

Vergaderjaar 2022–2023

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1066**

### **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 22 juni 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 23 mei 2023 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. 24 april 2023 inzake uitwerking van enkele onderdelen van de nationale prestatieafspraken en andere beleidstrajecten (Kamerstuk 32 847, nr. 1036);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 april 2023 inzake reactie op verzoek commissie over de opvolging van het vorig jaar verschenen rapport «Een thuis voor iedereen», over de huisvesting van aandachtsgroepen (Kamerstuk 32 847, nr. 1033);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2023 inzake reactie op het Rli-rapport Onderdak bieden (Kamerstukken 29 453 en 32 847, nr. 560);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 maart 2023 inzake antwoorden op vragen commissie over het fiche: Verordening dataverzameling en -deling kortetermijnverhuur accommodatie (Kamerstuk 22112–3581) (Kamerstuk 22 112, nr. 3624);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 maart 2023 inzake evaluatie Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 559);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 2 maart 2023 inzake beleidsreactie op het onderzoeksrapport Staat van de corporatiesector 2022 (Kamerstuk 29 453, nr. 558);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 februari 2023 inzake reactie op verzoek commissie over de nadere reactie op beëindiging permanente bewoning van recreatiewoningen;**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 december 2022 inzake huisvesting vergunninghouders in de tweede helft van 2022 (Kamerstukken 32 847 en 19 637, nr. 988);**

- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 22 december 2022 inzake gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energie- en inflatiecrisis (Kamerstuk 32 847, nr. 987);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 december 2022 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2022 (Kamerstuk 32 847, nr. 986);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 9 december 2022 inzake regulering middenhuur (Kamerstuk 27 926, nr. 372);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 december 2022 inzake standen van de uitvoering van Kadaster en de Dienst Huurcommissie (Kamerstuk 29 362, nr. 314);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 november 2022 inzake afschrift brief aan de gemeente Arnhem inzake de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 371);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 4 november 2022 inzake toezegging gedaan tijdens het commissiedebat Wonen op 29 september 2022, over belastingdruk bij woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 555);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 4 november 2022 inzake actualiteit in woonbeleid (Kamerstuk 32 847, nr. 978);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 november 2022 inzake toezichtrapport WSW 2021 (Kamerstuk 29 453, nr. 554);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 oktober 2022 inzake eerste contouren regulering middenhuur (Kamerstuk 27 926, nr. 369);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 oktober 2022 inzake convenant transparantie aanvangshuurprijzen (Kamerstuk 27 926, nr. 368);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 oktober 2022 inzake EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland (Kamerstuk 29 453, nr. 553);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 30 september 2022 inzake afschrift brief aan provincies, gemeentes en woningcorporaties over de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in de eerste helft van 2023 (Kamerstukken 32 847 en 19 637, nr. 972).

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: Beckerman**  
**Griffier: Honsbeek**

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

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

Aanvang 16.30 uur.

**De voorzitter:**

Goedemiddag. Welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Aan de orde is een debat over de Staat van de Volkshuisvesting. Ik heet de Minister van harte welkom, die heel graag vermeld wil hebben dat hij exact op tijd is binnengekomen. Ik heet alle Kamerleden ook van harte welkom. Ik zal ze voorstellen op het moment dat ze gaan spreken. Er is een spreektijd van vijf minuten per fractie voorgesteld. Ik stel voor dat we vier losse vragen stellen. Ik dacht: ik zet laag in en dan zullen ze wel meer voorstellen, maar er is al mee ingestemd. We gaan direct van start. Ik geef als eerste het woord aan de heer Eerdmans van de fractie van JA21.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Voorzitter, dank u wel. Het probleem met deze Minister is in mijn ervaring niet het te laat binnenkomen, maar het op tijd stoppen met praten. Maar goed, dat even terzijde.

Ik trap af namens onze partij, JA21. Voor ons is de Staat van de Volkshuisvesting onlosmakelijk verbonden met de centrale vraag hoeveel mensen we in Nederland willen hebben. Wat is eigenlijk de verhouding van het aantal mensen ten opzichte van de ruimte die we hebben, het beslag op de huizen en de voorzieningen enzovoorts? We hebben nu bijna 18 miljoen mensen in ons land. Dat is een enorm steile groeicurve. Dat kun je terugzien in de cijfers. Hebben wij in ons land de ruimte om al die mensen op te blijven vangen? Tenzij we nieuw land winnen – dat kan natuurlijk ook – bijvoorbeeld door het inpolderen van meren of door het winnen van land ten opzichte van de zee, zullen we ons moeten beperken tot de ruimte die we hebben. Dat gaat steeds moeizamer. Ik denk dat we dat niet moeten doen, want we weten dat er ieder jaar mensen bij komen. Het nettomigratiesaldo is gemiddeld zo'n 100.000 mensen, maar vorig jaar waren het zelfs 227.000 mensen. Dat zijn allemaal extra mensen die wij moeten huisvesten. Dat is al heel erg lastig voor de mensen die nu een huis nodig hebben, dus laat staan als we nieuwe mensen, nieuwe migranten, toelaten. Ik heb de indruk dat de Minister dat vorig jaar ook zei in Trouw. Hij zei: de migratie zal omlaag moeten als wij voldoende huizen willen kunnen bouwen, want we bouwen nu tegen de klippen op. Hij heeft daarin helemaal gelijk gehad, maar de vraag is: wat gebeurt daarmee? Het probleem van deze Minister is misschien wel zijn eigen collega-bewindspersoon op Asiel en Migratie, de heer Van der Burg. Hoe ziet hij dat? Het draagvlak – dat is een van de woorden die u zelf gebruikt – om aan de knoppen te draaien, is erg beperkt. Veel te veel mensen zoeken hun heil in ons land. Dat kunnen we hun niet kwalijk nemen, maar daar is bijna geen draagvlak voor. Dat zien we nu ook weer terug in de brandbrief van Roemer uit Limburg. Dat is niet iemand uit de rechtse hoek, maar hij zegt wel: het kan zo niet doorgaan met de groei van het aantal mensen. Ik krijg graag een reactie op het punt van dat absorptievermogen. Dat is voor mij de centrale these: hoeveel mensen kunnen wij aan in Nederland? Ik kom op mijn tweede vraag. Ik kijk simpelweg naar de status quo. Hoeveel minuten heb ik eigenlijk nog, voorzitter?

De **voorzitter**:

U heeft nog tweeënhalve minuut.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Dan ga ik gauw door.

Ik noem een voorbeeld. Als de provincie Gelderland haar beleidsplannen wil realiseren, is er een tweede provincie Gelderland nodig. Kortom, als we de ambities willen waarmaken voor het aantal huizen dat we willen bouwen, dan zullen we nog veel meer ruimte nodig hebben. De vraag is: is die ruimte er wel? Bij die ambities hoort heel veel ruimtebeslag. Hoe kijkt u daartegen aan? Want een tweede Gelderland gaat er niet komen. Is de Minister het met mij eens dat jaarlijks een stad van ongeveer 100.000 mensen erbij gewoon niet kan en dat je daar met geen enkel woonbeleid tegenop kunt bouwen? Dat geldt ook voor het op elkaar stapelen van woningen. Dat zal ten koste gaan van extreem schaarse ruimte, van groene ruimte, van ruimte die we voor andere zaken nodig hebben, zoals recreatie en infrastructuur.

Voorzitter. Ik heb nog een vraag over betaalbare woningen. De Minister heeft goede ambities ten aanzien van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Wij vinden dat prima, maar hoogleraar Johan Conijn laat zien dat die ambitie volledig ontmanteld wordt. Volgens de hoogleraar woningmarkt leidt het nationale woningbouwprogramma tot een verdere daling van de sociale huur in plaats van tot een stijging. Dat is dus het omgekeerde van wat de Minister beoogt. Ik geloof dat collega Nijboer hierover schriftelijke vragen heeft gesteld. Dat is heel goed. Als het kan, dan wil ik graag de analyse van de Minister horen.

Voorzitter. Ik wil nog even naar de sociale huur kijken. Het landelijk gemiddelde van de sociale huur bedraagt ongeveer 27%. Op de vraag hoe gemeenten gezamenlijk voor meer sociale huur gaan zorgen als het landelijk aandeel relatief minder wordt, heeft de Minister geen antwoord gegeven. Althans, dat is mij niet bekend. De Minister is van plan om gemeentes onder druk te zetten om dat landelijke gemiddelde te gaan halen: verplicht 30% van de nieuwbouw invullen met sociale huur. Ik heb daar een paar vragen over. Over welke gemeentes gaat dit? Is daar een overzicht van beschikbaar? Houdt de Minister rekening met verschillen tussen gemeentes en regio's? Op welke manier wil de Minister die verplichting gaan afdwingen? Heeft hij daar ideeën over? En hoe kijkt hij aan tegen de uitvoerbaarheid? Want we kunnen de bui al zien hangen. Gemakkelijk een nieuwe verplichting op papier zetten is geen enkel probleem, maar stel dan straks niet de vraag: hoe is het toch mogelijk dat het fout is gegaan? Want die hadden we volgens mij van tevoren kunnen stellen.

Voorzitter, de tijd vliegt, dus ik ga naar het laatste punt dat ik heb. Dat is het onderzoeksrapport Staat van de corporatiesector. Daar staat heel veel in. Ronduit alarmerend vond ik de waarschuwing van de Autoriteit woningcorporaties. Die zegt: er is gewoon een geldtekort bij de corporaties. Er is door allerlei verplichtingen – heel begrijpelijk – eigenlijk gewoon een enorm probleem in de toekomst, namelijk dat men het geld gewoon niet meer heeft om te investeren in woningen. Dat is een alarmerende conclusie uit dat rapport. Graag krijg ik daarop een reflectie van de Minister. Ik word er namelijk onrustig van dat wij aan de ene kant de erkenning krijgen dat er een probleem is met de financiële stapeling van verplichtingen ...

De **voorzitter**:

Wilt u richting een afronding gaan?

De heer **Eerdmans** (JA21):

Laatste zin. Maar aan de andere kant horen we ook relativeringen in de trant van: jongens, ga maar rustig slapen, want het komt echt goed. Dan is mijn vraag dus: gaat het nou vriezen of gaat het dooien?

Voorzitter, tot zover. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank aan de heer Eerdmans van de fractie van JA21. Dan gaan we nu naar de heer Kops van de PVV-fractie.

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. In 2021 kwamen we zo'n 279.000 woningen tekort. In 2022 is dat woningtekort niet afgenomen maar verder gestegen naar maar liefst 314.000 woningen. Conclusie: het wordt eigenlijk alleen nog maar erger en erger.

Een van de schrijnende gevolgen daarvan is dat er steeds meer economisch daklozen zijn. Economisch daklozen zijn mensen met een baan, met een inkomen en met een gezin, maar zonder een dak boven hun hoofd. Noodgedwongen slapen zij dan in een ijskoude auto of bij vrienden of familie op de bank. Dit gebeurt allemaal in Nederland. Willen zij een sociale huurwoning? Vergeet het maar, want de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn ontzettend lang. Kijk bijvoorbeeld naar Nijmegen. Daar sta je gemiddeld meer dan 21 jaar op de wachtlijst. Als je je daar dus op je 18de inschrijft voor een woning, dan ben je als je geluk hebt op je 39ste aan de beurt.

En dan te beseffen dat statushouders nog altijd massaal voorrang krijgen en dat statushouders zelfs woningen weigeren die ze met voorrang aangeboden krijgen. Een paar weken geleden nog kreeg een Afghaans gezin met acht kinderen een enorm huurhuis toegewezen. Maar nee, het was niet goed genoeg en dus weigerden ze. Dat is toch bizar? Wat vindt de Minister daar nou eigenlijk van? Want laten we eerlijk zijn: Nederlandse woningzoekenden zouden een gat in de lucht springen met zo'n woning, met welke woning dan ook. Maar nee, zij wachten en wachten.

Voorzitter. Een toenemend woningtekort en een toenemende vraag naar huisvesting: waar komt dat eigenlijk door? De Minister zelf schrijft in zijn brief van gisteren: «vooral door migratie». Dat is eigenlijk nog voorzichtig uitgedrukt, want vervolgens citeer ik het CBS: «De Nederlandse bevolking is in 2022 naar verwachting met bijna 227.000 mensen gegroeid. Die bevolkingsgroei komt volledig voor rekening van buitenlandse migratie.» En exact daarover zei de Minister eerder in een interview met Trouw: «We bouwen tegen de klippen op. Als het migratiesaldo zo blijft, hebben we aan die 900.000 woningen in 2030 niet eens genoeg.» Dat is toch je reinste waanzin? Er wordt dus voornamelijk gebouwd voor migratie. En ook de Minister zelf erkent dat dus gewoon. Dan is de vraag: waarom gebeurt daar dan niets tegen?

Voorzitter. Hoe zit het dan met die woningbouw? Nou, niet best. Want dit jaar en komend jaar zal de woningbouw enorm gaan afnemen. We hebben de komende jaren dus inderdaad een toenemend woningtekort en tegelijkertijd een afnemende woningbouw. Wat gaat de Minister daaraan doen? Extra geld, zo lezen we in zijn brief. Er gaat 250 miljoen euro naar een startbouwimpuls om woningbouwprojecten vlot te trekken. En er gaat 300 miljoen, meer dus, naar de bouw van flexwoningen die voornamelijk bedoeld zijn voor «Oekraïense ontheemden en statushouders», aldus de Minister zelf. Ten eerste de vraag: is het echt zo dat de Minister meer geld uittrekt voor de huisvesting van Oekraïners en statushouders dan voor de huisvesting van Nederlanders, voor de reguliere woningbouw? En dan nog de vraag: meer flexwoningen, maar hoe dan? Vorig jaar werden er 3.400 van de beschikbare 7.500 flexwoningen geplaatst. De rest daarvan staat gewoon in de opslag te verstoffen, betaald en wel. Dat kan toch niet? Dat is toch zonde? Ondertussen staan de Nederlandse woningzoekenden

gewoon op straat. Dus plaats die dingen en huisvest er Nederlandse  
spedzoekers in. Graag een reactie.

Voorzitter. Terwijl de woningmarkt gigantisch is vastgelopen, terwijl de  
woningbouw stopt en terwijl woningzoekenden van ellende in hun auto  
moeten slapen, zet de Minister zijn warmtepompplicht per 2026 gewoon  
door. Er is dus geen woning te krijgen maar we hebben wel een verplichte  
warmtepomp. Het zijn totaal verkeerde prioriteiten. Waarom eigenlijk?  
Waarom eigenlijk al die verduurzaming? De Minister zegt dan dat het  
goed is voor het klimaat en voor lagere energielasten zorgt. Maar in  
werkelijkheid worden die energiezuinige woningen juist duurder en voor  
veel mensen onbetaalbaar. Vorige week kwam BLG Wonen met een  
onderzoek waaruit blijkt dat huishoudens met een lager inkomen  
helemaal geen energiezuinige woning kunnen betalen. Dus uitgerekend  
zij, met een relatief laag inkomen en hoge energielasten, zijn aangewezen  
op een oudere woning met een enorme energierekening. Kent de Minister  
dit onderzoek? Graag een reactie.

Voorzitter, tot slot dan, want ik zie dat ik moet afronden. Zo hangt het hele  
beleid van tegenstrijdigheden aan elkaar. Het woningtekort neemt toe  
maar de woningbouw neemt af. Nederlanders wachten steeds langer op  
een woning maar statushouders krijgen voorrang. Flexwoningen worden  
wel gebouwd maar niet geplaatst.

**De voorzitter:**

Laatste zin.

**De heer Kops (PVV):**

En energiezuinige woningen kunnen degenen die juist gebaat zijn bij een  
lagere energierekening niet betalen. Ik dank u.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Kops van de PVV. Dan gaan we naar de heer Peter de  
Groot van de fractie van de VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. Het gaat er met de dag slechter uitzien voor  
mensen die hard op zoek zijn naar een woning. Deze Kamer maakt zich in  
de tussentijd druk over zittende huurders. We hebben de afgelopen weken  
heel wat huurwetten behandeld. Op dat vlak doen we veel aanpassingen.  
Maar laten we vandaag vooral eens stilstaan bij de mensen die nog geen  
huis hebben, zoals net al is gezegd. Mensen moeten op dit moment  
noodgedwongen bij hun ouders wonen of bij familie of bij vrienden of  
ergens in een recreatiewoning, terwijl dat niet mag van de gemeente. De  
heer Kops van de PVV gaf het ook al aan: men woont zelfs in auto's of  
wellicht op straat. Laat ik het dus nog maar een keer zeggen, zoals ik het  
de afgelopen anderhalf jaar ook heb gezegd: bouwen is de enige  
oplossing om het woningtekort tegen te gaan.

Maar met te weinig betaalbare locaties, de oplopende rente, de gestegen  
bouwkosten – die dalen nu wel weer wat – en de stijgende bevolking is  
het veel reëler om te stellen dat deze Minister op deze manier het  
woningtekort onvoldoende gaat terugdringen. Daarom roept de VVD deze  
Minister via verschillende moties al lang op: locaties, locaties, locaties,  
buiten de stad. Het moet goedkoper. Het moet sneller. En nu, een jaar na  
de eerste motie daarover van mijn hand, staan we nog met lege handen.  
We hebben een stapel papier met afspraken. Dat hebben we; chapeau aan  
de Minister. Wellicht is dat goed voor de langere termijn, maar in die  
stapel papier kan je op de korte termijn niet wonen. Daar heeft iemand  
weleens een bekende uitspraak over gedaan: «In geouwehoer kan je niet  
wonen.» Maar dat is wel wat er aan de hand is. De middenklasse kan niet  
wonen. Voor de zo vaak genoemde en geroemde politieagenten,  
zorgmedewerkers en Defensiepersoneel is een koopwoning op dit

moment niet bereikbaar. En de bouw van nieuwe middenhuurwoningen is naar het nulpunt gezakt. We maken dus mooie beloftes maar boeken weinig resultaat. Althans, voor nu. Maar dat is een harde conclusie. Daarom begin ik met een paar vragen aan de Minister. Komt de bouwproductie van de corporaties nu op stoom? We hebben het vandaag over de volkshuisvesting. Die 60 miljard uit de nationale prestatieafspraken moet toch echt gaan landen in projecten. In totaal staat die 100 miljard investeringsbereidheid van de corporaties nog overeind. Collega Eerdmans van JA21 gaf net al aan dat de corporaties zeggen: tja, we hebben eigenlijk geld tekort. Maar er zijn toch echt nationale prestatieafspraken gemaakt. Er staan dus vele miljarden klaar. Mijn derde vraag is: wat gaat de Minister nu extra doen, met name om ervoor te zorgen dat we particuliere investeerders en beleggers, die zich lijken terug te trekken, onder andere door de aangekondigde huurregulering, weer aan het bouwen te krijgen?

