haga eens ben, zonder een heel uitgewerkt plan, lijkt me wat moeilijk. Ik zie dat er in de praktijk ook onverwachtse problematiek om de hoek komt kijken die negatief voor de nieuwe samenlevingsvorm zou kunnen zijn. Ik ben wel een groot voorstander van bijvoorbeeld knarrenhofjes, waar ouderen samenwonen. We zijn daar ook bij betrokken geweest. Dat komt echt uit de christendemocratie.

De **voorzitter**:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Kops van de PVV.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel. We hebben het vandaag over de staat van de volkshuisvesting. Mijn conclusie is: die staat er slecht voor. De oorzaken daarvan zijn jarenlang verkeerde keuzes, verkeerd beleid, maar ook verkeerd besteed geld. Het woningtekort bedraagt op dit moment bijna 300.000. De verwachting is dat dat zeker tot 2024 nog verder zal oplopen. De ellende op de woningmarkt wordt de komende jaren dus nog erger, ondanks dat we weer een Minister voor Volkshuisvesting hebben. Er zijn heel veel mooie plannen. Er zijn heel veel mooie woorden. Die heeft de Minister zeker wel. In het coalitieakkoord staat bijvoorbeeld dat er 100.000 nieuwe woningen per jaar bijgebouwd moeten worden. Die belofte breekt hij vervolgens direct, want: «De 100.000 gaat niet direct lukken. Het zijn wel hele grote aantallen. Ik kan niet toveren. We moeten geduld hebben.» Voorzitter. Daar doet hij nu een schepje bovenop, want hij wil dat corporaties twee keer zoveel sociale huurwoningen gaan bijbouwen, namelijk 250.000 tot 2030. De Kamer heeft heel vaak geroepen om meer regie vanuit het Rijk op de woningmarkt. We hebben nu weer een Minister voor Volkshuisvesting. Waar blijkt die regie concreet uit? De Minister heeft enige tijd geleden heel stoer gezegd: desnoods gaan we met dwang woningbouwlocaties aanwijzen. Hoe dan? Wat komt er van die regie terecht? Het is namelijk aan gemeenten om de bouwlocaties voor die 250.000 sociale huurwoningen aan te wijzen. Feitelijk wordt het bij de gemeenten over de schutting gekieperd. Laten we eerlijk zijn: daar zat de afgelopen jaren juist het grote probleem. Gemeenten en provincies overleggen en vergaderen eindeloos lang. In de praktijk wordt er echter veel te weinig gebouwd. In het eerste kwartaal van dit jaar hebben gemeenten 13% minder bouwvergunningen afgegeven ten opzichte van vorig jaar. Daar zit het probleem. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat als hij het overlaat aan de gemeenten, ze wel meer bouwvergunningen gaan afgeven?

Dan kom ik op de Woningbouwimpuls van 1 miljard. De Rekenkamer is daar snoeihard over. Die zegt dat dat miljard waarschijnlijk niet heeft geleid tot meer woningen. Er is grote twijfel over de effectiviteit van dit bestede belastinggeld. De Rekenkamer spreekt zelfs over een «cadeau-effect», een cadeautje voor de gemeenten. Het heeft dus geen concreet effect. Toch wil de Minister de Woningbouwimpuls gewoon doorzetten.

Hoe dan? Wat gaat hij concreet anders doen zodat het geld wel goed terechtkomt?

Voorzitter. Hoe gaat de woningbouw er überhaupt de komende tijd in de praktijk uitzien? Ik doel op het stikstofdossier. De Minister voor Stikstof heeft gezegd: we moeten eerst zien of de natuur herstelt en we moeten daarna pas nieuwe bouwvergunningen afgeven. Bouwbedrijven spreken zelfs van een «bouwinfarct». Zij waarschuwen ervoor dat de bouw compleet stil komt te liggen. Dat strookt toch niet met de wilde bouwplannen van deze Minister. Deze Minister wil graag bouwen, maar zijn collega-minister steekt daar een stokje voor.

Voorzitter. Voor wie zijn al die ...

De voorzitter:

Meneer Kops, u heeft een interruptie van meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Kops ging door op het onderzoek van de Algemene Rekenkamer. Is dat onderzoek niet net iets te makkelijk en te oppervlakkig? Emeritus hoogleraar Conijn zegt: dit onderzoek is veel te oppervlakkig, want het effect kan in zo'n snel onderzoek door de Rekenkamer niet worden vastgesteld. Dat is wat anders dan dat het geen effect heeft. Het heeft wel degelijk geleid tot versnelling, zegt hij. Ik zeg even uit mijn eigen ervaring als voormalig gemeenteraadslid van de gemeente Den Haag dat er in de Binckhorst een gepland woningbouwproject was. Daar zouden heel veel woningen gebouwd moeten gaan worden, maar de asfaltcentrale met een enorme stankcirkel die daar stond, zou een enorme showstopper gaan worden. Dat zagen we allemaal aankomen. De gemeente had niet de mogelijkheid om dat op te lossen.

Daar is de Woningbouwimpuls voor gebruikt. Zo kan ik elke gemeente waar die is toegepast, gaan langslopen. Als je met je voeten in de klei gaat staan en kijkt wat er daadwerkelijk aan de hand is, dan is het onderzoek van de Rekenkamer iets te snel, iets te oppervlakkig en gaat het voorbij aan de daadwerkelijke waarde van versnelling en betaalbaarheid van de woningbouwimpuls. Dat ben ik met de heer Conijn eens. Is de heer Kops dat met mij eens? Zou hij daar ook eens naar willen kijken? Zou hij daar ook eens op in willen gaan?

De heer **Kops** (PVV):

Ik constateer dat de heer Grinwis het rapport van de Rekenkamer dus in twijfel trekt. Laten we dat doorgeleiden naar de Rekenkamer. De conclusies zijn gewoon snoeihard. Het heeft niet geleid tot meer woningen. In het onderzoek staat ook dat er per woning – u kunt «nee» schudden, meneer Grinwis – een dermate laag bedrag is uitgegeven dat die woning zonder dat geld ook gebouwd had kunnen worden. Dat zijn keiharde conclusies. De Minister zegt nu doodleuk: joh, ik ga de Woningbouwimpuls gewoon doorzetten. Op wat voor manier dan? Dat heb ik nu aan hem gevraagd. Wat gaat hij dan concreet anders doen zodat het geld wel goed wordt besteed?

De voorzitter:

Meneer Grinwis, u heeft twee vragen. Dit is dus uw laatste interruptie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

O, is dat zo? Dan laat ik het hierbij.

De voorzitter:

Meneer Kops, vervolgt u uw betoog.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter. Voor wie zijn al die woningen die bijgebouwd gaan worden eigenlijk bedoeld? Het is al eerder gezegd: 1 miljoen woningen moeten erbij in 2030. De Minister van Binnenlandse Zaken heeft vorig jaar aangegeven dat driekwart van die nieuwe woningen tot 2030 bedoeld zijn voor immigratie. Driekwart! Slechts een kwart is voor de Nederlanders bedoeld. Er wordt dus voornamelijk gebouwd voor immigratie. Ondertussen krijgen statushouders op de woningmarkt nog altijd met voorrang een sociale huurwoning, terwijl de Nederlanders jarenlang, soms wel 20 tot 22 jaar, op de wachtlijst moeten staan. Dat is eindeloos lang! Er moeten nu dus twee keer zo veel sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Maar als de grenzen wagenwijd open blijven staan en die woningen met voorrang aan statushouders worden weggegeven, wat hebben de Nederlanders daar dan concreet aan?

Voorzitter, de conclusie. Dan ga ik afronden. Enerzijds werd er over dat hele bijbouwen de afgelopen jaren continu gezegd dat het allemaal lastig en moeilijk is, en dat stikstof dwarszit. Maar als we midden in een asielcrisis zitten en er statushouders moeten worden gehuisvest, dan is blijkbaar alles mogelijk en worden de meest wilde plannen uit de kast getrokken. Samenvattend: de woningmarkt is één groot drama, waarbij het kabinet niet de oplossing heeft maar zelf het probleem is.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kops. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman. U heeft vier minuten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Morgen is het 1 juli, de dag dat huurders weer een huurverhoging krijgen: een huurverhoging die bij velen hard aankomt. Want deze huurverhoging komt bovenop de enorme stijging van de brandstofprijzen, de enorme stijging van de energierekening en de stijging van de kosten voor boodschappen. Terwijl het Nibud waarschuwt dat 2,5 miljoen mensen niet meer rond dreigen te kunnen komen, doet het kabinet er nog een schepje bovenop en komt het morgen weer met een huurverhoging. Wij vinden dat onbegrijpelijk en vragen opnieuw om een reactie.

Zojuist leek er goed nieuws te komen voor een deel van de huurders: een huurverlaging volgend jaar. Maar voor het grootste deel van de huurders komt er in 2023, in 2024 en in 2025 een huurverhoging. De eerder aangekondigde huurbevriezing vervalt. De huren gaan stijgen, met de gemiddelde stijging van de lonen min 0,5%. Klopt dit werkelijk, terwijl we midden in een wooncrisis en een bestaanszekerheids crisis zitten? Het is echt angstaanjagend voor veel mensen dat de huren jaar op jaar op jaar op jaar stijgen, zeker bijvoorbeeld voor groepen die geen stijging meer zien van hun cao-loon, omdat ze dat niet meer hebben. De SP zal blijven komen met voorstellen om de huren te bevriezen en te verlagen.

Dan de aantallen betaalbare woningen; collega's voor mij begonnen daar ook al over. In ronkende taal kondigde de Minister aan de volkshuisvesting weer serieus te gaan nemen. Maar als we de reactie van de VNG op de prestatieafspraken lezen, dan blijkt dat er tot 2030 netto slechts 100.000 sociale huurwoningen bij dreigen te komen. Ja, er worden er 250.000 gebouwd, maar tegelijkertijd gaan de verkoop, liberalisatie en sloop door. Dan hebben we in 2030 dus evenveel sociale huurwoningen als in 2013, terwijl er veel meer mensen een sociale huurwoning willen of nodig hebben. Graag een reactie.

Woonopstand reageerde al op deze prestatieafspraken dat het een verdere marginalisering van de sociale huursector dreigt te zijn. Ze zeggen: dit zorgt voor verdere flexibilisering van huur en verslechtering van de positie van huurders. Ook hier graag een reactie op. Deze Minister sprak al heel veel over het recht op wonen. Maar dit staat daar toch haaks op?

Want op deze manier nemen de wachtlijsten verder toe. Volgens onderzoeker Cody Hochstenbach zijn er 100.000 dak- en thuislozen,

waaronder duizenden jongeren. Volgens de verklaring die Nederland in Lissabon getekend heeft, moet dakloosheid in 2030 uitgebannen zijn. Hoe kunt u dit doel halen als u tot 2030 netto maar 100.000 sociale huurwoning toevoegt?

Voorzitter. De wooncrisis gaat niet alleen over aantallen woningen en de betaalbaarheid ervan, maar ook over kwaliteit; we zeggen het hier ongeveer in elk debat. Een heel pijnlijk voorbeeld hiervan zijn de horrorflats in Amersfoort: afbrokkelende muren, stutten omdat de balkons anders instorten – maar die stutten vallen vervolgens ook alweer om – en ziekmakende schimmels. Woningcorporatie de Alliantie zegt trots te zijn op deze flats. Ik ben trots op de bewoners van die flats die in actie komen. Maar deze bewoners verliezen nu wel hun hoop. Mijn vraag is: wat gaat de Minister voor hen doen? Ons land kent nog circa 740.000 huurwoningen met vocht en schimmel. We zagen in de prestatieafspraken dat daar geld voor komt: heel terecht. Maar wanneer zijn al deze problemen nou opgelost? Bovendien is het voor de SP cruciaal dat we huurders meer rechten en macht geven, ook om gebreken aan te laten pakken. Dan kun je daar ook echt iets aan laten doen als je in zo'n woning zit. Nu kun je naar de Huurcommissie en verlaagt die je huur, maar vervolgens zit je nog steeds in zo'n ziekmakende, gebrekkige woning. Bent u bereid om juist ook te zorgen dat huurders meer rechten krijgen?

Voorzitter, een laatste zin. We hebben het al vaker gevraagd. De campings en recreatieparken worden massaal opgekocht door beleggers. Dat is alleen maar urgenter geworden nu blijkt dat criminelen huisjes en parken kopen. Er zou een onderzoek komen naar aanleiding van twee aangenomen SP-moties. Dat zou in juni af zijn. Krijgen we dit onderzoek vandaag nog?

Dank u wel.

De heer **Kops** (PVV):

Denk het niet.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Meneer De Groot, aan u het woord.

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

Dank u wel, voorzitter. Een thuis voor iedereen: natuurlijk, dat willen we allemaal. Dat is niet alleen een stapel stenen; het is meer dan dat. Het is een huis waar je graag wilt wonen, dat voldoet aan jouw woonwensen en waar je fijn en veilig woont. Als we nu kijken naar de woningmarkt in Nederland, dan kunnen we alleen maar concluderen dat er nog veel moet gebeuren. Daarom heb ik een aantal punten ter versterking van de beschikbaarheid van sociale huur en betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, zodat iedereen fijn en betaalbaar kan wonen. Als eerste de verdeling van sociale woningen over Nederland. De Minister heeft daar sterke ideeën over. 27% van de 900.000 te bouwen woningen moeten sociale huurwoningen zijn. Gemeenten met een laag aandeel moeten meer bijdragen. In de praktijk zal dit nog een hele uitdaging worden. Maar daardoor ontstaat er voor gemeenten met een hoog percentage sociale huurwoningen ruimte om meer middenhuur en goedkope koop te bouwen of, zoals opgenomen in de zojuist gepubliceerde prestatieafspraken, door sociale huurwoningen te verkopen. Zo brengen we de woningmarkt ook in die gemeentes in balans en komt de doorstroom op gang. De vraag is: hoe gaat de Minister ook hierop sturen? Want dat betekent bijvoorbeeld dat een stad als Amsterdam een lager percentage sociale huurwoningen moet bouwen en de gronden en gelden die beschikbaar zijn juist moet inzetten voor middenhuur en goedkope koop. Maar hoe werkt dat dan in de praktijk? Dat ziet de VVD niet terug in het programma van de Minister. Daarom graag een reactie van de Minister.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik beseft dat de interrupties vandaag heel schaars zijn, maar ik waag me er toch wel even aan. In het coalitieakkoord hebben we namelijk afgesproken: twee derde betaalbaar. Hoe dat dan precies over sociale huur en middenhuur verdeeld moet worden, is dan vervolgens onderwerp van discussie. Maar als je kijkt naar de onderbouwing van die twee derde betaalbaar, dan zit dat redelijk in de buurt van fiftyfifty. Die 30% komt dus ergens vandaan. Ik ben het helemaal met collega De Groot eens dat 30% per gemeente heel ingewikkeld is. Is de VVD het met de Christen-Uniefractie eens dat het veel verstandiger en beter is om 30% per project te hanteren? Want dat is een veel hanteerbaarder principe dan op gemeenteniveau. De ene gemeente kan dan een soort van achterover gaan leunen, terwijl de andere gemeente, die nooit gewend is geweest om bijvoorbeeld meer dan 20% sociale huurwoningen te bouwen, in één keer misschien zelfs wel 40% moet gaan doen om aan die 30% te komen. Is een gouden regel van 30% per woningbouwproject dan niet een veel verstandigere maatstaf? Dan kun je altijd zeggen waar de ondergrens ligt als het bij vijf, tien of twintig woningen moet liggen. Maar dan is de gouden regel in ieder geval 30% per project. Wat vindt de VVD-fractie van dit verstandige ChristenUnie-idee?

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

De VVD is het er wel over eens dat de ChristenUnie regelmatig verstandige dingen zegt, hoor, meneer Grinwis, ook hierover wel. Ik heb daar eigenlijk twee reacties op. De programmering van de Minister bevat natuurlijk maar 27% sociale woningbouw. Dus nu zeggen «laten we 30% doen», is dan een plus daarop. Ik vind het idee dat de Minister op tafel legt best wel een interessant idee, namelijk om te kijken hoe gemeenten die op dit moment niet zo veel sociale woningbouw hebben, kunnen bijbouwen. Daarmee kunnen ze zich dan wellicht een beetje ontdoen van de plicht om ook sociale huurwoningen te bouwen. Waarom vindt de VVD dat een interessant idee? Omdat juist in de gemeentes waar de sociale voorraad nu groot is – neem Amsterdam, Groningen of Rotterdam; dat maakt niet zo veel uit – de mogelijkheid vrijkomt om ervoor te zorgen dat we meer middenhuur en goedkope koopwoningen kunnen bouwen. Want je kunt je geld uiteindelijk maar één keer inzetten. Als je als gouden regel zegt dat 30% sociale woningbouw moet zijn, zoals de ChristenUnie voorstelt, dan gaat daar dus ook altijd veel geld heen. Dan wordt het in die gemeenten heel moeilijk om te zeggen: we moeten meer toevoegen, misschien wel 40% middenhuur of goedkope koop. Dan reken je dat soort businesscases gewoon kapot en komen die woningen er niet. De VVD voelt er dus best wel wat voor om mee te gaan met de voorstellen van de Minister en te zeggen: spreid dat nou op een goede manier. Want daarmee komt er ook ruimte voor die andere woningen; dan komt er ook ruimte voor bewoners in Amsterdam om een woning te kunnen kopen. Dat is nu nagenoeg niet mogelijk; dat zien we allemaal. Laat gemeentes meedingen die zich nu eigenlijk verstoppen onder het tafelkleed, zou ik bijna zeggen, zodat die ook een bijdrage leveren.

De **voorzitter**:

U heeft ook nog een interruptie van meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik dacht even: ho eens even! De bedoeling van de Minister met die 30% is natuurlijk om het aantal sociale huurwoningen in gemeenten die er te weinig hebben, op te krikken. Dat heb ik tenminste wel goed begrepen. Nou hoor ik van de VVD de redenering andersom: o nee, er zijn misschien ook gemeenten die, vanuit VVD-perspectief, te veel sociale huurwoningen hebben. Dat is niet de bedoeling. We hebben een enorm tekort. Ook in die gemeenten is er een enorme wachtlijst. In Amsterdam, in Groningen,

waar ik zelf vandaan kom, in de steden die u noemt, zijn er enorme wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Ik mag toch hopen dat de VVD niet op de lijn zit dat de aantallen in die gemeenten naar beneden moeten, want dan komen we nog verder in de prut.

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

Dat heeft u mij ook niet horen zeggen. Ik ondersteun wel degelijk het pleidooi dat de Minister houdt om bij te bouwen, maar ik lees toch ook echt in het programma van de Minister dat gemeentes die boven dat streven zitten, gewoon minder sociale huurwoningen kunnen bouwen. Dat staat letterlijk in de tekst van het programma van de Minister. Ik vind dat best een goed voorstel, want daarmee komen er voor die gemeentes middelen vrij – geld dus – die ze anders misschien zouden besteden aan het goedkoper maken van gronden voor sociale woningbouw, maar die ze dan kunnen inzetten voor het bouwen van goedkope koopwoningen of middenhuurwoningen, waar we ook heel veel behoefte aan hebben in Nederland. Dus nee, het pleidooi van de VVD is hier niet dat de gemeentes die er veel hebben, de sociale voorraad maar moeten laten krimpen. Nee, dat is het voorstel niet. Maar ze hoeven niet 30% bij te bouwen. Ze kunnen misschien wel 15% bijbouwen en dan hun geld inzetten voor andere segmenten. Daar komt bij dat de VVD heel erg kijkt naar de beschikbaarheid van woningen. Er ligt hier een soort aantallendismissie op tafel, maar volgens mij is het veel socialer om te zeggen: goh, voor de mensen die zitten te wachten op een sociale huurwoning maken we die woningen beschikbaar. Doorstroom is dus ook belangrijk. Daar zal ik zo nog een aantal voorstellen voor doen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Bij die beschikbaarheid van de VVD weet ik wel wat er gebeurt: dat is gewoon de huren zo ver omhooggooien dat je mensen hun huis uit jaagt terwijl ze nergens anders terecht kunnen. Ik maak me hier toch wel echt zorgen over. De VVD is altijd van de aantallen. De voorganger van de heer De Groot zei altijd: bouwen, bouwen, bouwen. En nu is het vliegen, vliegen, vliegen, maar goed. Dat ging eigenlijk alleen maar over volume. Hij deed eigenlijk niet anders dan alleen maar drukken op volume. Flexwonen, van alles moest er gebeuren. De PvdA vindt het een enorm probleem dat er te weinig betaalbare huurwoningen zijn. Er moeten er veel meer gebouwd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten – daar moet het toch gebeuren, in de gemeente – zegt nu al: dit gaat niet goed zo; de afspraken zijn niet hard genoeg; er worden woningen geliberaliseerd, verkocht en gesloopt en als we niet uitkijken, zijn het er straks maar 100.000. Dan hou ik mijn hart vast als de VVD daarnaast ook nog zegt: nou, in sommige gemeenten kan de ambitie wel wat naar beneden, want daar gaat het wel goed. Het gaat nergens goed, ook niet in die steden waar de sociale woningbouw boven de 30% zit.

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

Ik hoorde niet echt een vraag van de heer Nijboer van de PvdA, maar ik wil hem wel in herinnering brengen dat betaalbare woningen niet alleen sociale huurwoningen zijn. Betaalbare woningen zijn ook middenhuurwoningen en ook goedkope koopwoningen. Deze coalitie en de VVD hebben de ambitie om twee derde – je ziet nu vaak dat dat in gemeentes maar een derde is – betaalbaar te bouwen. Je kunt je geld maar één keer inzetten hier in Nederland. De VVD is het dus helemaal met de Minister eens dat de gemeentes die veel sociale huurwoningen hebben, hun geld kunnen inzetten voor middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen.

De **voorzitter**:

U heeft nog twee interrupties, een van mevrouw Beckerman en een van meneer Van Haga. En ik zie meneer Klaver ook nog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een paar weken geleden hebben we een wet verdedigd – de heer Nijboer, mevrouw Bromet en ikzelf – met als doel dat het aantal sociale huurwoningen in een gemeente niet mag dalen door sloop, liberalisatie of verkoop. «Dat is allemaal onzin,» zei de coalitie, «want dat gebeurt helemaal niet». En nu zegt u hier in dit debat: ik vind het eigenlijk wel prima als dat gebeurt. Er zijn nu prestatieafspraken, waarvan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zegt: het klinkt mooi hoeveel we gaan bouwen, maar op deze manier komen we misschien wel uit op hetzelfde percentage als in 2013. En dat terwijl er veel meer mensen zijn die recht hebben op een sociale huurwoning. Is dat voor u nu werkelijk genoeg, netto maar 100.000 erbij tot 2030?

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

In het debat waar mevrouw Beckerman van de SP aan refereert, heb ik nooit de woorden in de mond genomen dat ik het onzin vond wat er voorgesteld werd. Ik was het alleen niet eens met het ingezette middel. Dat heb ik net ook in mijn pleidooi richting de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid gezegd. Het is de VVD erom te doen dat die woningen gewoon beschikbaar komen. Dat is het sociale uitgangspunt. Dat betekent dat doorstroming heel belangrijk is. De VVD heeft in het debat waar mevrouw Beckerman aan refereert, ook gezegd dat er ook bijgebouwd moet worden, zeker. U zult van de VVD niet horen dat in de totale bouw van die 900.000 woningen geen sociale huurwoningen moeten worden gebouwd, want dat moet wel degelijk. Maar het is niet alleen bouwen. Ik heb in dat debat niet alleen een pleidooi gehouden voor bouwen, maar ook voor doorstroming. We moeten zorgen dat de woningmarkt weer op gang komt en dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen.