**De voorzitter:**

Er is een vraag voor u van de heer Nijboer, PvdA- fractie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben altijd geïnspireerd als PvdA'ers worden aangehaald in bijdragen, zelfs als die van de VVD komen. Ik wil dus ook een punt in die richting maken. De VVD hamert op het nakomen van de afspraken die de Minister met de corporaties heeft gemaakt. Vindt de VVD ook dat de Minister van zijn kant de afspraken over de huurtoeslag moet nakomen en dat hij geen greep moet doen in de 300 miljoen die was toegezegd aan woningcorporaties en huurders? Of zegt de VVD dan: nou, aan die kant van de afspraak hoeft de Minister zich niet te houden?

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

Het belangrijkste is, en dat betoog ik hier vandaag ook, dat er een enorme investeringsbereidheid is gevonden bij de corporaties, niet alleen als het gaat over het bouwen van nieuwe woningen – dat gaat om 60 miljard – maar ook als het gaat om de 11 miljard aan huurverlaging. Er is een forse pot klaargezet voor de komende jaren plus nog eens een keer de pot voor verduurzamen. Volgens mij zijn die afspraken belangrijk voor de corporaties. We hebben als VVD ook erkend dat met het afschaffen van de verhuurderheffing de investeringsbereidheid bij corporaties is toegenomen. U doelt op de afspraken uit de Voorjaarsnota. Het is natuurlijk zo dat het gaat om een stuk verhoging, een stuk bijdrage, dat minder hard oploopt. Het is niet zo dat dit weg is. Ik denk dat het belangrijk is om met elkaar de balans te bewaren. Ik vind het belangrijk om vandaag van deze Minister te horen hoe het ervoor staat met die totale pot die de komende zeven jaar – het is geen acht jaar meer – geïnvesteerd moet worden om voor al die woningen te zorgen. Berichten die de VVD bereiken, gaan vooral over de woningbouwproductie voor al die mensen die wachten. U stelt nu namelijk wederom een vraag over zittende huurders, maar ik wil hier vandaag echt een lans breken voor mensen die nog geen woning hebben, die op een wachtlijst staan en die graag een woning zouden willen betrekken.

**De voorzitter:**

Het antwoord is helder. Dan ga ik naar de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nou voorzitter, dat vind ik niet. Ik vond dit geen helder antwoord. Ik ben het met de VVD eens dat woningcorporaties zich aan de afspraken moeten houden. Mijn simpele vraag is: vindt de VVD dat het kabinet en de Minister zich ook richting woningcorporaties en huurders aan hun deel



van de afspraken moeten houden, namelijk die 300 miljoen niet van die huurders afpakken?

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

Ik heb daar volgens mij net een antwoord op gegeven. Ik heb dus aangegeven dat we in de Voorjaarsnota zien dat er overal, op alle departementen, bezuinigd moet worden. We zien, en dat ziet u ook, dat de woningbouwproductie stilvalt. Je zou dus ook kunnen zeggen: o, we doen geen investeringscapaciteit voor het bouwen van woningen. De gemaakte keuze gaat er dus over dat er iets wordt afgehaald van het geld dat beschikbaar is voor huurstijgingen. Dat zegt helemaal niets over de huurwetten die we al door de Kamer hebben gehaald. Het maximeren van dat huurbedrag voor de lage inkomens gaan we bijvoorbeeld nog steeds doen. Maar ik vind het vandaag tekenend dat de interrupties van de heer Nijboer tot twee keer toe weer gaan over zittende huurders, mensen die al een dak boven het hoofd hebben. Ik zou hem vandaag graag willen uitdagen om het eens te hebben over wat we moeten doen voor al die mensen die nog geen dak boven hun hoofd hebben. Daar gaat mijn pleidooi over.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer voor een derde vraag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik snap wel dat de VVD daar liever over praat. Ik vind dat ook belangrijk. Ik zal daar ook het nodige over zeggen, maar mijn vraag gaat daar niet over omdat de pijn daar niet zit. Bij de Woonbond, die opkomt voor de huurders, en bij Aedes, de belangenvereniging voor woningcorporaties, zit de pijn nu bij de greep uit de kas van 300 miljoen, ook voor toekomstige huurders. Dat heeft helemaal niks met zittende huurders te maken. Ook in de toekomst komen er weer huurders die de huurtoeslag willen gebruiken, en die worden gewoon gepakt. Ik vind dat belachelijk en niet te verdedigen, omdat de huren al zo hoog zijn. De VVD probeert eromheen te zwijgen en zegt: heb het maar over nieuwbouw en ga daar maar over praten. Nee, ik heb het ook daarover. Ik wil de VVD aan die afspraken houden, omdat de VVD richting woningcorporaties een grote broek aantrekt en zegt: hoho, zij moeten zich aan de afspraken houden. Dat geldt wel voor twee kanten.

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

Ik heb niet echt een andere vraag gehoord. Ik heb daarop ook antwoord gegeven. Maar alles is te bezien in de balans. Collega Kops van de PVV had het er net ook al over: die wachtlijsten zijn ellenlang. Ik wil gewoon dat er veel meer gebouwd wordt. Dan kun je zeggen: goh, ik ga geld bij het investeringsvolume weghalen om woningen te bouwen. Nou, daar kiest de VVD niet voor. De VVD wil heel graag dat de woningcorporaties hun 250.000 sociale huurwoningen gaan bouwen. Uiteindelijk moeten we dat met elkaar opbrengen. Daarover gaat dit debat ook. De VVD vraagt daarom aan de Minister, en dat is een belangrijke vraag: hoe staat het nou met die 60 miljard die de komende zeven jaar geïnvesteerd moet worden om er uiteindelijk voor te zorgen dat die wachtlijsten worden teruggedrongen?

De **voorzitter**:

Voor u uw betoog vervolgt, is er ook nog een vraag van de heer Eerdmans, fractie JA21.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Misschien is het volgende wel aardig bij de start van een betoog van een collega. De VVD wil namelijk bouwen, bouwen, bouwen. Dat is vaak ook



het credo geweest. Nou weten we intussen dat we in feite bouwen voor een migratiesaldo. De woningvoorraad wordt in feite uitgebreid voor die 100.000 mensen die per jaar ons land binnenkomen. Dat is dus een strijd om de ruimte, het beslag op de ruimte, zoals die er ook op het vlak van volkshuisvesting is. Die gaat dus ten koste van – daar zit de pijn natuurlijk ook – de mensen die nu in Nederland wonen, wachten en inderdaad op extreem lange wachtlijsten staan. Mijn vraag aan de VVD is dus: hoe kijkt u nu aan tegen de strijd om de ruimte? Als u de curve ziet van hoeveel Nederlanders erbij zijn gekomen in die kleine ruimte, vindt u dan dat Nederland maar door kan groeien? Het wordt een strijd. Ik denk dat het ook een hele pijnlijke strijd wordt waar en ten koste van wat die woningen dan überhaupt worden neergezet, wat de infrastructuur wordt en hoe behapbaar wordt ...

**De voorzitter:**

Ik denk dat uw vraag helder is.

**De heer Eerdmans (JA21):**

De VVD wil dus graag bouwen en dat is natuurlijk voldoen aan de vraag. Maar de grote vraag is natuurlijk wat het richtgetal is. Hoe kijkt de VVD daarnaar? Dat heeft alles te maken met migratie. Zeker. En hoe ziet u de toekomst op dat punt?

**De voorzitter:**

Vragen en antwoorden mogen echt wel wat korter. Anders streep ik deze af als twee interrupties.

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

Ik snap de vraag van JA21, van de heer Eerdmans, heel goed. We hebben net een hele lijst ontvangen van waar die bouwlocaties zijn. Die zijn al ingetekend. Het is dus niet zo dat die bouwlocaties er niet zijn. We hebben hele lijsten ontvangen van de Minister. Daarbij doet de VVD zelf ook nog een duit in het zakje door te zeggen: bouw ook gewoon op Pampus. Dat is een grote rijksvastgoedlocatie. Ga daar gewoon bouwen. Daar kunnen 50.000 huizen gebouwd worden. Bouw in Rijnenburg. Nee, ik bedoel niet het eiland Pampus. Voor de helderheid: ik bedoel Almere Pampus. Er is een motie van onze hand van vorig jaar, en een paar maanden geleden heb ik ook nog weer een motie ingediend. Er kunnen tot wel 300.000 woningen op een aantal locaties buiten de stad worden geprojecteerd. De VVD maakt dus de keuze dat we daar graag willen bouwen. Maar dat gaat maar om een heel klein beslag. Dat gaat over minder dan een half procent van het landbeslag. Heel veel van de locaties die we ontvangen hebben van het ministerie zijn namelijk toch binnenstedelijk. Die staan al ingetekend. Die aantallen kunt u terugvinden in de lijsten die we hebben ontvangen. Die discussie kunnen we dus met elkaar voeren, maar laat ik het even zo zeggen: volgens mij valt dat mee.

**De voorzitter:**

De heer Eerdmans voor een tweede, en ik denk ditmaal wel een korte, vraag.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Daar ben ik het helemaal niet mee eens, want ik zie ook tekeningen waarin het niet alleen maar opgestapeld is, maar het ten koste gaat van groenstroken in binnenstedelijke gebieden. Mijn vraag is of de VVD het eigenlijk eens is met de Minister, die zegt: we bouwen tegen de klippen op? Dat heeft alles te maken met migratie. We bouwen dus tegen de klippen op. Is de heer De Groot het daarmee eens?

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

Het is niet zo dat ik mijn ogen dichthoud voor de aantallen mensen die ons land binnenkomen. U heeft dat net genoemd. Zoals vorig jaar is het een hele diverse groep die ons land binnenkomt. Dat zijn niet alleen mensen die wij hier opvangen omdat zij uit oorlogsgebied komen – u heeft zelf Oekraïne al genoemd – maar ook mensen die wij hier naar binnen halen om voor onze industrieën, zorg en maatschappelijke diensten aan de slag te gaan. Die laatste groep vormt ook een groot deel van het migratiesaldo. We hebben die mensen nodig, omdat we een personeelstekort hebben. Ik zou graag 900.000 woningen zien. Dat is ook iets wat in deze plannen van de Minister staat. Dat moet wel matchen met het terugdringen van het tekort. Daarnaast moeten we bouwen voor de bevolkingsgroei. Dat moeten we met elkaar matchen, want anders lossen we het woningtekort in Nederland nog niet op.

De **voorzitter**:

Er is ook nog een interruptie voor u van de heer Van Haga.

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

De VVD staat achter het reguleren van de middenhuur en daardoor wordt het minder aantrekkelijk om dit soort woningen te bouwen. Je maakt er geen rendement meer op, dus ze worden niet meer gebouwd en gefinancierd. Vindt de VVD niet dat dit volledig contraproductief is?

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

Als de heer Van Haga één moment heeft, ga ik even verder met mijn betoog, want ik heb toch wel een vijftal vragen aan deze Minister over die middenhuurregulering ten aanzien van de nieuwbouw. Maar als u het mij zo op de man af zou vragen: ik denk dat er in die regulering ruimte moet zijn om in ieder geval goed te kunnen blijven doorbouwen. Ik heb dat net al genoemd. Het is belangrijk dat het wel lukt dat institutionele investeerders tot 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Ik heb daar ook een motie voor ingediend. Dat is belangrijk om het woningtekort terug te dringen. We hebben die woningen gewoon heel hard nodig. Dat geldt ook voor andere investeerders. Je ziet nu gewoon dat die hele pijnpijn aan het opdrogen is, omdat het vertrouwen in de woningmarkt wegraakt, de rente hoog is en de bouwkosten hoog zijn. Ik denk dat we daarmee een probleem hebben. Zeker weten.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat – u bent zeer populair vandaag – is er ook een vraag voor u van de heer Kops, PVV.

De heer **Kops** (PVV):

De heer De Groot zegt meerdere keren: we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Hij zei zelfs: bouwen is de enige oplossing. Dat is natuurlijk wel heel makkelijk gezegd. De vraag is namelijk: hoeveel wil je bijbouwen en voor wie? Zelfs deze Minister zegt: we bouwen tegen de klippen op. Zelfs deze Minister zegt dat we het bij het huidige migratiesaldo met die 900.000 woningen die we erbij gebouwd willen hebben in 2030 niet eens redden. Dat is dan niet eens genoeg. Laat staan de vraag of dat überhaupt allemaal gaat lukken. Ik denk het namelijk niet. De heer De Groot zegt dan: de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn ellenslang. Ja, dat klopt. Mensen staan 10 of 15 jaar op de wachtlijst en in Nijmegen zelfs meer dan 21 jaar. Wat zegt de heer De Groot dan tegen die Nederlanders die zo ontzettend lang op de wachtlijst staan, maar iedere keer die statushouder zien voorkruipen? Die krijgt dus voorrang, waardoor de Nederlander weer terugvalt op diezelfde wachtlijst en feitelijk dus kan blijven wachten tot sint-juttemis. Wat gaat hij daar nou aan doen? Concreet: wanneer gaat de

VVD nou gewoon eens landelijk stoppen met het voorrang geven aan statushouders?

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

U kent het standpunt van de VVD daarin. Ik heb onlangs nog schriftelijke vragen gesteld over hoe dat nu in Almere gaat. Laat ik één verhelderende uitspraak doen richting de heer Kops. We bouwen op dit moment tegen de klippen op, omdat we zo'n groot woningtekort hebben. Voor al die mensen en jongeren die nu noodgedwongen bij hun ouders moeten wonen, misschien wel in hun auto moeten slapen of in een recreatie-woning zitten, is het eerste wat wij nu te doen hebben, ervoor zorgen dat we het tekort dat we nu hebben, wegwerken. Daar kan ik niet anders naar kijken dan dat we het aanbod moeten vergroten. Hoe vergroot je het aanbod? Misschien door te splitsen of op te toppen. Dat zijn best goede ideeën van de Minister. Geen enkel probleem. Maar met deze aantallen moeten we vooral heel veel extra bijbouwen. Dat geldt voor alle segmenten. Dat geldt voor sociale huurwoningen. Dat geldt voor middenhuurwoningen. U weet ook dat de VVD heeft gezegd dat we flexwoningen sneller kunnen realiseren. Flexwoningen kunnen daardoor ook voor spoedzoekers, zoals Oekraïners, studenten, starters en ook voor statushouders, ingezet worden, zodat het voorrangprobleem dat u benoemt zich niet meer voordoet.

De heer **Kops** (PVV):

Het is nog geen antwoord op de vraag en ik vind het ook te makkelijk. Ja, natuurlijk moet er bijgebouwd worden. Ja, natuurlijk. We hebben een woningtekort van zo'n 300.000 woningen en het afgelopen jaar zijn er ongeveer 90.000 woningen bij gekomen. Daarvan waren trouwens 74.000 echt nieuwe woningen en de rest kwam erbij door transformaties. Er kwamen er dus 90.000 bij. Maar als je tegelijkertijd een migratiesaldo hebt van 227.000 mensen, die uiteindelijk allemaal een dak boven hun hoofd willen, moet je toch de conclusie trekken dat daar niet tegenop te bouwen valt en dat die Nederlander die dan zo lang op de wachtlijst staat feitelijk tot in de eeuwigheid kan blijven wachten als bijvoorbeeld die statushouders waarover ik het had, iedere keer opnieuw voorrang krijgen. Dus wanneer gaat de VVD dan zeggen: die voorrang gaat er in ieder geval vanaf; daar gaan we mee stoppen?

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

Ik laat me hier niet door de heer Kops in een valse tegenstelling duwen. Dat laat ik niet gebeuren. Wat ik erover wil zeggen, is het volgende. Volgens mij was het migratiesaldo vorig jaar wat lager dan de heer Kops noemt. Maar wat zegt de heer Kops dan tegen mensen die uit Oekraïne vluchten voor een oorlog? Wat zegt hij tegen die mensen? Wat zegt hij tegen de mensen die hierheen komen om handen aan het bed te leveren in onze ziekenhuizen en de zorg, of die in de industrieën werken die de heer Kops ook ontzettend belangrijk vindt. Wat zegt hij tegen al die ondernemers in welke sector dan ook in Nederland, die mensen zoeken? Wat gaat hij daartegen zeggen? Het is echt een valse tegenstelling dat het hierbij alleen maar gaat over asielmigratie. Daar gaat het zeker ook over. Ik las gisteren ergens dat wij in Nederland al 100.000 mensen uit Oekraïne hebben opgevangen. Ik vind dat een hele puike prestatie. Daar zijn ook heel veel woningen voor nodig. Ik ga mij hier niet in het frame laten duwen dat het migratiesaldo alleen maar gaat over asielzoekers. Echt niet.

De **voorzitter**:

Wil de heer Kops nog een derde interruptie?

De heer **Kops** (PVV):

Ja graag, voorzitter. De heer De Groot stelt namelijk tussen neus en lippen door vragen aan mij, maar ik zou tegen de heer De Groot willen zeggen dat hij mij dan net had moeten interrumpen en niet nu vragen moet stellen omdat ik hem aanval. Maar goed, laten we het nou concreet hebben over asiel. Ik zei het in mijn bijdrage al, maar nogmaals, de heer De Groot interrompeerde niet, maar daarop wil ik hem dan bevragen: er zijn zelfs statushouders die woningen weigeren. Die krijgen dus met voorrang een woning. Die krijgen ze zo. Een Afghaans gezin met acht kinderen krijgt bijvoorbeeld een enorm huurhuis met voorrang, maar weigert dat omdat het niet goed genoeg is en de locatie hun niet bevalt. Vindt de VVD dan niet dat die ondankbare statushouders gewoon direct het land uitgezet moeten worden?

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

Het lijkt hier inmiddels wel een asieldebat te worden, maar ik wil best antwoord geven op de vraag van de heer Kops over het huisvesten van statushouders. Ik heb hem overigens net niet geïnterrupteerd omdat ik denk dat we het hier gezamenlijk heel vaak over hebben. We zitten met z'n tweeën altijd een beetje in een cirkeltje, waarin de VVD zegt: het liefst zouden wij statushouders geen voorrang geven op sociale huurwoningen, maar zouden wij ze huisvesten in flexwoningen. Dat weet de heer Kops ook. Alleen, dat betekent wel dat we een beetje tempo moeten maken met die flexwoningen en dat we daarvoor locaties nodig hebben. Ik vind het weigeren van het aanbieden van een woning ook heel erg lastig, maar ik ga hier niet zeggen «die mensen moeten het land weer uit» of zo. Wat is dat nou voor vraag in een debat over volkshuisvesting? Ik zou graag willen zien dat we voor elkaar krijgen dat we meer en meer flexwoningen realiseren in Nederland voor al die urgentiegroepen die we moeten huisvesten.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

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

Ik moet even kijken waar ik gebleven ben, hoor, voorzitter. Ja. Ik heb de Minister net bevraagd over het investeringsvolume van de corporaties en andere investeerders in de middenhuur. Daarom heb ik nog een aantal vragen over de middenhuurregulering, die vandaag ook behandeld wordt. Die regulering heeft als doel om excessen in de middenhuur uit te bannen en om de voorraad van middenhuurwoningen in Nederland te vergroten, niet om die voorraad te verkleinen. Daarom heb ik een aantal vragen. Is het eigenlijk wel terecht dat het voorgestelde beleid ten aanzien van middenhuurwoningen in heel Nederland hetzelfde is? Want de woningwaarde in een grote stad is nou eenmaal niet hetzelfde als in de rest van het land. Is het ook terecht om bijvoorbeeld een woning te reguleren met een waarde van vijf of misschien wel zes ton? Zeggen wij daar dan van: ja, dat is een middenhuurwoning? Als we dat doen, hoe groot is dan het risico op uitponding? Wat betekent dat eigenlijk voor het beschikbaar houden van die huurwoningen? Wat betekent dat eigenlijk voor het investeringsvolume? Dat hebben we juist nodig, maar dat droogt nu op. Dat gaf ik net al aan bij de heer Van Haga. We willen niet dat er niet meer gebouwd wordt en dat die woningen naar de koopmarkt verdwijnen, want daar zijn het namelijk geen betaalbare koopwoningen voor middeninkomens.

Dan heb ik nog een paar vragen over het WWS, over het puntenstelsel. In een aantal moties is opgeroepen om te kijken naar een verdere modernisering van het puntenstelsel, want nu bepaalt het aanrechtblad nog steeds een deel van de huur. Hoe kijkt de Minister aan tegen het veelgehoorde geluid dat het bevorderen van de verduurzaming, zoals dat nu in het

puntenstelsel zit, juist averechts werkt? Bent u bereid om te kijken hoe verduurzaming meer kan lonen, in plaats van dat erop gestraft wordt als je het niet doet? Als laatste concrete vraag over het puntenstelsel: kan de Minister bekijken hoe gemeentelijke monumenten die ook onder het puntenstelsel gaan vallen, wellicht ontzien kunnen worden? Want die lijken hard geraakt te worden door het puntenstelsel. Ik wil nog een laatste deel doen. Ik weet niet precies hoeveel tijd ik nog heb, voorzitter.

**De voorzitter:**

Tien seconden.

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

Tien seconden? Nou, dan bewaar ik dat voor de tweede termijn.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Peter de Groot namens de VVD. Dan gaan we naar ... O, excuus. Er is nog een interruptie van u van de heer Van Haga.

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

Ik heb natuurlijk aandachtig geluisterd of mijn antwoord zou komen, maar dat is niet helemaal gekomen. Er zijn botsproeven geweest voor de regulering van de middenhuur. Er blijkt dat er in Utrecht – lees: de hele Randstad – 33% van de waarde van al die beleggingen afgaat. Dat zijn dezelfde mkb-pensioenen waar de VVD en BVNL voor opkomen. Er is gestopt met investeren in deze middenhuurwoningen door deze regulering van de middenhuur. Op hetzelfde moment wordt er een gigantische aanslag gepleegd op het kapitaal, het vermogen, de pensioenen van deze ondernemers. De voorganger van de heer De Groot, de heer Koerhuis, zei altijd: bouwen, bouwen, bouwen. Dat hebben we allemaal niet gedaan. Dit is dus toch een ongelofelijk contraproductieve en oneerlijke maatregel die nu mede dankzij de VVD wordt ingevoerd?

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

Ik heb net toch echt wel aan de Minister gevraagd hoe hij aankijkt tegen het beleid dat nu over het hele land uitgerold wordt, waardoor hetzelfde beleid gaat gelden voor de grote steden, terwijl de grond daar veel duurder is en het duurder is om daar te bouwen. Waarschijnlijk zullen die woningen ook veel duurder zijn. En dan moet je dat tegen dezelfde huuropbrengst kunnen financieren. Daarover heb ik net een vraag gesteld aan de Minister, omdat ik ook wel zie dat er grote verschillen zijn in het land als het gaat over deze regulering. De VVD is wel van mening dat een groot deel van deze regulering – ik noemde dat al in de bijdrage – nodig is om te hoge huurprijzen en excessen aan te pakken. Zeker. Anders hadden we daar onze handtekening niet onder gezet. Dat is belangrijk. Maar aangezien de regeling zowel gaat over bestaand bezit als over nieuwbouw is het goed om te kijken naar wat er wellicht op korte termijn nodig is om ervoor te blijven zorgen dat er geïnvesteerd wordt in middenhuurwoningen, want op dit moment zie je die investeringen opdrogen.

**De voorzitter:**

Is dat afdoende voor de heer Van Haga?

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

Ja.

**De voorzitter:**

Dan geef ik het woord aan mevrouw Den Haan van de Fractie Den Haan.

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

Dank u wel, voorzitter. We hebben het vandaag over de voortgang van de woonprogramma's die de Minister heeft gelanceerd. Onder de huidige omstandigheden is het moeilijk om genoeg woningen te bouwen. Dat ziet GOUD ook. Daarom is het heel belangrijk om in te zetten op slimme oplossingen. Een van die oplossingen is de inzet van prefabwoningen. In het vorige debat vroeg ik naar het versneld bouwen van ouderenhuisvesting door middel van prefabwoningen. In zijn reactie zei de Minister dat die er natuurlijk niet alleen maar voor één doelgroep zijn en dat is ook zo. Daar heeft hij gelijk in. Maar door die woningen nadrukkelijk in te zetten voor ouderen komt de gewenste doorstroom op de woningmarkt op gang. De Minister gaf aan dat hij daar concreet mee aan de slag gaat. Ik wil graag van de Minister weten of hij dat al kan concretiseren. Het is daarbij natuurlijk ook van belang dat die woningen emissievriendelijk gebouwd of neergezet worden. Hoe wordt daar rekening mee gehouden? Een andere mogelijkheid die de Minister heeft, is om het woning splitsen aantrekkelijker en gemakkelijker te maken. In een van zijn laatste brieven lees ik dat hij daarmee aan de slag gaat. Het is mooi dat hij hier nadrukkelijk de ouderen bij wil betrekken. Het is wel van belang dat het huis levensloopbestendig gemaakt kan worden op het moment dat woning splitsing aan de orde is, zodat ouderen er langdurig kunnen blijven wonen. Ik vraag de Minister of daar voldoende oog voor is en of hij daar ook overleg over heeft met de Minister voor Langdurige Zorg.

Voorzitter. Ik lees in de brief dat er een experiment wordt opgezet voor woning splitsen om te kijken of het werkt en wat de eventuele belemmeringen zouden kunnen zijn. Naast het oerwoud van experimenten, pilots en proeftuinen dat wordt opgetuigd, staat een heel groot kerkhof, een kerkhof van heel veel succesvolle pilots die zijn gesneuveld omdat na afloop niet werd geïnvesteerd in implementatie. Hoe zorgt de Minister ervoor dat de bevindingen en lessen uit dit experiment breder kunnen worden toegepast om ouderen te ondersteunen die hun woning willen splitsen? Denkt de Minister daar nu al over na? Kan hij daar iets over zeggen? De Minister geeft aan dat hij eerst de belemmeringen op een rijtje wil zetten samen met de betrokken partijen, maar wat mij betreft is er al voldoende duidelijk over die belemmeringen. Als ik even googel op de voor- en nadelen van woning splitsen, vind ik vele onderzoeken, rapporten en sites. Ik vraag me af of die niet op een rijtje gezet kunnen worden. Ik krijg namelijk soms het idee dat er onnodig verdragend gewerkt wordt. Weer een onderzoek en weer een inventarisatie; zo schiet het niet op. Graag een reactie van de Minister.

Voorzitter. Ik heb tot slot nog twee vragen. In een vorig debat heeft GOUD in een motie verzocht om een onderbouwing van het aantal ouderenwoningen dat gebouwd gaat worden, maar ik heb die onderbouwing nog niet voorbij zien komen. Ik vraag me af wanneer die cijfers verwacht kunnen worden. Ik maak me er echt zorgen over of er genoeg ouderenhuisvesting gebouwd gaat worden. In de brief van afgelopen maandag lees ik dat het aantal te bouwen ouderenwoningen dit jaar geconcretiseerd wordt, maar waar is dat op gebaseerd? Wordt er ook genoeg rekening gehouden met de lange termijn en hoe is de verdeling tot stand gekomen?

Ik lees ook dat gemeenten meer voorbereiding nodig hebben voor het concretiseren van het aantal ouderenwoningen. Dat vind ik echt bizar. Ik probeer de gemeenten er al achttien jaar op te wijzen dat het voor de woningmarkt heel belangrijk is om meer ouderenhuisvesting te hebben. Die woningmarkt zit nu op slot, dus wat mij betreft is er geen tijd meer om nog langer te wachten. Er zijn allerlei onderzoeken beschikbaar, ook een onderzoek waarmee de gemeenten op wijkniveau kunnen zien hoe het met de vergrijzing staat en wat de behoefte is aan ouderenhuisvesting. De gemeenten moeten wat mij betreft nu gewoon aan de slag. Wat gaat de Minister doen om ze nog verder aan te jagen?



Ik vraag dit bijna in elk debat. Het is een soort groef in een lp, die daardoor blijft hangen. De regionale woondeals zijn er, maar hoe staat het met de woonzorgvisies van de gemeenten? Schiet dat al een beetje op? Hoe zien die er inhoudelijk uit en wordt er ook rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen? Wonen is een primaire levensbehoefte. We wachten hier al heel erg lang op. U heeft het mij vaker horen zeggen: wat mij betreft is bouwen voor oud dé oplossing voor jong. En misschien is bouwen voor oud ook wel dé oplossing voor De Jonge. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Er is nog een interruptie voor u van de heer Eerdmans.

**De heer Eerdmans (JA21):**

JA21 pleit voor de terugkeer van het bejaardentehuis. Dat was vroeger een heel goed middel om ouderen die tussen zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis in zaten, bij elkaar te hebben en om hen op een interactieve manier een mooie oude dag te kunnen laten beleven. Wij zien het bij JA21 ook als een oplossing tegen de krapte, want dan zijn er veel meer huizen beschikbaar. Hoe kijkt GOUD aan tegen de terugkeer van het bejaardentehuis?

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

Ik heb het stuk van uw collega, mevrouw Pouw-Verweij, gelezen. Ik vind «bejaardentehuizen» een beetje een vervelend woord. In mijn vorige functie heb ik daar veel onderzoek naar gedaan. Ouderen willen niet meer wonen op een geïnstitutionaliseerde manier, zoals het bejaardentehuis er vroeger uitzag. Ouderen willen heel graag kleinschalig wonen, in woonzorgcentra of in de oude aanleunwoningen, waar er ook niet meer zo heel veel van zijn. Dat laatste vinden ze wel prettig, dus daar ben ik een voorstander van. Maar als ik dat stuk lees, dan komt dat inhoudelijk ook een beetje op hetzelfde neer. Wat mij betreft is het belangrijk dat er gebouwd gaat worden voor ouderen op een manier waarbij zij zich prettig voelen. Dat zien we in de commissie voor VWS ook als we naar het WOZO kijken. Ik heb het dan over kleinschalige vormen, zoals hofjes en woonzorgcentra. We hebben het nu over langer thuis wonen, maar het gaat er niet per definitie om dat mensen langer in hun eigen huis willen blijven wonen. Ze willen echter wel graag een eigen voordeur houden.

**De voorzitter:**

Meneer Eerdmans, dit wordt uw laatste interruptie.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Daar ben ik het helemaal mee eens. Dat heeft mijn collega Nicki Pouw-Verweij ook betoogd. Iedere oudere heeft het volste recht om te willen wonen waar hij of zij wil wonen. Wij willen totaal geen verplichting opleggen, maar we zien dit wel als een sociaal element. Je ziet veel eenzaamheid bij ouderen. Ze kunnen zich heel prettig voelen bij een vorm van wonen met een gezamenlijke eetgelegenheid en een plek waar ze gezellig een kaartje kunnen leggen, kunnen sjoelen of mee kunnen doen met de bingo. We kennen dat allemaal. Ik heb juist goede herinneringen aan de bejaardentehuizen van vroeger. Ik ben vaak op bezoek geweest bij mijn opa en oma, dus ik doe daar helemaal niet lacherig over. Ik vond dat die plekken een hele mooie functie hadden in Nederland en ik vind het heel erg jammer dat ze zijn uitgestorven.

**De voorzitter:**

Ik denk dat veel mensen vooral zin hadden om te sjoelen.



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

Ook dat is best wel stigmatiserend, net als het woord «bejaarden». Maar de heer Eerdmans heeft wel gelijk. Naarmate je ouder wordt, is het heel belangrijk dat je op een fijne manier woont. Wonen is een primaire levensbehoefte; dat weten we allemaal. Maar het gaat natuurlijk niet alleen om wonen. Het gaat er ook om dat je passende zorg kunt krijgen in je woning, dat je in een fijne en veilige leefomgeving woont en dat je de sociale context hebt die voor jou belangrijk is, want als je ouder wordt, wordt je netwerk ook wat minder. Ik denk dat elke oplossing heel fijn is, zolang mensen daar zelf in mee kunnen gaan. Gelukkig zijn er al heel veel particuliere initiatieven en gelukkig zijn er ook steeds meer gemeenten overtuigd van het belang van huishuizen, knarrenhofjes en woonzorgcentra. Maar het zijn er nog steeds veel te weinig, dus er moet wel vaart gemaakt worden.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Boulakjar van de fractie van D66.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik was gisteren op bezoek bij studenten en bij het Steunpunt Huren in Groningen. Zoals u weet, kom ik heel graag in Groningen, ook vanwege mijn andere portefeuille. Ik spreek heel veel studenten door het land. In al die gesprekken komt naar voren dat jongeren en studenten driftig op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Met nieuwbouw alleen gaan we het niet redden. Daarmee kunnen we niet alle woningzoekenden op de korte termijn helpen. Daarom moeten we blijven inzetten op het ombouwen van kantoorpanden, op het optoppen en op het aanplakken, in plaats van op kant-en-klare woningen. D66 heeft hier tijdens het plenaire debat van eind maart een plan over ingediend. Mijn complimenten voor het feit dat een flink deel van ons achttienplan is geland in de brief van de Minister. Op deze manier komt het zicht op een betaalbare woning dichterbij.

Voorzitter. Het feit dat het zicht op een betaalbare woning voor veel studenten en jongeren nog geen vanzelfsprekendheid is, bleek ook zaterdag. Na eerdere protesten om woningbouw voor studenten op Kronenburg mogelijk te maken, verblijft een groep jonge en wanhopige woningzoekenden nu op de beschikbare grond naast de studentencampus Uilenstede, vlakbij Amsterdam. Dat laat zien hoe nijpend de situatie is voor studenten. Hun ongeduld is mijn ongeduld. De woningnood neemt nog steeds toe en studenten komen steeds moeilijker aan een woning. Ik steun die studenten. D66 heeft al meerdere keren aandacht gevraagd voor de situatie bij Kronenburg. Ik heb daar ook een motie over ingediend. Ik wil vandaag van de Minister weten hoe het met de uitvoering van die motie staat. Ziet de Minister kansen om hier iets van versnelling in aan te brengen?

Voorzitter. Ik kom op kant-en-klare woningen, ook wel «flexwoningen» genoemd. Om snelheid te kunnen maken met het realiseren van woonruimte op de korte termijn, zijn die kant-en-klare woningen onmisbaar. Ook woningbouwcorporaties zien de meerwaarde van deze woningen op de korte termijn. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de verantwoordelijkheid genomen om 2.000 kant-en-klare woningen te bestellen, maar nu blijkt dat de woningbouwcorporaties helemaal geen locaties kunnen vinden, waardoor tig van die door het Rijk betaalde en in Nederland duurzaam geproduceerde kant-en-klare woningen stof staat te happen in een loods. Ze staan stof te happen in een loods, terwijl veel studenten en starters gedwongen bij hun ouders op zolder verblijven. Zij voelen zich beperkt in hun ontwikkeling en stellen levenskeuzes uit. Voor hen kan die naar stof happende kant-en-klare woning een thuis zijn, zodat zij mee kunnen doen in het studentenleven of kunnen gaan samenwonen

met hun geliefde. Binnen een week zouden honderden jongeren en starters van zo'n woning hun thuis kunnen maken. Het enige wat hiervoor nodig is, is een plek waar die woning geplaatst kan worden. Daarom wil ik van deze Minister weten hoe het kan dat die kant-en-klare woningen nog steeds niet geplaatst zijn. Komt het door gemeenten die dwarsliggen of zijn andere argumenten daar de oorzaak van?

Voorzitter. Er is ook een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters en middeninkomens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning. In het coalitieakkoord hebben we daarom afgesproken dat woningbouwcorporaties 50.000 middenhuurwoningen voor hun rekening zouden nemen. Ik ben benieuwd of de Minister ons kan vertellen hoe het gaat met de bouw van deze middenhuurwoningen. Heeft de opschorting van de markttoets al enig positief effect hierop? We horen ook van woningbouwcorporaties dat locaties niet het enige probleem zijn, maar dat ook de financiering van middenhuur een drempel is. Deze woningen vallen onder een andere regeling en zijn financieel niet geborgd en dat lijkt een showstopper te zijn. Erkent de Minister dit en welke oplossing ziet hij hiervoor?

Voorzitter. Middenhuurwoningen zijn ook ...

**De voorzitter:**

Een moment, want er is een interruptie voor u van de heer Van Haga.

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

Het is goed om te horen dat D66 hier in de Tweede Kamer studenten steunt, maar de praktijk is dat overal in het land waar D66 in de gemeentebesturen zit, studentenhuizen worden tegengehouden, woningdelen wordt verboden, het splitsen wordt verboden, transformeren bijna onmogelijk wordt gemaakt, vergunningen moeilijk te verkrijgen zijn en er feitelijk ook een verbod is op binnenstedelijk verdichten. Kan de heer Boulakjar niet beter een rondje langs de gemeentes gaan maken om zijn kompanen daar toe te spreken om precies datgene te doen waar hij hier voor pleit?

**De heer Boulakjar** (D66):

Deze interruptie heeft de heer Van Haga ook eerder al gepleegd bij verschillende gelegenheden. Ik ben Kamerlid. Ik ben geen gemeenteraadslid of wethouder. Ik heb vanuit de Kamer verschillende voorstellen gedaan en moties ingediend en aangenomen gekregen, waarin ik pleit voor meer woningdelen en voor slim splitsen, dus niet splitsen op een manier waardoor de leefbaarheid in het geding komt. Waar dat kan, moet je het zeker toelaten en toestaan. Ik doe die voorstellen hier vanuit de Kamer, maar uiteindelijk zal de Minister dat in gesprek met woningbouwcorporaties en met gemeenten moeten realiseren.

Ik herken niet het beeld dat «overal waar D66 aan de knoppen zit» ... We hebben trouwens een fantastische wethouder in Amsterdam, die juist volop inzet op woningdelen en manieren verzint om te splitsen en efficiënter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad. Ik herken het beeld niet dat D66 alles tegenhoudt. Wat ik wel zie, is dat raadsleden volle bak met allerlei ideeën komen en wethouders aan de slag zijn om juist veel meer studentenwoningen te realiseren in hun gemeente.