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

Uw voorganger, Daniel Koerhuis, had het inderdaad continu over «bouwen, bouwen, bouwen» en dat is helemaal terecht. Als we naar hem hadden geluisterd, hadden we nu een veel kleiner probleem gehad, want dan hadden we waarschijnlijk een miljoen extra woningen gehad. Bent u het met me eens dat de huurprijzen vanzelf wel gaan dalen als de markt weer in balans is en er voldoende woningen zijn? Dan gaat het om sociale woningen, maar ook om middenhuur; alles moet gebouwd worden. Godzijdank is de verhuurderheffing eraf, want dan gaan de corporaties ook weer bouwen, maar nu zie je dat heel veel partijen kiezen voor een andere aanpak om de huren omlaag te krijgen: niet door een surplus te hebben, dus door leegstand te hebben, waardoor je gewoon een onderhandeling krijgt met een lagere huur, maar door bijvoorbeeld de liberalisatiegrens omhoog te trekken naar 232 punten, waardoor in uw achterban voor 800.000 mkb'ers gewoon het pensioen verdampt. Wat vindt de VVD daarvan?

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

Ik ben het met de heer Van Haga eens dat de enige echte oplossing is – dat blijkt uit alle onderzoeken – dat je het aanbod vergroot. Dat gaat over bouwen. Daar was mijn voorganger heel duidelijk over. Eigenlijk kun je het probleem van het woningtekort alleen maar oplossen door te bouwen, maar dat heb je niet zomaar gedaan. Daarom doen we ook een aantal andere dingen in deze oververhitte woningmarkt om een aantal excessen weg te nemen. Die zitten bijvoorbeeld in het middenhuursegment. Ik ben het ook met de heer Van Haga eens dat we wel goed moeten kijken – daar kom ik zo in mijn bijdrage nog op terug – wat het betekent als we het puntenstelsel doortrekken. Blijft er dan nog voldoende ruimte voor investeerders om te blijven investeren in middenhuurwoningen? Is het wel een passende manier om hiermee om te gaan? Ik kom daar zo in mijn bijdrage nog op terug.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Nog niet zo lang geleden heeft Follow the Money – en volgens mij ook Investico – een artikel gepubliceerd over de grote lobby om in vier polders te gaan bouwen, iets waar de Tweede Kamer niet over gaat, iets wat een lokale aangelegenheid is, maar waar de VVD-fractie een groot pleitbezorger van is in zo ongeveer ieder debat waarin het gaat over bouwen. Daar heb ik de VVD-fractie nog niet over gehoord. Ik heb twee korte, concrete vragen. Eén: is er contact geweest met deze projectontwikkelaars en zo ja, hoe vaak? Twee: zijn deze projectontwikkelaars ook lid van de bedrijvenvereniging die jullie hebben, van jullie bedrijvenclubje, van jullie aanmoedigingstafels of hoe je het ook noemt?

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

Ik snap de eerste vraag van de heer Klaver niet helemaal. Over welke bedrijven gaat dat precies? Bedoelt hij de projectontwikkelaars zelf?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ja.

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

Ik kan alleen maar voor mezelf spreken. Het is waar dat ik in deze Kamer een motie heb ingediend die onder andere ging over Rijnenburg, maar ook over Pampus, wat rijksbezit is, vanuit het perspectief dat we grote uitleglocaties nodig hebben in Nederland om te bouwen. In generieke zin heb ik daarbij gezegd: ik wil niet dat gemeentes vanuit hun grondexploitaties theaters en zwembaden betalen, maar woningen bouwen. In dat debat heb ik ook gezegd: ik wil niet dat winsten in de zakken van projectontwikkelaars verdwijnen. Dat heb ik in het debat ook al eerder gezegd. Ik heb zelf geen contacten met de projectontwikkelaars gehad. In antwoord op uw tweede vraag: daar heb ik geen inzicht in. Ik heb geen idee of bedrijven lid zijn van welke vereniging dan ook.

De **voorzitter**:

Uw tweede vraag.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het gaat hier niet over de heer De Groot. Ik vroeg naar de VVD. Wie de vorige woordvoerder was, maakt ook niet zo veel uit. Het gaat om de opstelling van uw partij. Mijn vraag – misschien wilt u daar dan op een ander moment op terugkomen – is: welke contacten zijn er met deze projectontwikkelaars geweest, concreet over deze casussen? U kunt wel zeggen dat u niet wilt dat ze eraan gaan verdienen, maar ze gaan er groot op cashen als daar gebouwd wordt.

Ten tweede. Ik vind het wel degelijk uw verantwoordelijkheid om te weten of ze lid zijn van de VVD-kringen, omdat er aan die tafels gewoon betaald wordt om met politici te kunnen praten. Ik vind het nogal wat als hier een pleidooi wordt gehouden om in vier polders te bouwen en als blijkt dat vertegenwoordigers van deze projectontwikkelaars bij jullie aan tafel zitten, waar ze gewoon dik geld betalen om met Kamerleden en Ministers te kunnen praten. Bent u bereid om bij de partij op te vragen of deze mensen daarbij betrokken zijn en daar in een volgend debat op terug te komen?

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

Nee, ik ga dat hier niet toezeggen, vooral ook omdat ik hier een pleidooi houd op de inhoud, over wat wij in Nederland moeten doen op het gebied van de woningbouw. Mijn pleidooi spitst zich toe op afspraken die wij in het coalitieakkoord hebben gemaakt over binnen- en buitenstedelijk bouwen. Ik ben er echt van overtuigd, vanuit de inhoud, dat die buitenstedelijke locaties, niet alleen locaties die in handen zijn van projectontwikke-

laars, maar ook locaties die in handen zijn van het Rijk, een toevoeging zijn als het gaat om wat wij te doen hebben in Nederland voor de woningbouw. Dat moeten we goed en zorgvuldig doen. Dat is hoe we hier het debat met elkaar voeren.

De voorzitter:

Meneer De Groot, gaat u door met uw betoog.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik kom toe aan mijn tweede punt. Ik heb er net al op gehint: dat gaat over de doorstroming van sociale huur naar betaalbare middenhuur. De Minister wil corporaties 50.000 huurwoningen voor middeninkomens laten bouwen. Ik vraag me daarbij af: waarom alleen die corporaties? Er zijn toch juist ook de maatschappelijk betrokken partijen, zoals onze pensioenfondsen, ABP bijvoorbeeld, die op dit moment veel huurwoningen onder de € 1.000 verhuren? Waarom komen deze partijen niet voor in dit plaatje? Dat zou gewoon een extra toevoeging zijn op de aantallen die nu gehaald worden. Zijn deze partijen al door de Minister afgeschreven of kunnen ze ook een rol spelen in het investeren in het maatschappelijk belangrijk huursegment? Ik heb daar nog wel een paar vragen over openstaan. Is het huidige woningwaarderingsstelsel geschikt om door te trekken bij de regeling van de huurprijzen in dit segment? Wat doen de stijgende materiaalprijzen voor deze opgave? Is er voldoende ruimte voor deze partijen om ook te blijven investeren in de doorstroming? De door de Minister aangekondigde botsproeven gaan slechts over de bestaande huurvoorraad en niet over nieuwbouw. Graag een reactie hierop van de Minister.

De heer Boulakjar (D66):

Dit is mijn laatste interruptie. De heer De Groot maakt zich volgens mij terecht zorgen over het aantal middenhuurwoningen. Hij zegt: «50.000, dat is een fors aantal; kan het niet meer, met name door commerciële partijen?» Hij heeft eerder in zijn bijdrage ook aangegeven dat die commerciële partijen zich zorgen maken over hun investeringscapaciteit en uiteindelijk het aantal. Eigenlijk zegt hij aan de ene kant dat hij zich zorgen maakt dat die commerciële partijen te weinig gaan bouwen, en aan de andere kant zegt hij dat de woningbouwcorporaties dat aandeel van 50.000 niet moeten verhogen. Dat strookt niet helemaal met elkaar.

De voorzitter:

Er wordt een glas water omgestoten. Het water loopt over de schoenen, maar onze bode schiet te hulp, dus het komt goed.

De heer Peter de Groot (VVD):

Wat een consternatie hier. Er loopt hier water het stopcontact in. Eens even kijken of dat goed gaat. Ik probeer de apparatuur niet meer aan te raken, zodat ik niet onder stroom kom te staan. Ik hoor dat er beveiliging op zit. Hartstikke goed. Dat is een hele geruststelling om te weten. Voorzitter. Dan een antwoord op de vraag van de heer Boulakjar van D66. Mijn vraag is bedoeld als misschien wel een extraatje. Zo zou ik het willen neerzetten. Ik vind eigenlijk niet zo veel van het gegeven dat corporaties 50.000 middenhuurwoningen moeten gaan bouwen. Ik denk dat het een prima ambitie is van deze Minister om met die corporaties aan de slag te gaan. Volgens mij zit er daardoor gewoon onderbenut potentieel. Ik weet geen aantallen, maar volgens mij bezitten de Nederlandse pensioenfondsen op dit moment 150.000 middenhuurwoningen, die zij voor goede prijzen – 75% onder de € 1.000, heb ik me laten vertellen – verhuren in Nederland. Het zou toch een gemiste kans zijn als het investeringsklimaat van vooral deze pensioenfondsen en mogelijk verzekeraars dusdanig afneemt dat ze niet meer bouwen. Dat zou gewoon een gemiste kans zijn.

Vandaar mijn vraag aan de Minister. Ik weet niet of dat een antwoord op de vraag van collega Boulakjar is.

De voorzitter:

Die zie ik knikken. Vervolgt u uw betoog. Hij is helemaal van slag. Hij moet nog even bijkomen van al dat water.

De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter. Dan mijn derde en laatste punt. De Minister heeft per brief laten weten niet verder te gaan met het door deze Kamer doorlopen van het traject met betrekking tot het Besluit omgevingsrecht recreatiewoningen. Na jaren van werk door mijn fractiegenoot – ik heb hem net al genoemd; u kent hem wel – is dat een teleurstelling, aangezien dit voorstel naar de Eerste Kamer was gezonden. Maar goed nieuws: de Minister kan het goedmaken. Er zijn in Nederland namelijk verschillende soorten vakantieparken. Eén categorie daarin betreft parken die qua opzet en karakter zo door zouden kunnen als woonwijk. Er staan goede vaste huizen op die nagenoeg al voldoen aan het Bouwbesluit. Recreatieve onderdelen zoals een kampwinkel, een zwembad of een ander vertier zijn daar gewoon niet aanwezig en er worden veelal ook geen woningen verhuurd. Herkent de Minister deze beschrijving van parken die met een zorgvuldig traject rondom geluidsregels, veiligheidseisen en het Bouwbesluit omgezet kunnen worden naar woonwijken, waarmee die mensen er definitief kunnen gaan wonen? Dat is nu nog niet het geval. Daarmee komen woningen vrij voor wachtenden, die nu misschien bij ouders thuis wonen of bijvoorbeeld op een wachtlijst staan. We moeten er namelijk alles aan doen om de doorstroming te stimuleren – alle stappen hierin helpen – zodat iedereen fijn en betaalbaar kan wonen in Nederland. Voorzitter. Dit waren de punten van de VVD in de eerste termijn.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan geef ik nu het woord aan meneer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter. Mijn microfoon gaat gewoon aan.

We presteren het tot nu toe in ieder commissiedebat over wonen om het over Daniel Koerhuis en «bouwen, bouwen, bouwen» te hebben. Ik zou echt willen vragen om dat na het reces niet meer te doen.

De heer Nijboer (PvdA):

Net weer.

De heer Boulakjar (D66):

Aan ons allen dus de uitdaging om het niet meer over «bouwen, bouwen, bouwen» te hebben.

Voorzitter. Debatteren is ook kiezen uit vele belangrijke thema's. Vandaag wil ik drie thema's aanstippen: studentenhuysvesting, wonen en klimaat, en de impact van de oorlog in Oekraïne op onze volkshuisvestelijke ambities.

Voorzitter. We zien dat studenten het steeds moeilijker hebben op de woningmarkt. Met grote regelmaat ontvang ik hier mails over. D66 is dan ook blij dat zij een plek hebben gekregen in het programma van de Minister, Een thuis voor iedereen, maar er zijn ook nog wel wat zorgen. We staan nu vlak voor het zomerreces. Vanaf augustus en september komen er weer duizenden nieuwe studenten bij. Een groot deel van hen gaat natuurlijk op zoek naar een fijne woning. Ik heb er al eerder aandacht voor gevraagd: wat D66 betreft zijn flexibele woningen voor studenten hele goede oplossingen tegen het grote tekort. Ik wil de Minister nogmaals oproepen om vooral te kijken naar de mogelijkheid om tijdelijke

woningen, flexibele woningen voor studenten te realiseren, eventueel langs kansrijke spoorzones. Aedes heeft onlangs een handreiking gedaan waarin zij stellen op de korte termijn 10.000 flexibele woningen te kunnen plaatsen. Gaat de Minister op dit aanbod in? Kan hij toezeggen hierbij goed te kijken naar de woningen van studenten? Graag een reactie.

Voorzitter. Onlangs heeft de Raad van State een streep gezet door de realisatie van 2.500 studentenwoningen bij Uilenstede in Amstelveen. Dit vanwege het geluid rondom Schiphol. Nu Schiphol de komende tijd de groei moet remmen en zelfs gaat afschalen, ziet mijn fractie kansen voor woningbouw. Mijn vraag aan de Minister is: heeft het krimpen van Schiphol op de korte termijn positieve gevolgen voor de bouw van bijvoorbeeld studentenwoningen? Wil de Minister samen met de gemeente Amstelveen om tafel gaan zitten om te kijken of de 2.500 woningen niet alsnog gerealiseerd kunnen worden? Het gebouw staat er al, maar er is maximale inspanning en rek nodig van alle partijen.

Voorzitter. Dan wonen en klimaat. We hebben torenhoge bouwambities, maar ook onze klimaatambities zijn hoog. Dat is goed. Dat juichen we toe. Maar er zijn wel grote uitdagingen en zorgen. Zo waarschuwen verschillende experts dat binnen enkele jaren het CO₂-budget voor de bouw op kan raken. Dat kan weer het volgende slot op de woningbouwambitie zijn, naast de stikstofcrisis. De experts stellen als oplossing: zet vooral in op duurzame materialen, met name houtbouw. Ik roep de Minister op om daar vol op in te zetten, zodat we niet in een CO₂-lockdown geraken. Hoe kijkt de Minister naar de waarschuwing van de verschillende experts? Erkent hij deze problemen? Heeft hij dit scherp? Graag een reactie.

Over houtbouw gesproken: het is prima materiaal voor het optoppen van woningen, voor het aanplakken van woningen. Het kan echt een bouwversneller zijn, omdat de grond vaak al van de gemeente is. De grond hoeft niet meer bouwrijp gemaakt te worden. De voorzieningen zijn al in de buurt. Er is ruimte voor. Ook hier graag een reactie op.

Voorzitter. We hebben stevige ambities op het gebied van wonen, maar we hebben tegelijkertijd ook te maken met een verschrikkelijke oorlog in Europa, met grote gevolgen. Ook in Nederland zien we dat de energieprijzen stijgen, dat de grondstoffen duurder worden en dat de materialen schaarser worden. De hypotheekrente stijgt in rap tempo. Dat is vooral voor starters enorm problematisch. Ze worden geconfronteerd met maandlasten die nu zomaar € 400, € 500, € 600 hoger kunnen zijn dan als zij hun hypotheek eerder dit jaar hadden afgesloten. Ik vraag om een brief. Kan de Minister met een integrale brief komen – dat kan na het reces of in het reces – over wat de impact van de ellendige situatie in Oekraïne, in Europa is op volkshuisvestelijke ambities de komende jaren?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan geef ik nu het woord aan meneer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met de actualiteit: de afspraken die de Minister heeft gemaakt met woningcorporaties en andere partijen. Op zichzelf staan daar best mooie dingen in, zoals de afschaffing van de verhuurderheffing. Daar is de PvdA-fractie een groot voorstander van. Ik wil echter wel een paar punten aanstippen waar ik zorgen over heb. Allereerst wijzen de gemeentes ons erop dat er door sloop, door liberalisering en door verkoop van sociale huurwoningen wellicht maar 100.000 sociale huurwoningen bij komen in de komende jaren. Mevrouw Beckerman wees er al op: we hebben zelf een wet gemaakt om dat te voorkomen. Met verve hebben we geprobeerd die te verdedigen. Daar heeft de coalitie van gezegd: bedankt, maar we gaan hier niet mee in zee. Ik zou toch zeggen: als je dit hoort, was er alle reden om dat wel te doen.

Ik vraag de Minister om toch eens in te gaan op hoe hij dat gaat voorkomen. Er zijn ook heel veel zorgen – daar las ik zo snel niets over – over nep-sociale huur. Dat gaat als volgt. Je bouwt in het begin betaalbare woningen. Na tien jaar worden die dan weer verpatst. Die wijk lijkt dus heel gemengd, maar na tien jaar blijft er niets van over. Tien, vijftien jaar is ook niets op een huizenleven.

Mijn tweede voorstel is het stimuleren van gemeenten om meer te bouwen op het aantal bouwvergunningen. Ik heb dit niet zelf bedacht. Dit heb ik van Ed Groot. Hij heeft er ook een artikel in Het Financieel Dagblad over geschreven. Dat vond ik een goed idee. Ed denkt altijd goed na over de vraag: wat helpt nou? Gaan we ambities afspreken of gaan we ergens op afrekenen waar ze én invloed op hebben, namelijk bouwvergunningen afgeven, én wat leidt tot bouw? Ik vind dat een goed idee. Ik vraag de Minister dat over te nemen.

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

Ik heb een interruptie over het vorige punt, over de vermaarde nettotoevoeging van 100.000 huurwoningen. Ik hoorde u zeggen dat daar ook een groot deel verkoop in zit. Als het goed is, gaan wij binnenkort met z'n allen in Oostenrijk kijken. Dat doen wij op uw voorstel. Daar is de sociale huurwoningensector namelijk veel kleiner. Het woningprobleem is daar ook kleiner. U refereerde aan de wet die we behandeld hebben. 100.000 huurwoningen erbij is niet minder, zoals u doet voorkomen. Ik ben dus benieuwd naar uw mening over mijn verhaal over het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor de aandachtsgroep die de Minister goed beschreven heeft. Dat gaat niet alleen over bijbouwen. Dat gaat ook over ervoor zorgen dat de doorstroming echt op gang komt. Hoe kijkt u aan tegen het idee dat de doorstroming door verkoop op gang komt? Daardoor kunnen er misschien wel meer dan 250.000 sociale huurwoningen gebouwd worden door corporaties.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar is veel over te zeggen. Ik ben helemaal niet tegen doorstroming. De VVD en andere rechtse partijen vinden het een groot probleem dat mensen met te hoge inkomens in sociale huurwoningen zitten. Daar ben ik het niet mee eens. Die mensen kunnen helemaal nergens terecht. Er is een enorm tekort aan woningen voor alle groepen: voor ouderen, voor jongeren, voor starters en voor middeninkomens. Dan kan je wel de huur omhoog doen, maar die mensen kunnen geen kant op. Er zal toch eerst veel en veel meer gebouwd moeten worden, voordat je daaraan begint. Ik ben wél groot voorstander van het reguleren van huren. Daar kent u mij ook van. Ik heb een keer een wet door de Kamer geloodst. Dat is een heel klein stapje in het grote dat nodig is. Ik ben dus groot voorstander van de voorstellen van het kabinet, van de Minister, om het puntenstelsel door te trekken. Dat zou enorm helpen. Eerlijk gezegd maakt het mij niet zo heel veel uit of een woningcorporatie of een pensioenfonds die woningen aanbiedt, want als je een normale huur hebt voor een normale woning, dan zou ik zeggen: we hebben iedereen nodig. Dat vind ik hartstikke goed. Het gaat mij er dus helemaal niet om dat de woningcorporatiesector per se groter moet worden, maar ik denk wel dat als je de woningnood nu ziet, je daar alles voor nodig hebt en dat je geen woningen moet gaan verpatsen en boven de liberalisatiegrens moet brengen. Dat gebeurt nu wel.

De **voorzitter**:

Meneer De Groot? Nee, niet meer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Hij is overtuigd. Nee, dat is flauw.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog, meneer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

In Wenen gaan we zeker kijken hoe dat daar is geregeld. Ik zie daarnaar uit. Dat is alweer in september.

Ik heb ook zorgen over de vrije sector en de normhuren die worden verhoogd. Mijn vorige deel ging natuurlijk over de sociale sector en de afspraken die de Minister heeft gemaakt. Als we mijn wet volgend jaar niet in de werkelijkheid brengen, wordt het gezien de inflatie plus 10%.

Dat kan niet zo. Ik vraag de Minister daar wat aan te doen. Het wetsvoorstel voor normhuren zie ik liever niet verschijnen.

Voorzitter. Ik zou een pleidooi willen houden voor grondpolitiek. Daar zijn weleens kabinetten op gevallen. Op zichzelf wens ik dit kabinet dat ook wel toe, maar dat is niet de aanleiding om hiervoor te pleiten. Als je zo veel wilt bouwen – de heer Klaver refereerde net ook al aan een artikel – dan ontkom je er niet aan om ook over de grond, de bestemmingsplanwijzigingen en de baten die daaruit voortvloeien, te praten. We hebben een enorme discussie over stikstof. Daar gaan we het nu niet over hebben. Er zal ook landbouwgrond omgebouwd worden tot woningbouwgrond. Dat zijn schatkamers, zoals we dat nu hebben geregeld. Er moet dus een planbatenheffing komen. Er moeten bouwplichten komen. Er moet ingegrepen worden. Is de Minister daartoe bereid? Wil hij een visie op grondpolitiek maken? Mijn visie is dat een bestemmingsplanwijziging nut heeft voor iedereen. De baten daarvan moeten voor ons allen zijn, of dat nu voor infrastructuur is, voor betaalbare woningbouw of anderszins. Dat moet niet in private zakken of in zakken van speculanten belanden. Is de Minister dat met mij eens?

Dan zou ik nog aandacht willen vragen voor doelgroepen. Dat vind ik eigenlijk geen goede term. Een van de belangrijkste groepen vind ik de daklozen. De dakloosheid is de afgelopen tien jaar verdubbeld. Ik weet dat dat het kabinet ook aan het hart gaat, maar ik zie nog niet zozeer hoe het kabinet dat oplost, zeker nu met de toestroom van nieuwe mensen die ook een dak boven het hoofd nodig hebben. Ik zou graag doelstellingen zien, bijvoorbeeld een halvering voor de komende jaren of van de nu ongeveer 40.000 naar 5.000 of 10.000 over... Dat mis ik echt. De Minister is daar op zichzelf meestal wel voor geporteerd. Hij heeft doelen en daar wil hij dan naartoe. Ik vraag hem om die ook voor dakloosheid te stellen.

Voorzitter. Als ik daar nog gelegenheid voor heb, wil ik tot slot de Minister op het hart drukken om gemengde wijken mogelijk te maken. Dat kan natuurlijk door die 30%, maar het geldt wel breder dan alleen maar voor nieuwbouw. Het blijft een zorg, wat ook te maken heeft met de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat dreigt nog steeds mis te gaan en de problemen dreigen steeds meer bij elkaar te komen. Ik vraag de Minister daar aandacht voor te blijven hebben.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan is het woord aan meneer Klaver.

De heer Klaver (GroenLinks):

Voorzitter, dank. Onze volkshuisvesting verkeert in grote problemen. Er is sprake van een fundamenteel probleem. Ik ga straks in op een aantal voorstellen van de Minister, maar we komen er niet met alleen een paar kleine incrementele stapjes te zetten. Het grote probleem is heel ingewikkeld, maar de simpele analyse is volgens mij eenvoudig. Het betekent dat mensen met de allerlaagste inkomens via de huurtoeslag gesubsidieerd worden om te wonen. Het betekent dat mensen die het geluk hebben gehad om een huis te kunnen kopen via de hypotheekrenteaftrek, ook gesubsidieerd worden om te wonen. Maar iedereen die

daartussen valt, dat is misschien wel de grootste pechgeneratie van allemaal. Zolang we dat niet aanpakken, gaat er iets goed mis. We praten daar eigenlijk de hele tijd aan voorbij.

Een van de vragen die ik namelijk ook eerder in het debat heb gesteld, is: kan je nou eens ingaan op welke rol de sociale woningbouw, de woningbouwcorporaties kunnen spelen om dit probleem op te lossen? De focus ligt heel erg op meer middenhuurwoningen bouwen. Je zou ook kunnen zeggen: we moeten de liberalisatiegrens optrekken, we moeten ervoor zorgen dat meer mensen... Waarom is niet alle woningbouw in Nederland of 90% daarvan sociale woningbouw? Er is toegezegd dat de Minister voor het reces daarop zou terugkomen. Ik had dus verwacht dat het in de brief van vandaag zou staan, maar ik zie het daar niet in terug. Ik denk dat het belangrijk is om te blijven focussen op die bredere reflectie, zodat we niet alleen van puntje naar puntje en van actieplan naar actieplan blijven lopen.

Dat gezegd hebbende, wil ik wel een paar van de punten langslopen die de Minister in zijn brieven heeft aangegeven, ten eerste de normhuren. Ik sluit graag aan bij de heer Nijboer. Ons grootste probleem op de korte termijn is de stijging van de huren. Wat vandaag is aangekondigd voor de sociale huren, is een stap vooruit, maar daarmee hebben we nog een heel groot segment van de vrije huursector niet te pakken. Als we de normhuren gaan aanpassen, dan gaat dat in sommige gevallen leiden tot enorme huurprijsstijgingen voor individuen. Ik vind het dan ook een buitengewoon slecht plan om de normhuren te verhogen. Ik zie wel wat er is gebeurd. Ik heb hier het regeerakkoord voor me. Op pagina 4 van de bijlage zie je staan «verhogen wml» en daarachter «(en vereenvoudiging huurtoeslag)». Die zijn ordinair tegen elkaar uitgeruild. Ik vraag aan de Minister wat het precieze budgettaire beslag van de vereenvoudiging van de huurtoeslag en de normhuren is, want die zie ik niet uitgesplitst staan in het regeerakkoord. Dan zal je zien dat het een bezuiniging is op de huurtoeslag en dat die ertoe gaat leiden dat mensen in individuele gevallen echt in de problemen komen.

Dan zou ik het graag nog willen hebben over de huurkorting bij niet-verduurzaming. Ik ben blij dat de Minister heeft gezegd dat in 2030 heel duidelijk moet zijn dat als de verhuurder niet voldoende zijn best heeft gedaan om te verduurzamen, je recht hebt op een huurkorting. Maar 2030 is nog heel ver weg. Ik wil toch echt kijken wat we op de korte termijn kunnen doen, ook omdat de verhuurders al echt de tijd hebben gehad om daaraan te werken. Ik zou dus zeggen: wat is er al mogelijk om daar komend jaar aan te werken?

Dan nog even het rapport van de ARK over de Woningbouwimpuls. Ik vond het oprecht een leuk debat tussen de collega's Grinwis en Kops: wat wordt er nou precies gezegd door de Algemene Rekenkamer, waar wordt naar gekeken en kan het toch tot een versnelling hebben geleid? De Algemene Rekenkamer wijst er terecht op: wat zijn nou de waarborgen? Als we geld uitgeven, moet je zeker weten waar dat toe leidt en welke doelen we stellen. Dus als het een woningbouwimpuls is, dan proberen we daar meer woningen mee te creëren. Als dat niet lukt, dan moet je wel duidelijk zijn over je doelen. Je wil bijvoorbeeld bestaande projecten versnellen of prijzen verlagen. Het gaat mij om het volgende. Als we geld uitgeven, welke harde doelen zetten we dan daartegenover en welke waarborgen zitten erbij om ervoor te zorgen dat je die doelen haalt? Want uiteindelijk gaat het er wel over of we dit geld effectief uitgeven. Daarom wil ik nogmaals zeggen: ik zeg niet dat ik tegen deze Woningbouwimpuls ben, maar ik vind de kritiek van de Algemene Rekenkamer zeer terecht. Als Kamer moeten we die ook zeer ter harte nemen, omdat we in het kader van – ik durf het bijna niet te zeggen – de nieuwe bestuurscultuur voortdurend hebben gezegd dat we waarschuwingen van bijvoorbeeld de Algemene Rekenkamer veel serieuzer moeten nemen. Dit is een serieuze waarschuwing. Dit is serieus geld. Het gaat over een miljard euro waarvan

we niet precies kunnen vaststellen wat hiervan het effect is geweest. We zijn het al bijna vergeten, maar dit kabinet geeft zo ongelooflijk veel geld uit, ook als het gaat over de woningbouwportefeuille, dat we daar gewoon bovenop moeten zitten. Ik wil dus dat daar echt duidelijkere doelen en meer waarborgen in zitten.

Ik zie dat de voorzitter mij zegt dat het genoeg is, dus ik sluit af. Dank u wel.

Tot slot, voorzitter. Ik kreeg zojuist een bericht dat ik naar een andere vergadering moet. Het was niet gepland, maar ik moet dus helaas zo de vergadering verlaten.

De voorzitter:

U bent geëxcuseerd Dank u wel.

Minister De Jonge:

U kijkt het vanavond na, voor het slapengaan.

De heer Klaver (GroenLinks):

Zeker. Als ik wil slapen, lees ik altijd de antwoorden van de Minister terug, ja.

De voorzitter:

De heer Grinwis heeft het woord.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Het slot van het betoog van de heer Klaver was volgens mij een mooie symbiose van het interruptiedebatje tussen de heer Kops en mij. Daar sluit ik me dus bij aan. Naar mijn idee zijn de doelen inderdaad versnelling en betaalbaarheid en zijn die doelen wel degelijk dichterbij gekomen. Maar we gaan zo het verlossende woord van de Minister horen.

Voorzitter. Er gloort weer enige hoop aan de horizon voor starters en andere woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan huisvesting. Het afgelopen halfjaar is namelijk het aantal hypotheekaanvragen door jonge mensen onder de 35 jaar gestegen met 17%. Een kanttekening is natuurlijk wel dat hypotheeken pijsnel duurder worden, maar dit geeft wel iets aan van de krachtverdeling op de woningmarkt tussen enerzijds starters en anderzijds bijvoorbeeld beleggers. Er is nog wel een flinke weg te gaan. Ik denk aan de uitwerking van de uitgebreide huurprijsbescherming, het wetsvoorstel over goed verhuurderschap en het Nationaal Isolatieprogramma, dat natuurlijk zo snel mogelijk uitgevoerd moet worden.

Voorzitter. Ik ga het hebben over tijdelijke contracten en betaalbare huren. Eerst even het uitgangspunt, zoals ook in het coalitieakkoord staat. Vaste huurcontracten blijven de norm. Maar dan de werkelijkheid. In maar liefst 29% van de nieuwe overeenkomsten in de private huur is er sprake van een tijdelijk contract. Maar liefst 74% van de verhuurders maakt er gebruik van. Afgelopen maand was ik weer eens in Hoogvliet en Carnisse, ofwel in het mooie Rotterdam. Ik sprak daar onder anderen een vrouw die haar huis uitgezet wordt omdat haar tijdelijke contract afloopt. Zij is ook nog eens een toeslagengeduceerde et cetera, dus ellende alom. De nieuwe bewoner betaalt zo meteen een veel hogere huur. Ondanks dat zij diezelfde huur ook wilde betalen, weigert de verhuurder dat. Dan krijgt ze tenslotte huurrechten als haar contract wordt verlengd. Met een tijdelijk huurcontract ben je vogelvrij, net als met een flexcontract op de arbeidsmarkt.

Ik ben blij dat Minister De Jonge actie onderneemt richting de private sector met de uitbreiding van het woningwaarderingsstelsel, de invoering van de verhuurvergunning en de mogelijkheid dat het woningwaarderingsstelsel wordt gehandhaafd. Maar het handhaven van dat woning-

waarderingsstelsel wordt maar beperkt mogelijk. In alle gevallen is het namelijk aan de gewone man of vrouw om naar de Huurcommissie te stappen. Met een tijdelijk contract doet natuurlijk bijna helemaal niemand dat. Je verkeert immers in de hoop dat de verhuurder wel over zijn hart strijkt en je verlenging aanbiedt. Hoe dan ook is de machtsverdeling tussen de twee partijen zo ongelijk dat je het gewoon niet durft. De ChristenUnie stelt voor, geruggesteund door Aedes en de VNG die dit ook bepleiten, om het aanbieden van tijdelijke contracten te beperken tot specifieke gevallen en situaties, zoals ook voor corporaties is vastgelegd in de Woningwet. Tijdelijke contracten blijven dan mogelijk voor bijvoorbeeld een kort verblijf vanwege werk of studie, of wanneer er sprake is van een wisselwoning, maar het vaste contract blijft daadwerkelijk de norm. Wat vindt de Minister van dat voorstel? Hoe is hij anderszins van plan om het vaste contract weer het nieuwe normaal te maken? Alleen uitbreiding van het woningwaarderingsstelsel is daarvoor echt te weinig. Voorzitter. Over het toe te voegen aantal sociale woningen maak ik me nog wel wat zorgen. Klopt dat die 250.000 te bouwen sociale woningen inderdaad bruto zijn en dat er ongeveer 100.000 woningen worden toegevoegd tot 2030? Ik ben bang dat dit klopt. Dit vind ik toch best teleurstellend weinig. Ik begrijp dat de financiële armslag van woningcorporaties beperkt is, ook al schaffen we de verhuurderheffing af. Maar ik vraag de Minister om vanuit zijn regierol toch maximaal te sturen om zo veel mogelijk sociale en betaalbare woningen toe te voegen in de komende jaren. En worden die woningen wel echt door corporaties gebouwd? Met andere woorden: schiet het op met de strakke definitie van sociale verhuur, zodat er tussen het wat ons betreft iets te lage aantal extra sociale huurwoningen geen nep sociale huur zit? Laag is natuurlijk relatief, want de afgelopen jaren hebben we het qua sociale huur laten afweten, dus dit is echt al een vooruitgang, maar het blijft natuurlijk best wel moeizaam als je kijkt hoeveel vraag naar betaalbare huur er is. Voorzitter. Bovendien heb ik wat vragen over het voorstel van de Minister voor de norm van 30% sociale huur voor gemeenten. In gemeenten waar weinig sociale voorraad is, wordt het een enorme opgave om dit voor elkaar te boksen terwijl gemeenten met een stevige sociale voorraad een leunstoel kunnen bestellen waarin ze de komende jaren toch een beetje achterover kunnen gaan leunen.

De voorzitter:

Meneer Grinwis, wilt u afronden? Ik merk dat u al veel sneller gaat praten.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Is het niet een veel beter idee om die 30% sociale huur te verplichten bij projecten?

Voorzitter. Mijn laatste punt gaat over de verhuurderheffingskorting. Ik begrijp van corporaties dat er nog huizen worden opgeleverd tussen augustus 2022 en januari 2023, maar dat ze vanwege boekhoudkundige redenen niet meer een beroep kunnen doen op de beloofde korting op de verhuurderheffing terwijl het geld daarvoor er wel is in de begroting. Mijn oproep aan de Minister is: los dat op. Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis. U heeft nog een interruptie van meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, ik heb deze interruptie voor de heer Grinwis bewaard, want ik was al bang dat hij de woorden in de mond zou nemen: dan gaan ze in de...

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Leunstoel.

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

... in de leunstoel hangen. Maar we hebben met elkaar afgesproken om twee derde betaalbaar te bouwen, dus er is toch totaal geen sprake van achteroverleunen? We hadden daar net al een interruptiedebatje over. Dat kunnen we nu mooi voortzetten, want ik heb er nog een vraag over. Hoe kijkt de heer Grinwis van de ChristenUnie aan tegen het feit dat je je geld maar één keer kan uitgeven? Ik heb het daarnet ook al gevraagd. Op het moment dat je je geld uitgeeft aan die 30% sociale huurwoningen, kun je het niet meer besteden aan 40% betaalbare koop. Daar hoor ik de ChristenUnie niet over. We hebben in het coalitieakkoord afgesproken dat dat segment, dat er nu niet is, heel erg belangrijk is en dat er ook in grote steden een toevoeging zal moeten komen.

De **voorzitter**:

Ik ben benieuwd. Het is mij nog nooit gelukt om mijn geld twee keer uit te geven, maar misschien meneer Grinwis wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Geld is schaars. Daarom moet je er buitengewoon goed mee omgaan. Maar even een schaalniveautje hoger. Mijn ideaal, het ideaal van de ChristenUnie is: leefbare steden waarin we gemeenschappen bouwen – huizen bouwen is tenslotte gemeenschappen bouwen – waarin we naar elkaar omzien. Dat betekent dat je gemengde wijken bouwt, met sociale huur, met middenhuur, met betaalbare koop en met iets duurdere koop. Dat moet je oplossen in zowel de wijken die nu misschien heel veel sociale huur hebben als de rijke wijken van de steden zoals Den Haag. Daar streef ik naar. Ik weet dat het er best wel sombertjes voorstaat bij een aantal woningcorporaties, zeker als je de cijfertjes op hun balansen met verschillende indicatoren van hun solvabiliteit, return on investment en weet ik allemaal wat langer doortrekt richting 2030. Maar soms wordt de soep niet zo heet gegeten als die wordt opgediend. Mijn oproep aan de Minister is om maximaal te sturen om die twee derde betaalbaar uit het coalitieakkoord, wat nu wordt ingevuld als een brutogetal, zo veel mogelijk een nettogetal te laten worden, zodat we zo veel mogelijk betaalbare woningen gaan toevoegen. We kunnen eindeloos twisten of het nou 30% sociale huur moet zijn per project of totaal per gemeente. Totaal per gemeente zou ideaal zijn, of het nu 28% is of 32%. Uiteindelijk willen wij dat mensen die behoefte hebben aan een betaalbare woning, die ook krijgen. Op dit moment moeten we constateren dat heel veel mensen dringend op zoek zijn naar een betaalbare woning, maar dat die er gewoon niet is. Ik zie ook wel dat de marges smal zijn en dat het voor veel woningcorporaties de komende jaren sjacheren wordt, maar de komende jaren kunnen corporaties echt wel meer sociale huurwoningen bouwen dan ze nu doen. Wie weet vallen de kengetallen over een jaar of wat mee. Mijn oproep aan de Minister is: stuur daar maximaal op, laat je niet gevangennemen door kengetallen in 2030, waardoor je nu al minder gaat doen. Nee, zet alles op alles om én sociale huur én wat duurdere huur én betaalbare koop te bouwen. Dat is mijn pleidooi. Ik heb liever dat er nu een extra sociale huurwoning wordt gebouwd dan dat aan de achterkant wat geld is overgebleven en we te weinig hebben gedaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor dit uitgebreide antwoord, meneer Grinwis. U bent bijna net als de Minister; die kan dat ook heel erg goed. Ik heb als voorzitter ook nog een eigen bijdrage. Ik zal proberen het kort te houden en wil graag het voorzitterschap even overdragen aan collega Kops.

Voorzitter: Kops

De voorzitter:

Zeker. Dan is het woord aan mevrouw Den Haan.

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

Dank u wel, voorzitter. Gemakshalve zal ik me maar aansluiten bij een aantal zaken die gezegd zijn over de Woningbouwimpuls en zeker over de 1 miljard waar meneer Klaver het ook over had.

Om fijn te kunnen leven en uiteindelijk ook goed ouder te kunnen worden, heb je in verschillende fases van je leven een fijn huis en thuis nodig dat betaalbaar is, dat veilig is, dat goede voorzieningen heeft in de buurt en dat aansluit op jouw wensen op dat moment. Hiertoe is ook een goede probleemanalyse van de woningmarkt essentieel. Je moet het probleem wel in kaart brengen, want alleen dan weet je of de oplossing die je aandraagt, ook echt aansluit op het probleem. Je zou denken dat dat logisch is, maar in de technische briefing van de Algemene Rekenkamer vorige week bleek dat zij vonden en concludeerden dat er rondom de Woningbouwimpuls geen goede probleemanalyse is gemaakt van de woningmarkt. Dat vind ik eerlijk gezegd toch wel ingewikkeld.

Toen Minister De Jonge aantrad als Minister voor VRO, was ik ontzettend blij dat hij aangaf dat er landelijke regie zou komen op de woningbouw-opgave en de problemen daaromheen. Maar nu blijkt eigenlijk dat gemeenten zelf mogen bepalen welke projecten in aanmerking komen voor het extra geld dat beschikbaar is gesteld. Zou de Minister het toch niet verstandiger vinden om ook die regie zelf te nemen? Ik weet dat er nog een nadere reactie komt op het rapport van de Algemene Rekenkamer, maar ik wil hem toch vragen of hij nu al iets kan zeggen over de aanbevelingen uit dat rapport die hij gaat meenemen voor de komende jaren.

Voorzitter. Het is de bedoeling dat vanaf 2024 gemeenten verplicht zijn om een woonzorgvisie op te stellen. Dat is mooi, maar ik heb het al vaker aangegeven: laten we het nu toch ook hebben over een woonleefvisie. Zo'n visie moet niet alleen maar gaan over wonen en zorg, maar ook over welzijn, onderwijs en veiligheid. Wat ik nu terughoor, is dat er een enorm verschil zit in de woonzorgvisies die er al zijn. Ik vraag me af of sommige al voldoende zijn om omgezet te worden in concrete prestatieafspraken. Welke eisen worden er gesteld aan die visies? Ik hoor ook vaak dat doordat de portefeuilles wonen en zorg vaak bij verschillende wethouders liggen, dit lastig is en dat het schort aan samenwerking op dit vlak. In gemeenten waar één wethouder over beide portefeuilles gaat, gaat het vaak veel beter. Gaat de Minister nog hierover in gesprek met gemeenten? Moet er geen regie worden gevoerd door bijvoorbeeld een aantal eisen te stellen waaraan zo'n woonleefvisie moet voldoen?

Voorzitter. Dan nog iets heel specifiek. Het lijkt misschien heel klein, maar het heeft toch wel een bijzonder grote impact op een grote groep. Als je ouder wordt of een kwetsbare gezondheid hebt, is het heel fijn om bepaalde voorzieningen in de buurt te hebben. Een daarvan is de huisarts. Maandag heb ik een bezoek gebracht aan een huisartsenpraktijk. Inmiddels heb ik vele huisartsen gesproken. Er zijn veel mooie praktijken die ondanks alle problemen met passie vertellen dat zij het mooiste beroep van de wereld hebben. Maar een van de problemen waar ze tegenaan lopen, met name in de Randstad, is huisvesting. Deze huisartsen willen heel graag hun praktijk uitbreiden en meer personeel aannemen. Ondanks alle personeelsproblemen kunnen de meesten met waarnemers, aio's, semiartsen en coassistenten dat wel realiseren, maar door ruimtegebrek lukt het niet. Alle nieuwe panden die worden gebouwd en die geschikt zouden zijn, worden voor hun neus verkocht aan partijen die veel meer kunnen bieden en ook qua huur zijn de prijzen vaak veel te hoog voor de huisartsen. Heel veel gemeenten werken ook niet mee. Moeten

we daar met gemeenten geen bindende afspraken over maken, wil ik graag van de Minister weten.
Tot slot, voorzitter. Om de woningmarkt van het slot te halen, moet je starten met het bouwen voor oud. De doorstroming komt daarmee op gang, waardoor meer woningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen. Ik vind het daarom nog steeds gek dat het programma wonen en zorg voor ouderen als laatste wordt gepubliceerd. Ik vraag graag aan de Minister wanneer we dit programma nu eindelijk kunnen verwachten en of de Minister de bouw van ouderenhuisvesting en geclusterde woonzorgprojecten niet kan versnellen.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Dan is het voorzitterschap weer aan u.

Voorzitter: Den Haan

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Kops. Ik heb net even overleg gehad met de Minister. Hij heeft twintig minuten nodig om antwoord te kunnen geven op onze vragen. Ik schors tot 15.05 uur.

De vergadering wordt van 14.47 uur tot 15.06 uur geschorst.

De voorzitter:

Goedemiddag. De mensen die meegekeken hebben, hebben gezien dat een aantal Kamerleden te laat was. Datzelfde geldt voor de Minister. Wij hebben aangegeven dat er voor straf een aantal push-ups gedaan moeten worden. Om het vertrouwen in de politiek weer terug te winnen, lijkt het mij goed dat de heren hun belofte nakomen. Er zijn er maar twee aanwezig: meneer Boulakjar van D66 en Onze Minister. Ik zou zeggen: het is aan u. Laten we zeggen: geen twintig push-ups, maar vijf.

Minister De Jonge:

Volgens mij moeten we eerst even het debat doen. Dan kijken we daarna verder.

De voorzitter:

Maar dan aan het eind?

Minister De Jonge:

Als de heer Klaver ook meedoet.

De voorzitter:

We gaan regelen dat meneer Klaver dan terug is.

Minister De Jonge:

Samen uit, samen thuis.

De voorzitter:

Zeker. En meneer Grinwis moet trouwens ook meedoen.

Minister De Jonge:

Zeker.

De voorzitter:

Goed, fijn. Ik kom hierop terug. Fijn dat u er weer bent, Minister. Het woord is aan u.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Dank voor de vele vragen die zijn gesteld. Dat zou het zomaar eens tot een boeiende middag kunnen maken. We gaan het in drie blokken doen. Ik begin met de woningbouw. Daarna gaan we naar de betaalbaarheid. Bij de start van het blokje betaalbaarheid wil ik graag de prestatieafspraken met de woningcorporaties, de Woonbond en de gemeenten toelichten. Dan gaan we tot slot naar alle vragen die raken aan de aandachtsgroepen. Ik heb dus geen blokje overig. Dat is toch wel een doorbreking van een trend. Dat komt doordat u gewoon buitengewoon heldere en geordende vragen heeft gesteld. Die waren zeer to the point.

De voorzitter:

Dat is fijn. Ik wil nog even met de collega's afspreken dat ik vier interrupties toesta. Is dat oké? Prima.

Minister De Jonge:

Voorzitter. Allereerst het punt van de woningbouw, van de regie op de woningbouw. Dat brengt mij eigenlijk bij datgene wat ik de vorige keer heb gezegd. Ik vind dat wij met z'n allen veel meer regie te nemen hebben, dat wij met meer tempo meer betaalbare woningen moeten neerzetten, en dat wij ons veel drukker moeten maken over de vraag: gaat het ons lukken of niet?

Dat is de reden dat ik ben gestart met het schetsen van de analyse van de afgelopen tien jaar. Ik ben gestart met het neerzetten van de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin we het bouwen van de 900.000 woningen en het bouwen van twee derde betaalbare woningen tot de kern van de beleidsagenda rondom de volkshuisvesting hebben gemaakt. Ik heb daarin zes volkshuisvestelijke programma's aangekondigd, waarvan woningbouw het eerste programma is. Het tweede programma is de betaalbaarheid. Zo werken we alle volkshuisvestelijke thema's die de komende jaren prioriteit hebben, af in een programmatische sturing. Dat is de manier waarop we regie nemen.

Waar heeft dat concreet al toe geleid sinds de start van deze kabinetsperiode? Dat heeft geleid tot het maken van indicatieve afspraken ten aanzien van de woningbouw per provincie. Die heeft u gekregen. Die afspraken zijn op 1 juni van kracht geworden. Die worden nu definitief gemaakt onderweg naar 1 oktober, om in het laatste kwartaal van het jaar te worden vertaald naar 45 regionale woondeals. Daarin worden heel concreet afspraken gemaakt over aantallen woningen, de betaalbaarheids-typologieën, de doelgroepen en de locaties. Zodoende weten we: zijn we daadwerkelijk bezig de klus die we hebben, waar te maken of niet?