**De voorzitter:**

De heer Van Haga voor zijn laatste vraag.

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

Dit is echt lachwekkend. De praktijk in Amsterdam wordt net genoemd. In Amsterdam is het bijna onmogelijk om een vergunning te krijgen voor woningdelen en is het niet meer mogelijk om een splitsingsvergunning te krijgen. Transformeren is bijna onmogelijk en als daar een D66-wethouder

zogenaamd goed bezig is, is het resultaat dat studenten helemaal geen woning meer kunnen krijgen! Dat is de praktijk van vandaag de dag. Het betoog dat de heer Boulakjar hier houdt is prima, maar ik raad hem toch aan: ga even met die wethouder in het land praten om er inderdaad voor te zorgen dat de studenten waar voor hun geld krijgen. Anders lijkt het me beter dat die studenten de Kieswijzer gaan doen en niet meer op D66 gaan stemmen bij de volgende gemeenteraadsverkiezingen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik kan nogmaals zeggen dat ik dat beeld niet herken en dat D66 juist pleit voor woningdelen, voor het slimmer en efficiënter gebruikmaken van de bestaande woningvoorraad, met zicht op de uitdaging op het gebied van leefbaarheid. We moeten dus niet blind overal splitsen zoals de heer Van Haga natuurlijk voorstaat. We moeten goed kijken waar dat kan, waar het mogelijk is en waar er behoefte aan is. Dat wil ik even gezegd hebben.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik was gebleven bij de middenhuurwoningen, die ook heel geschikt zijn om toe te wijzen aan pas afgestudeerden, want dit vergroot de doorstroom, waardoor er meer studentenkamers beschikbaar komen. Is de Minister bereid om te kijken of een deel van de middenhuurwoningen van woningbouwcorporaties geschikt kan worden gemaakt voor het woningdelen door twee of drie pas afgestudeerden met een baan? Wat is hiervoor nodig? Moeten woningbouwcorporaties hiertoe een zetje in de rug krijgen?

Voorzitter. We hebben gisteren de brief van de Minister gezien. Hij sprak van een dip en ik moet heel eerlijk zeggen dat ik daardoor een beetje geïrriteerd raakte, want niemand zit te wachten op een doemscenariobrief over een dip. Dat zorgt niet voor vertrouwen. Ik ken deze Minister als een Minister van flair, energie en positiviteit, en dan komt er ineens een doemscenariobrief. Ik zie aan de linkerkant een ...

De **voorzitter**:

Moment. Er is een interruptie van de heer Klaver van GroenLinks.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik had me zo voorgenomen om niet te interrumperen. Ik kan heel veel niet volgen van wat er zojuist werd gezegd, maar wat is nou precies het plan van D66? Meerdere mensen in een corporatiewoning stoppen? Wat is nou het voorstel?

De **voorzitter**:

De heer Boulakjar, wat is uw voorstel?

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Klaver stelt een verduidelijkende vraag; daar is verder helemaal niks mis mee. D66 stelt, een beetje voortbordurend op het interruptiedebatje met de heer Van Haga, woningdelen voor, waarbij één woning wordt gebruikt door meerdere mensen. Dat willen wij stimuleren. Woningbouwcorporaties – hypotheekverstrekkers ook, maar ik blijf in dit geval even bij woningbouwcorporaties – staan vaak op de rem en laten woningdelen, waarbij meerdere mensen in één woning wonen, niet toe, uit angst voor allerlei zaken, zoals onderverhuur en allerlei veiligheidszaken. Ik roep de Minister op om de middenhuurwoningen, niet zijnde sociale huurwoningen, die toegewezen mogen worden aan mensen met een bepaald inkomen ook toe te wijzen aan mensen die net zijn afgestudeerd. Dat zijn mensen die vanuit een studentenwoning de stap kunnen maken naar een

middenhuurwoning. Dat is mijn voorstel. Volgens mij is daaraan niks raar. Ik doe een oproep aan de Minister: ga met de woningbouwcorporaties in gesprek om dat meer te stimuleren.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat is in ieder geval verhelderend. Ik blijf het toch een beetje een raar voorstel vinden. Er is namelijk een reden waarom je probeert om mensen niet allemaal bij elkaar te stoppen in één huis. Dat heeft ook gevolgen voor overlast, waar het hier heel vaak over gaat. Het idee dat je, als je gaat werken, naar een soort duurder studentenhuus moet, is volgens mij nog niet het begin van een oplossing voor de hele woningcrisis. Ik vind het een goede vraag en ik ben heel benieuwd naar het antwoord van de Minister, maar een echte oplossing is het niet.

De heer **Boulakjar** (D66):

Daarin verschillen we van mening. Ik zie ook wat er aan de hand is op de woningmarkt. Ik spreek de studenten en weet hoe nijpend de situatie is. Ik probeer altijd in ieder debat met voorstellen en ideeën te komen. Het ene is misschien wat beter dan het andere, maar ik kom in ieder geval wel met ideeën. Daar is ook helemaal niks raars aan. Ik krijg ook te horen van studenten: ik zit liever in een mooie eengezinswoning met een studiegenoot dan in een studentenkamer terwijl ik al een baan heb. Doorstroming is helemaal niet gek. Daardoor komt die studentenkamer ook vrij voor iemand anders die daar heel graag zou willen wonen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Boulakjar** (D66):

Even terug naar die doembrief. Niemand zit daarop te wachten. Mensen zitten te wachten op creativiteit, op ideeën, op vertrouwen en op plannen. Waarom zo'n doemscenariobrief, net voor een commissiedebat? Ga aan de slag met bouwen! Ja, we zien ook de risico's: hypotheekrente, bouwkosten en noem maar op. Maar er zijn genoeg manieren om door te blijven bouwen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van die 3,5 miljoen vierkante meter ...

De **voorzitter**:

U kunt wel door blijven praten, maar u moet nu richting een afronding.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dus aan de slag, zou ik willen zeggen. Kijk naar wat wel mogelijk is.

De **voorzitter**:

U krijgt hulp van de heer Nijboer, PvdA, met een interruptie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik weet niet of het hulp is, of het zo wordt ervaren, voorzitter. Ik wil de heer Boulakjar vragen of D66 een beetje het spelletje doet van «wat je niet ziet, dat is er niet». Waarom hoor ik D66 helemaal niets zeggen over de bezuiniging van 300 miljoen op de huurtoeslag? Hij heeft het over een brief. Van huurdersorganisaties en woningcorporaties is luid en duidelijk een brief ontvangen. Gaat D66 akkoord met het schenden van de afspraken die zijn gemaakt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ga hier heel oprecht op proberen te antwoorden. Ik heb de brieven van de Woonbond, van Aedes en daarna van de VNG inderdaad gezien. Ik was er ook wel redelijk door verrast, net als de Woonbond en Aedes. Het scheen een beetje verdekt te zijn opgenomen in de Voorjaarsnota. De

behandeling van de Voorjaarsnota moet natuurlijk nog plaatsvinden, dus dan kunnen de heer Nijboer en consorten hierover nog uitgebreid debatteren. Vorig jaar hebben we de huurtoeslag verhoogd om de koopkracht van mensen te herstellen, want de energieprijzen gingen door het dak, net als de boodschappen en noem maar op. Daar lijkt nu iets van een kentering in te komen. Het verhogen van de huurtoeslag is geen doel op zich voor D66. Het gaat uiteindelijk om koopkrachtherstel, zodat mensen de energielasten en de woonlasten kunnen betalen. Dat doe je op verschillende manieren. De huurtoeslag is een instrument, maar het verhogen van het inkomen of het verlagen van de huren is ook een manier. Het totaalpakket moet ervoor zorgen dat de woonlasten betaalbaar zijn. Ik ben heel benieuwd waar de Minister straks mee zal komen. En een goed gesprek richting de Voorjaarsnota.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik begrijp dat mijn collega Nijboer geen interrupties meer heeft. Dan ga ik door met het helpen van de heer Boulakjar om zijn spreektijd wat te verlengen. Het antwoord dat hier wordt gegeven is: maar we doen nog veel meer. Dit heeft gewoon effect op individuele huurders. Wat is dan het aanvullende beleid waarvoor is gekozen om dat tegen te gaan? Geen gemeenschappen graag.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ga over mijn eigen antwoorden. Ik heb geprobeerd om heel oprecht en helder richting de heer Nijboer te zijn. De heer Klaver heeft een vervolgvraag. Ik wil niet flauw doen door hetzelfde riedeltje te herhalen. Volgens mij lopen er nog gesprekken en volgt het debat over de Voorjaarsnota met dit onderdeel straks nog uitgebreid. Die ruimte heeft u straks. Voor D66 is het belangrijk dat de woonlasten voor mensen behapbaar zijn en dat de huren worden verlaagd. Dat staat. De komende twee jaren gaan de huren omlaag. Door verduurzaming gaan de woonlasten van mensen omlaag. Mensen kunnen dus gratis profiteren van én een fijn huis én gratis verduurzaming. Ja, het gaat om het totaalpakket, maar het debat specifiek hierover zullen we nog voeren bij de Voorjaarsnota.

De **voorzitter**:

De heer Klaver, dit is ook uw laatste interruptie.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ja, zeker. Concreet: gemiddeld gezien gaan huurders die hierop recht zouden hebben er € 17 per maand op achteruit. Doet de heer Boulakjar hier de toezegging dat straks bij de Voorjaarsnota dat bedrag wordt gerepareerd?

De heer **Boulakjar** (D66):

U zult die vraag waarschijnlijk ook stellen aan de Minister. Laten we de reactie van de Minister afwachten. Ik doe hier geen toezegging. Het is ook niet fair om een toezegging te doen in een commissiedebat. Ik heb er een vraag over en ik ben heel benieuwd naar het antwoord van de Minister.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Boulakjar van D66. Dan gaan we naar ... O, de heer Peter de Groot van de fractie van de VVD heeft ook nog een vraag.

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

Ik heb eigenlijk één vraag aan collega Boulakjar. Hij sprak over die doembrief die de Minister gestuurd heeft. Ik hou er wel van als de Minister brieven stuurt waarin hij erkent hoe het er concreet aan toegaat, want zo heb ik die brief gelezen. De heer Boulakjar vroeg aan de Minister om met creativiteit te komen om de problemen op te lossen. Ik daag de

heer Boulakjar uit om met één oplossing uit volgens mij een trits te komen die eraan kan bijdragen dat er volgend jaar toch meer wordt gebouwd. Waar denkt hij dan aan? Dat kunnen we dan meegeven aan de Minister.

De heer **Boulakjar** (D66):

Er staan honderden, en dat worden er straks duizenden, mooie, fatsoenlijke Hollandse huizen te verstoffen in een loods in Nederland. Dat zijn woningen waar mensen volgende week in zouden kunnen wonen: studenten, jongeren, starters, spoedzoekers. Die staan nu in een loods. Ik vroeg de Minister twee weken geleden in een debat: wat is hier aan de hand? «Ik moet het gesprek aan met de gemeenten.» Ik zei tegen de Minister: «Je hebt het mandaat, je bent Minister voor Volkshuisvesting, je hebt de regie, ga dus dat ferme gesprek aan of stimuleer ze, voor mijn part. Zeg: als jullie 70% van de woningen willen toewijzen aan de jongeren uit jullie eigen gemeente, hebben jullie die mogelijkheid.» Dat is één concreet voorbeeld. Die woningen bestaan al, die hoeven niet gebouwd te worden. Daar is geen locatie voor nodig of allerlei lastige procedures. Die woningen zijn er al. Dat is één oplossing en zo kan ik het achtpuntenplan van mijzelf nog verder langslopen. Volgens mij is dit een heel belangrijke oplossing.

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

Nog één concrete vervolgvraag daarop. Ik heb het puntenplan gelezen. Vorige week waren we aanwezig bij het debat over diezelfde flexwoningen die niet geplaatst kunnen worden. Eigenlijk klopt alles. Zoals u aangeeft hebben we alleen de locaties niet. Dan is de concrete vraag: gaat u de Minister oproepen om door te bijten? Dan gaat het niet over het gesprek aangaan, ook niet het ferme gesprek, want die gesprekken heeft de Minister al. Daar ga ik tenminste van uit. Gaat u doorbijten, gaat u zeggen tegen de Minister: dwing die locaties af?

De heer **Boulakjar** (D66):

In de eerste aanleg ben ik altijd voor verleiden, stimuleren en ertoe bewegen, maar ik kan het gewoon niet aan jongeren uitleggen dat er in Nederland ergens in loodsen woningen staan te verstoffen. Dat stevige gesprek moet echt gevoerd worden. Kijk of je gemeenten ertoe kunt bewegen door in ieder geval een grote wortel voor te houden: jullie kunnen die woningen met voorrang of bij voorkeur toewijzen aan jongeren uit jullie eigen gemeente. Zo creëer je misschien ook wat meer draagvlak in de buurt, want vaak maken mensen in de omgeving bezwaar. Als je het ferme gesprek combineert met een flinke wortel, hoeven die woningen niet in een loods staan te verstoffen maar komen ze terecht in een gemeente waar mensen hun leven kunnen opbouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we naar de heer Nijboer, PvdA-fractie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank, voorzitter. Ik wilde beginnen met de doembrief van de Minister, waar ik een ander oordeel over heb dan D66. Als doelen niet worden gehaald, moet de Kamer daarover direct worden geïnformeerd. Dat heeft de Minister juist gedaan. Dat betekent niet dat je op je handen moet gaan zitten en zeggen: we halen het niet en ik ga niks doen. Dat is ook niet wat de Minister doet, maar ik wil nog meer actie dan de Minister aankondigt. Voorzitter. Ik heb al tijden gepleit voor een doorbouwgarantie, overigens net als andere partijen in de Kamer, ook van de coalitie. Dat wordt maar onderzocht en bekeken, maar ik wil dat dat nu gewoon van de grond komt, want elke week is er weer een ander nieuwproject dat niet van grond komt omdat er geen doorbouwgarantie is en kopers afhaken.



De **voorzitter**:

En terwijl u ademhaalt, geef ik het woord aan de heer Boulakjar van D66 voor een vraag.

De heer **Boulakjar** (D66):

Even voor de helderheid: de term is «doemscenariobrief», niet «doembrief». De heer Nijboer zegt: ik ben blij dat de Minister hiermee komt, want hiermee informeert hij de Kamer. Prima, maar welke nieuwe elementen staan er in de brief die we nog niet kenden? Waar is de heer Nijboer nou blij mee?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Je kunt ook denken aan een tsjakkabrief: we halen het wél, we gaan het wel halen! Dat is misschien afhankelijk van je smaak; een avond lijkt mij al te lang. Maar dan kom je altijd van een koude kermis thuis. Als de Minister aldoor zegt «ik ga 900.000 woningen bouwen en die staan er in 2030» en dat vervolgens niet haalt – dat is mijn stelling al van begin af aan: dat gaan we zo niet halen – dan moet de Minister dat eerlijk zeggen. Als hij zegt «ik bouw er dit jaar 90.000 en volgend jaar 100.000» en het er minder worden, dan moet hij dat melden aan de Kamer zodra hij dat weet. Zo lees ik de brief. Ik ben niet blij met die brief. Ik ben net zo goed als D66 niet blij met die brief. Alleen, ik vind niet dat ik de Minister moet berispen voor het feit dat hij zo'n brief stuurt, want daar hebben wij gewoon recht op. Het gebeurt maar al te vaak dat wij die informatie niet krijgen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dus de heer Nijboer ziet geen nieuwe elementen in de brief, behalve een iets minder tsjakkagehalte van deze Minister. Wat doet zo'n brief nou met het vertrouwen, vraag ik de heer Nijboer, ook richting markt en woningbouwcorporaties, als de voorman, de kartrekker, van het volkshuisvestelijk beleid in Nederland al zegt dat het moeilijk wordt. Hoe zal de rest dan gaan reageren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mijn stelling is dat het vertrouwen in de politiek uiteindelijk van daden komt en niet van het beloven van dingen die je niet waarmaakt. De Minister heeft in het regeerakkoord ambities afgesproken die D66 heeft gesteund. Die worden nu niet worden gehaald. Vandaag hebben wij een debat over een aantal maatregelen die de Minister neemt: 300 miljoen voor flexwoningen, die inderdaad nog in loods staan, en 250 miljoen voor startbouw. Ik vind dat niet genoeg. Ik steun beide maatregelen, maar ik vind het niet genoeg. Ik doe daarnaast andere voorstellen. D66 heeft een stevig gesprek voorgesteld, maar ik denk dat dat ook niet genoeg is.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die doorbouwgarantie moet er dus komen.

De Minister kent mijn punt van de premie voor vergunningen en vindt dat dat werk is voor gemeentes. Dat is ook werk voor gemeentes, maar ik denk echt dat het gaat helpen. Als er geen nieuwbouwvergunningen worden afgegeven, wordt er in ieder geval niet gebouwd. Je ziet het aantal afgegeven vergunningen maar dalen en dalen. Je kunt elke keer weer onderzoeken laten doen en zeggen «overproductie» en «het gaat wel lukken», maar het gaat niet lukken, is mijn stelling. Ik vraag de Minister dus nogmaals om dat in te voeren.

De brief over grondpolitiekmaatregelen komt eraan. De Minister weet het: van planbatenheffing, van investeren in goede voorzieningen en van baten afkomen van speculanten is de PvdA-fractie een groot voorstander.

Dat geld zal ook nodig zijn om de beloofde betaalbare woningen te realiseren.

Voorzitter. Ik kom op de versnellingstafels, de deals, de afspraken. Ik hou niet zo van die termen, maar ik snap het wel, want je kunt het niet allemaal afdwingen, en de gemeentes en de provincies moeten het wel allemaal doen. Ik vraag de Minister wel te reageren op de harde woorden van de Woonbond en vooral van de woningcorporaties maar ook van de gemeentes dat de Minister zich niet aan zijn deel van de afspraken houdt. Ik doel op de greep in de kas, die ook D66 heeft verrast, begreep ik zojuist. In de Voorjaarsnota staat dat er 300 miljoen wordt bezuinigd op huurders. Dat zijn wel de kwetsbaarste huurders, de mensen met het minste geld voor wie € 10, € 15 of € 17 in de maand, een beetje afhankelijk van hoe je woont en wat de samenstelling van je huishouden is, grof geld is. Dat wordt gewoon afgepakt, zo van «pik, ik heb je». Het is verstopt in de Voorjaarsnota en ik vind dat een slechte zaak. Ik wil dat de Minister toezegt daarvan af te zien, al was het maar vanwege de verhoudingen en de harde afspraken waar hij corporaties, gemeentes en provincies aan wil houden. Hij moet ze hiermee niet in de gordijnen jagen, maar zich houden aan zijn eigen deel.

Voorzitter. Ik heb een specifieke vraag. Als je in een zorginstelling woont en van een corporatie huurt, krijg je bij een lager inkomen niet de huurverlaging die andere huurders wel krijgen. Het gaat om € 55 in de maand en meer dan € 600 per jaar. Is de Minister bereid – daar zou hij dat geld ook voor kunnen gebruiken – om die mensen tegemoet te komen? Dat valt toch niet uit te leggen?

Ander punt, voorzitter. Ik vond het best een aardige benadering van de Minister om eens te bekijken hoe je de oppervlakte van bestaande woningen nog beter kunt benutten. Hij heeft een paar sporen. Die loop ik niet allemaal langs, maar ik vond één onderdeel – dat heb ik eerder al eens gezegd, ook in financiële debatten – nog wat onderbelicht, namelijk het samenwonen. Het wordt wel genoemd, maar de oplossingen zijn wat onderbelicht gebleven. Als je kijkt naar de fiscale regels en ook de socialezekerheidsregels, lijkt het alsof de wetgever een ontzettende hekel heeft aan samenwonen. Je verliest een deel van je AOW, je verliest je toeslagen, je krijgt vermogensbijtelling, je verliest sociale regelingen. Als je dat allemaal bij elkaar optelt, snap ik wel dat als mensen verliefd worden op iemand, wat doorgaans iets moois is in het leven, ze zeggen: nou, ik kijk wel uit om te gaan samenwonen. Ik vond dat onderdeel van de brief eigenlijk niet uitgewerkt, terwijl dat denk ik wel een deel van de oplossing kan zijn. Dat is helemaal niet makkelijk, dat geef ik onmiddellijk toe. Geef maar twee keer eenpersoons-AOW en dan is het allemaal opgelost? Dan ligt er een rekening van tientallen miljarden, dus dat kan niet. Maar het werkt wel allemaal tegen en als je zo'n woningnood hebt, is dat wel iets waar je, naast optoppen en al die andere maatregelen van de Minister, naar zou kunnen kijken.

Voorzitter. Ik kom op de 250 miljoen voor startbouw.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie voor u van de heer Boulakjar van D66.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ja, ik heb een vraag over dat samenwonen. Ik deel dat met de heer Nijboer. Ik pleit ook voor meer woningdelen, maar tegelijkertijd zien we dat hypotheekverstrekkers vaak op de rem staan, net als woningbouwcorporaties, een natuurlijke bondgenoot van de heer Nijboer. Hoe kijkt u naar het idee waar de heer Klaver al een vraag over heeft gesteld: bij middenhuurwoningen meer ruimte bieden aan mensen die net zijn afgestudeerd of andere starters die met z'n tweeën of drieën zo'n mooie grote woning willen delen? Nu worden ze daarbij belemmerd door woningbouwcorporaties.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben voor meer samenwonen als mensen dat willen en ik ben ook voor het wegnemen van de belemmeringen, ook bij woningbouwcorporaties. Ik ben wel tegen het onderverhuren van sociale huurwoningen om daar vervolgens enorme rendementen op te behalen. Dat komt aardig precies. Maar zeggen dat iedereen die in een sociale huurwoning zit een willekeurig aantal mensen in de woning mag laten wonen? Overigens kan zo iemand zelf ook nog een andere woning bezitten; dat is ook nog steeds niet opgelost. Daar ben ik huiverig voor, zeg ik er eerlijk bij. Die woningbouwcorporatie hoort immers te verhuren aan huurders die dat nodig hebben. Dat is mijn antwoord op uw vraag.

De **voorzitter**:

De heer Boulakjar voor zijn allerlaatste vraag.

De heer **Boulakjar** (D66):

Eigenlijk telt deze niet mee, want ik had het specifiek over middenhuurwoningen en de heer Nijboer had het over sociale huurwoningen. Oké, maak er maar een vraag van, voorzitter, dan heb ik hierna geen vragen meer. Eens met de heer Nijboer over de sociale huurwoningen. Je moet niet overal onderverhuur toestaan. Je moet goed kijken waar het kan. Leefbaarheid is een heel belangrijk ding, ook voor D66. Maar juist bij die middenhuurwoningen, die niet beschikbaar zijn voor mensen die eigenlijk toegang zouden moeten hebben tot een sociale huurwoning, ligt toch wel enige ruimte? Dat moet de heer Nijboer toch wel erkennen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

«Middenhuur»? Het is vrij hoge huur, hè? Dan heb je het al over € 800 in de maand en meer. Het is niet dat je denkt: o, o, o wat betaal ik weinig huur! Ik gebruik die term dus nooit. Maar inderdaad, als woningbouwcorporaties verhuren boven de sociale huurgrens, dan kunnen er meer mensen in wonen. Dat gebeurt noodgedwongen, zou ik zeggen. Ik ken heel veel dertigers die samen met vrienden wonen, maar het liefst een wat kleiner appartement zouden bewonen zonder vrienden. Maar er is woningnood, dus als het nodig is en mensen het ook willen, dan wil ik dat zeker toestaan. Ik denk wel dat mensen op den duur een eigen leven willen opbouwen en niet op hun 50ste nog met vrienden in een huis willen zitten – heel specifieke groepen uitgezonderd, want er zijn altijd weer verschillende voorkeuren en die moeten we allemaal toestaan, nee, toejuichen in dit land, want anders wordt het een eenheidsworst en daar is de PvdA niet van.

Voorzitter. Ik kom op de startbouw: 250 miljoen. Ik denk dat dat bedrag niet al te hoog is. Dat ben je zo kwijt als je onrendabele toppen moet financieren. Ik vraag de Minister wel wat meer richting. Hij zegt nu alleen dat het volgend jaar van start moet en dat hij zijn handen wil vrijhouden. Dat snap ik vanuit zijn positie als Minister, maar ik ben Kamerlid en ik wil graag weten waar dat geld terechtkomt. Ik wil dat liever bestemmen voor projecten voor betaalbare woningen, dan voor een villawijk die moet worden afgebouwd en waarvan de onrendabele top wordt betaald, om maar een voorbeeld te noemen. Ik wil dus wel een beetje grip hebben. Waar komt het dan terecht? Moet het project voldoen aan de eis van voldoende betaalbare woningbouw? Komen er ook huurwoningen bij? Zijn corporaties erbij betrokken? Of zegt de Minister dat hij een carte blanche wil? Dat kan ook, maar dan ben ik wat minder enthousiast.

De **voorzitter**:

U bent over uw tijd heen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dan stop ik ermee, voorzitter. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer, PvdA. Voordat de heer Van Haga het woord krijgt, vraag ik of de heer Eerdmans het voorzitterschap even kan overnemen, zodat ik naar het toilet kan.

**Voorzitter: Eerdmans**

**De voorzitter:**

We gaan verder met de heer Van Haga.

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

Van BVNL. Dank u wel, voorzitter. De Nederlandse woningmarkt stort volledig in. De bouw is gestopt, de verkopen dalen, financieringen worden niet meer verstrekt en investeerders vluchten naar het buitenland.

Beleggers, huurders, kopers en woningzoekenden: iedereen lijdt enorme schade. Door stupide socialistisch beleid, bedacht en uitgevoerd door incompetente bestuurders wordt de markt compleet kapotgemaakt. Niet alleen BVNL vindt dat, nee, ook Capital Value, Colliers, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff, de Nederlandse makelaarsvereniging NVM, Vastgoedbelang, IVBN en WoningBouwersNL. Maar tijdens het vorige debat heeft deze Minister al laten weten dat dit partijen zijn met belangen en dat hij geen boodschap heeft aan de mening van experts.

Voorzitter. De kern van het probleem is dat vraag en aanbod dankzij jarenlang wanbeleid niet meer in balans zijn. Eerst de aanbodzijde van het probleem. In 2022 was het nettomigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen, waardoor de vraag is geëxplodeerd. BVNL is voor een asielstop omdat Nederland de grens van zijn absorptievermogen heeft bereikt. Maar onze bevlogen bestuurders bleven roepen: hoe meer asielzoekers, hoe beter. Voorzitter. Dan de aanbodzijde. Het aanbod bleef achter door de stikstof-bouwstop, de CO<sub>2</sub>-paniek, duurzaamheidseisen, verplichte warmtepompen, gasloos bouwen en de verplichting om 40% sociale woningen te bouwen. Vervolgens kwam dit kabinet met een frontale aanval op box 3-beleggingen door het afschaffen van de leegwaarderatio en het invoeren van een fictief rendement van 6,17%, waardoor de particuliere beleggers massaal stopten met investeren. Maar de doodsteek kwam van Minister De Jonge met de regulering van de middenhuur in combinatie met de WOZ-cap, waardoor beleggers, financiers en bouwers stopten met ontwikkelen. Nu zitten we met een totaal infarct op de woningmarkt. De ambitie om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 is dan ook hallucinant. Sterker nog, de Minister schrijft in zijn Kamerbrief dat 900.000 woningen niet genoeg zullen zijn. Een kind kan uitrekenen dat als je meer dan 200.000 mensen per jaar binnenlaat, je ook meer woningen nodig hebt. Het is diep triest dat dit kabinet de consequenties van zijn wanbeleid presenteert alsof het iets is wat het kabinet overkomt, terwijl het gewoon zijn schuld is. Nederland gaat ten onder en de woningmarkt gaat kapot dankzij het wanbeleid van onder anderen deze Minister.

Voorzitter. Laten we eens kijken naar de gevolgen van de maatregelen van deze Minister voor Wonen. De zogenaamde botsproeven van de Minister laten zien dat in Utrecht – lees: de hele Randstad – huurwoningen van particuliere verhuurders maar liefst 33% minder waard worden. Dit zijn de pensioenen van 2 miljoen ondernemers die vaak 30 of 40 jaar keihard hebben gewerkt om zelf hun oude dag veilig te stellen. Kleine ondernemers worden ronduit beroofd van hun pensioen. Wat vindt deze Minister van deze waardedaling? Denkt hij dat deze ingreep stand zal houden bij de rechter? Hoe denkt deze Minister dat de banken zullen reageren als ze een loan-to-value van 60% financieren en de waarde door dit Hugo-effect plotseling met 33% daalt? Hoeveel beleggingswaarde verdampt er nu eigenlijk in Nederland door dit Hugo-effect? Hoeveel faillissementen denkt de Minister dat dit gaat opleveren? Hoeveel huurwoningen zullen er verdwijnen doordat ondernemers gedwongen

worden om hun pensioenbelegging te liquideren? Heeft deze Minister überhaupt enig idee hoe groot de financiële schade is die hij met zijn beleid aanricht? Boeren hangen zichzelf op vanwege deze overheid, maar ik voorspel u dat hier een groot aantal mkb-ondernemers bij zal komen. Voorzitter. BVNL heeft de volgende oplossingen die géén schade aanrichten. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef ze de mogelijkheid om woningen te verkopen aan huurders. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleine woningen met een minimum van 30 vierkante meter. Schaf de kostendelersnorm af. Versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen. Pak scheefwonders aan – 7% van de huurders in sociale woningen woont scheef. Pak woonfraude door huurders aan. Pas bestemmingsplannen aan, zodat bestaande woningen kunnen worden opgetopt. Los de stikstofdwalingen op. Sta woningdelen in studentenhuizen weer toe. Maak het transformeren van bedrijfsruimte naar woningen makkelijker. Voer een asielstop in. Bouw bejaardentehuizen en hofjes voor ouderen. Doe iets aan de Wwft, zodat mensen weer financiering kunnen krijgen. Het allerbelangrijkste is een betrouwbare overheid. Verhuurders, eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, banken en ondernemers kunnen niet investeren als de overheid notoir onbetrouwbaar is. Voorzitter. De rekening van dit wanbeleid komt niet alleen te liggen bij de ondernemers die bestolen worden, maar ook bij de jonge generatie, die door het beleid van deze Minister kan fluiten naar een eigen woning. Het is tijd voor minder overheid, minder Hugo en meer vrije markt, in het belang van Nederland. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Van Haga van BVNL. Ik zie dat de voorzitter weer is teruggekeerd. Ik geef het voorzitterschap weer terug aan mevrouw Beckerman.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Eerdmans. Dank u wel, meneer Van Haga. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Klaver, fractie GroenLinks.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Voorzitter, dank. Ondanks alle inspanningen van deze Minister en de, volgens mij, goede bewegingen die worden gemaakt, zien we dat we echt voor hele grote problemen komen te staan als het gaat over de woningbouwopgave. Er zitten nadelen aan heel lang in het parlement zitten, maar er zitten ook voordelen aan, namelijk dat je sommige situaties al eerder voorbij hebt zien komen. Deze situatie zagen we ook rond 2010. Toen zagen we ook dat de woningbouwproductie instortte. We hebben toen echt een kapitale fout gemaakt. Bouwers zijn toen gaan afschalen. Bouwers kijken natuurlijk vele jaren vooruit. Die 3,5% van volgend jaar is bijvoorbeeld niet fijn, maar is te absorberen. Maar die bouwers kijken verder vooruit. Wat we toen niet goed genoeg hebben gedaan als overheid, is ervoor zorgen dat die bouwvraag op peil bleef, omdat we dachten: de markt moet dat maar zelf oplossen. Wat er toen is gebeurd, is dat bouwbedrijven mensen hebben moeten ontslaan en dat we sinds die tijd met personeelstekorten te maken hebben. Het is economisch onverstandig, omdat we weten dat die woningen wel degelijk afgenomen gaan worden; er is namelijk een tekort aan woningen. Daarmee zou je kunnen zeggen dat, als we dat goed doen, er een heel klein risico voor de overheid is als we zouden ingrijpen, als we zouden zorgen dat de overheid bij nieuwbouwprojecten in ieder geval gegarandeerd een deel van die nieuwbouwwoningen afneemt.

Je moet heel goed kijken naar welk type woningen je afneemt. Voor een villawijk zou ik dat de overheid bijvoorbeeld niet aanbevelen. Maar als het over starters-, doorstroom-, gezins- of seniorenwoningen gaat, dan denk ik echt dat dat verstandig is, omdat het voldoet aan een vraag die er is maar waar, gelet op de marktomstandigheden, nu niet aan voldaan kan worden. Als we daar als overheid niet op ingrijpen, begaan we denk ik dezelfde fout als die we dertien jaar geleden zijn begaan. Daarmee denk ik dat wat de Minister nu klaarzet aan middelen niet voldoende is. Mijn vraag aan de Minister is: is hierop gerekend? Is er gekeken naar van welk type woningen we zeker weten dat er vraag naar is? We zien nu, doordat de marktomstandigheden zijn veranderd en doordat de rentes zijn gestegen, dat er minder makkelijk wordt gekocht. Kunnen we daar niet toch bijspringen met een afnamegarantie?

Een tweede gaat over de grondprijzen. De grondprijzen zijn heel hoog. Dat is ook heel logisch, om één reden: wij hebben gemeenten vanuit Den Haag enorm zitten te beknotten via het Gemeentefonds. Ze hebben er veel taken bij gekregen. Grondpolitiek is voor gemeenten ook een manier om gaten in de begroting te vullen. Je ziet dat die prijzen heel erg omhooggaan. Tegelijkertijd zou ik ook zeggen: als we dat als overheid heel erg gaan subsidiëren, dan gaan we publiek geld – dus de grond die van gemeenten is, die wordt uitgegeven – privatiseren. Want als de woningwaarde stijgt, dan heb je die grond heel goedkoop kunnen krijgen en heb je een huis kunnen kopen en verdwijnt dat geld vervolgens naar de privézakken/zaken. Kunnen we daar niet wat creatiever over nadenken? Het ging de hele tijd over creatieve oplossingen. Ik kan me voorstellen dat er een soort van hypotheek voor de gemeente blijft als er een subsidie op de bouwgrond wordt gegeven. Dus dat houdt dan in dat, als de waarde stijgt, er nog steeds meegeprofiteerd kan worden door de gemeente van die waardestijging en dat dat uiteindelijk terug kan komen. Of dat gebeurt niet, waarmee de prijs van die woningen lager blijft. Op wat voor wijze kunnen we wat creatiever nadenken over die bouwgrond? Dit wil ik er wel ook echt bij zeggen, want veel bouwers zeggen: maak het maar goedkoper. Dat is te simpel, zou ik willen zeggen, want daarmee gaan we publiek geld echt privatiseren en dat zou ik niet willen doen. Ik denk dat er oplossingen denkbaar zijn waarmee we toch tegemoet kunnen komen aan een terechte klacht die er is over hoe duur het is.

Ten derde, de woningbouwcorporaties. Volgens mij kunnen we daarbij wel tegemoetkomen met lagere grondprijzen. Dat is namelijk niet het privatiseren van publiek geld, omdat het altijd in publieke handen blijft als het goed is. Wat mij betreft blijven deze woningen in ieder geval altijd in publieke handen. We kunnen woningbouwcorporaties helpen bij het verkrijgen van grond en we kunnen eventueel ook met subsidies werken om ervoor te zorgen dat die prijzen naar beneden gaan. Ik denk dat dat een hele goede manier is om ervoor te zorgen dat de woningbouwproductie via de woningbouwcorporaties op peil blijft.

Dat is gelijk het volgende punt dat ik zou willen maken. Over die woningbouwcorporaties heb ik eerder gevraagd om een brief met die Europese vergelijking. Veel dank daarvoor. Ik ben het er gelijk mee eens dat het heel moeilijk te vergelijken is; daar hadden we het toen ook over. Maar wat het wel volgens mij wel laat zien, is dat er meer mogelijk is. De eerste vraag die ik heb, is: welk gesprek loopt er nu met de Europese Commissie om te kijken wat we kunnen oprekken? Ik denk wel degelijk dat een grotere sociale woningbouwsector, die voor meer doelgroepen zou kunnen bouwen, een belangrijke oplossing kan zijn om vanuit de overheid een instrument te hebben om sturing te houden, zodat we ook met de oude, oldskool, woningbouwsubsidies zouden kunnen werken zonder het gevaar dat publiek geld – ik zeg het nogmaals – in private zakken verdwijnt. Ik ben heel benieuwd hoe de Minister daarop inzet, om die woningbouwcorporaties wat meer in positie te brengen. Ik denk echt dat we daar zijn doorgeslagen na alle Maserati-affaires. Het was heel logisch



dat de Kamer er bovenop zat en dat er een onderzoek naar is geweest, maar op een gegeven moment zijn we wel zo de duimschroeven gaan aandraaien, dat het bouwen heel lastig is geworden en dat we het paard achter de wagen zijn gaan spannen. Ik denk dat meer ruimte voor de woningbouwcorporaties heel belangrijk is. Dan tot slot, want ik gok zomaar dat ik niet heel veel tijd meer heb.