Er komen 900.000 woningen tot en met 2030. Daarvan moet twee derde betaalbaar zijn. Dat valt uiteen in twee delen: 350.000 voor midden-groepen, middenhuur en betaalbare koop, en 250.000 voor sociale huurwoningen. Dat telt op tot 600.000 woningen, dus twee derde van de 900.000 betaalbare woningen. Zo voldoe ik aan de opdracht die ik heb meegekregen uit het regeerakkoord. Dat is de lijn van de bestuurlijke afspraken.

De tweede lijn is de budgettaire ondersteuning, dus de financiële ondersteuning. Ook dat is een vorm van het voeren van regie. Dat betekent bijvoorbeeld rondom de WBI – ik kom daar later op terug – dat de vierde tranche wordt opengesteld net na de zomer. Dat betekent dat de vijfde tranche nog voor het einde van het jaar moet worden opengesteld. 7,5 miljard aan inframiddelen moet in het laatste kwartaal worden beschikt. We hebben een deel van de besluitvorming daarover naar voren getrokken. Dat is ook al een concrete stap naar het resultaat. 1,2 miljard van de 7,5 miljard is al weggezet. De overige middelen op infragebied die we nodig hebben om woningbouwprojecten los te trekken, zullen in het laatste kwartaal van het jaar worden beschikt.

Dan de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Ik licht die zo meteen toe. We hebben die prestatieafspraken gelukkig vandaag kunnen

ondertekenen met de woningcorporaties, de Woonbond en de gemeenten. Die prestatieafspraken zijn de basis voor de lokale prestatieafspraken, die vaak in december worden gemaakt met de lokale woningcorporaties en de huurders. Zodoende hebben we een daadwerkelijke doorvertaling van de afspraken die we maken per provincie, per regio en lokaal tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders. Dat maakt dat we de regie hernemen op de lijn van de bestuurlijke afspraken en op de lijn van het geld. Dat kan gezien worden als een trendbreuk met de afgelopen jaren. Zo hebben wij nooit gestuurd in de afgelopen jaren, maar zo hadden we wel moeten sturen omdat we daarmee veel concreter inzetten op resultaat. Het resultaat is namelijk het enige wat ons daadwerkelijk verder helpt en waar de mensen die zitten te wachten op een betaalbare woning daadwerkelijk behoefte aan hebben.

De heer Van Haga vroeg hoe je vraag en aanbod in evenwicht brengt. Dat is een zeer terechte vraag. Die 900.000 is de uitkomst van een onderzoek dat we hebben gedaan. Daarin zijn de demografische ontwikkeling en de huidige stand van het woningtekort meegenomen. Ik vrees dat we inmiddels door de 4% woningtekort heen gaan. Het laatste officiële cijfer is 3,9%, maar je moet niet uitsluiten dat we inmiddels de 4% hebben aangetikt. Dat moet je terugbrengen naar 2%. Waarom 2%? Waarom niet 0%? Omdat er altijd iets van marktspanning moet zijn, want anders zouden de prijzen opeens heel erg kunnen gaan kelderen. Dan zou je een overschot hebben en dat moet je ook niet willen. Vraag en aanbod moeten inderdaad in evenwicht zijn. Een gezond evenwicht, een gezonde marktspanning, is 2%. Daar sturen we op. Het is nu 900.000, maar de demografische ontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg van migratie, is natuurlijk geen statisch gegeven. Die zou ook tot een ander getal kunnen leiden. Dat betekent dat je de peilstok er jaarlijks in moet steken. Alleen, we maken de beslissingen tot en met het einde van dit jaar op basis van die 900.000. We gaan dat getal niet de hele tijd ter discussie stellen. Dat doen we op basis van die 900.000.

De heer Kops zegt: u heeft ook nog gezegd dat die 100.000 niet in één jaar te bereiken zijn. De heer Kops dicht mij kennelijk een bijna Bijbelse scheppingskracht toe. Uiteraard niet, zou ik willen zeggen. We werken toe naar 100.000. Zo staat het ook in het regeerakkoord. Er staat: 900.000, twee derde betaalbaar en toewerken naar 100.000. Ik heb gezegd: het eerste jaartal waarin dat reëel zou zijn, als we heel erg hard werken, is 2024. Maar ik benadruk ook dat dat heel hard werken is. Ik heb inderdaad gezegd dat ik niet kan toveren, maar ik kan wel heel hard werken.

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

Ik vind dat eigenlijk wel een heel goed antwoord. Er wordt toegewerkt naar 2% met 900.000 extra huizen. Maar ik ben benieuwd of de ambtenaren ook hebben bekeken aan welke extra knoppen we zouden kunnen draaien en hoeveel dat zou uitmaken, bijvoorbeeld de kostendelersnorm, die 130.000 recreatiewoningen, het splitsen, het delen van een woning of een verdiepinkje erbovenop. Daar komt u nog op terug? Sorry.

Minister **De Jonge**:

Daar kom ik allemaal nog op terug. Ik heb die vragen goed gehoord.

De **voorzitter**:

Minister, u heeft ook nog een interruptie van meneer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, over de 900.000 te bouwen woningen in 2030. De Minister van Binnenlandse Zaken heeft vorig jaar laten weten dat maar liefst driekwart van die woningbehoefte bedoeld is voor migratie. Een kwart daarvan is bedoeld voor natuurlijke aanwas, het verschil tussen geboorte en sterfte. Erkent de Minister – die vraag kan hij met ja of nee beantwoorden – dat

immigratie de woningnood juist alleen maar verder aanjaagt en dat we zonder immigratie een veel kleinere woningbouwopgave hadden gehad? Erkent hij dat?

Minister De Jonge:

U kijkt mij een beetje bezwerend aan, alsof er iets heel spannends te ontdekken valt, maar natuurlijk is dat zo. Demografische groei wordt voor een belangrijk deel bepaald door het migratiesaldo en daarnaast door het feit dat er baby's geboren worden. Dat is een heuglijk feit. Vaak worden er meer baby's geboren dan er mensen overlijden. Dat leidt ertoe dat de bevolking groeit. Dat is al sinds jaar en dag de demografische ontwikkeling, de demografische implicatie. In de afgelopen tien jaar is het migratiesaldo een aantal keer naar boven bijgesteld. Het migratiesaldo is door het CBS vaak lager ingeschat dan het in werkelijkheid was. Dat is natuurlijk een hele bepalende factor, maar los daarvan is er in de afgelopen jaren ook gewoon veel te weinig gebouwd. We hebben het over de analyse om 900.000 woningen in de komende tien of negen jaar toe te voegen – hoe langer we erover praten, hoe minder tijd we hebben om ze neer te zetten – maar we moeten eerst een tekort van rond de 300.000 woningen wegwerken. Daar moeten we mee beginnen.

Daarnaast is er een aanname gedaan ten aanzien van het migratiesaldo. Welk migratiesaldo dat is, laat zich vaak moeilijker voorspellen dan je vooraf zou willen. Dat heeft er alles mee te maken dat arbeidsmigratie vaak de resultante is van de vraag op de arbeidsmarkt, die door werkgevers wordt ingevuld. Voor kennismigratie geldt hetzelfde, plus de mensen die worden uitgenodigd door de kennisinstellingen. Daarnaast kan de asielmigratie natuurlijk fluctueren. Ik heb u in uw betoog horen zeggen dat er simpele oplossingen zijn, namelijk: je zou de immigratie kunnen stoppen. Ik denk dat het niet zo zit en u weet dat ook, want er zullen altijd mensen naar Nederland komen. Maar we zullen met elkaar wel veel meer grip moeten krijgen op migratie, of het nu gaat om arbeidsmigratie, kennismigratie of asielmigratie. We zullen met elkaar veel meer grip moeten krijgen op migratie, omdat migratie een enorme impact heeft op de demografische ontwikkeling.

De demografische ontwikkeling wordt eigenlijk door twee impactvolle pijlers gedreven: het migratiesaldo en de vergrijzing. Die twee demografische pijlers zijn zeer bepalend voor de woningbehoefte in de komende tien, twintig jaar. Het is niet zo makkelijk om meer grip te krijgen op de vergrijzing, want die mensen zijn natuurlijk al een tijdje geleden geboren. Maar op migratie zouden we meer grip moeten willen krijgen, omdat we daarmee sturender kunnen zijn op de demografische ontwikkeling. Het regeerakkoord heeft niet voor niks benoemd dat je een beleidsmatig richtgetal zou moeten hebben voor migratie, want migratie is bepalend voor de demografische groei en de demografische groei is ongelofelijk bepalend voor onder andere de woningbouw en de zorg. Nul migratie kan niet; dat is gewoon niet te organiseren. Maar dat zou een land ook niet moeten willen, want geen migratie zou krimp betekenen en krimp leidt tot economisch verval. Je zou eens naar Japan moeten kijken. Daar zie je demografische krimp. Dat is niet mogelijk. Aan de ene kant zullen we migratie dus gewoon nodig hebben, maar je zou daar wel selectiever in willen zijn. Je zou daar veel gerichter keuzes in willen maken of in ieder geval meer grip op migratie willen organiseren opdat die keuzes ook mogelijk zijn en opdat je kunt voorzien in wat dat vervolgens vraagt. We zullen het dus nodig hebben, ook voor onze arbeidsmarkt, maar selectiever dan nu en met meer grip op het migratiesaldo dan we op dit moment hebben.

De voorzitter:

Dank u wel, Minister. Gaat u verder. Het korte antwoord was ja geweest. U heeft nog een aanvullende vraag, meneer Kops?

De heer **Kops** (PVV):

Als ik de Minister goed heb begrepen, dan zei hij dat we dat tekort van 300.000 woningen moeten wegwerken voor onze eigen mensen, voor de Nederlanders. Dan zou het opgelost zijn. Alle woningen die we in de komende tien jaar extra gaan bijbouwen, zouden voor immigratie zijn. Dat vind ik nogal wat. De Minister heeft ons recent, een paar weken geleden, een rapport gestuurd, het WoonOnderzoek. Daarin staat een grafiek. Die laat ik hier zien, ook al is die waarschijnlijk niet heel goed te zien op de camera. Die is echt schokkend. Die stijgende lijn omhoog is het migratiesaldo: 108.000 mensen. Die dalende lijn is de natuurlijke aanwas: dat zijn er maar 8.000. Dat is nogal wat: een migratiesaldo van 108.000 en een natuurlijke aanwas van 8.000. Dan moet de Minister toch de conclusie trekken dat we in de komende jaren feitelijk alleen maar voor migratie aan het bouwen zijn? En dat in combinatie met de voorrang die statushouders krijgen. De Minister heeft het erover dat er 250.000 sociale huurwoningen moeten worden bijgebouwd. Hoeveel dat netto gaat opleveren, moeten we nog maar afwachten. Maar als die met voorrang worden weggegeven aan statushouders, aan de asielzoekers die maar blijven binnenstromen, wat hebben de Nederlanders daar dan in vredesnaam aan?

Minister **De Jonge**:

De conclusie die u trekt in uw eerste zinnen, over het tekort dat we moeten wegwerken en over dat alles wat we daarbovenop bouwen voor het migratiesaldo is, is onjuist. Dat kunt u zo niet zeggen. Er zijn mensen die nu nog geen huis willen kopen, maar over drie jaar wel. Die komen er dan weer bij. Het woningtekort is geen statisch gegeven. Er is ook geen sprake van een gelijkblijvende bevolking, noch door natuurlijke aanwas, noch door het migratiesaldo. De demografische ontwikkeling laat sowieso groei zien. In de afgelopen tien jaar heeft de demografische ontwikkeling groei laten zien en dat zal ook in de komende tien jaar zo zijn. En gelukkig maar, want een demografische ontwikkeling met krimp leidt tot een enorme economische recessie en tot arbeidsmarkttekorten, die we ons helemaal niet kunnen veroorloven. We zullen arbeidsmigratie dus nodig hebben, maar we zullen er ook meer grip op moeten hebben. Daarover ben ik het wel met u eens. Waarom hebben we meer grip nodig? Om daarmee veel beter dan we in de afgelopen jaren in staat zijn geweest, te kunnen voorzien in de woningbehoefte die dat met zich meebrengt. Ik noem als voorbeeld arbeidsmigratie. Als de resultante van het aantal arbeidsmigranten dat naar Nederland komt, puur gebaseerd is op de vraag van werkgevers, zonder dat daarbij een toets plaatsvindt om te zien of dat eigenlijk wel kan, of dat wel voldoende selectief is en of die mensen eigenlijk wel ergens kunnen wonen, dan zit het halve Westland vol met arbeidsmigranten en dan wonen die allemaal op Rotterdam-Zuid of in Den Haag Zuidwest. Natuurlijk heeft dat een impact op de lokale woningmarkt-situatie in die steden. We moeten dus toe naar meer grip en naar een meer selectieve benadering. Niet voor niets spreekt het regeerakkoord de opdracht aan het kabinet uit om te komen tot een beleidsmatig richtgetal. Dat is één element.

Het tweede is dat u zo'n scherp onderscheid maakt tussen bouwen voor de Nederlanders en voor de statushouders. Dat heb ik u vorige week ook horen doen bij het bespreken van uw initiatiefwet. Dat vind ik om een aantal redenen problematisch. Allereerst zijn de mensen die een status krijgen, gevlucht. Zij hebben hun vluchtverhaal gedaan. Daar is een toets op geweest en die heeft uitgewezen dat zij, op grond van alle wetten die we hier met elkaar hebben aangenomen, het recht hebben om hier te zijn. Daarmee vallen ze gewoon onder mijn en ook uw grondwettelijke opdracht om te zorgen voor en te voorzien in voldoende huisvesting. We mogen er echt niet van uitgaan dat ze daar zelf in kunnen voorzien. Dat kan ook niet, want ze hebben zich niet tien jaar geleden op een wachtlijst kunnen laten plaatsen. Het scherpe onderscheid dat u aanbrengt tussen

statushouders en Nederlanders, is op die manier niet te maken als het gaat over onze grondwettelijke opdracht. De COA-opvang zit heel erg vol. Waarom zit die zo vol? Omdat het heel moeilijk is om statushouders daadwerkelijk uit te plaatsen. Omdat dat zo moeilijk is, is er steeds meer opvang nodig. Als je niet voorziet in die huizen, dan is de impact daarvan dat je veel meer asielopvang moet creëren. Ik denk dat geen enkele gemeente en geen enkele politieke partij daarop zit te wachten. Kortom, we zullen überhaupt moeten bouwen voor de woningbehoefte die we in Nederland hebben. Die woningbehoefte is enorm. Het tekort is enorm en het is enorm dringen in de sociale huisvesting. Daarom ben ik ook heel blij met het akkoord dat we vandaag hebben gesloten – dat zal ik zo toelichten – omdat we heel veel meer sociale huisvesting nodig hebben.

De voorzitter:
Meneer Kops?

De heer Kops (PVV):
Heel kort, voorzitter. De Minister zegt dat ik, net zoals ik vorige week blijkbaar zou hebben gedaan, een onderscheid maak tussen Nederlanders en statushouders. Het tegendeel is waar. De Minister zegt dat we een grondwettelijke taak hebben om te voorzien in huisvesting, ook voor statushouders. Dan verwijst ik graag naar de Vreemdelingenwet 2000, waarin staat dat statushouders die een status hebben gekregen, dezelfde rechten en plichten hebben als Nederlanders. Zij hebben dezelfde rechten en plichten. Waarom wil de Minister die statushouders dan toch voorrang blijven geven, waarmee hij statushouders voortrekt ten opzichte van Nederlanders? Als hij zegt dat ze gelijk moeten worden behandeld, waarom krijgen statushouders dan voorrang op basis van een status die een Nederlandse woningzoekende niet heeft en ook nooit zal kunnen krijgen?

Minister De Jonge:
Ook dit elementje hebben we vorige week uitbundig uitgeboord in het debat dat ik met u had. Het woord «voorrang» of «voortrekken» ten opzichte van Nederlanders, waarmee u overigens weer dat onderscheid maakt, terwijl u in een zin eerder nog ontkende dat u dat onderscheid maakt, is een onjuiste weergave van de werkelijkheid. Iedereen die niet de kans heeft gehad om op een wachtlijst te staan en iedereen die dringend behoefte heeft aan een nieuwe woning, bijvoorbeeld omdat hij een plekje van een ander bezet houdt... Denk aan iemand die uit de ggz komt en terug naar huis kan. Als die niet terug naar huis gaat, dan kan er ook geen nieuwe instroom in de ggz zijn. Dan heb je meer ggz-plekken nodig omdat de uitstroom niet op orde is. Daarom hanteren de meeste gemeenten voorrang voor mensen die uitstromen uit zorginstellingen. «Urgentie» is eigenlijk een beter woord dan «voorrang». «Voorrang» suggereert dat deze groep helemaal aan de beurt moet zijn geweest voordat alle anderen aan de beurt komen. Dat is niet zo. Er is vaak sprake van urgentie in het toewijzingspercentage. Dat betekent dat we meestal tussen de 5% à 10% van de woningen ter beschikking stellen aan statushouders, omdat ze anders in de asielopvang blijven zitten. Nogmaals, dat heeft als effect dat je de hele tijd nieuwe asielzoekerscentra moet bijbouwen. En dat wil niemand, dus het is fijn als ze kunnen doorstromen naar een woning. Daar zorgen we dus ook voor. Dat doen we voor alle andere groepen die niet kunnen blijven op de plek waar ze op dit moment zitten ook. Daarin wordt dus juist geen onderscheid gemaakt. Daarin behandelen we statushouders juist op dezelfde manier als andere groepen die met grote urgentie aan een woning moeten komen.

De voorzitter:

Meneer Van Haga, en daarna meneer De Groot.

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

Ik begrijp die angst voor een beetje krimp niet. We zitten nu namelijk in een totaal overspannen markt. Het land is voller dan vol. Er is een enorme druk op de zorg, het onderwijs, het verkeer en de woningmarkt. De eigen bevolking krimpt, dus de aanwas komt door migranten. Dan zegt de Minister ook nog dat we arbeidsmigrant nodig hebben. Het zijn helemaal niet alleen maar arbeidsmigranten. We hebben heel veel mensen die hier asiel zoeken op basis van ons Vluchtelingenverdrag. Ik zou dus zeggen: probeer nou om dat systeem iets te dempen door wél een aantal jaar krimp te accepteren. Ik begrijp dus niet helemaal waarom we zo bang zijn voor krimp. Misschien kan de Minister dat nog eens uitleggen.

Minister **De Jonge**:

Het is heel interessant om de demografische scenario's goed op je in te laten werken. Bij krimp weten we welk deel van de bevolking krimpt. We hebben namelijk een demografische groei, die voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door een migratiesaldo, maar daarnaast hebben we natuurlijk een enorme vergrijzing. Overigens hebben we ook nog steeds groei door natuurlijke aanwas, zij het veel kleiner. Als je die bewegingen, dus migratie en vergrijzing, optelt, dan zie je dat de impact daarvan op een samenleving enorm is. We zeggen dus ook als kabinet dat we meer grip op migratie moeten organiseren. We zeggen als kabinet ook dat we toe moeten naar een beleidsmatig richtgetal. Iedereen die denkt dat het met nul migratie ook wel goed gaat, moet zich alleen wel realiseren dat we nu al echt in werkelijk alle sectoren tekorten hebben op de arbeidsmarkt, en dat je met nul arbeidsmigratie en een daadwerkelijk krimpscenario met name krimp hebt van het bevolkingsdeel dat van toegevoegde waarde kan zijn op de arbeidsmarkt. Dat is iets wat we ons gewoon niet kunnen veroorloven. In alle landen met een demografische krimp zie je dat de kosten, zeker die van vergrijzing, veel hoger zijn dan de productiviteit of de opbrengsten van de mensen die op de arbeidsmarkt actief zijn. Dat maakt dat de krimp eigenlijk in alle gevallen een buitengewoon zorgelijk scenario zou zijn, waarin de verzorgingsstaat, onze zorg en onze uitkeringen eigenlijk gewoon niet meer betaalbaar zouden zijn. We kunnen dat dus op die manier echt nooit voor onze kap nemen, dus je zult altijd moeten groeien. De vraag is alleen met hoeveel. Daarom zeg ik ook: ik ben het eens met degenen die zeggen dat je meer grip op migratie moet organiseren. We zullen toe moeten naar een beleidsmatig richtgetal voor migratie. En ja, dat moeten we ook doen omwille van de enorme impact op de woningbouw.

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

Ik begrijp dat de demografische opbouw een bepaalde structuur heeft, maar er werd net ook gerefereerd aan Japan. Japan vergrijst, maar Japan zit al jaren in situatie waarin de bevolking wat afneemt. Is dat heel erg? Ik ken Japan en het is helemaal niet zo erg. Je moet alleen wat slimmer omgaan met alles waar je mee bezig bent. Dat is helemaal niet erg, en zeker in een overspannen situatie als die in Nederland, zou ik er toch voor pleiten dat je niet tegen de klippen op blijft insteken op bevolkingsgroei. Dat is namelijk geen houdbaar systeem, dus dat moet ergens stabiliseren. Dan lijkt me de makkelijkste knop waar je aan kan draaien de migratieknop. Dan stabiliseert het wat meer en heb je in ieder geval wat meer rust in de zorg, het onderwijs, het verkeer en de woningmarkt.

Minister **De Jonge**:

Voordat we hier als halve Japandeskundigen door het leven denken te kunnen gaan, zeg ik: ik ben geen groot Japankenner. Ik ben er wel

geweest en ik heb daar toen ook veel contact gehad met collega's. Men maakte zich waanzinnig veel zorgen over de vergrijzing en over de ontgroening, die tegelijkertijd plaatsvindt. Sterker nog, daar waar Japan altijd een zeer, zeer restrictief migratiebeleid had, hebben ze voor het eerst alsnog aan een migratiebeleid gedaan omdat ze anders hun arbeidsmarkt niet meer overeind konden houden. Dat leidt gewoon tot economische krimp. Economische krimp maakt dat je de verzorgingsstaat niet meer kunt financieren. Iedereen die pleit voor nul migratie, pleit de facto dus voor krimp. En krimp is desastreus. Tegelijkertijd betekent dat ook niet dat je migratie ongeremd kunt laten doorgaan, want ook dat kan bijvoorbeeld vrij desastreus uitpakken en zorgen voor verdringing in de sociale huur en voor een groei die je niet kan accommoderen. Dat ben ik dus weer wel met u eens. Ongeremd kan het niet. Je zult toe moeten naar meer grip op migratie, op de demografie en op de implicaties van de demografische ontwikkeling. Het is eigenlijk best heel gek dat wij zo weinig politiek debat wijden aan de demografische ontwikkeling, omdat die een geweldige impact heeft op de manier waarop we ons land kunnen organiseren.

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

Tot slot. Ik denk dat het helemaal niet zo'n groot probleem is. Als de samenleving meer welvaart heeft, dan zie je het aantal kinderen omlaaggaan en dat vergrijsd de bevolking. Dan heb je een waterhoofd aan oudere mensen. Dat is een periode waar je even doorheen moet. Als je daar doorheen gaat, krijg je weer een normale opbouw en dan is er niks aan de hand. Ja, je zult daar met innovatieve oplossingen wat aan moeten doen, maar je land zakt dan niet helemaal in elkaar, natuurlijk niet.

De **voorzitter**:

Heeft u nog een vraag voor de Minister? Oké. Wilt u daar nog op reageren?

Minister **De Jonge**:

Ik ben het echt niet eens met deze analyse. Als je kijkt naar de bevolkingsopbouw, dan zie je dat ongelofelijk veel mensen zijn geboren in de periode na de oorlog. De babyboomgeneratie is zo'n grote generatie dat het niet even een tijdelijk waterhoofd is. «Waterhoofd» vind ik overigens een heel lelijk woord. Maar dat is gewoon een hele grote generatie die zorg nodig zal hebben en die natuurlijk moet kunnen leunen op de verzorgingsstaat die we met elkaar hebben opgebouwd. Als je onvoldoende daadwerkelijk kunt voorzien in die zorg, bijvoorbeeld in voldoende mensen in de zorg die dat aankunnen, of in het op een goede manier realiseren van voldoende woningen, dan hebben we, denk ik, met elkaar echt een enorme zorg te pakken. Dat kunnen we ons dus echt niet veroorloven. Ik ga het experiment ook niet aan.

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

Ik sluit even aan op het interruptiedebatje tussen de Minister en de heer Kops van de PVV. Dat ging over het huisvesten van statushouders, maar zoals de Minister weet, is de VVD er pleitbezorger voor om ook vooral, met name voor de korte termijn, flexwoningen te realiseren. Afgelopen dinsdag is er nog een motie over aangenomen om dat ook vooral te inventariseren, overigens niet alleen voor statushouders, maar ook voor andere wachtenden, zoals studenten of andere spoedzoekers. Gezien de hausse aan tekorten die we hebben, schuilt daarin misschien een oplossing die we snel kunnen realiseren. Mijn vraag aan de Minister is echter de volgende; die schoot me eigenlijk net te binnen. De prestatieafspraken zijn natuurlijk net gepresenteerd. In het coalitieakkoord hebben we inderdaad afgesproken dat we per jaar 15.000 tijdelijke woningen gaan plaatsen. Dat vind ik in die prestatieafspraken eigenlijk niet terug, en ook op een ander tableau niet. Dus mijn vraag aan de Minister is: hoe gaat hij

die stroom van 15.000 tijdelijke woningen per jaar op gang brengen? Ik snap dat het antwoord op mijn vraag misschien niet voorbereid is, maar misschien kan de Minister daar nog wat over zeggen.

Minister De Jonge:

Ik doe dit werk nu een tijdje en dit is ongeveer mijn dagelijkse werk, dus dat komt wel goed. Er is de afspraak gemaakt met Aedes, de Woonbond en de gemeenten om te voorzien in die 250.000 van de 900.000 nieuw te bouwen sociale woningen. Dat zouden voor een deel flexwoningen kunnen zijn. Sterker nog, de snelste toevoeging van sociale woningbouw is flex. Dat is niet de enige toevoeging aan de sociale woningbouw, maar wel de snelste. Dus boven op de plannen zoals die er nu al zijn, is dit de snelste manier van toevoeging. Wat ik daar op dit moment mee doe, ook vandaag weer, is dat ik met bouwers, woningcorporaties en gemeenten, dus met de taskforce die we daarvoor hebben ingericht, om de tafel zit omdat we hen nodig hebben om die versnelling maximaal te realiseren. Aan de kant van de bouwers betekent dat het maximaleren van het toevoegen van de opdrachten om de fabriekscapaciteit ten volle te benutten en op te schalen. Daarover zeggen bouwers: prima; als je ons die opdracht geeft, dan kunnen we het maximale doen. Ook zij hebben natuurlijk te maken met een krappe arbeidsmarkt en zo, maar daar zit echt nog wel rek en ruimte in. Ik wil heel precies met hen afspreken welke rek en ruimte dat dan is. U heeft gezien – de heer Boulakjar refereerde daar ook aan – dat Aedes samen met de meer conceptuele bouwers heeft gezegd: wij zouden er wel 10.000 kunnen realiseren. Dat ben ik met ze aan het uitlopen. Is dat dan 10.000 ten opzichte van wat er nu al in de pijplijn zit, is dat 10.000 dit jaar of 10.000 onderweg naar de zomer van 2023? Die getallen dubbelen nog een beetje, dus ik pas er zelf nog eventjes voor een spannender getal te noemen dan ik tot op heden heb gedaan. 5.000 waren we sowieso al van plan. Ik vind dat 2.500 daarbovenop in de tweede helft van dit jaar zou moeten kunnen, dus mijn sommetje loopt nu tot 7.500, maar ik ben aan het kijken of ik dat verder kan verhogen. Bouwers zeggen dat zij best een hele hoop kunnen doen, maar dat zij zekerheid nodig hebben in de opdrachtverlening. Dat is een.

Twee is het volgende. Je zou denken dat corporaties nu geld hebben omdat de afschaffing van de verhuurderheffing echt serieus meer investeringsvolume betekent, en zeggen: doe dat dan. Maar corporaties zeggen: wij willen die woningen wel bestellen, maar dan moeten ze wel ergens kunnen staan; als ze nergens kunnen staan, dan kunnen wij namelijk geen huur innen, en dan gaat iedere businesscase natuurlijk mis. We moeten woningbouwcorporaties dus middels het beschikbaar stellen van voldoende ruimte de zekerheid geven dat ze die woningen kwijt kunnen.

Tot slot is er nog de kant van de gemeenten. Die hebben inderdaad vaak wel grond. Heel veel grond is overigens natuurlijk helemaal niet van de gemeenten. Maar die hebben vaak echt wel de behoeften aan tijdelijke woningen, overigens niet alleen voor statushouders, maar voor alle spoedzoekers. Meer tijdelijke woningen toevoegen willen ze best. Maar procedures zijn vaak ingewikkeld en de bemanning bij gemeenten houdt niet over. Dit betekent heel veel nieuwe procedures opstarten en heel veel nieuwe vergunningen verstrekken in een hele korte tijd. Hoe zijn de regels op dit moment exact? Hoe kun je die regels zo praktisch mogelijk toepassen in zo'n flexibele woningbouwsituatie?

Kortom, dat is allemaal het werk van die taskforce. Dat proberen we aan alle kanten te versnellen. Er is ook extra geld ter beschikking gesteld om aan garantieregelingen te doen voor de opdrachtgevende partijen in de richting van hun bouwers. Ik wil dat ook echt een beetje coördineren, want als we dat zo ongeveer laten gebeuren, dan verwacht ik dat iedereen toch onzekerheid op onzekerheid stapelt en dat er uiteindelijk een suboptimaal resultaat wordt bereikt. Dus we moeten dat resultaat

maximeren en de snelheid waarmee dat wordt gerealiseerd maximeren. Dat is precies de taak van de taskforce.

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

Ik ben echt heel erg blij met het enthousiasme van de Minister over dit onderwerp. Complimenten daarvoor. Mijn afdrank van het antwoord van de Minister is als volgt. We gaan de komende acht jaar 250.000 woningen bouwen. Als het dit jaar al 7.500 corporatiewoningen zijn, dan kunnen we misschien weleens richting de 100.000 corporatiewoningen gaan, die dan tijdelijk of flex zijn. Om de Minister misschien ook een beetje te helpen, heb ik een vraag. De Minister heeft de plancapaciteit in Nederland geïnventariseerd. Best wel veel van de plancapaciteit moet misschien nog wel tien jaar of langer wachten voordat er echt een permanente ontwikkeling kan komen. Is dat ook juist niet iets wat ingezet kan worden voor die locaties? Want dan sla je eigenlijk twee vliegen in één klap. Dan ga je eerst tijdelijkheid ontwikkelen en daarna permanente woningen maken.

Minister **De Jonge**:

Dit is helemaal hoe het gaat. Gemeenten hebben vaak wel het idee: «Daar zouden we wel iets willen, maar het duurt nog wel even voor we het hele plan daadwerkelijk hebben ontwikkeld en ook voordat we het met de buurt en de gemeenteraad goed hebben gedaan. Daar kunnen tijdelijk best wel een paar honderd woningen komen te staan. Laten we dat doen.» Maar goed, wat dan? Hoe ga je dan verder? Daar moeten we het treintje goed op gang krijgen, met het maximeren van de opdrachten aan de bouwers, met het in beheer durven nemen van die woningcorporaties – daarvoor moeten ze dus voldoende garantstelling hebben – en met hulp aan de kant van de gemeente bij het doorlopen van alle procedures. Dat is precies de taak van die taskforce. Maar het klopt helemaal: de locaties die ter beschikking worden gesteld, zijn vaak locaties waar op enig moment een woonwijk moet verrijzen, maar die nu tijdelijk, voor de korte termijn, met flexibele bouw kunnen worden ingericht. Ik wil uiteindelijk naar een soort flexibele schil toe. We hebben nu een sociale woningvoorraad van 2,1 tot 2,2. We willen natuurlijk dat de sociale woningvoorraad groeit, maar ik denk dat het daarnaast heel zinvol is om daar ook een soort flexibele schil omheen te hebben. We hebben bijvoorbeeld altijd veel spoedzoekers, die op korte termijn even een huis nodig hebben. Misschien zou je het met die flexibele schil zo kunnen afspreken dat, wanneer een locatie die nu tijdelijk kan worden gebruikt op enig moment moet worden benut voor woningbouw, een volgende gemeente dat deel van de flexibele woningen overneemt. Zo spreid je de mogelijkheden die je hebt om tijdelijke woningen te plaatsen. Ik denk dat het voor het überhaupt functioneren van de sociale huur dus zeer zinvol is om toe te werken naar een flexibele schil van enige omvang.

De heer **Boulakjar** (D66):

Inderdaad complimenten aan de Minister voor zijn inzet op dit thema rondom flexibele woningbouw. Ik spreek veel corporaties die aangeven: we hebben het geld en de wil, maar we wachten nog even met bestellen vanwege locaties bij gemeenten. De Minister somde de woningbouwers, de woningbouwcorporaties en de gemeenten op, maar het Rijksvastgoedbedrijf heeft zelf natuurlijk ook heel veel grond. Dat mis ik een beetje in zijn antwoord. Misschien kan hij daar nog een toelichting op geven.

Minister **De Jonge**:

Die had ik er ook bij kunnen noemen. Toen ik net om de tafel zat, waren daar de corporaties, de bouwers, de gemeenten en ons eigen Rijksvastgoedbedrijf. Het heeft panden om te transformeren. Dat is natuurlijk een mogelijkheid en dat gebeurt ook volop. Daarnaast heeft het gronden om tijdelijke woningen op te kunnen plaatsen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dan is de vraag als volgt. Daar kun je dus snelheid mee creëren. We hoeven niet te wachten op allerlei procedures of op de wil vanuit gemeenten. De grond is in handen van Minister Hugo de Jonge zelf. Dus misschien kan daar de focus op komen de komende jaren.

Minister **De Jonge**:

Niet de focus. Wij hebben echt tientallen locaties nodig, zo niet honderden locaties. Het RVB heeft grond, maar voor het RVB geldt deels ook gewoon hetzelfde. Je zult namelijk misschien wel degelijk een bestemmingsplan-procedure moeten doorlopen. Heel veel van onze grond is agrarische grond. Op heel veel agrarische grond lopen overigens nog gewoon koeien, dus het duurt eventjes voordat je er flexibele woningen kunt neerzetten. En het is ook niet zo dat die agrarische grond opeens onder de grond een riool heeft zitten dat je zou kunnen gebruiken. Dus het is niet morgen af. Maar het is waar, het RVB heeft grond. Het RVB heeft ook best heel veel grond, namelijk 12.000 hectare. Daar kun je dus wel een paar woningen op kwijt. En we maken daar ook gebruik van. Maar voor een deel loopt het RVB natuurlijk tegen dezelfde belemmeringen aan als de gemeenten. En we zullen gewoon veel locaties nodig hebben en de locaties waar dat het snelst kan, als eerste moeten ontwikkelen.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

Minister **De Jonge**:

Ja. De VVD noemde zeer terecht de doorstroming naar de middenhuur. Want ja, we hebben 250.000 sociale woningen nodig, maar we hebben daarnaast ook een veel groter middensegment nodig. Want als je dat hebt, bied je ook de mogelijkheid voor doorstroom. Het punt is op dit moment natuurlijk dat die doorstroom niet mogelijk is. De heer Nijboer zegt dat ook heel vaak. De term «scheefwonen» vindt hij sowieso een gekke term. Maar als we ervoor willen zorgen dat mensen uit de sociale huurwoning gaan om plek te maken voor een ander, dan betekent dat dat die andere woning er wel moet zijn. Die kan eigenlijk op twee manieren beschikbaar komen, namelijk door of de woning te bouwen, of door ervoor te zorgen dat er een woning vrijkomt. En hoe kan zo'n woning in de middenhuur vrijkomen? Dat kan weer door in die andere segmenten te bouwen, waardoor ook de doorstroom in het middensegment plaatsvindt. Daarom hebben we gezegd: van die 900.000 woningen is twee derde betaalbaar, namelijk 250.000 sociaal en 350.000 midden. Van die 350.000 midden, worden er 50.000 gebouwd door de woningcorporaties. Maar dat middensegment is veel groter en veel breder dan dat. De heer De Groot noemde bijvoorbeeld IVBN. Ik hoop dat IVBN er veel voor haar rekening gaat nemen. Dat maakt ook dat ik altijd wat behoedzaam ben als er al te zeer wordt afgegeven op «de belegger», want we hebben die beleggers wel gewoon nodig. We hebben die beleggers ongelofelijk hard nodig om dat segment van de middenhuur ook te laten groeien. Dus ja, we gaan die middenhuur reguleren, om huurders te beschermen. Maar dat doen we wel op een verstandige manier, waarbij het voor institutionele beleggers, bijvoorbeeld pensioenfondsen, wel gewoon mogelijk blijft om nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit zijn beleggers met echt wel de rust in het lijf om te wachten op een rustig rendement. Zij hoeven echt niet de hoofdprijs. Maar er moet wel rendement zijn, want anders kan een pensioenfonds daar niet in investeren. Pensioenen moeten immers nu eenmaal renderen. Kortom, we geven dat op een verstandige manier vorm.

Dat brengt mij bij het botsproeven-experiment. Daar zit ook de nieuwbouw in. Dat is dus ook de nieuwbouw. Voor mij is dat natuurlijk heel belangrijk. Dus de uitkomsten van die botsproeven zijn voor mij heel

belangrijk, en ook bepalend voor de vormgeving van de regulering van de middenhuur. Ik heb de Kamer toegezegd om in het vierde kwartaal met dat wetsvoorstel te kunnen komen, zodat het in kan gaan per 2024. We zullen dat op zo'n manier doen dat het nog steeds een verstandig idee blijft voor een pensioenfonds om in de middenhuur te investeren. Want dat moet. Als we daar te veel onzekerheid creëren, dan nemen investeringsbeslissingen af. Dat kunnen we ons niet veroorloven, want dat leidt tot vertraging. En je moet ook niet willen dat de middenhuur helemaal publiek gefinancierd moet worden, upfront. Ik vind het wel heel fijn dat we met de corporaties hebben kunnen afspreken dat zij in ieder geval 50.000 middenhuurwoningen voor hun rekening nemen. Dat doen zij «in ruil» voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, zou je kunnen zeggen. Ik kom bij de bouwvergunningen. Er is op dit moment eigenlijk geen landelijk, eenduidig, goed beeld van de teruggang van de afgifte van bouwvergunningen. Maar ik ben er ook niet gerust op, zeg ik er eerlijkheidshalve bij. Ik ben er niet gerust op, gewoon op basis van de signalen. Die signalen krijgt u en die krijg ik ook. Het zou weleens kunnen komen door verhoogde bouwkosten, waardoor een businesscase niet meer uitkomt. Het zou weleens kunnen komen door de stikstofproblematiek, waardoor de vergunning niet kan worden afgegeven. Dus we houden heel erg goed de vinger aan de pols.

Met betrekking tot stikstof hebben we zoals u weet een bouwvrijstelling. Die ligt natuurlijk op tafel bij de rechter, maar we hebben een bouwvrijstelling. We hebben daarnaast een stikstofregistratiesysteem dat verder wordt gevuld met stikstofruimte voor onder andere de woningbouwprojecten. We weten dat intern salderen en extern salderen in heel veel gevallen helpt. Met name in Noord-Holland en Zuid-Holland zijn er de grootste problemen met stikstof, omdat daar eigenlijk heel weinig compensatie mogelijk is. Dus het extern salderen is daar heel erg ingewikkeld. U kent de discussies over de gebiedsgerichte aanpak. U kent ook de ideeën van provincies over de versnelde maatregelen die op dit moment door collega Van der Wal worden bekeken. Zij bekijkt of die inderdaad ook versneld kunnen worden uitgevoerd. Dat moet stikstofruimte maken. Daarmee zullen we het moeten doen. Maar ik geloof zeker dat stikstof inderdaad voor een aantal projecten best een vertraging zal kunnen betekenen. Daarom zeggen we ook: zorg dat je echt meer dan 100% aan plancapaciteit realiseert, zodat je niet als er een enkel project tegenzit, meteen met je doelstellingen in de knel komt.

Ik ga nog even terug naar wat de heer Kops en de heer Nijboer zeiden over vergunningverlening. Ik wil een monitoring zetten op die vergunningverlening, waardoor we veel beter de vinger aan de pols kunnen houden, ook op landelijk niveau. Dan zien we veel beter of die signalen nou een landelijk, representatief beeld geven, of dat het n=1-achtige voorbeelden zijn van waar het misschien een keer ingewikkeld is. Ik kom op de Woningbouwimpuls. De Rekenkamer heeft daar een rapport over gemaakt. Daar is veel aan gerefereerd.

De voorzitter:

Minister, meneer Nijboer wil interrumpen.

De heer Nijboer (PvdA):

Het is altijd goed als de Minister de zorgen deelt, maar ik wil ook wel graag dat er iets aan wordt gedaan. Ik ben een beetje van de simpele dingen als dingen best simpel zijn. Als je kunt stimuleren dat het aantal bouwvergunningen gewoon toeneemt, dan ben ik daar een groot voorstander van. Je kunt er een premie op zetten en er zijn natuurlijk nog wel meer manieren om gemeenten ertoe te bewegen om die vergunningen af te geven. Ik zou daar een groot voorstander van zijn. De Minister zegt nu dat hij het gaat monitoren, maar «monitoren» bijt meestal nog

niet zo erg. Dus ik zoek eigenlijk naar iets waardoor het ook echt gaat gebeuren. Is de Minister bereid om daar ook wat meer aan te doen?

Minister De Jonge:

Ik denk dat ik mezelf dan tekortgedaan heb in dat antwoord, want we doen natuurlijk een hele hoop. We maken prestatieafspraken. We maken de regionale woondeals. We hebben al het geld dat we geven. We hebben gezegd: om dat geld te mogen aanwenden, moet je een regionale woondeal hebben gesloten. Dus we sturen met bestuurlijke afspraken. We sturen met geld. En dat leidt natuurlijk op enig moment tot afgifte van vergunningen. Maar het loket is zeer open voor echt alle ideeën die we hieraan kunnen toevoegen en waarmee we tot meer stimulans voor afgifte van vergunningen zouden kunnen komen. Ik noem overigens nog iets anders wat we doen: we helpen in de personele ondersteuning. Heel vaak is het namelijk zoiets praktisch. Er zijn echt forse personeelstekorten bij de gemeenten en bij de provincies bij het RO-domein. Die tekorten zijn er vooral bij gemeenten. Dus we hebben de flexpoolregeling. Daarbij gaat 40 miljoen via de provincies naar ondersteunende mensen die gewoon bij gemeenten kunnen helpen bij vergunningverlening. We hebben de taskforce voor flexbouw. Die helpt ook bij de vergunningverlening. Dus we doen echt een hele hoop. Maar echt: het loket staat wagenwijd open voor aanvullende ideeën over het nog beter sturen op die vergunningverlening. Want dat is echt ook een zorg bij ons.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat lijkt me goed. Natuurlijk zijn er die afspraken en de Minister is natuurlijk niet niks aan het doen. Dat is wel het laatste verwijt dat ik deze Minister zou willen maken. Maar je wilt natuurlijk wel dat het écht gebeurt. Dat willen we allemaal. Ik weet dat Eberhard van der Laan indertijd gewoon € 10.000 per huis betaalde. En als het er niet stond na twee jaar, of na drie jaar, dan kregen gemeenten dat geld niet. En als het er wel stond, dan kreeg men het wel. Nou, dan gingen die gemeenteraden erachteraan op een manier waar de wethouders beroerd van werden. Ik zoek eigenlijk naar zoiets simpels. Ik weet natuurlijk best hoe de financiële systematiek werkt. Ik zoek naar zoiets simpels voor bouwvergunningen, want daar knelt het nu echt. Dat gebeurt ook door stikstof en al die andere dingen. Er kunnen allemaal redenen zijn waardoor het uiteindelijk in de praktijk niet van de grond komt. Ik hoor dat de Minister het loket open heeft staan, dus ik zie graag dat hij daar eens serieus naar kijkt en erop terugkomt.

Minister De Jonge:

Absoluut. Ik ga toch nog even precies worden. De Woningbouwimpuls, maar ook de versnellingen die we hebben aangebracht ten aanzien van de inzet van infra-investeringen, kennen allemaal de financieringsvoorwaarde dat de schop binnen twee tot vijf jaar de grond in moet gaan. Als dat niet het geval is, wordt het geld inderdaad niet uitgekeerd. Daarnaast geldt als voorwaarde dat je een regionale woondeal moet hebben. Als je die niet hebt, kun je überhaupt niet in aanmerking komen voor financiering. Kortom, er zit flink wat pressie op. Dus ik denk dat we qua financiële randvoorwaarden de citroen wel zo'n beetje hebben uitgeknepen. Ik denk dat andere dingen ons zullen moeten helpen in de versnelling. Die zouden weleens met name aan de kant van de personele ondersteuning kunnen liggen. Want ik denk eerlijk gezegd dat dat heel praktisch gezien op dit moment misschien wel de belangrijkste rem is bij gemeenten. En ja, waar we kunnen helpen, doen we dat. En ik zeg nogmaals: ik sta open voor meer ideeën.

Ik ga naar de Woningbouwimpuls toe. De Rekenkamer heeft daar een rapport over geschreven. Ik denk dat ik recht doe aan het rapport van de Rekenkamer als ik daar gewoon een goede beleidsreactie op maak. Ik

denk dat dat rapport dat verdient. Ik denk dat rapporten van de Rekenkamer dat überhaupt verdienen. Dus dat ga ik doen. Ik plaats een paar kanttekeningen. De heer Grinwis heeft, ik denk niet helemaal onterecht, verwezen naar de reactie die hoogleraar de heer Conijn heeft gegeven. Ik ben het eens met veel van zijn kanttekeningen. Het enkele feit dat je niet kunt vaststellen tot hoeveel versnelling of tot hoeveel extra woningen een regeling heeft geleid, wil niet zeggen dat het niet heeft geleid tot extra, tot meer en tot sneller gebouwde woningen. Kortom, ik denk dat de conclusie niet helemaal te rechtvaardigen is op basis van de bevindingen die men heeft gedaan. Dat laat onverlet dat ik ook vind dat er veel concreter zou moeten kunnen worden gezegd hoeveel woningen het betreft en dat er veel concreter zou moeten worden gestuurd op het doel en op het resultaat. Maar ik heb zojuist toegelicht hoe wij daar regie op voeren. De WBI die we de komende jaren voortzetten, staat dus ook in de context van het hernemen van de regie, daar waar dat in de afgelopen jaren minder het geval is geweest. Het is dus minder een standalone financiële regeling. Het is veel meer een van de regelingen die past in een heel sturingsconstruct dat helemaal gericht is op resultaat. Overigens verwerken we de opmerking die de Rekenkamer maakt, in de vormgeving van de vierde tranche. Die vierde tranche gaat net na de zomer open.

Dan misschien nog één opmerking. Er wordt bijna de suggestie gewekt dat ook als je het miljard niet had uitgegeven, deze woningen gewoon gebouwd waren. Daarvan weten we vrij zeker dat dat niet het geval is. Dat kunnen we namelijk zien aan de afgewezen projecten. Er zijn projecten afgewezen. Twintig daarvan hebben we laten onderzoeken door RIGO. Op drie na worden die niet meer gebouwd. De twee van de drie die nog wel worden gebouwd, zeggen: we kunnen pas aan de slag als we dat financiële gat hebben gedicht. Dat was nou precies de functie van de Woningbouwimpuls. De stelling, of op z'n minst de suggestie, dat die woningen er wel zouden zijn gekomen als je de Woningbouwimpuls niet had gedaan, wordt bij ons dus niet gedeeld. Ik ken ook geen gemeente die die stelling deelt. Ik ken ook geen bouwende partij die die stelling deelt. Kortom, ik durf het daar gewoon niet mee eens te zijn. Ik kom nog met een nadere reactie.