**De voorzitter:**

U bent al zeven seconden over uw tijd heen.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Zeven seconden. Dan heb ik een korte vraag over de huurtoeslag. Ik wil graag weten welke berekeningen hier zijn gemaakt en wat het effect precies is voor de huurders. De achtergrond van die vraag is dat we in het kader van de nieuwe bestuurscultuur hebben gezegd dat we, als we gaan kaasschaven, wat soms moet, wel moeten weten wat het effect op individuen is. Dat effect wordt mij niet duidelijk uit de Voorjaarsnota.

**De voorzitter:**

Dank u wel heer Klaver, GroenLinksfractie. Er is nog een vraag voor u van de heer Peter de Groot, VVD.

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

Ik heb heel aandachtig en met veel interesse, moet ik zeggen, naar de heer Klaver geluisterd, omdat ik heel veel analyses die hij maakt, deel, met name als het gaat over datgene waar hij mee begon. We mogen absoluut de bouw niet laten inzakken, want dan zijn we weer veel verder van huis. Ik denk alleen dat de situatie toen was dat er vraaguitval was, terwijl er nu nog heel veel vraag naar woningen, vooral betaalbare woningen, is. Wat je nu vooral ziet, is dat het bouwen in het middensegment, in de huurmarkt, op dit moment eigenlijk niet uit kan of dat partijen daar niet voor kiezen. Ik heb heel veel oplossingen van de heer Klaver gehoord maar ik zou hem graag willen uitdagen door hem de vraag te stellen: wat is er volgens de heer Klaver voor nodig om partijen die investeren in die middenhuursector – denk bijvoorbeeld aan onze pensioenfondsen – aan boord te houden? Je ziet nu dat ze liever in het buitenland investeren dan in Nederland, terwijl zij in mijn optiek, in de optiek van de VVD, een goede bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van veel van die middenhuurwoningen, waarmee ook die hele bouwprojecten eigenlijk ...

**De voorzitter:**

Oké. De vraag is denk ik helder. De heer Klaver, GroenLinks.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Dat zijn eigenlijk twee vragen. Ik zal daarop antwoorden. Het eerste gaat over die middenhuur. Het zou ook kunnen dat er een groter deel koop moet worden, maar bij grote huurprojecten, of überhaupt bij grote bouwprojecten, wil je dat de helft al verkocht is. Als het over verhuur gaat, wil je graag dat beleggers daar instappen. Die zijn daar nu terughoudender in. Daar ben ik blij mee, want dat wilden we ook. Een woning is niet zomaar een beleggingsobject. We wilden ingrijpen in die markt. Maar dat betekent misschien wel dat de overheid daar dan moet instappen en dat de overheid ervoor garant moet staan dat die woningen worden afgenomen. Wat mij betreft hoeft dat niet allemaal huur te zijn maar kan dat bijvoorbeeld ook koop zijn; ik denk dat dat makkelijker is. Ten tweede de pensioenfondsen. Daar verbaas ik me al vele jaren over. Want zolang ik mij kan herinneren, wordt er gesproken over pensioenfondsen die meer in Nederland zouden moeten investeren. Dat wil de politiek en dat willen pensioenfondsen en het gebeurt niet. De reden dat het niet gebeurt, is dat de projecten die worden aangeboden voor

pensioenfondsen vaak veel te klein zijn. Dat wordt voor pensioenfondsen pas echt interessant als dat over vele honderden miljoenen gaat en niet als er een projectje van een paar tientallen miljoenen is. Waar ik weleens over heb nagedacht is: zou je als Nederlandse overheid niet woningbonds moeten uitgeven? Dus ik bedoel dat je dat, als je weet dat er op verschillende plaatsen in Nederland wordt gebouwd, allemaal bij elkaar brengt en daar als overheid een financieel product van maakt dat beschikbaar is voor pensioenfondsen. Wellicht is dat de manier om het geld van die pensioenfondsen ook beschikbaar te maken om te investeren. We kunnen met z'n allen ieder debat zeggen dat pensioenfondsen dat moeten doen terwijl pensioenfondsen zeggen «dat willen we ook heel graag», maar als we niet zorgen dat de schaal waarop zij kunnen investeren groter wordt, dan gaat het niet gebeuren.

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

Ik heb het natuurlijk al vaker bepleit. Als je kijkt naar wat voor type woningen dat zouden moeten zijn, dan gaat dat volgens mij ook over woningen voor gezinnen. Het idee is best creatief, maar dat betekent ook dat we op goedkopere gronden moeten bouwen en dat er misschien ook wel grote locaties buiten de stad moeten zijn waar de aantallen die de heer Klaver noemt, gerealiseerd zouden kunnen worden. Zou hij daar nog op kunnen reflecteren?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Nog niet zo lang geleden was er een verkiezingscampagne. Daar worden dingen altijd graag platgeslagen; jullie willen altijd bouwen in het groen en wij willen dat dan nooit, terwijl het volgens mij helemaal niet zo zwart-wit is. Ik geloof dat binnenstedelijk bouwen makkelijker is. De grondprijs is hoger, maar alle voorzieningen voor buitenstedelijke bouwlocaties zou je nog moeten aanleggen. Ik wil graag zo veel mogelijk groen behouden, dus bij voorkeur willen we binnenstedelijk bouwen. Het kan gebeuren dat dat niet mogelijk is en dan moet je kijken of dat inpasbaar is, bijvoorbeeld aan de randen van steden of dorpen. Ik kijk daar in die zin redelijk pragmatisch naar. Ik wil wel terugzeggen richting de VVD: het is te makkelijk ... Er zitten ook grote belangen achter. Veel van die grote vastgoedreuzen in Nederland hebben grondposities. Die willen die het liefste benutten en daarom willen ze graag buitenstedelijk bouwen. En daar ben ik niet blind voor. Daar zit namelijk gewoon een commercieel belang achter dat niet per se in het belang is van Nederland dan wel van de mensen die een woning zoeken. Als het ergens nodig mocht zijn, dan kan dat. Maar ik ben er niet van overtuigd dat het altijd de beste oplossing is om buitenstedelijk te bouwen.

De **voorzitter**:

Dank aan de heer Klaver, fractie GroenLinks. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Bisschop, fractie SGP.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank, voorzitter. Bij de voorbereiding moest ik voortdurend denken aan het woord «regie», dat als een soort toverwoord boven het beleid hangt en dat als een soort ei van Columbus functioneert; als je maar regie neemt, dan kom je daadkrachtig over. Maar als ik vervolgens de stukken tot me neem, dan zie ik dat de praktijk aanzienlijk weerbarstiger is en dat je er met regie alleen niet komt. Gisteren kregen we nog het bericht dat door de veranderde omstandigheden de verwachtingen somberder zijn geworden. Volgend jaar wordt er een forse dip verwacht in het aantal te bouwen woningen. Gelukkig – ik moet het de Minister nageven – kijkt de Minister af en toe verder dan alleen naar regie. Ik zie de Minister zich bewust zijn van het feit dat minder regels nodig zijn, dat meer samenwerking nodig is, dat geld een belangrijke rol speelt en dat bouwers,

gemeenten en corporaties in staat moeten worden gesteld om hun rol te pakken.

Voorzitter. Sinds 1 januari van dit jaar is de verhuurderheffing afgeschaft. De miljarden daarvan moeten onder andere gebruikt worden voor de bouw van sociale huurwoningen. We zijn vijf maanden verder. Mijn concrete vragen aan de Minister op dit punt luiden als volgt. Ziet de Minister al een kentering in de sociale huurmarkt? Stijgt het aantal nieuwbouwplannen? Worden er meer vergunningen voor sociale huurwoningen afgegeven? En zo niet, waar ligt dat dan aan?

Voorzitter. Voor diverse aandachtsgroepen zijn concrete doelstellingen geformuleerd voor het aantal te bouwen woningen. Op zich is dat prima. Ik zie wel dat er voor statushouders alleen een taakstelling voor een halfjaar beschikbaar is. Mijn vraag aan de Minister is: kan de Minister een inschatting geven van hoeveel woningen tot 2030 voor statushouders gebouwd moeten worden of door hen in gebruik worden genomen? Daarmee vatten we natuurlijk ook een verwant probleem bij de kop. Vorig jaar groeide de bevolking met 227.000 mensen. Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2021 en deze groei wordt – het werd al door een collega gesignaleerd – per saldo uitsluitend veroorzaakt door migratie. Tegen zo'n sterke groei door migratie is niet op te bouwen. Daarom heb ik een vraag aan deze Minister: wat gaat deze Minister, vanuit zijn verantwoordelijkheid voor woningbouw – maar ik zou het eigenlijk breder als «volkshuisvesting» willen formuleren – concreet doen om de druk als gevolg van migratie te verlichten? Het kabinet wil meer regie op de woningmarkt, maar dat begint nú met regie op migratie, in hoge mate. Door migratie moeten er nog meer dan 900.000 woningen gebouwd worden, zegt de Minister. Terecht. Ik wil niet pessimistisch zijn, maar dit gaat dus nooit lukken. Daarom hameren we er vanuit andere beleidsterreinen voortdurend op om nou eindelijk met die fundamentele heroriëntatie van het migratiebeleid te komen. Het komt maar niet en het komt maar niet. Al een halfjaar geleden werd gesteld dat het zou komen, voor de jaarwisseling zelfs. Later is het gewoon opgeschoven en het schuift steeds maar door. Ik wil onderstrepen dat het niet alleen een migratieprobleem is. Het sleept een heleboel andere problemen met zich mee, waaronder dus de volkshuisvesting, waar we het nu over hebben.

Dan de regulering van de middenhuur. Dat staat op de agenda en daartoe is besloten. De SGP kan zich hierin vinden. Tegelijkertijd onderkennen we inderdaad dat het een risicovolle operatie is en dat de kans aanwezig is dat de woningbouw verder afneemt. Tot 2030 moeten er 300.000 betaalbare koopwoningen of woningen met een middenhuur gebouwd worden door de markt en 50.000 door institutionele beleggers. Een logische vraag lijkt me dan: hoe gaan die overige 250.000 er komen? Hoe voorkomt de Minister dat de bouw stakt?

Corporaties hebben ook toegezegd 50.000 woningen in dit segment te gaan bouwen. In de Staat van de corporatiesector lezen we dat veel onderbenut vermogen in het commerciële deel van de woningcorporaties zit. Ook het opschorten van de markttoets geeft meer ruimte om te bouwen. Concrete vraag: moeten corporaties niet een grotere rol krijgen in de bouw van middenhuurwoningen? Wat zou daarop tegen zijn? Zou op die manier niet substantieel kunnen worden bijgedragen aan een verlichting van de woningbehoefte in een bepaald segment? Tot slot, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ook u zit al over de vijf minuten heen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik kom tot een afronding, voorzitter. De Minister heeft een brief gestuurd over het beter benutten van de bestaande voorraad. Aan het einde van het jaar komt er een voortgangsrapportage op dit dossier. Twee vragen

daarbij. Hoe neemt de Minister de gemeenten mee? Dat is immers vaak de bestuurslaag die voor oplossingen kan zorgen. Gaat de Minister, zeker op dit punt, aan de slag met het schrappen van regels?  
Dank, voorzitter, ook voor uw onuitputtelijke geduld.

**De voorzitter:**

Zeker. Dank u wel, meneer Bisschop namens de fractie van de SGP. Ik vraag nu de heer Kops om het voorzitterschap over te nemen, zodat ik een inbreng kan leveren.

**Voorzitter: Kops**

**De voorzitter:**

Dan is het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. De wooncrisis wordt groter en groter. Nu dreigt er opnieuw een rampjaar aan te komen. Alle seinen staan op rood als het gaat om de bouw van echte sociale huurwoningen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden ieder jaar langer. De Minister gaat wat de SP betreft de verkeerde kant op. Niet alleen de SP maakt zich enorm veel zorgen, ook hoogleraar Johan Conijn verwacht dat de nationale prestatieafspraken zullen worden herzien, omdat volgens hem deze afspraken op drijfzand gebaseerd zijn. Wat vindt de Minister van de uitspraken dat het tekort aan sociale huurwoningen alleen maar toeneemt en dat de nationale prestatieafspraken op drijfzand zijn gebaseerd? Welke afspraken kunnen nu niet worden nagekomen?

Met de heer Nijboer en mevrouw Bromet hadden wij een initiatiefwet om te stoppen met slopen, verkopen en liberaliseren. Daarvan werd steeds gezegd: dat is eigenlijk veel te weinig. Ondertussen gaat de sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen alleen maar door. Terwijl de nieuwbouw onvoldoende op gang komt, worden ook op die manier nog steeds woningen onttrokken. Moet daar niet een stop op komen, vragen wij de Minister opnieuw.

De Minister heeft zijn streven naar minimaal 30% sociale huur in elke gemeente, dat met heel veel bombarie werd gepresenteerd, eigenlijk al laten varen. Mijn partij voorspelt dat we op deze manier eigenlijk alleen maar langere, langere en langere wachtlijsten zullen zien, terwijl volgens het laatste rapport van de Autoriteit woningcorporaties over de staat van de corporatiesector de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen echt het meest acute probleem van de volkshuisvesting is. Is de Minister het daarmee eens?

Voorzitter. Dan een punt waarop wij verschillen met bijna alle partijen hier, namelijk onze afkeer van flexwoningen. Het werkt niet en de Minister raakt ze dus ook niet kwijt. Onze afkeer zit 'm erin dat wij vinden dat wij toe moeten naar heel goede, trotse volkshuisvesting en niet naar schaacontainers en woningen waarbij mensen vastzitten in een tijdelijk huurcontract. Juist nu ze opgeslagen moeten worden in loodsen, doe ik opnieuw het pleidooi om te bouwen aan een trotse volkshuisvesting. Zorg dat je klassentegenstellingen niet nog verder vergroot met dat soort flexwoningen.

**De voorzitter:**

Een moment, mevrouw Beckerman, er is een interruptie van mevrouw Den Haan.

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

Ik wil graag van mevrouw Beckerman weten waarom zij tegen die flexwoningen is. Ik heb ze bijvoorbeeld op de eilanden gezien, waar ze al worden ingezet. Dat zijn prachtige en ook heel duurzame woningen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij hebben daar meerdere redenen voor. Laatst hadden we hier ook een interruptiedebatje over. Wat mij altijd zo steekt ... Ik heb heel lang in een sociale huurwoning gewoond die gebouwd was in de jaren twintig of dertig van de vorige eeuw. Midden in de diepe economische crisis destijds bouwden we prachtigste volkshuisvesting, juist voor de arbeidersklasse: kathedralen voor de arbeidersklasse, trotse volkshuisvesting. Nu zie ik in diezelfde wijk ook containers, waar deels al branden zijn geweest. Dan denk ik: is dit nou het beste wat we kunnen? Is dit nou het beste wat we te bieden hebben, zulk soort woningen bouwen? Er is uiteraard een verschil tussen snelle bouw die uit fabrieken komt en die containerwoningen. Wij hebben ook heel vaak gevraagd aan de Minister om daar een onderscheid in te maken, maar keer op keer gebeurt dat niet. Daar komt ons tweede probleem: het gaat niet alleen om kwaliteit, maar ook om flexibiliteit. Vorige week hebben we een wet hierover behandeld. Die flexwoningen hebben vaak ook een flexcontract. Wij zeggen: bouw aan gemeenschappen in plaats van elke keer van tijdelijk contract naar tijdelijk contract te gaan. De Kamer heeft ons voorstel verworpen om ook bij flexwoningen een vast contract mogelijk te maken. Dat maakt ons nog meer tegenstander van flexwoningen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik was net lekker op stoom.

Voorzitter. De Minister zegt ook dat hij zich zorgen maakt over de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Dat is terecht, maar de Minister legt diezelfde woningcorporaties nog steeds winstbelasting en daarmee ook ATAD op, de belasting voor belastingontwijkende multinationals. Wat ons betreft doet de Minister hier aan cherrypicken of – ik heb een hekel aan Engels – aan kersen plukken. Bij het betalen van winstbelasting zijn woningcorporaties volgens de Minister wel winstgevende ondernemingen en wanneer het hem niet uitkomt, zoals bij de eenmalige huurverlaging, zijn corporaties geen winstgedreven ondernemingen.

Daarom de volgende vraag aan de Minister: wat is het nou, zijn woningcorporaties nu wel of niet winstgedreven ondernemingen? Waarom laat hij toe dat de woningcorporaties worden gedupeerd door de ATAD-regeling, hoewel deze niet was bedoeld voor woningcorporaties?

Voorzitter. Een ander belangrijk onderdeel van het fundamenteel mensenrecht op behoorlijke huisvesting is betaalbaarheid. Er is al door velen hier verwezen naar de greep uit de kas, juist bij de meest kwetsbare huurders en de huurtoeslag. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de Minister een andere afspraak uit de nationale prestatieafspraken schoffeert, namelijk de meevaller uit de huurtoeslag gebruiken om gaten elders te dichten en de verlaging van de eigen bijdrage van de huurtoeslag terug te draaien. De Minister haalt het geld bij de allerlaagste inkomens weg. Dat onzalige plan moet wat ons betreft direct stoppen.

Voorzitter. Volgens ons is het tijdens de grootste koopkrachtcrisis ook niet meer uit te leggen dat mensen een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen die bedoeld is om mensen te laten doorstromen. Deze verhoging was ook bedoeld om corporaties de verhuurderheffing te kunnen laten betalen. Beide argumenten gaan niet meer op. Er zijn geen woningen waarnaar kan worden doorgestroomd en inwonende kinderen kunnen geen betaalbare woning vinden. Ik ontving een mail van iemand die schreef: «De huur van mijn kleine sociale huurwoning was € 475. Vorig jaar juli werd die verhoogd met € 50 en als klap op de vuurpijl komt daar per 1 juli nog € 100 bij.» Wanneer stoppen we met die inkomensafhankelijke huurverhoging vanwege het feit dat de kinderen bij je inwonen?

Voorzitter. Daarmee ben ik echt door mijn tijd heen en rond ik af. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank voor uw bijdrage, mevrouw Beckerman. Het voorzitterschap is weer aan u.

**Voorzitter: Beckerman**

**De voorzitter:**

We zijn aan het einde gekomen van de eerste termijn. Ik wil graag schorsen tot 18.45 uur.

De vergadering wordt van 18.11 uur tot 18.51 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Goedenavond. Welkom bij de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken. Op dit moment debatteren wij met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de Staat van de Volkshuisvesting. Ik heb in eerste termijn een omissie begaan. Ik heb namelijk onvermeld gelaten dat mevrouw Inge van Dijk van de CDA-fractie zich heeft afgemeld. Dat herstel ik bij dezen. Nu heeft ook de heer Van Haga zich voor het resterende deel van de vergadering afgemeld.

We zijn toegekomen aan de beantwoording in eerste termijn door de Minister.