Amsterdam wil ruimte bieden voor woningbouw, maar moet tegelijkertijd een bescherming bieden aan de werklocaties. Kunnen wij Amsterdam daarbij helpen? Het gaat om een heel grootschalige woningbouwlocatie, Haven-Stad. Het is onderdeel van de afspraken die we maken met de metropoolregio Amsterdam. Sterker nog, we hebben daar een NOVEX-gebied van gemaakt. Dat wil zeggen dat we onderkennen dat daar sprake is van een hele complexe gebiedsontwikkeling en van een enorme transitie van dat gebied. We zijn er als Rijk zelf bij betrokken om de puzzel daar op een goede manier te leggen. Werkgelegenheid en het vinden van een nieuwe plek voor de bedrijven die nu gevestigd zijn in de haven van Rotterdam, of nee, van Amsterdam... Sorry, ik ben een beetje geografisch gebiologeerd door Rotterdam! Maar ze hebben natuurlijk ook een haven in Amsterdam; dat is waar. Voor de bedrijven in die haven moeten we een nieuwe plek zien te vinden. We moeten werkgelegenheid met wonen zien te creëren en we moeten bescherming bieden aan plekken die geschikt zijn voor economische ontwikkeling. Overhaupt is dat een grote noodzaak voor de komende periode. Als we dat niet doen, dan zul je zien dat er door de transitie van het landelijk gebied, door woningbouw en door allerlei andere ontwikkelingen steeds minder plek is voor economische bedrijvigheid. Die plekken hebben we wel nodig. Dat geldt hier dus ook. Daarbij zijn we aan boord. Er is ook geld beschikbaar vanuit het MIRT om daarin te ondersteunen.

Dan de transformatie van vakantieparken. Daar is een aantal vragen over gesteld, onder andere door de VVD. Er is een deel van de vakantieparken, de categorie woonparken, dat veel potentie heeft om tot een woonwijk

omgezet te worden in de komende periode. Daar wordt natuurlijk veel aan gedaan. Er zijn best veel vakantieparken in transitie op dit moment. Er wordt dus veel aan gedaan. Er zijn tientallen parken waar op dit moment dat soort processen lopen. Ik zou willen toezeggen in de richting van de heer De Groot dat wij met provincies en gemeenten, in het kader van het regietraject en het komen tot de regionale woondeals in het vierde kwartaal, kijken of we per regio een inventarisatie kunnen maken van het daadwerkelijke transformatiepotentieel. Dan gaat het dus om de daadwerkelijke transformatie van de vakantieparken die zich zouden lenen voor dit type bouw. Ik geef daarbij één winstwaarschuwing, namelijk dat de kans dat we met heel veel vakantieparken enorm veel ruimte voor woningbouw hebben, kleiner is dan we denken. Maar ik ben er wel van overtuigd dat er mogelijkheden zijn, misschien wel tientallen. Ik wil de heer De Groot dus heel graag toezeggen dat we die inventarisatie maken. Uiteindelijk is het natuurlijk ook aan gemeenten om te bezien of ze het bestemmingsplan willen wijzigen gelet op de daadwerkelijke mogelijkheden en onmogelijkheden bij parken. Dat kan ik niet voor hen doen, dat kan ik niet overdoen, tenzij er in een regio wel een enorme woningbouwbehoefte bestaat, er tegelijkertijd heel weinig locaties zijn maar er wel dit potentieel aanwezig is. Dat is dus een ander verhaal, en dan kom je in een ander gesprek terecht met elkaar.

Het transformatiepotentieel moeten we allereerst in beeld brengen en vervolgens ook voldoende willen benutten. Dat wil ik eigenlijk doen op de manier zoals ik zojuist schetste in de richting van de heer De Groot.

De voorzitter:

Minister, kunt u zeggen wanneer de toezegging ingelost wordt?

Minister De Jonge:

In het vierde kwartaal.

De voorzitter:

Oké, in het vierde kwartaal.

Minister De Jonge:

Ja. Want het vergt een echte inventarisatie, en dat wil ik betrekken bij het sluiten van de regionale woondeals.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb nog een verdiepende vraag hierover. Best wel veel projecten lopen al. Kijk alleen al naar bijvoorbeeld het project Vitale Vakantieparken. Dat is een voorbeeld van een park waar de huisjes misschien wel voor 90% mee willen in de transformatie naar een woonpark en daarmee dus een woonwijk. Daarbij moet je ook voldoen aan alle bijbehorende geldende regels. Dus dat duurt even. Dat ben ik met de Minister eigenlijk wel eens. Alleen, volgens mij zegt de Minister zelf ook vaak: met inventariseren ben je er niet, het zit 'm juist in die uitvoering. Dan gaat er toch gedraaid worden op de stoel. Daar gaat mijn vraag uiteindelijk echt over. Als we een grote toevoeging willen doen – en ik denk dat het potentieel nog best weleens groter zou kunnen zijn dan de Minister in zijn winstwaarschuwing aangeeft – dan zul je hier en daar wel de regie moeten pakken. Er zitten heel veel mensen te wachten om daar te mogen wonen, dus we moeten echt alle mogelijkheden aangrijpen, want als je het aan de gemeentes laat... Die zitten toch vaak een beetje op de stoel te draaien van: «Wil ik dit wel aangaan? Wil ik deze stappen wel gaan zetten om dit park om te zetten naar een woonwijk, want het gaat me ook veel capaciteit kosten en weerstand opleveren om dat te doen». Er zijn best mooie voorbeelden in Nederland. Ik ken daar zelf ook een aantal van, die ik ook graag zou willen delen, maar er is toch ook wel een beetje landelijke regie nodig op de schifting en de doorzetting daarvan.

Minister De Jonge:

Ik denk dat we de doorzetting moeten organiseren via de regionale woondeals. Dat is ook de reden dat ik het daaraan koppel. Maar ik snap wel dat u zegt dat het niet vanzelf gaat. Het is inderdaad best wel een klusje om tegen op te zien. Je moet namelijk tegen de bestaande bewoners zeggen: van dit vakantiepark willen we toch graag een woonwijk maken en dat betekent dat er een einde komt aan bijvoorbeeld de huurovereenkomst. Dat is een heel ingewikkeld traject. Bij de vakantieparken waar dat het geval is geweest leidde dat tot enorm grote klussen ten aanzien van bijvoorbeeld de herhuisvesting van mensen. Het is natuurlijk ook niet zo – dat is een van de redenen om wel naar een flexibele schil toe te willen – dat er zomaar ruimte vrij is. In heel veel van dit type vakantieparken wonen inmiddels mensen die je eigenlijk ook gewoon als spoedzoeker zou kunnen beschouwen. Ook dat maakt dit best wel een erg ingewikkelde klus. Dus laten we het niet onderschatten. Ik ben het met u eens dat er regie nodig is. In die gevallen dat het echt gaat om «het maken van afspraken om» zou ik die inventarisatie willen laten landen in de afspraken die we vervolgens in de regionale woondeals maken. Vanaf dat moment hebben we natuurlijk ook gewoon de regie en de sturing op die regionale woondeals om ervoor te zorgen dat dit ook daadwerkelijk tot resultaten gaat leiden op de vakantieparken waar dit potentieel er ook daadwerkelijk is. Daarnaast is er natuurlijk gewoon een hulpvraag vanuit gemeenten. Daarvoor hebben we het expertteam. Dat blijft ook gewoon aan de slag om zijn zegenrijke werk te doen. Dat brengt mij bij de vraag van mevrouw Beckerman, namelijk: wat is de stand van zaken van het Onderzoek Opkopen vakantieparken? Dat onderzoek heb ik samen met de Minister van EZK laten doen. Wij zijn voornemens om én het onderzoek én onze reactie voor het reces aan u voor te leggen. Dus dat is niet voor 1 juli maar wel voor het reces. Op een mensenleven zit het dus vrij dicht tegen de toezegging aan die we hadden gedaan.

Dan de bouwkosten en de oorlog. De oorlog in Oekraïne heeft allerlei hele verdrietige gevolgen, maar een van de gevolgen is natuurlijk ook een grotere onzekerheid in de markt. Die grotere onzekerheid in de markt is bijvoorbeeld gelegen in het feit dat de bouwkosten hoger worden en dat sommige bouwmaterialen zelfs helemaal niet meer leverbaar zijn. Dat maakt dat eigenlijk iedereen in die hele bouwketen echt wel buikpijn heeft van de impact van de oorlog in Oekraïne. Dat maakt dat collega Harbers en ik een aantal weken geleden met alle bouwende partijen en alle opdrachtgevende partijen het gesprek hebben gevoerd over de vraag hoe je daar nou op een goeie manier mee om zou kunnen gaan. Stijgende bouwkosten moeten namelijk altijd een keer door iemand worden betaald. Stel dat opdrachtgevers precies op dezelfde manier hun aanbestedingsdocumenten maken en precies op dezelfde manier met boeteclausules en termijnen et cetera hun contracten zouden willen inrichten. Dan kan een aannemer op een zeker moment gewoon niet meer intekenen op zo'n opdracht. Als opdrachtgevende partij – vaak is dat de overheid – zal je dus in alle realiteit moeten zeggen: waar kan een bouwonderneming aan voldoen? Bouwondernemers maken zelf onderling natuurlijk ook dit type afspraken. Die zijn vaak niet mals. Het gaat bijvoorbeeld om afspraken tussen projectontwikkelaars en aannemers, tussen aannemers en leveranciers of tussen andere partijen. Ook voor hen geldt: pas nou een beetje op met dit soort al te ruige boetebepalingen. Laten we zorgen dat we de kosten en de risico's in de keten als geheel op een evenwichtige manier spreiden.

Daarover gaat de intentieovereenkomst die we een tijd geleden hebben afgesproken. We hebben daarin ook afgesproken dat we er per deelsector een verdieping op aanbrengen. Dat gesprek is geweest. We hebben afgesproken dat we per project moeten kijken hoe dat handen en voeten moet krijgen. Grote opdrachtgevende partijen, bijvoorbeeld Bouwend

Nederland of, aan de kant van het Rijk, Rijkswaterstaat of het Rijksvastgoedbedrijf, hebben gezegd: wij zijn belbaar op het moment dat in het project blijkt dat die ruimte er helemaal niet is. Laten we dit type signalen in kaart brengen en laten we heel concreet per project kijken hoe we de risico's op een evenwichtige manier verdelen. Dat zijn we op dit moment dus aan het doen.

U vraagt om een brief. Dat vind ik niet zo makkelijk om te doen, omdat ik dan echt word gevraagd om in een glazen bol te kijken hoe dit zich gaat ontwikkelen. Ik weet dat eerlijk gezegd niet. Ik denk dat de zorg op zich wel terecht is. Het leidt tot onzekerheid. Het kan ook leiden tot vertraging.

Daarom hebben we die intentieovereenkomst gesloten. Als er meer nodig is, gaan we meer doen, want ik vind dat we dit met elkaar moeten verhapstukken. Ik zou een stand van zaken kunnen schetsen bij de voortgangsrapportage van de staat van de volkshuisvesting. Die komt aan het einde van het jaar, in november. Die is weer onderdeel van het debat. Daarin zou ik u een stand van zaken kunnen geven over de impact die de Oekraïne-crisis heeft gehad op de stijgende bouw prijzen.

CO₂ heb ik nog niet gehad. We hebben het gehad over stikstof. Over CO₂ hebben we het niet gehad. Daarbij is alles wat over circulaire of emissievrije bouw gaat, vreselijk interessant. De bouwsector is helaas een sector die heel erg bijdraagt aan de CO₂-uitstoot, maar die dus ook heel veel kan bijdragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Als we in staat zijn om circulaire bouw de komende periode een daadwerkelijke duw in de rug te geven, dan kan de gebouwde omgeving bijvoorbeeld zelfs als CO₂-opslag gaan dienen. Daar doen we veel aan. We stimuleren biobased bouwen met generiek beleid, door de periodieke aanscherping van de milieuprestatie-eis gebouwen en met al het instrumentarium om emissieloos bouwen op de bouwplaats te bevorderen. Daarnaast doen we onderzoek naar een betere waardering van koolstofvastlegging in biobased bouwmaterialen. Eerlijk gezegd zie je ook echt wel dat dit bij heel veel wat meer innovatieve bouwers een vlucht begint te nemen. We hebben onder andere de City Deal Circulair en conceptueel bouwen. Dat helpt ook heel erg om deze manier van bouwen en denken veel breder voor het voetlicht te krijgen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Daar ben ik blij mee. Dat is ook heel hard nodig. We zitten namelijk ook aan de landbouwkant enorm te stimuleren – dat is een van de concrete perspectieven – dat boeren in de toekomst met vlasteelt en hennepeteelt et cetera mede hun boterham verdienen. Het helpt natuurlijk dat we niet alleen die productie stimuleren, maar dat we ook de vraagkant op orde krijgen. Dat gaat nu vooral een beetje convenantachtig, via stimulering en misschien via een subsidie links of rechts. Wanneer wil de Minister hier echt op gaan sturen door bijvoorbeeld in het Bouwbesluit te zeggen: zoveel procent duurzaam, zoveel procent circulair of zoveel procent biobased materials? Want dat is uiteindelijk een van de meest krachtige instrumenten om te sturen op gebruik van materiaal.

Minister **De Jonge**:

Ik ben bezig met het aanpassen van het Bouwbesluit om de lat juist zo hoog mogelijk te leggen. Dat is ook mijn uitnodiging geweest aan de sector. Die zei: wij kunnen eigenlijk best nog wel wat meer. Toen hebben we gezegd: help ons dan mee om de lat dan zo hoog mogelijk te leggen. Dat zijn we op dit moment aan het verwoorden met alle bouwende partijen, waarbij we niet zozeer naar het achterste wagonnetje luisteren, maar met name naar de voorhoede willen luisteren om te kijken wat we zouden kunnen. Dus nee, we moeten de lat absoluut hoog leggen. Dan nog een ander punt: we komen volgende week met het programma Mooi Nederland. Daarin willen we concrete perspectieven aanreiken voor multifunctioneel ruimtegebruik. Dat zullen we namelijk nodig hebben. Een

van de vormen van multifunctioneel ruimtegebruik is alles wat er moet gebeuren in de transitie van het landelijk gebied, in het toewerken naar een nieuw verdienmodel voor boeren. Als je dat nou eens zou kunnen combineren met landschapsbeheer of het verbouwen van biobased bouwmaterialen, heb je dan niet geweldig veel vliegen in één klap geslagen en zou dat niet kunnen leiden tot een nieuw verdienmodel voor boeren? Ik denk dat het kan, maar niet zomaar overigens. Dat is echt een heel traject, maar ik denk dat we er alles aan moeten doen om dat niet alleen te verkennen, maar ook om in delen van Nederland te laten zien dat dat kan. Het is wel interessant dat die vooruitstrevende bouwers al veel toepassingen hebben, bijvoorbeeld in isolatiematerialen. Daar wordt echt niet alleen spul van Rockwool gebruikt, maar bijvoorbeeld ook de lisdodde. En hoe fijn is het om het woord «lisdodde» een keer genoemd te kunnen hebben in een commissiedebat? Ja, toch?

De voorzitter:

Nou, Minister, dat is fantastisch. Voordat ik meneer Boulakjar het woord geef voor de volgende interruptie, wil ik toch even wijzen op de klok. We hebben tijd tot 17.00 uur. Dan moeten we uit deze zaal zijn, dus ik wil graag om 16.30 uur de eerste termijn afsluiten. Ik ben heel blij dat iedereen ontzettend gepassioneerd is op deze portefeuille ...

Minister De Jonge:

Ja, toch?

De voorzitter:

... niet in de laatste plaats de Minister. Daar ben ik echt heel blij om, maar ik zou toch iedereen even willen vragen om rekening te houden met de tijd en iets beknopter te zijn in de beantwoording, maar ook in het stellen van de vragen. Meneer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben altijd heel kort. De heer Grinwis kaapte net een-op-een mijn interruptie weg ...

Minister De Jonge:

Nou, dan zijn we snel klaar! Dank u wel.

De heer Boulakjar (D66):

... ware het niet dat ik wilde zeggen dat de heer De Jonge bekendstaat om zijn regie en soms strenge opstelling. Ik mis dat hier een beetje. Ik stelde vragen over het CO₂-budget, het bouwbudget, dat in 2027–2028 op dreigt te raken. Ik mis een beetje de urgentie bij hem in de zin dat hij zegt: hé jongens, ik pak de regierol in de grootschalige houtbouw en duurzame materialen. Ik verwacht meer power, regie en inzet daarop. Als hij mij een iets striktere toelichting daarop kan geven, ben ik al tevreden.

De voorzitter:

D66 mist uw strengheid.

Minister De Jonge:

Dank voor deze aanmoediging, maar me dunkt: als wij de lat zo hoog mogelijk gaan leggen in het Bouwbesluit, dan is dat toch de meest stringente, stevige interventie die je zou kunnen doen? Dus volgens mij zijn we het eens. Volgens mij doen we dat ook. Overigens is dat ook helemaal de sfeer in de bouwerij. Daar zie je echt een enorme voorhoede, die eigenlijk veel meer is dan een voorhoede. Het is eigenlijk de gemene deler aan het worden: bedrijven die heel vooruitstrevend zijn in het zoeken van klimaatneutrale oplossingen of zelfs CO₂-opslag via bouwmaterialen. Het circulair bouwen is echt ongeloofelijk ingeburgerd, maar dat

help je alleen maar door het Bouwbesluit aan te passen. Dat is dus ook wat ik ga doen.

Dan grond. Er was een grondvraag van de heer Nijboer, maar daar was ook een motie over van de heer Grinwis in het laatste debat. Die motie heb ik niet zomaar voorzien van de appreciatie «oordeel Kamer» of «overnemen»; nee, van het oordeel «amen»! Ik ben het er namelijk ontzettend mee eens dat grond een belangrijke complicerende factor kan zijn in het betaalbaar en snel genoeg bouwen, en dat grond niet alleen een onderdeel is van het probleem, maar ook een belangrijk deel van de oplossing kan zijn. Dat vergt wel uitzoekerij, ook naar de vraag hoe je meer regie op grond zou kunnen voeren aan de kant van de gemeenten en van het Rijk. Hoe kan het Rijk de gemeenten beter helpen om regie op grond te kunnen voeren? Hoe kunnen we voorkomen dat de grondprijzen altijd showstoppend zijn? Hoe kunnen we voorkomen dat alle financiële regelingen onrendabele toppen gaan zitten dichtleggen die eigenlijk zijn ontstaan door de grondprijs? Er zijn heel veel issues te tackelen. Dat ben ik op dit moment aan het doen. De motie roept mij op te onderzoeken wat we zouden kunnen doen. Daarop kom ik graag terug. Dat doe ik uiterlijk in het vierde kwartaal en mogelijk erwijs al in de vorm van een van de paragrafen uit het wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting, dat we ook in het vierde kwartaal aan de Kamer zouden willen doen toekomen.

Dan planbatenheffing. Daar wordt druk op gestudeerd bij BZK, maar we zijn nog niet uitgestudeerd. Er is heel veel voor te zeggen om het te doen, alleen is het technisch razend ingewikkeld om een goede vorm van planbatenheffing te kiezen. Niettemin zou ik best opnieuw willen kijken naar de meerwaarde ervan, dus ik kom erop terug. I will be back.

Dan de ambitie van de studentenwoningen rond Schiphol. Daarvoor geldt ook: I will be back. Het is echt teleurstellend dat dat project niet door kan gaan, vanwege overigens begrijpelijke redenen, namelijk geluid. ILT heeft gehandhaafd. ILT heeft ook gelijk gekregen van de rechter. Ik ga dus niet zomaar zeggen dat ik het eventjes ga oplossen. Ik heb wel gezegd dat ik opnieuw met de collega's van IenW om tafel ga om te kijken wat er wel mogelijk is en hoe het eventueel wel zou kunnen. Want het wil er bij mij eigenlijk niet echt in dat «computer says no» het eindpunt is als er een concreet plan ligt, er een concrete investeerder is en er een enorme behoefte is aan studentenwoningen. Dat kan toch eigenlijk niet waar zijn? Dus we studeren ons suf en ook hiervoor geldt: I will be back.

Dan de splitsing van de heer Van Haga, niet van de heer Van Haga zelf natuurlijk – nee, splitsen met één zetel gaat niet, hè ...

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
We hebben drie zetels.

Minister **De Jonge**:

Sorry. Sorry.

Hij heeft herhaaldelijk gepleit om splitsing onderdeel te maken van de oplossing. Platform31 heeft becijferd dat een inzet op splitsing ongeveer 5.000 tot 10.000 woningen extra per jaar zou kunnen opleveren, maar ik waag dat zelf enigszins te betwijfelen. Ik vind het een erg hoog gekozen aantal. Tegelijkertijd zijn er wel splitsingsmogelijkheden die met name binnenstedelijk echt iets kunnen toevoegen, zij het dat je dat niet moet willen in de oude stadswijken, want daar willen de gemeenten terecht juist een beetje van splitsing af. Dat leidt namelijk vaak tot verkamering, tot het volstoppen van toch al veel te kleine woningen met veel te veel arbeidsmigranten. De wijk Carnisse is hier langsgekomen. Dat was het wijkje waar ik als beginnend leraar voor het eerst een huis kocht, van de woningbouwcorporatie nota bene – maatschappelijk gebonden eigendom – voor 64.000 gulden. Ik denk dat in datzelfde huisje nou een multitude aan mensen uit Bulgarije woont. Ik denk dus dat dat niet altijd een zinvolle toevoeging is aan stedelijke ontwikkeling, maar het kan wel

en dus gaan we het ook doen. Ik heb toegezegd dat ik daarop terugkom, maar ik ben er nog niet uit hoe ik dat nader zou kunnen stimuleren op een manier die niet de leefbaarheid van steden onder druk zet.

De voorzitter:

De laatste interruptie van meneer Van Haga.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Ten eerste heeft BVNL drie zetels. Dat valt ook niet te splitsen. Althans, we gaan het niet proberen. Dan het splitsen van woningen. Er is een grote misvatting over wat splitsen van woningen is. Het splitsen van woningen is niet verkameren. Het splitsen van woningen is ook niet woningen volstoppen met heel veel mensen. Dat wordt gewoon door het Bouwbesluit beteugeld. Je kan daar beperkingen op zetten. Je kan zeggen: daar mogen niet meer dan zoveel mensen wonen. Je kan zeggen: één persoon moet minimaal zoveel vierkante meter hebben. Het gaat erom dat er in het verleden grote woningen zijn gebouwd en dat het best wel logisch is dat je een woning van 300 vierkante meter splitst in vier woningen van 75 vierkante meter, zeker als ouderen kunnen doorstromen naar bijvoorbeeld bejaardentehuizen nieuwe stijl. Dan hoeft je die nog steeds niet vol te stoppen met twintig arbeidsmigranten. Natuurlijk niet. Daar gaan gewoon vier gezinnen wonen in plaats van één gezin. Dat moet je als overheid natuurlijk begeleiden, maar als je dat met de goede randvoorwaarden doet dan kan dat inderdaad zo'n 10.000 tot 15.000 woningen opleveren – ik verstond het niet helemaal.

Minister De Jonge:

5.000 tot 10.000.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

5.000 tot 10.000 woningen. Dat draagt enorm bij. Als u nou ook nog ingaat op al die andere zaken, zoals een woning delen, bestemmingsplannen, verdieping erop en de kostendelersnorm, dan heb je overal 5.000 tot 10.000 extra woningen. Dat helpt enorm. Het is te makkelijk om daarvan af te zien door te zeggen: ik woonde daar toen en nu wonen daar tien Bulgaren. Nee, natuurlijk niet! Dat moet je natuurlijk voorkomen en dat kan ook voorkomen worden in de wet.

Minister De Jonge:

Dat is waar. Je hebt verschillende vormen van splitsen. Splitsen kan uiteindelijk leiden tot verkameren, maar dat hoeft niet. Je kunt ook twee zelfstandige woningen maken. Overigens is het ook prima om onzelfstandige woonruimten te creëren. Daar is niks mis mee. Maar er zijn grenzen die gaan over leefbaarheid en die moeten we helder markeren. We moeten gemeenten instrumenteren om dan ook op te kunnen treden. Tegelijkertijd is er potentieel. Daar wijst u terecht op. Ik heb u al eerder toegezegd – ik moet even terugzoeken in welk debat dat was en over welke termijn ik het had – dat ik terugkom op welke manier we het splitsen ook verder zouden kunnen stimuleren.

Ook op de andere elementen heb ik volgens mij al eerder gereageerd. Ik kom erop terug. Ik kom erop terug. Die financiële regeling, waarvan u zegt ... Ik ben het woord kwijt. Help me. Ja, «kostendelersnorm»! Ik kende alleen nog maar het lelijke frame word dat ooit is bedacht: de mantelzorgboete. Dat kan ik hier niet hardop zeggen natuurlijk. De kostendelersnorm dus. Die is afgeschaft tot 27. Daar deed de norm ook het meeste pijn. Volgens mij kost generiek afschaffen een half miljard. Dat is best een hele hoop geld en ook best een hele ongerichte manier om mensen bij elkaar te laten wonen. Dat is namelijk een hele dure manier om mensen bij elkaar te laten wonen. Ik weet dus niet of dat de allerbeste regel is. Het zal

best een beetje helpen. Maar het deed vooral pijn onder 27 en daarom hebben we de kostendelersnorm onder 27 afgeschaft.

Het bijplaatsen van woningen op een erf en de bestemmingsplannen makkelijker maken, kan al.

We zouden best kunnen kijken waar nu eigenlijk de belemmeringen zitten. Volgens mij heb ik u dat al toegezegd. Laat ik u gewoon toezeggen dat ik op al dit type suggesties die u heeft gedaan in het vierde kwartaal met een brief kom of dat ik een van de brieven uit het vierde kwartaal aangrijp om op deze suggesties te reageren. Dan kom ik ook echt een keer goed, concreet en grondig terug op de suggesties die u doet.

Voorzitter. Ik ga naar mijn tweede blokje, want ik heb ook nog een derde blokje te gaan. Ik voel uw hete adem in mijn nek. Ik ben echt heel dankbaar dat we vandaag de prestatieafspraken hebben kunnen sluiten, omdat dat voor ruim 2 miljoen huishoudens geweldig goed nieuws is. En voor 500.000 mensen die de laagste inkomens hebben, namelijk tot 120%, is dat nog beter nieuws, omdat het voor hen echt leidt tot huurverlaging. Ik noem een aantal elementen daaruit: op het terrein van beschikbaarheid gaan we werken aan de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen tot en met 2030. Daar is een investeringsvolume mee gemoeid van ruim 60 miljard. Dat investeringsvolume is haalbaar, omdat je de verhuurderheffing afschaft. Daardoor komt 1,7 miljard vrij en daarmee is het investeringspotentieel, het leenpotentieel voor corporaties, dusdanig verruimd dat er enorm kan worden toegevoegd aan nieuwbouw.

Ten aanzien van de verduurzaming gaat het over 675.000 bestaande corporatiewoningen die toekomstbestendig worden geïsoleerd en over 450.000 bestaande woningen die aardgasvrij worden gemaakt. En in 2028 zijn er geen woningen meer met een E-, F- of G-label. Over het isoleren van woningen is de afspraak gemaakt dat als je woning dan toekomstbestendig is geïsoleerd, niet om die reden de huur omhooggaat. Ik denk dat dat ook een fantastische afspraak is voor mensen.

Ten aanzien van de betaalbaarheid, en daarom noem ik hem bij dit blokje, is een groot probleem dat normaal de huren gekoppeld zijn aan de inflatie. Als de inflatie 2% is, kan dat een prima regeling zijn, want er wordt niet ingeteerd op investeringsvolume en er is een redelijke matige huurontwikkeling. Maar bij een inflatie van 8% is dat natuurlijk niet vol te houden. We moesten dus een nieuw ankerpunt kiezen. Ik ben heel blij dat we daar het ankerpunt cao-loonontwikkeling hebben kunnen kiezen minus 0,5%, want juist door minus 0,5% creëer je een autonome huurquoteverbetering die iedereen ten goede komt, generiek. Dat vind ik, in plaats van de in het coalitieakkoord gekozen huurbevrozing, een veel betere afspraak voor de komende jaren. Daarnaast kiezen we voor een eenmalige huurverlaging voor inkomens tot 120%. Dat zijn toch de mensen die het meeste in het rood staan, als het gaat over hun huurquote. Als je die huren allemaal eenmalig verlaagt naar € 550, dan betekent dat voor hen gewoon een serieuze verbetering van gemiddeld zes tientjes in de maand minder huur. Dat is overigens in 2024. Ik weet dat de corporaties dat eigenlijk het liefst in 2023 zouden willen, maar dat wil ik bezien in het kader van de besluitvorming in augustus, waar überhaupt alle koopkrachtmaatregelen opnieuw op tafel komen te liggen. In ieder geval is dus de afspraak gemaakt bij de start van de introductie van de normhuren, en dat helpt. Ik kom daar straks nog even terug. Dus alles op 2024.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil al mijn interrupties hierop inzetten. Allereerst over die 250.000 sociale huurwoningen die gebouwd gaan worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten zegt nu: dat klinkt allemaal mooi, maar als je

tegelijkertijd doorgaat met verkoop, sloop en liberalisatie, dan blijven er netto maar ongeveer 100.000 woningen in de plus over en dan kom je dus eigenlijk ongeveer op het niveau van 2013. Is dat werkelijk waar?

Minister De Jonge:

Dat laatste is sowieso niet waar, want als je 100.000 woningen netto in de plus hebt, dan kom je uit bij een netto plus. Maar het gaat om iets anders. We hebben 250.000 nieuw te bouwen woningen afgesproken. En 250.000 nieuw te bouwen woningen, zijn 250.000 nieuw te bouwen woningen plus nog de 50.000 woningen van de middenhuur. Daarmee nemen de corporaties de helft van het aantal toe te voegen betaalbare woningen voor hun rekening, dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarnaast is die 100.000 geen afspraak in deze prestatieafspraken. Die heeft wel in conceptafspraken gestaan en dat had als achtergrond dat ... We weten natuurlijk dat een deel van de sociale huurwoningen zo slecht is dat die gesloopt moeten worden, dus voor een deel zal er sprake zijn van sloop-nieuwbouw. Dat geldt bijvoorbeeld voor een deel van die woningen met een E-, F- of G-label. We weten dat er sprake is van verkoop, ik kom daar straks nog op terug, en dat is ook heel fijn voor mensen die best wel wat zouden kunnen lenen, maar onvoldoende voor de huizen die verder beschikbaar zijn. Die mensen zouden daarmee toch toegang hebben tot betaalbare koop. Dat betekent voor hen vaak lagere maandlasten. Dat is dus heel fijn voor de mensen die daar wonen. Dat is natuurlijk een te verkopen woning, die verschuift daarmee van het sociale huursegment naar het betaalbare koopsegment. Op zichzelf genomen is dat voor de doelgroep heel fijn, maar dat leidt inderdaad niet tot een netto toevoeging. Kortom, 250.000 nieuw te bouwen woningen is het doel. De resultante moet in ieder geval meer dan die 100.000 zijn, maar 100.000 is geen doel. Wat ik dus, nadat dit in de conceptafspraken heeft gestaan, ook met de gemeenten heb besproken, is dat gemeenten zelf de afspraken maken in het kader van lokale prestatieafspraken. Als gemeenten vinden dat er een grotere netto toevoeging moet zijn, dan is dat prima. Maak die afspraken dan op die manier met je corporaties, want het zal ook echt per corporatie verschillen. De aantallen sloop-nieuwbouw bijvoorbeeld zullen echt per corporatie verschillen. Dat hangt helemaal af van de kwaliteit van het huidige woningbezit. Ik ga daar dus sowieso geen doelstelling aan koppelen. Laten we dus om alle misverstanden te vermijden die 100.000 maar schrappen.

Die 100.000 is gewoon eigenlijk een soort bodem geweest. Zo gold dat ook, want dat was de vraag van u en van de heer Nijboer, in het wetsvoorstel dat een paar weken geleden besproken werd. Daar was de norm of de bodem eigenlijk nog lager. Er was namelijk geen min. Het is niet zo moeilijk om dat toe te zeggen, want een min wordt het niet. Het wordt een plus. De vraag is alleen hoe groot die plus kan zijn op het moment dat je 250.000 nieuw te bouwen woningen neerzet en ervan uitgaat dat een deel van de woningen verkocht wordt. Dat is juist heel fijn voor de mensen die die woningen kunnen kopen. En het is overigens ook best heel fijn dat bij een deel van de woningen sloop-nieuwbouw plaatsvindt, want dat betekent namelijk dat er een betere kwaliteit woning voor in de plaats komt te staan. Ondertussen staat overal het ambitieuze streven om naar een plus te komen in de sociale voorraad, en dat is een enorme trendbreuk ten opzichte van het verleden, de afgelopen jaren.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat is zeker een trendbreuk, want in de afgelopen jaren zijn de sociale huurders beroofd door 13 miljard verhuurderheffing te betalen. Met die trendbreuk ben ik het absoluut eens, maar dat betekent nog niet dat dit ook gaat zorgen voor kortere wachtlijsten. Als de Minister niet kan zeggen hoeveel woningen er netto ongeveer bij komen, dan is dus maar de vraag welk percentage van de woningen in Nederland straks sociale huur is. U

zegt: het is niet zoals in 2013, want het is een plus. Nee, omdat in de tussentijd het aandeel gedaald is. Wij zouden dat heel graag willen weten. We zitten hier als controlerende macht. Dus wat wordt het? Hoeveel komen er bij en wat gaat dat doen voor de wachtlijsten? Want die zijn nu ellenlang.

Minister **De Jonge**:

De wachtlijsten zijn zeker veel te lang en de mogelijke verdringing aan de onderkant van de woningmarkt is ook veel te groot. We moeten dus heel veel meer bouwen om de verdringing te verminderen en om de mensen die daar recht op hebben gewoon een plekkie te geven in een goed en duurzaam huis met een acceptabele energierekening. Daarvoor moet er geweldig veel gebeuren in de nieuwbouw en in de verduurzaming van de woningen die we hebben. Dat is de afspraak die we vandaag hebben gemaakt. We kiezen voor 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen erbij. Dat is waar de corporaties hun nek voor uitsteken en dat vind ik zeer bewonderenswaardig.

1,7 miljard is veel, maar met alle verlangens die we hebben is het snel op. De onzekerheden zijn natuurlijk groot. Die 1,7 miljard leidt wel tot een ongelooflijk groot investeringsvolume. In totaal gaat het over een kleine 120 miljard, waarvan ruim 60 miljard voor de nieuwbouw, ruim 45 miljard voor verduurzaming en opgeteld meer dan 10 miljard voor alle huurmaatregelen. Kortom, het gaat echt over heel veel geld. De corporaties zetten daar hun handtekening onder. Wat u vraagt, is: streef niet alleen naar die 250.000, maar zeg ook hoeveel het er netto moeten zijn. Dat heb ik gedaan in de conceptafpraak. Daarin heb ik gezegd dat het er in ieder geval 100.000 netto in de plus moeten zijn. De gemeenten zeggen dat het best een beetje meer zou kunnen zijn. Sommige corporaties zeggen dat ook. Ik heb gezegd: prima, streef daarnaar en maak die afspraken op lokaal niveau. Maar om het misverstand te voorkomen dat 100.000 het nieuwe doel zou zijn – dat was voor mij bedoeld om er een bodem in te leggen – heb ik gezegd: dan gaan we dat eruit halen. We hebben gezegd: over de nettotoevoeging maak je maar lokale afspraken, maar het streven is in ieder geval om de sociale voorraad te laten groeien. Ik denk dat dat op zichzelf genomen al een trendbreuk is geweest. Nogmaals, dat je een bodem in een afspraak legt, is helemaal niet zo'n gekke gedachte. Het initiatiefwetsvoorstel dat u met de heer Nijboer in de Kamer verdedigde, legde de bodem bij geen krimp, dus die bodem lag nog een stukje lager.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik krijg een heel lang antwoord op iets wat voor een groot deel niet de vraag was. Wij legden de bodem bij krimp omdat we hoorden dat het aandeel in de gemeenten ook kan dalen. Dat zegt u zelf ook. De gemeenten kunnen dus ook verder gaan. We hebben het voorbeeld van Rotterdam uit-en-ter-na genoemd. Daar worden hele wijken gesloopt en hebben mensen geen garantie meer op terugkeer. Ik krijg geen antwoord op de vraag of de wachtlijsten korter gaan worden. Want dat gevaar dreigt natuurlijk wel als de gemeenten er ook voor kunnen kiezen om wel door te gaan met sloop, verkoop en liberalisatie, terwijl ze een wachtlijst hebben van tien jaar.

Minister **De Jonge**:

Er worden in Rotterdam geen hele wijken gesloopt. Dat is niet het geval. Ik weet niet of u er weleens geweest bent, maar dat is niet een hele wijk. De Afrikaanderwijk heeft nog steeds een socialewoningbouwpercentage van dik 80%, dus laten we dat wel op een goede manier weergeven. De toevoeging van middeldure woningen aan de Afrikaanderwijk is, denk ik, echt een enorme upgrade van de wijk als geheel. Ik denk dat het niet fair is om op die manier over iets heel ingewikkelds te praten, namelijk over stedelijke vernieuwing in dat deel van de stad Rotterdam. Ik ken het

toevallig net iets te goed om dit schouderophalend aan mij voorbij te laten gaan. Ik was namelijk adjunct-directeur op een basisschool in die wijk en ik heb toen al gezien hoe noodzakelijk het was dat we die wijk gemengder gingen maken.

Dan ten aanzien van die plus: er is natuurlijk een plus op het moment dat je 250.000 woningen in het sociale segment bouwt. Natuurlijk doe je iets goeds voor de wachtlijsten als je heel veel nieuwe woningen toevoegt. Dat is één. Daarnaast is er in de «twee derde betaalbaar»-afsprakenruimte voor 350.000 woningen in het middensegment, waardoor je doorstroming creëert. Door doorstroming komen er meer sociale huurwoningen vrij en ook dat is van toegevoegde waarde om de wachtlijsten weg te werken. Daarnaast versnellen we door met alle versnelde opties aan de slag te gaan, zoals flexwoningen en transformatie. Kortom, ik denk dat we echt het maximale doen om te zorgen voor een versnelling van de woningbouw in het sociale en betaalbare segment, waardoor je doorstroming op gang krijgt. Ik denk dat dat iets goeds gaat doen voor de wachtlijsten; dat kan niet anders. Dat moeten we overigens ook doen, want de wachtlijsten zijn veel te lang en we hebben in de afgelopen tijd echt onvoldoende waargemaakt wat wel van ons verwacht had mogen worden, namelijk voorzien in voldoende sociale huisvesting. Dat is precies wat we nu wel doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit wordt mijn laatste vraag, voorzitter. Ik wil toch nog een opmerking maken over de Tweebosbuurt. Daar is niet alleen een wijk maar ook een gemeenschap gesloopt. De mensen stonden bij die sloopmachines en zeiden: hier wordt gewoon een hap uit mijn hart genomen. Wij hebben daar een heel protest georganiseerd. Er is een motie aangenomen over het recht op terugkeer. We hoorden deze week dat de Minister die niet onverkort gaat uitvoeren.

Mijn laatste vraag wil ik besteden aan de betaalbaarheid. Als de Minister zegt dat de betaalbaarheid een groot probleem is en dat heel veel huurders klem komen te zitten – het Nibud waarschuwt ervoor dat dat niet alleen de allerarmsten zijn, maar dat dat een veel grotere groep is – hoe kan het dan dat er morgen gekozen wordt voor een huurverhoging in 2023, 2024 en 2025?

Minister **De Jonge**:

Laten we de discussie over de Tweebosbuurt maar even in Rotterdam laten, want ik denk dat we daar vanmiddag niet uit gaan komen. Dat is één.

Twee. Ik ben blij dat u nog eens terugkomt op uw uitspraak over die 2% van morgen. Normaal is huurverhoging altijd inflatievolgend, in ieder geval in de sociale huur. Dankzij de wet-Nijboer, die wel moet worden gewijzigd, zoals de heer Nijboer zelf ook vindt, is die in het geliberaliseerde deel: inflatie plus 1%. De inflatie als anker was in normale tijden best een heel goed idee, maar in deze tijd is dat geen goed idee meer. Dat laat onverlet dat de huurverhoging, die inderdaad morgen ingaat, door de manier waarop die is berekend, eigenlijk enorm meevalt voor de mensen in de sociale huur ten opzichte van de inflatie. De inflatie is actueel 8%. Wat is het? 7% en een beetje, 7,8% of 7,9%.

De huurverhoging die morgen ingaat, is 2%. Die kost investeringsvolume aan de kant van de corporaties en is heel gematigd ten opzichte van de inflatie. Hoe komt dat? Door de berekeningssystematiek die we tot op heden hebben gehanteerd. Bij die berekeningssystematiek kijk je van december tot november wat de gemiddelde inflatie is geweest over het afgelopen jaar. Dat inflatiecijfer is vervolgens de huurverhoging die ingaat per juli van het jaar daarop. Kortom, omdat er met een gedateerd inflatiecijfer wordt gerekend, is er sprake van een hele matige huurstijging, waarbij door heel veel corporaties ook nog eens maatwerk

wordt toegepast. Kortom, ik deel niet dat de huurverhoging van morgen niet adequaat is.

Ik deel wel de opvatting dat de inflatie, juist omdat die heel veel mensen met een kleine portemonnee parten speelt, niet het anker kan zijn voor de komende jaren om met de huurverhoging om te gaan. We hebben gezocht naar een anker dat sowieso goed uitpakt en dat de onzekerheid bij huurders wegneemt. Dat is het anker van de loonontwikkeling. We hebben gezegd: de loonontwikkeling min 0,5% is een veel beter anker vanuit het perspectief van de huurders, omdat dat voor alle huurders in het sociale segment – dat zijn ruim 2 miljoen huishoudens – zekerheid betekent voor de komende drie jaar. Zij zullen zich afvragen: kan ik de huurstijgingen wel betalen? Ja, die kun je betalen, want die blijven altijd onder de cao-loonontwikkeling. Ik denk dat dat hartstikke goed nieuws is. Daarnaast is er voor de laagste groep ook een huurverlaging. De groep met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgt een huurverlaging tot € 550. Ik denk dat deze betaalbaarheidsmaatregelen, nog even los van de gratis verduurzaming... Want dat is het natuurlijk. Als je huur niet wordt verhoogd terwijl je woning wel wordt geïsoleerd, dan is dat gewoon een gratis verduurzaming die zich uitbetaalt in je energierekening. Als je alleen al kijkt naar de huurmaatregelen, dan is het sociaal huurakkoord van vandaag heel erg goed nieuws voor alle mensen in een sociale huurwoning. Het is echt heel erg goed nieuws.

De voorzitter:

Ik kijk even naar mijn collega's. Gezien de tijd leg ik u twee keuzes voor. We kunnen doorgaan met de beantwoording van de vragen door de Minister en dat afmaken tot 17.00 uur. Maar als u nog een tweede termijn nodig heeft, dan kunnen we de Minister ook vragen of hij de resterende vragen schriftelijk wil beantwoorden, zodat we de tweede termijn nu kunnen starten. Mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vind het prima om de Minister de beantwoording te laten afmaken, maar ik denk wel dat het verstandig is dat we het afronden met een tweeminutendebat volgende week, zodat er ook nog moties kunnen worden ingediend.

De voorzitter:

Daar is iedereen het mee eens. Dat is snel. Meneer Van Haga mag dat aanvragen en daar als eerste spreken. Dat staat vast. Zijn jullie eensgezind? Ik kijk nog één keer naar de collega's. Goed. Dan geef ik de Minister het woord om de beantwoording van de vragen af te maken.

Minister De Jonge:

De verkoop van corporatiewoningen is een gevoelig thema. Als de verkoop bedoeld is om corporaties hun eigen investeringsvolume te laten verdienen, dan leidt dat bij corporaties natuurlijk tot het idee: dat is zonde. Maar als de verkoop bedoeld is om de sociale woningvoorraad te verminderen, dan zal iedereen analyseren: kijk eens even naar de wachtlijsten. Dat is niet de keuze die in het regeerakkoord en in deze prestatieafspraken wordt gemaakt. Wat hierin wordt gezegd, is: er zijn mensen die in een sociale huurwoning zitten en die woning eigenlijk best heel graag zouden willen kopen omdat dat weleens minder hoge maandlasten zou kunnen opleveren, ook al is dat natuurlijk afhankelijk van de financiering die je krijgt.

Er zijn mensen die wellicht niet hun eigen sociale huurwoning zouden kunnen kopen, maar wel een andere sociale huurwoning. Met de verkoop van de sociale huur moeten we met name mensen die nu huren, toegang geven tot een betaalbare koopwoning. Dan verschuif je het van sociale huur naar sociale koop. Dat is het idee. Daarmee geef je ook mensen met

een kleine portemonnee de kans op eigenwoningbezit. Dat is onder een aantal voorwaarden een goed idee. De vraag is hoe we die voorwaarden daadwerkelijk in gaan vullen en hoe we dit op zo'n manier kunnen aanbieden dat deze potentiële kopers denken: dat is eigenlijk wel wat voor mij; dat zou ik wel willen proberen. Daarom ben ik een aantal zaken overeengekomen in de nationale prestatieafspraken. Aedes ontwikkelt voor het einde van 2022 in overleg met de Woonbond en mij een leidraad voor hoe corporaties actief kunnen worden geholpen met de verkoop van grondgebonden woningen aan huurders die dat willen en die daar de financiële mogelijkheden toe hebben.

Daarnaast spreken partijen af dat in de regelgeving wordt vastgelegd dat corporaties de grondgebonden woningen die zij willen verkopen, allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden voordat de woning in de vrije verkoop gaat. Voor verkoop door corporaties aan huurders zijn gunstige condities gecreëerd waar corporaties gebruik van kunnen maken, bijvoorbeeld verkoop onder voorwaarden, zoals bij mijn allereerste huisje in Carnisse. Dat was «maatschappelijk gebonden eigendom», dus ik moest het weer terugverkoopen aan de corporatie als ik het zou gaan verkopen.

Op die manier willen we het voor corporaties heel praktisch mogelijk maken om dit te doen, precies voor de doelgroep die daar het meeste bij gebaat is, namelijk mensen met een kleine portemonnee die toch willen kopen. Dit gebeurt onder voorwaarden die voorkomen dat er negatieve effecten optreden. Volgens mij is dat een hele zinvolle toevoeging. Aan het einde van het jaar kan ik terugkomen met die leidraad.

Dan de buitengewoon technische vraag van de heer Geurts over de fiscale bovengrens. Die heeft hier ook mee te maken. Voor de verkoop van die woningen geldt een fiscale bovengrens van € 240.000. Met de laatste prijsstijgingen is dat geen reële grens meer. Ik ben die opnieuw aan het bezien en ik kom daarop terug in de loop van het jaar.