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Goed om elkaar andermaal te spreken over de enorme opdracht waar we voor staan om het woningtekort in te lopen en om weer de regie te hernemen op de volkshuisvesting. Dat is namelijk ongelofelijk nodig. De noodzaak daarvan hebben we denk ik vaker met elkaar besproken. Ik zal de heer Boulakjar geruststellen: een talent voor somberheid heb ik niet. Maar we moeten wel eerlijk onder ogen zien wat de context is waarbinnen wij die grote opdracht hebben waar te maken, hoezeer die ook niet onmogelijk is; dat moeten we ook tegen elkaar zeggen. We zien wel dat die opdracht groter is geworden in het afgelopen jaar en dat het economische gesternte waaronder we die opdracht moeten waarmaken complexer is geworden. Ik denk dat we met name daar vanavond bij stil moeten staan.

Ik denk dat het goed is als ik u even vertel hoe ik de beantwoording heb opgedeeld in, uiteraard, blokjes. Het gaat eerst over de omvang van de opdracht, waarbij ik ook wil ingaan op de vragen die gerelateerd zijn aan migratie. Twee is wat we doen om de dip in de woningbouw zo beperkt mogelijk te houden. Daarbij komen ook een aantal vragen over grondbeleid aan de orde. Dan volgen de vragen die gaan over locaties en vervolgens de vragen die gaan over de corporaties, de vragen die gaan over flexwonen, over het beter benutten van de bestaande voorraad en over de middenhuur. Tot slot, ook omdat dat bij de traditie hoort, is er een blokje overig.

Allereerst over de omvang van de opdracht, want ja, die opdracht is groter geworden in het afgelopen jaar. Hij was al groot, omdat we al wisten dat we een groot woningtekort hadden in te lopen en we daarnaast te maken kregen met een forse demografische groei. Maar die demografische groei is in het afgelopen jaar hoger geweest dan aanvankelijk was verondersteld. Ik denk dat het goed is om daar wel heel precies in te zijn. Hoe is die 900.000, waarop we onze Nationale woon- en bouwagenda en ons programma Woningbouw hebben gebaseerd, opgebouwd? Die is opgebouwd op basis van de Primos-prognose van 2021, en die is weer gebaseerd op de CBS-prognose. De opbouw daarvan is als volgt. We hebben een groei in het aantal huishoudens te verwachten van 620.000.



Die 620.000 huishoudens bestaan voor 420.000 uit te verwachten groei door migratie en voor 200.000 uit te verwachten groei door kleinere huishoudens, want dat speelt ook mee. Het is dus niet alleen migratie, zoals ik wel hoorde zeggen. Het aantal huishoudens dat groeit heeft dus ook wel degelijk te maken met het feit dat we in kleinere huishoudens gaan wonen, wat weer met name een vergrijzingseffect is. Als een van beiden komt te overlijden en de ander blijft wonen in het huis, dan heb je in de demografische ontwikkeling in de optelsom meer woningen nodig. Daarnaast is het een effect van individualisering: we wonen vaker alleen. Dat is dus 620.000 van 900.000. Daarnaast hebben we naar verwachting 105.000 aan vervangende nieuwbouw nodig vanwege sloop. Het huidige woningtekort van ongeveer 4% zul je bovendien willen halveren naar 2%. Dat is de marktspanning die nodig is. Helemaal naar 0% zou betekenen dat de huizenmarkt enorm in elkaar zou kunnen kachelen. Dat moet je niet willen, dus wil je een woningtekort dat niet groter is dan 2%. Dat noemen we een woningmarkt die in evenwicht is. Dat betekent 175.000 woningen om het bestaande woningtekort in te lopen.

Zo zijn we gekomen tot die 900.000. Het CBS heeft zijn bevolkingsprognose naar boven toe bijgesteld in het afgelopen jaar naar aanleiding van het migratiesaldo van het afgelopen jaar. Ik wil dat vertalen naar de woningbouwopgave voor de komende periode. ABF heeft daarnaar onderzoek gedaan in de Primos-prognose. Zo rond de zomer kan ik met de Kamer delen wat de implicaties daarvan zijn voor de woningbouw. Daarnaast hebben we natuurlijk de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen aan het werk gezet om ons te adviseren over de demografische ontwikkeling in relatie tot wat die betekent voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder woningen.

Ik denk dat het heel goed is om die woningbouwopgave telkens ver vooruit te prognosticeren en telkens ver vooruit te zeggen wat dat van ons verlangt en op welke manier we dat inpasbaar moeten maken. Dan gaat het om woningbouwlocaties en ruimtelijke ontwikkeling. Ik denk dat dat een deel is van het antwoord en een onderdeel van het hernemen van de regie, wat we in de afgelopen jaren niet hebben gedaan. De afgelopen jaren hebben we niet gezegd hoeveel woningen er eigenlijk gebouwd zouden moeten worden. Daar is dit kabinet weer mee begonnen. We hebben de opdracht tot en met 2030 vastgesteld. Dat is belangrijk. Het is ook belangrijk om daarbij te erkennen en te onderkennen dat het voor een belangrijk deel samenhangt met de demografische groei, die bestaat uit een vergrijzingsdeel en een migratiedeel. Het kabinet werkt, zoals u weet, aan een strategische migratieagenda, maar ik denk dat u daarover liever het debat aangaat met collega Van der Burg.

De heer Bisschop vraagt hoeveel woningen er nou gemoeid zijn met de huisvesting van statushouders. Het migratiesaldo van 227.000 is niet alleen asiel. Het is het migratiesaldo: alles wat er binnenkomt en alles wat er weer weggaat, alle immigratie min emigratie. Dat levert een saldo op van 227.000. In het afgelopen jaar zaten er overigens ook ruim 100.000 Oekraïners tussen. Dat heeft natuurlijk te maken met de oorlog in Oekraïne. Dat is onderdeel van het saldo. Betekent dat onmiddellijk een behoefte aan sociale huisvesting? Nee, want Oekraïners zitten in de opvang en niet in de sociale huisvesting. Welk asieldeel mag hier blijven na de procedure en wordt uiteindelijk gehuisvest als statushouder? Daarbij werken we met taakstellingen die per halfjaar worden geformuleerd door collega Van der Burg en door mij. Dat vragen we dan aan de gemeenten. Die taakstellingen waren in de eerste helft van '22 10.000 statushouders – dus niet huishoudens maar statushouders – en in de tweede helft van '22 13.500. Dat is natuurlijk fors hoger geworden in 2023: in de eerste helft 21.000 en in de tweede helft 27.000. Dat gaat dus niet over huizen, maar over het aantal statushouders. Gemiddeld zijn het er een kleine twee per huishouden en we hebben rond de 180.000 vrijkomende sociale huurwoningen per jaar.

Dus het beeld dat alle woningen opgaan aan statushouders, is niet juist. Ik denk dat het verstandig is om dat iedere keer weer opnieuw feitelijk te benoemen. Het is wel degelijk zo dat die groei van de bevolking voor een belangrijk deel samenhangt met migratie. Het is wel degelijk zo dat dat druk oplevert voor het woningtekort, dat toch al groot is, maar het is niet zo dat alle woningen die wij bouwen bedoeld zijn voor de groeiende migratie.

**De voorzitter:**

Dan is er een interruptie van de heer Eerdmans, JA21.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Wat bij mijn fractie wringt, is het volgende. De Minister zegt in de krant: migratie moeten wij beïnvloeden. Sterker nog, u noemt vier componenten die daadwerkelijk te beïnvloeden zijn en u bent niet alleen, want uw baas, meneer Rutte, heeft het ook gezegd: wij zullen de migratie omlaag moeten brengen. Dat zei hij om andere redenen dan u, maar goed. U heeft daarin gelijk gehad, heb ik gezegd, maar er gebeurt dus niets. Nu zegt u immers weer met zoveel woorden: ik beschouw het maar als een vaststaand gegeven. Ik hoor u niet zeggen «het is niet aanvaardbaar dat wij elk jaar 100.000 mensen binnenlaten en daar de woningen voor bouwen», want dat doen wij feitelijk. U kunt wel zeggen dat de Oekraïners in de opvang zitten, maar ik heb de indruk dat heel veel Oekraïners hier heel graag willen blijven, en daar geef ik ze nog groot gelijk in ook. Maar daar moeten wij dus ook voor gaan bouwen. Dat hele migratiesaldo gaat dus op aan de bouwvoorraad die u als ambitie heeft, waarvan het nog maar zeer de vraag is – de collega's hebben daar genoeg vragen over gesteld – of we die gaan realiseren. Ik vraag me zeer af of u nu wel of niet van plan bent om aan dat migratiesaldo daadwerkelijk wat te gaan doen.

**Minister De Jonge:**

Jazeker, maar ik denk dat het wel goed is om precies te zijn in de achtergrond van het woningtekort. Het woningtekort heeft voor een belangrijk deel te maken met het feit dat we onvoldoende regie hebben gevoerd op de volkshuisvesting. We hebben niet gearticuleerd wat de omvang van de opdracht is, dat hebben we helemaal niet gedaan in de afgelopen tien jaar. We hebben overigens te maken gehad met een geweldige bouwcrisis. We moeten ook niet onderschatten wat nog jarenlang het effect daarvan is geweest. We hebben een woningbeleid gehad dat in ieder geval onvoldoende heeft gestuurd op aantal en op betaalbaarheid, waardoor we te weinig hebben gebouwd en te duur hebben gebouwd in de afgelopen periode. En ja, ondertussen is de bevolking harder gaan groeien in de afgelopen jaren dan vooraf voorspeld. Zeker als je dan niet stuurt op aantallen, kan dat leiden tot een probleem. Hebben we voldoende grip gehad op migratie in de afgelopen jaren? Nee, en dat heb ik vaker gezegd. Dat vindt het kabinet ook. Het is ook een opdracht uit het regeerakkoord om, naast het hernemen van de regie op de volkshuisvesting, ook grip op migratie te creëren. Dat zal ook nodig zijn. In alle eenvoud: we zullen de komende jaren meer woningen moeten bouwen dan er mensen bij komen, anders lopen we het woningtekort niet in. Dat is de eenvoudige som die we hebben te maken. U heeft hier nu het debat met mij, dus ik ging er een beetje van uit dat u met mij vooral het volkshuisvestingsdeel van deze discussie wilde voeren. Ik kan me zomaar indenken dat collega Van der Burg ook af en toe aan de beurt is om met hem het migratiedeel van de discussie te voeren. Overigens mag u ervan uitgaan dat het kabinet beide elementen van deze discussie onderkent en ook met beide aan de slag is.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Ik heb met de collega's heel veel debatten, ook met de heer Van der Burg, maar daaruit komt een heel ander verhaal naar voren. Hij vindt dat iedereen die hier over de drempel stapt, ook welkom is. Dat zegt hij en daar hebben wij bij JA21 heel veel moeite mee. Hij heeft totaal geen ambitie om daar echt iets aan te doen. Hij wuift het weg of parkeert het. Hij is daar niet duidelijk in. U heeft echter in de krant gezegd: jawel, migratie is een van de oorzaken. U bent niet eens portefeuillehouder, maar u zegt heel terecht dat er een directe relatie is met onze woningbouwvoorraad en dat we dus een taak hebben te verrichten om de instroom in te dammen. Ik vind het jammer dat u niet samen met Van der Burg als een soort tweemansactie een duidelijk plan maakt. Dat is natuurlijk heel effectief, want dan heb je de voorkant van het probleem te pakken in plaats van de achterkant. De vraag is ... Ik heb helemaal niet de indruk dat het kabinet hier met één mond spreekt, en u eigenlijk ook niet, want ik hoor u met dubbele tong over dit probleem praten. Graag een realistisch antwoord.

De **voorzitter**:

Spreekt u met één mond als kabinet, is de vraag aan de Minister.

Minister **De Jonge**:

Uiteraard spreekt het kabinet met één mond. Het kabinet heeft aan beide kanten van deze discussie een heldere opdracht, allereerst de regie op de volkshuisvesting hernemen. In de afgelopen jaren hebben we dat onvoldoende gedaan. Daarnaast moeten we grip krijgen op migratie. Grip op migratie is breed. Dat gaat over asielmigratie, maar ook over arbeidsmigratie en studiemigratie. U weet dat het kabinet daar druk mee bezig is en u zult van de heer Van der Burg geen andere dingen horen dan van mij.

De **voorzitter**:

Voordat we verdergaan met interrupties, wijs ik de leden erop dat we nog anderhalf uur hebben voor dit debat. Er zijn acht blokjes. Als wij nog een tweede termijn willen, dan zullen we interrupties ... Ik zie drie heren een duckface opzetten of nee schudden, maar laten we de interrupties redelijk kort en bondig houden. Dat is een oproep aan ons allen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat steun ik van harte, dat we het kort en bondig houden. Dat is heel goed. Wat mij betreft kunnen we de tweede termijn ook skippen, want dan is er misschien iets meer ruimte voor interrupties.

De **voorzitter**:

Ik ga in eerste instantie uit van vier vragen per persoon, net als in de eerste termijn. We zijn nog maar bij het allereerste blaadje van het allereerste mapje, dus laten we even kijken hoe het gaat.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja hoor, gewoon krachtig de leiding grijpen en sturing geven aan dit soort debatten, anders zitten we hier om twaalf uur nog.

Ik sla even aan op een bijzin van de Minister. Dat borduurt voort op de interruptie van zojuist. De Minister zegt: daarover kun je het gesprek met collega Van der Burg voeren. Dat is nou juist een van de Haagse ziektes, zal ik maar zeggen. Ik snap dat beleidsterreinen strikt zijn gescheiden en opgeknipt. Alleen, de muren zijn geen waterdichte schotten en mogen dat ook niet zijn. Ze zijn poreus. Huisvesting, woningbouw en migratie interfereren met elkaar. Daarom was mijn vraag niet of de Minister het er weleens over heeft met Staatssecretaris Van der Burg. Nee, wat gaat deze Minister vanuit zijn verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting, voor de woningbouw, concreet doen aan die druk, die als gevolg van migratie

is toegenomen? Dat is mijn vraag en ik zou het op prijs stellen als ik daarop een inhoudelijk antwoord krijg.

**Minister De Jonge:**

Dat snap ik. Sterker nog, ik denk dat ik de portefeuille Migratie best een mooie portefeuille zou vinden, maar feit is wel dat ik de portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heb. Ik beperk mij tot het schetsen van de implicaties van de demografische ontwikkeling die we doormaken voor zowel de volkshuisvesting als de ruimtelijke ordening. Waarom? Omdat dat mijn portefeuille is. U weet natuurlijk best hoe dat werkt, maar u mag ervan uitgaan dat het kabinet met beide kanten van deze discussie bezig is. Allereerst zorgen dat we de regie op de volkshuisvesting hernemen. Daar gaat het debat van vandaag over. Waarom is dat nodig? Omdat we de komende jaren meer woningen zullen moeten bouwen dan er mensen bij komen, dan de bevolking groeit. Waarom is dat nodig? Omdat we een groot woningtekort hebben. Dat grote woningtekort zullen we toch moeten inlopen. Waarom hebben we gezegd dat we meer regie op de volkshuisvesting moeten hebben? Omdat we de afgelopen jaren structureel te weinig en structureel te duur hebben gebouwd. En waarom hebben we gezegd dat we meer grip op migratie nodig hebben? Omdat dat ertoe leidt dat je ook in staat bent om de migranten die hier komen, die hier blijven en die op onze bescherming mogen rekenen, op een goede manier in te passen in de samenleving. Daar zit nog een andere kant aan. Als je bij het inpassen van mensen die hier komen structureel de spankracht van de samenleving overvraagt, dan ondermijnt dat uiteindelijk het draagvlak voor migratie. Je hoort partijen weleens uitspraken doen waaruit je zou kunnen vermoeden dat die misschien wel onderweg zijn naar een situatie waarin er sprake zou zijn van nul migratie. Ik denk dat dat niet kan. Nul migratie leidt uiteindelijk tot bevolkingskrimp en tot economische krimp. Dan ben je niet meer in staat om je verzorgingsstaat te financieren. Nul migratie zou zeer onverstandig zijn, tenzij je in staat bent om zelf, autonoom, in bevolkingsgroei te voorzien. Dat is een onwaarschijnlijke aanname, dus we zullen migratie in de komende periode nodig hebben. Daarnaast zijn we er vanuit humanitaire overwegingen toe verplicht. Nul migratie kan dus nooit de oplossing zijn. Iedereen hier maar binnen laten, kan natuurlijk ook nooit de oplossing zijn. Daar lossen we dit vraagstuk dus ook niet mee op, want dat zet zo veel druk op onze voorzieningen dat we uiteindelijk heel veel mensen in de knel brengen.

Kortom, we zullen vanuit het midden tot een migratieagenda moeten komen. Dat is ook waar dit kabinet mee bezig is. Natuurlijk zul je grip op migratie moeten organiseren, juist omdat dat het draagvlak voor migratie overeind houdt en juist omdat dat maakt dat migratie ook hanteerbaar is. En we zullen migratie nodig hebben, en dus moeten we het draagvlak daarvoor ook overeind houden.

**De heer Bisschop (SGP):**

Dank. Ik zou nog liever over «draagkracht» dan over «draagvlak» spreken, want dat drukt volgens mij goed uit waar het in de samenleving over gaat. Maar over die abstracties zijn we het eens. Alleen, wat betekent dat dan concreet? Wat is dan de inbreng vanuit uw departement richting de discussie over migratie? Licht eens een tipje van de sluier op. Ik nodig de Minister daartoe uit.

**Minister De Jonge:**

Ik heb de indruk dat ik daar best wel duidelijk over ben. We zullen met elkaar grip op migratie moeten zien te organiseren, zoals de opdracht uit het regeerakkoord ook luidt. Dat zullen we moeten doen, om te zorgen dat we in staat zijn om de bevolkingsgroei te kunnen bijbenen met de woningbouw. En als die bevolkingsgroei harder gaat dan het aantal

woningen dat we bouwen, dan wordt het woningtekort groter. We zullen dus moeten zorgen dat de groei van het aantal woningen sneller gaat dan de groei van de bevolking. Dat is de kern van de opdracht en van onze inzet. Uiteraard is dat makkelijker gezegd dan gedaan, want het is een makkelijk zinnetje om uit te spreken: er zullen meer woningen bij moeten komen dan dat er mensen bij komen. Dat is een makkelijk zinnetje om uit te spreken, maar dat is razend ingewikkeld. Het is niet alleen razend ingewikkeld om meer woningen te bouwen maar ook om te zorgen dat we migratie in goede banen leiden. Asielmigratie, arbeidsmigratie en studiemigratie vergen hele ingewikkelde maatregelen. Die zijn nodig om daarop meer grip te organiseren. Het vergt dus inderdaad tijd om binnen het kabinet op een goede manier tot een strategische migratieagenda te komen, maar daar zijn we wel hard mee aan het werk. En zodra die migratieagenda er is, zal de heer Van der Burg volgens mij meer dan bereid zijn om dat gesprek met u aan te gaan.

**De voorzitter:**

De Minister vervolgt de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Wat vindt de Minister van woningweigering door statushouders?

Misschien moet ik die vraag zo meteen even beantwoorden, als de heer Knops weer terug is.