Een aantal fracties refereerden aan de nepsociale huur. We zijn bezig om een wettelijke definitie vast te leggen. Dat wil ik doen in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Aan het einde van het jaar wil ik met een voorstel komen voor hoe die definitie eruit moet komen te zien om te voorkomen dat datgene gebeurt wat de heer Nijboer schetst, namelijk dat er allemaal woninkjes net onder de liberalisatiegrens worden neergezet, die onmiddellijk na de eerste indexatie uit de sociale huursector piepen. Dan de regulering van de middenhuur, het woningwaarderingstelsel. De botsproeven die we nu doen, gaan wel degelijk ook over het neerzetten van nieuw te bouwen middenhuurwoningen. Dat is ook nodig, want we willen dat investeerders aan boord blijven om die middenhuurwoningen te gaan bouwen. Daarom moet het woningwaarderingstelsel ook voor hen gelden. Dus het bestaande woningwaarderingstelsel zomaar even doortrekken naar de middenhuur zal niet kunnen; dat zal altijd met iets van een opslag of wat dan ook gepaard moeten gaan. Dat doen we nou juist om te zorgen dat we reguleren en huurders daarmee beschermen tegen de excessen die we op dit moment zien, maar ook om het voor investeerders wel aantrekkelijk genoeg te houden om die woningen neer te willen zetten. De heer Van Haga vraagt hoe dat zich verhoudt tot het eigendomsrecht, artikel 1 EP EVRM. Dat gaan we natuurlijk allemaal uitwerken in de wetgeving die hiermee gepaard gaat. De wet moet in 2024 ingaan. Dat betekent dat we hem aan het einde van het jaar op z'n minst in consultatie zullen moeten doen om te voorkomen dat we uit de tijd gaan lopen. Dus dat debat gaan we zeker hebben.

Dan kom ik bij de tijdelijke contracten. Dat was een vraag van de ChristenUnie. In het regeerakkoord staat de opdracht om ervoor te zorgen dat vaste huurcontracten weer gewoon de norm worden. De aanjager van die flexibele contracten in de afgelopen periode is dat je als verhuurder in het niet-gereguleerde segment gewoon kan vragen wat de gek ervoor geeft. Daarom gaan we het niet-gereguleerde segment juist wel reguleren.

Dat is het antwoord op die analyse. Daarmee heb ik de prikkel weggenomen om tot die tijdelijke contracten te komen, denk ik. Dat helpt om van vaste huurcontracten weer gewoon de norm te maken. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is. Overigens kunnen tijdelijke huurcontracten in een gebied tot leefbaarheidsissues leiden, omdat er telkens maar weer nieuwe mensen van buiten in komen en de bestaande bewoners telkens maar weer moeten verhuizen. U bent in Carnisse geweest in dat voorbeeld. Ik ga er helemaal van uit dat dat een gebied wordt dat de gemeente in het kader van goed verhuurderschap gaat aanwijzen. In de Wet goed verhuurderschap zit sowieso de mogelijkheid om slechte verhuurders buiten de deur te houden, maar ook om die tijdelijke contracten terug te dringen. Op die twee mogelijkheden stuur ik om ervoor te zorgen dat we de ongewenste kant van tijdelijke huurcontracten aanpakken. Je zou het natuurlijk ook nog helemaal kunnen verbieden. Je zou de wet van – wat is het? – 2016 of zo helemaal kunnen terugschroeven. Maar daar ben ik niet voor, omdat ik er beducht voor ben dat je daarmee ook de woningen weer uit de markt haalt die nu, dankzij het hebben van tijdelijke contracten, wel degelijk beschikbaar zijn. Want bijvoorbeeld iemand die twee huizen heeft, zou dan voor de rest van zijn leven vast komen te zitten aan een huurder in dat tweede huis, dat hij misschien heeft om daar later zijn kinderen in te laten wonen als die studeren. Dan zou je dat type woningen onttrekken aan de woningmarkt. Ik denk dat het onverstandig is om dat in deze tijd te doen. De vraag is altijd om hoeveel woning dat dan eigenlijk zou gaan, maar ik durf dat experiment nu eerlijk gezegd niet aan. Want dat zou weleens heel lelijk kunnen uitpakken voor huurders. Dus ik wil de beschikbaarheid van die woningen beschermen en tegelijkertijd de downsides van die hele flexibele contracten aanpakken, door de prikkel weg te nemen om tot flexibele contracten te komen en door in de wijken waar dit echt een groot probleem is, de interventiemogelijkheid van de gemeente aan het wetsvoorstel Goed verhuurderschap toe te voegen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik waardeer de inspanning van de Minister rond het wetsvoorstel Goed verhuurderschap en het bieden van meer ruimte aan gemeenten, maar daarmee is wat mij betreft nog niet volledig recht gedaan aan de afspraken uit het coalitieakkoord, waarin gewoon staat dat het vaste contract de norm is. Wat is er nou op tegen om als uitgangspunt te nemen dat een vast contract de norm is, zoals in de Woningwet is geregeld voor de toegelaten instellingen? De uitzonderingen zijn hierbij:

1. kort verblijf in verband met studie of werk;
2. tijdelijk verblijf in verband met renovatie, dus een wisselwoning;
3. huurder die een tweede kans of begeleiding krijgt;
4. woningzoekenden uit de maatschappelijke opvang of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

Dat zijn de vier categorieën waarvoor een tijdelijk contract mogelijk is. Gehoord het voorbeeld van de Minister kan ik mij heel goed voorstellen dat als iemand een tijdelijke woning heeft je daar een soort hardheidsclausule inbouwt. We zijn immers van een nieuwe bestuurscultuur en van maatwerk. Maar door het niet verder in te snoeren, maken we van het vaste contract niet echt de norm. Mijn vraag aan de Minister is dus of hij dit niet toch nog eens wil bezien. De VNG luidt de noodklok op dit punt. Aedes heeft hier volgens mij een goede lijn te pakken. Wil de Minister hier toch nog eens zijn tanden in zetten en kijken of hij goed invulling heeft gegeven aan de uitspraak dat het vaste contract de norm is, en kijken wat er toch nog meer mogelijk is ten opzichte van wat hij nu te berde brengt.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat we dit debat gaan hebben bij de behandeling van de Wet goed verhuurderschap. Ik denk echt dat daar, in die wijken waar dat

wetsvoorstel van kracht gaat zijn, met name de downsides te zien zijn van de enorme flexibilisering die we de afgelopen periode ook hebben gezien. Maar we hebben er dus juist ook instrumentarium voor om het daar terug te dringen. Wat de categorieën betreft die u noemt: ik kan in alle snelheid niet nagaan of dat inderdaad dekkend zou zijn voor alle situaties, waarbij ik vermoed dat, als je er niet in voorziet, dat leidt tot onttrekking van woningen aan de voorraad. Ik denk dat we door de bescherming van de aanvangsprijzen middels het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur in combinatie met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap kiezen voor een hele adequate invulling van die uitspraak uit het regeerakkoord. Laten we het zo doen: we gaan dit debat hernemen bij de behandeling van het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. Dat is inmiddels, of wordt, in behandeling genomen door de Kamer. Daar is lang over gesproken. Dat gaat een boeiend debat worden. Ik bereid me nu alvast voor, nu ik weet dat u mij daar het vuur aan de schenen gaat leggen. Ik bereid me nu alvast voor op de verdediging van de vraag of dit een adequate invulling is van de opdracht die u mij heeft meegegeven in het regeerakkoord. Dan weet ik mij voor de taak gesteld om u daarvan te overtuigen. Ik zie daarnaar uit, maar ik zie er ook een beetje tegen op. Ik ga dus heel hard studeren op een goede argumentatielijn.

De voorzitter:

Meneer Nijboer, we hebben nog een kwartier.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat weet ik. Ik heb hier vandaag niks over gezegd, maar ik ben er ook al tijden mee bezig. Dit is echt de norm geworden, net als op de arbeidsmarkt. Daar krijg je ook eerst een jaarcontract. Dat draait nu om, maar het is echt... De zekerheid van een woning, een jaarcontract, de hoogte van de huren, het misbruik daarvan: iedereen die ik maar ken – er is iemand op gepromoveerd in Groningen, de Woonbond, echt iedereen – zegt: hou ermee op! Ik vind het echt bij de Minister en ook bij het regeerakkoord passen om daar wat aan te doen. Ik ben het dus zeer met de ChristenUnie eens, die dat overigens met het amendement-Schouten destijds mogelijk heeft gemaakt. Dat was met de beste bedoelingen, maar er is echt nooit uitgekomen wat toen de bedoeling van die wet was; verre van dat. Zelfs Minister Blok, die zo rechts is als de neten, zei: nee, dit moet niet de standaard worden. Maar inmiddels is meer dan 50% van de huurcontracten wel flexibel.

De voorzitter:

Wilt u daar nog op reageren, Minister?

Minister De Jonge:

Ja, op z'n minst door te zeggen dat ik mij niet aansluit bij de kwalificatie van mijn echt zeer, zeer, zeer gewaardeerde oud-collega Blok. Overigens sluit ik mij aan bij de zorgelijke observatie ten aanzien van het veel te vaak toepassen van flexibele contracten. Voor heel veel doelgroepen is daar echt veel voor te zeggen; dan helpt dat gewoon. Maar het is veel te veel usance geworden. De inschatting in het Woononderzoek is dat het zo'n 29% van de mutaties in de afgelopen periode is. Het is dus niet het merendeel, wat ook weleens wordt gezegd, maar 29% is wel veels en veels te veel. Dus dat moet terug. En met 29% kan je niet zeggen dat het niet de norm is. Maar dat was natuurlijk ook nog voor de interventies zoals we die plegen, zijnde de regulering van de middenhuur en de Wet goed verhuurderschap. Dus nogmaals, ik zie mij gesteld voor de taak om inmiddels niet meer alleen de heer Grinwis maar ook de heer Nijboer, en ik weet zeker dat mevrouw Beckerman zich daar ook bij aansluit, ervan te overtuigen dat het instrumentarium dat we gaan hanteren, adequaat is

om te voldoen aan de opdracht om van vaste contracten weer gewoon de norm te maken. Succes, zo zeg ik tegen mijn ambtenaren.

De heer Klaver gaf aan dat je aan verduurzamen al veel eerder iets zou kunnen doen, want nu zit het wel heel erg vast aan 2030. Ik wil daar graag aan toevoegen dat alles wat we doen op het gebied van verduurzaming in het Sociaal Huurakkoord, verreweg het gros van de huurwoningen betreft. De sociale verhuurders hebben 2,2 miljoen woningen te verhapstukken. Het gaat over het afscheid nemen van de EFG-woningen in 2028. Het gaat over het isoleren van 675.000 woningen. Het gaat over het aardgasvrij maken van 450.000 woningen in die sociale huursector. Kortom, het is een hele grote bijdrage. Ook particuliere verhuurders zullen eraan moeten geloven doordat we de norm zetten op 2030. Dat gaat natuurlijk al veel eerder z'n uitwerking hebben, want als je 2030 wil halen, kun je maar beter morgen beginnen. Kortom, ik ben zelf wat minder somber. Ik denk juist dat de optelsom van wat we doen behoorlijk is. Daarnaast subsidiëren we natuurlijk ook particuliere verhuurders om hen te helpen. Ik denk dus dat er best heel veel gebeurt. Wat ik daar nog aan toe zou willen voegen, is dat we in de tussentijd ook willen kijken hoe het woningwaarderingssysteem verduurzaming meer kan waarderen, zodat het ook voor particuliere verhuurders beter rendeert. Het moet namelijk wel gezegd worden dat er voor particuliere verhuurders gewoon sprake is van een split incentive. Dat woningwaarderingssysteem moet er dus ook toe leiden dat het aantrekkelijk wordt om te gaan verduurzamen.

Waarom wil de Minister het loket voor de heffingsvermindering al op 1 oktober sluiten, terwijl de verhuurderheffing pas op 1 januari 2023 wordt afgeschaft? Het kabinet kiest ervoor om de aangiftedatum van de verhuurderheffing te handhaven op 30 september, zoals de afgelopen jaren. Een verschuiving van de aangiftedatum vergt een wetswijziging. Dat zou eigenlijk een beleidsintensivering zijn boven op de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, waarvoor geen dekking aanwezig is. Omdat ook niet aannemelijk dat deze verruiming een serieuze impact hebben op de investeringen, handhaaft het kabinet de aangiftedatum op 30 september. Die woningen komen er toch. Verhuurders die vanaf 1 oktober projecten voltooien, worden niet benadeeld door het vasthouden aan die aangiftedatum van 30 september, want als het kabinet de verhuurderheffing niet zou afschaffen, dan zouden zij de heffingsvermindering in de aangifte over 2023 kunnen verzilveren. Met het voorliggende voorstel hoeven verhuurders vanaf 2023 in het geheel geen verhuurderheffing meer te betalen. Dit is een levendig dispuut met de corporaties; dat begrijpt u. Maar dit is wel de uitkomst van het dispuut. Overigens is de uitkomst de prachtige afspraken die we vandaag hebben kunnen maken en die leiden tot een enorm investeringsvolume van 120 miljard in negen jaar tijd. Dat is unprecedented, zou ik willen zeggen. De heer Klaver vroeg naar het budgettaire beslag van de vereenvoudiging van de huurtoeslag. Hij vroeg: is dat een bezuiniging? Nee, het is geen bezuiniging. De hele hervorming van de huurtoeslag, met alle afspraken in het regeerakkoord, is een intensivering van 300 miljoen. Daar is 300 miljoen voor gereserveerd. Daarnaast is het helaas ook nodig om de eigen bijdrage met € 4 te verhogen. Dat dekt dan het resterende budgettaire gat. Die hervorming van de huurtoeslag is dus geen bezuiniging. Er wordt geïntensiveerd. Maar het is wel zo dat er mensen zijn die erop vooruitgaan en mensen die erop achteruitgaan. De investering die we vandaag doen met het maken van de prestatieafspraken, die dus sowieso voor iedereen profijtelijk zijn, maar voor de mensen tot 120% van het sociaal minimum echt een verlaging inhouden van de huur, zorgt er dus voor dat de groep tot 120% er niet op achteruitgaat. Ik denk dat dat heel verstandig is. Bij het in consultatie gaan van het wetsvoorstel zal ik al die inkomenseffecten natuurlijk op een goede manier schetsen. Als we eenmaal de behandeling hebben van de totale hervorming van de huurtoeslag, zullen wij zonder twijfel juist veel komen te spreken over

inkomenseffecten. Daar ga ik van uit. Daar zitten gewoon plussen en minnen in. Daar moet je ook eerlijk over zijn. Maar er zitten heel veel meer plussen dan minnen in. Het is ook wel verstandig om dat op het netvlies te houden.

Dan de wet-Nijboer. Voor de vrije sector geldt «inflatie plus 1%». Dat is natuurlijk niet vol te houden. Dat vindt het kabinet en dat vindt ook de heer Nijboer. Er is dus al een wetsvoorstel in consultatie dat dat automatisme ongedaan moet maken. Daar moet iets nieuws voor in de plaats komen. De nieuwe norm voor de sociale sector hebben we met elkaar bepaald. De nieuwe norm voor de particuliere sector heb ik nog niet bepaald. We willen in ieder geval dat automatisme eruit halen. Uit het feit dat ik erg enthousiast ben over dat nieuwe anker zou u zich zomaar het idee kunnen vormen dat het nieuwe wat we willen voor de particuliere sector ook enigszins gebaseerd is op dat anker, zij het dat het natuurlijk niet hetzelfde kan zijn als bij de corporatiesector. Dat begrijpt u ook. Ik kom gewoon met een voorstel dat daar op een goede manier aan tegemoetkomt. Uiteraard heeft u daarover het laatste woord – niet u in uw eentje natuurlijk, maar u als Kamer heeft daarover het laatste woord. Voorzitter. Dan ga ik naar de vragen over de aandachtsgroepen. Ik heb wel het meeste gehad, hoor. Ik ben al over de helft; dat wel. Dat ter bemoeiding. Met het programma Een thuis voor iedereen kijken we zeer intensief naar alles wat we moeten doen op het gebied van het huisvesten van aandachtsgroepen. We hebben het al wat langer over de statushouders gehad, maar dat is maar een van de aandachtsgroepen. Het is er echt op gericht om het huisvesten van alle aandachtsgroepen te verbeteren, want het is te veel dringen op dit moment. Te veel mensen staan achteraan in de rij. Je zou veel meer mensen veel sneller een mogelijkheid willen geven. Dat geldt voor alle aandachtsgroepen.

Dat raakt uiteraard aan de woonvisies, waar mevrouw Den Haan een punt over maakte. Ik noem ze «woonzorgvisies», omdat dat inmiddels een gangbare term is bij gemeenten. Maar u heeft wel gelijk: het gaat over veel meer dan alleen zorg. Het gaat er natuurlijk ook om dat je de leefbaarheid als geheel zou moeten willen betrekken bij de woonzorgvisies. Ze moeten ook – dat punt benoemde u – voldoende concreet zijn om daadwerkelijk de basis te kunnen zijn voor de prestatieafspraken die je maakt.

Het maken van woonzorgvisies wordt verplicht. Dat komt te staan in de wet over het versterken van de regie op volkshuisvesting. We werken op dit moment met koplopergemeenten uit hoe we de woonzorgvisies gaan maken. Daarbij toetsen we ook op de vraag of het voldoende concreet is. Om het voldoende concreet te maken, komt ook gewoon in de wet te staan welke wettelijke minimumeisen eraan moeten worden verbonden. Je moet de prestatieafspraken hierop kunnen baseren. Dat is de bedoeling. Het moet ook gaan over de goede doelgroepen. We moeten die doelgroepen met elkaar dus ook willen benoemen. Doelgroepen moeten zich ook nog eens laten definiëren, omdat het anders nog steeds wazig blijft waar we het over hebben en het nog steeds heel moeilijk is om tot afspraken te komen.

Daarnaast maken we een huisvestingsverordening verplicht. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft op dit moment een huisvestingsverordening, maar de andere helft niet. Als je een huisvestingsverordening hebt, kun je veel beter sturen op de toewijzing van woningen voor aandachtsgroepen. Er komt dus een verplichting om tot een huisvestingsverordening te komen.

Kan er ook regie komen op de huisvesting van huisartsen? Bij de huisvesting van huisartsenzorg ligt het voortouw natuurlijk bij de Minister van VWS. Op 21 maart heeft hij daarover antwoorden op Kamervragen naar de Tweede Kamer gestuurd. Het is niet dat ik dat uit mijn hoofd wist, hoor. Dat hebben we eventjes opgesnord.

Om de 30% is veel te doen, ook in het land. Het is goed dat u daar een aantal vragen over heeft gesteld. Ik wil daar namelijk geen misverstanden over laten bestaan. Waarom doen we dat? Waarom schrijven we dat op? Dat doen we niet om in ieder project 30% sociale woningbouw te creëren, zeg ik tegen de heer Grinwis, omdat het maar zeer de vraag is of dat een passende en adequate oplossing is. Stel dat er in een wijk met nu 80% sociale woningbouw een paar straten uit worden gesloopt, en dat daar in het kader van een project nieuwe woningbouw voor terugkomt. Als je daar weer 30% sociale woningbouw aan toevoegt, ben je denk ik onvoldoende bezig met het gemengder maken van die wijk. Zo moeten we het niet doen, zelfs niet op het niveau van iedere gemeente, vind ik. Als een regio waarin de grote stad dik 40% sociale woningbouw heeft en de regiogemeenten -20% sociale woningbouw hebben, dan is zorgen voor een veel eerlijkere verdeling van de sociale woningbouw de allerbelangrijkste opdracht voor die regio. Vooral de omliggende gemeenten moeten dan dus een enorme stap voorwaarts zetten op het gebied van sociale woningbouw. Die grote gemeente moet dan misschien ook sociale woningbouw neerzetten, maar die heeft vaak een veel grotere opdracht op het gebied van het middensegment. Ik wil dus een evenwichtigere spreiding. Ik wil dat iedere gemeente haar eerlijke aandeel neemt. Ik wil dat woningcorporaties, nu zij zo veel investeringsvolume hebben en ze 250.000 nieuwe sociale woningen gaan bouwen, ook een open deur vinden bij de gemeenten die normaal heel vaak «mij niet bellen» zeggen als woningcorporaties graag nieuwe sociale woningen willen neerzetten. Kortom, ik wil dat we de sociale woningbouw gewoon veel eerlijker gaan verdelen, vandaar dat ik 30% als streefnorm heb genoemd. Ik vind dat iedereen die daar nog lang niet is daarnaartoe moet werken. Als je nu zit op -20%, dan ga je er de komende tien jaar echt niet komen. Dat zou betekenen dat je alleen maar sociale woningbouw gaat neerzetten. Dat gaat natuurlijk ook niet werken, want zo'n project is waarschijnlijk niet rendabel. Kortom, ik wil dat streven naar die 30% neerzetten in de regionale woondeals. Ik wil dat de regio's daar op een geloofwaardige manier naar streven. Daarnaast wil ik dat de provincies een stok achter de deur hebben. Ik wil dat ze de gemeente die nog steeds «mij niet bellen» zegt, wél bellen en zeggen: ook jij hebt echt een taak te doen, want anders is de taak voor de ander veel te groot. Zo wil ik het dus uit gaan voeren. Volgens mij is dat een evenwichtige manier van doen. Ik denk dat dit ook een adequaat antwoord is op datgene wat de heer De Groot aangeeft: kan het zijn dat een grote stad minder dan die 30% doet? Ja, dat kan zeker zo zijn. Die stad zal zeker ook nog wel sociale woningbouw gaan toevoegen, want dat willen grote steden nu eenmaal. Maar dat kan ook weleens minder zijn dan die 30%, omdat een grote stad vaak een veel grotere opdracht heeft in het middensegment en heel veel zorgen heeft dat het middensegment uit de stad verdwijnt. De omliggende gemeenten moeten op enig moment ook de provincie aan de telefoon kunnen krijgen als zij toch denken: nou, voor mij eventjes niet.

De voorzitter:

Ik zie dat er nog interrupties zijn. De Minister is ook nog niet door zijn vragen heen, maar ik heb net even overleg gehad. De zaal moet echt om 17.00 uur leeg zijn. Een aantal van ons heeft ook nog andere afspraken. Dat is echt heel vervelend, maar ik wil ...

De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter, dat snap ik, maar dan zou ik wel graag willen weten hoe we omgaan met de vragen waarop nog geen antwoord gekomen is.

De voorzitter:

Dat wilde ik nu net gaan voorstellen. Ik wil de Minister en zijn ondersteuning vragen om die vragen schriftelijk te beantwoorden, waarbij het

de leden uiteraard is toegestaan om daar nog een keer vragen over te stellen. Ik wil meneer Van Haga nog de gelegenheid geven om een tweeminutendebat aan te vragen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik vraag graag een tweeminutendebat aan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat dachten wij al. Dat is dus bij dezen geregeld. Ik heb ook nog een aantal toezeggingen. Die zal ik toch nog even voorlezen, ook al gaan een aantal collega's nu weg. De Minister heeft in ieder geval de volgende drie toezeggingen gedaan.

- De Minister inventariseert in samenspraak met provincies wat het transformatiepotentieel is en laat dit landen in de regionale woondeals; dat is een toezegging aan meneer De Groot.
- De Minister neemt in de Staat van de volkshuisvesting, die in Q4 naar de Kamer komt, een stand van zaken op ten aanzien van de impact van de oorlog in Oekraïne op het volkshuisvestingsbeleid; dat is een toezegging aan meneer Boulakjar.
- De Minister komt in Q4 terug op de suggesties die de heer Van Haga gedaan heeft, zoals splitsen, kostendelingsnorm, woningdeling en verdieping erop; die toezegging is dus aan de heer Van Haga.

Dan wil ik allereerst de Minister heel hartelijk danken voor het beantwoorden van de vragen. Er staan er volgens mij niet zo heel veel meer open, maar die antwoorden krijgen we schriftelijk. Dank ook aan de ambtenaren voor de ondersteuning. Dank aan alle collega's, aan de mensen op de publieke tribune, de mensen die thuis of op het werk meekeken en ook aan de bodes voor de ondersteuning. Dank u wel.

Sluiting 17.00 uur.