Dan het aantal ouderenwoningen. Daarmee gaan we naar een ander deel van die opdracht. We hebben volgens mij namelijk ook structureel te weinig oog gehad voor de noodzaak om meer te bouwen voor ouderen, terwijl het toch geen verrassing kan zijn dat we meer ouderen krijgen, want die zijn al een tijdje geleden geboren. We hebben überhaupt, vind ik, in de Haagse beleidsvorming veel en veel en veel te weinig oog voor demografische ontwikkelingen, of dat nou qua groei is of qua vergrijzing. Dat zullen we echt meer moeten doen. Grosso modo betreft een derde van de opdracht het bouwen voor ouderen. Dat is ongeveer een derde van de opdracht. We hebben dat onderbouwd met die 290.000. U heeft om een nadere onderbouwing gevraagd. Ik heb die toegezegd. Die komt in de voortgangsrapportage. Die komt eraan. Maar ik deel zeer uw pleidooi, uw herhaaldelijke pleidooi, om meer te bouwen voor ouderen. Voor de zomer krijgt u de onderbouwing van die 290.000.

Dan de woon-zorgvisies. Van iedere gemeente wordt verlangd dat zij een woon-zorgvisie hebben die ook regionaal is afgesteld. Er zit echt een heel groot verschil in hoever partijen daarmee zijn en in hoever gemeenten daarmee zijn. Het doel is dat de opgave voor ouderen aan het einde van dit jaar in ieder geval overal, in iedere regio, is vastgesteld. U zegt dan: dat weten ze toch al? Nee, want die cijfers fluctueren heel erg. Die zijn ook niet makkelijk te vergelijken. Die zijn op dit moment ook nog niet verwerkt in de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarom is het volgens mij nodig om dat veel preciezer te maken, voor ouderen maar ook voor andere aandachtsgroepen. Die wet Versterking regie op de volkshuisvesting die ik heb aangekondigd, komt na de zomer. Die voorziet erin dat die woon-zorgvisies voor aandachtsgroepen en voor ouderen echt deel uit gaan maken van het verplichte volkshuisvestingsprogramma waarmee gemeenten moeten werken.

Wat gaat de Minister doen om de gemeenten aan te jagen om die huisvesting te regelen? We doen het volgende. We hebben 35 regionale woondeals gesloten, waarbij we afspraken hebben gemaakt: hoeveel woningen gaan we bouwen, voor wie en waar? Daarbinnen hebben we gezegd: bij bouwen voor ouderen heb je eigenlijk ook die zorgpartijen nodig. Daar hebben we onlangs dat debat over gehad met de Minister voor Langdurige Zorg. Daarom zijn we nu dus in iedere regio een aparte actietafel aan het inrichten, ook met die zorgpartijen. Denk bijvoorbeeld aan de zorgkantoren, die opdrachtgever zijn voor het bouwen van de

verpleeghuizen of inkoper zijn van de verpleegzorgbedden. Met de zorgsector zelf willen we dat gesprek dus op een integrale manier kunnen voeren. Dat betekent dus: een verbreding van partijen en een aparte actietafel, gericht op het bouwen van voldoende woningen voor ouderen en het bij elkaar brengen van wonen en zorg voor ouderen. Daar richten we ons dus heel specifiek op. Ik zal hier in de volgende voortgangsrapportage nog heel specifiek op ingaan. Nogmaals, die komt voor de zomer. Is er voldoende oog voor het levensloopbestendig maken van woningen voor ouderen? Jazeker. We hebben dat eerder ook geschetst. Het idee dat we voor de grote groep ouderen die eraan komt op dezelfde manier wonen en zorg zouden kunnen organiseren zoals we dat in het verleden gewend waren te doen, is natuurlijk een idee-fixe. Dat lukt niet, omdat de arbeidsmarkt het helemaal niet toestaat om met zo ongelofelijk intensieve ondersteuning zo ongelofelijk veel ouderen te helpen. Dan zouden we nog heel veel meer migratie nodig hebben, om daarmee te zorgen dat we onze bejaardenhuizen bemand krijgen. En dat kunnen we vervolgens weer niet huisvesten. Dus ik denk dat het onverstandig is om dat te doen. We zullen dat dus op een nieuwe manier moeten doen. Dat moeten we doordenken. Dat betekent inderdaad ook dat we levensloopbestendig moeten gaan bouwen. We moeten wonen en zorg voor ouderen op een eenvoudigere manier en dichter bij de wijk organiseren dan we vroeger gewend waren te doen.

Ik heb even gewacht met het antwoord over de statushouders.

**De voorzitter:**

Ja, maar ik denk dat er eerst een vraag is van mevrouw Den Haan.

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

Ik heb eigenlijk twee vragen. De eerste gaat over de woon-zorgvisies. Het is mooi dat die er komen, maar dat betreft niet alleen maar wonen en zorg, zoals ik al eerder heb aangegeven. Wordt daarin dus ook rekening gehouden met een veilige, prettige leefomgeving en met de sociale context? Dat lijkt me namelijk ook heel belangrijk.

Ten tweede snap ik heel goed dat de Minister zegt dat we ook regionaal moeten gaan kijken naar de demografische opgaven. Er is in 2020 een onderzoek gekomen vanuit een ouderenorganisatie, dat u volgens mij wel bekend is, waarbij er op wijkniveau per gemeente werd aangegeven hoe het daar zit met de vergrijzing. Gemeenten zouden dat inzicht dus moeten hebben. Ik begrijp dat u zegt dat het nu nog niet gebeurt, maar ik neem aan dat dat dan vanaf nu wél meegenomen wordt.

**Minister De Jonge:**

Ja. Ik wil het volgende. We hebben nu die regionale woondeals. Dat is echt een stap vooruit. Daarmee zijn we nog niet klaar, maar het is wel een stap vooruit. Ik zal zo nog zeggen wat we daar nog meer aan te doen hebben. Daarbij hebben we volgens mij goed in beeld gebracht hoeveel woningen we moeten bouwen, waar we kunnen bouwen, welke locaties, welke betaalbaarheidstypologieën en voor wie we moeten bouwen. Alleen, ik vind zelf dat daar nog onvoldoende in wordt gearticuleerd hoeveel woningen daarbinnen voor ouderen zijn. Dan zou je kunnen zeggen dat dat eigenlijk niet zo heel veel uitmaakt, want heel veel kleinere appartementen zouden toch prima geschikt kunnen zijn als seniorenwoning? Ja, dat is wel zo, maar je moet heel goed weten voor wie je bouwt. Dat is een van de elementen van het regie nemen op de volkshuisvesting. We moeten onze opdracht veel beter in beeld hebben, ook langjarig. Want als marktpartijen weten wat er eigenlijk van hen verlangd wordt en als gemeenten weten voor wie we eigenlijk moeten bouwen, laat je veel minder aan het toeval over in welke mate vraag en aanbod in evenwicht zijn. Dat moet veel preciezer dan nu al bekend is bij gemeenten.



Ik weet dat u rondom die woon-zorgvisies altijd een pleidooi houdt voor nog meer integraliteit. Ik ben daar natuurlijk niet tegen, want integraal is altijd mooi. Alleen, ik ben er ook een beetje voor beducht dat we in de schoonheid van integraliteit ten onder gaan. Ik zou dus al heel erg gelukkig zijn als we gewoon goed in staat zijn om echt specifiek op wonen en zorg toegesneden kunnen articuleren waar we eigenlijk naartoe willen, niet alleen in de aantallen maar ook in het type voorzieningen. En als ik daar ook nog de hele wijk in moet meenemen en het hele wijkwelzijn, wordt het misschien zo groot dat het een beetje aan z'n eigen gewicht ten onder gaat. Het vraagt namelijk nogal wat van de beleidsvorming om dat voor elkaar te krijgen.

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

Ik ben het met de Minister eens. Ik zou ook heel gelukkig zijn als er tussen de domeinen wonen en zorg domeinoverstijgend gewerkt gaat worden. Maar ik heb ook voorbeelden gezien van gemeentes waarin er ver uit de buurt van allerlei sociale voorzieningen en buiten de sociale context gebouwd wordt. Dan schiet je ook een beetje je doel voorbij.

Minister **De Jonge**:

Dat is helemaal waar, maar dan is de lokale fractie van de partij GOUD natuurlijk altijd in staat om het college ter verantwoording te roepen en terecht te wijzen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Dan een vraag van de heer Kops. Ik ga weer even terug naar het migratiedeel van de opdracht, want hij vroeg: wat vindt de Minister van die woningweigering door statushouders? We hebben een geweldig groot woningtekort in Nederland, dus woningweigering is onaanvaardbaar, ook al gaat het in de praktijk om een handjevol mensen. Het is dus niet pars pro toto. De meeste statushouders zijn volgens mij heel gelukkig als ze een woning krijgen toegewezen.

Maar voor woningweigeraars is er heel streng beleid. Er komt dan namelijk gewoon nog één keer een gesprek met het COA om die woning alsnog aanvaard te krijgen. Dat is eigenlijk in alle gevallen succesvol. En als de vergunninghouder de woning blijft weigeren, dan vervalt het woningaanbod. Dan stopt ook het recht op opvang. Dan gaat het COA over tot ontruiming. Dat is dus een buitengewoon strikt en streng beleid. Iedereen vindt namelijk dat dat niet acceptabel is.

Ik wil daar nog wel één punt aan toevoegen. U deed het vandaag en u doet het natuurlijk wel vaker in debatten, maar u zet statushouders heel erg tegenover andere woningzoekenden. Ik denk dat het heel onverstandig is om dat te doen. Dat leidt er namelijk toe dat mensen zich op een vreselijke manier miskend voelen. Dan zeggen ze namelijk: voor die statushouders wordt wél ruimte gemaakt en voor de Nederlanders niet. Maar als je statushouders niet van een woning zou voorzien, dan blijven ze dus jarenlang in de opvang. Dan moeten we eigenlijk iedere week een nieuw azc openen om het allemaal nog een beetje te kunnen bijbenen. Dat betekent een slechtere integratie van die statushouders maar betekent vooral het openen van nieuwe azc's, waarop de meeste gemeenten ook niet zitten te wachten. Dit is dus een hele improductieve manier om om te gaan met de huisvesting van mensen die gewoon huisvesting nodig hebben.

Voor statushouders geldt eigenlijk niks anders dan voor andere acuut woningzoekenden. Voor andere acuut woningzoekenden zorgen we ook altijd dat er sprake is van urgentie. Dan wordt er dus inderdaad met voorrang gekeken naar de huisvesting. Dat doen we voor statushouders

maar ook voor al die andere mensen die met urgentie een woning nodig hebben. Daar hebben we namelijk die urgentiegroepen voor. Ik denk dat het heel wijs is om het feit dat wij met elkaar te weinig en te duur hebben gebouwd in de afgelopen jaren, niet als een verwijt neer te leggen bij statushouders. Daar kunnen die statushouders namelijk niks aan doen. Al die andere mensen op de wachtlijst kunnen er ook niks aan doen. Aan ons dus de taak om te zorgen dat we de komende tijd voldoende woningen gaan bouwen, die ook betaalbaar zijn, zodat we die polarisatie die toch al speelt rond dit thema, niet nodeloos aanwakkeren. Ik denk dat dat een wijze manier is om daarmee om te gaan.

De heer **Kops** (PVV):

De enige die ik iets verwijt, is het kabinet. Want feit is en blijft natuurlijk wel dat statushouders gewoon altijd voorrang krijgen en Nederlanders niet. Ik had het in mijn bijdrage bijvoorbeeld over economisch daklozen. Dat zijn mensen die niet eens recht hebben op de daklozenopvang. Ze hebben gewoon een baan en een inkomen, maar ze slapen in hun auto. Ze kloppen aan bij de gemeente en de gemeente zegt dan doodleuk: nee, er is geen woning voor en u krijgt ook geen voorrang. Die mensen staan dus letterlijk op straat. Maar die mensen zien dan dat die statushouders tegelijkertijd wél voorrang krijgen. Dit gebeurt letterlijk. Dit gebeurt gewoon letterlijk! Dat is toch niet eerlijk? Dat kun je toch niet uitleggen tegenover al die Nederlanders die inderdaad jarenlang braaf op de wachtlijst staan? Ik heb daar onlangs ook nog schriftelijke vragen over gesteld aan de Minister. Die zijn nog niet beantwoord. Maar goed, die mensen staan dus jarenlang op de wachtlijst, en dan komen er statushouders en die gaan dan voor. Feitelijk zakken die mensen dan weer op die wachtlijst. Dat kun je toch niet uitleggen? Die Nederlander blijft dan tot sint-juttemis wachten. Dat kan toch niet?

De **voorzitter**:

De vraag is helder. Minister, kunt u dat uitleggen?

Minister **De Jonge**:

Laat ik een poging doen. Ten eerste denk ik dat het verwijt niet terecht is dat de realiteit van de gevolgen van de schaarste die er is qua volkshuisvesting door dit kabinet zou worden miskend. Die schaarste is veel te groot geworden. Die hebben we met elkaar zo groot laten worden in de afgelopen jaren. Ik noem ook de implicaties van een migratiesaldo dat de spankracht van de samenleving overvraagt. Daar loopt dit kabinet niet voor weg. Daar loopt deze Minister ook niet voor weg. Ik denk dus dat dat een verwijt is dat geen doel treft.

Vervolgens gaat het er dan om hoe je daar dan mee omgaat, gegeven die schaarste en gegeven die grote migratiestroom. Het alternatief dat de PVV lijkt voor te schotelen, is: wat nou als we zorgen dat statushouders geen urgentie meer krijgen en dus geen mogelijkheid meer hebben op huisvesting? Daar ging ook uw initiatiefwet over. Zou dat helpen? Daarvan heb ik ook toen geschetst dat er heel veel redenen zijn om dat niet te willen. Een van de redenen is dat je dan ongeveer wekelijks een paar nieuwe azc's mag openen, waar statushouders in zitten waarvan de rechter heeft gezegd dat zij in Nederland mogen blijven. Zij hebben net als andere Nederlanders het recht om een woning te hebben. Sterker nog, het is onze grondwettelijke opdracht om te voorzien in voldoende huisvesting. U zegt daarvan: dat wil ik niet; ik wil dat er nieuwe azc's geopend worden om deze mensen te huisvesten. Dat is toch een hele rare oplossing van een overigens best ingewikkeld vraagstuk? Ik ontken de ingewikkeldheid van het vraagstuk niet, maar ik vind uw oplossing merkwaardig. Dat is één.

Het tweede is dat de manier waarop u erover spreekt, buitengewoon polariserend is. U zet de groep Nederlanders en de groep statushouders

tegenover elkaar. U doet alsof iedere vrijvallende woning aan een statushouder toekomt, terwijl de werkelijkheid der dingen natuurlijk is dat het gros van alle vrijvallende huurwoningen voor mensen van de wachtlijst is. De aantallen heb ik net geschetst. Dat is de werkelijkheid. Ik zou het fijn vinden als u op die manier daarover spreekt, omdat het al moeilijk genoeg is om enigszins de vrede te bewaren rond dit thema.

De heer **Kops** (PVV):

Nee, feitelijk is het dit kabinet, deze Minister, die mensen tegen elkaar opzet, namelijk de Nederlanders versus de statushouders. Want het is de realiteit dat Nederlanders ellenlang op de wachtlijst staan en de statushouders dus niet. Dat is juist het oneerlijke. De Minister zegt: dan moeten we elke week een nieuw azc bouwen. Dan zou ik de Minister willen vragen om uitvoering te geven aan zijn eigen woorden. Hij zegt namelijk in meerdere interviews in Trouw en het Nederlands Dagblad: «De migratie is niet houdbaar. We bouwen tegen de klippen op. Als we zo doorgaan hebben we zelfs aan die 900.000 woningen in 2030 gewoon niet genoeg.» Dat is toch niet te doen? Ondertussen zijn het wel die individuele Nederlanders die jarenlang op de wachtlijst staan, op straat leven en in de straat waar zij verblijven gewoon zien dat de statushouder voorgaat. Dat is toch niet uit te leggen? Ik kom terug op mijn initiatiefwet. Die wet zei eigenlijk alleen maar: schaf die voorrang voor statushouders af en behandel statushouder en Nederlander gewoon gelijk. Wat is daar nou eigenlijk mis mee? Wat is daar nou op tegen? Als die Nederlander op de wachtlijst moet staan, moet die statushouder dat ook. Dat is toch heel logisch?

Minister **De Jonge**:

Meerdere groepen die op dit moment zelf geen woonruimte hebben en een acuut huisvestingsprobleem hebben, noemen we «groepen met urgentie». De gemeentelijke verordeningen hebben ook allerlei urgentiegroepen aangewezen. Voor die groepen geldt inderdaad hetzelfde als wat geldt voor statushouders, namelijk dat ze met urgentie, bij voorrang, een woning krijgen. Daarin zit geen onderscheid tussen de herkomst van mensen. Er wordt naar urgentie gekeken, naar wie inderdaad op korte termijn een woning nodig heeft. Volgens mij doen we het juist op een heel eerlijke manier. De hele migratiediscussie hebben we net volgens mij uitvoerig behandeld. Mijn punt is vooral de manier waarop u statushouders die geen schuld hebben aan de schaarste van dit moment, tegenover andere woningzoekenden zet die ook geen schuld hebben aan de schaarste op dit moment. Beide groepen hebben alleen last van de schaarste op dit moment. Wat ons, de politiek, te doen staat, zijn twee dingen. We moeten de regie op de volkshuisvesting hernemen en ervoor zorgen dat we voldoende betaalbare woningen gaan bouwen. We moeten aan de ene kant alles doen wat daarvoor mogelijk is. Daarnaast moeten we de polarisatie die er toch al is in de samenleving niet nodeloos aanwakken. Uw vragen zijn beantwoord op 24 april.

De **voorzitter**:

Nog een keer, maar deze keer kort.

De heer **Kops** (PVV):

De Minister heeft het meerdere keren over de schaarste. Gezien die schaarste is het dus des te pijnlijker dat die statushouders nog altijd voorrang krijgen. Juist daarom moet de Nederlander steeds langer wachten. Ik wil nog één ding rechtzetten. Statushouders krijgen voorrang. Waarom? Zij krijgen voorrang op basis van hun status, op basis van een status die de normale, reguliere woningzoekende niet heeft en ook nooit kan krijgen. Een Nederlander kan van de gemeente «urgentie» krijgen op basis van een situatie, bijvoorbeeld dakloosheid, brand of echtscheiding.

Dat kan allemaal. Maar gezien de schaarste is de realiteit dat die Nederlandse woningzoekende dat niet meer krijgt. De praktijk is dan dat Nederlanders letterlijk in hun auto slapen, omdat de gemeente niet thuis geeft. Die krijgen dus geen voorrang, maar de statushouder wel. Dat is het oneerlijke.

Minister **De Jonge**:

Dit wordt een beetje een herhaling van zetten, maar ik denk dat je dat zo niet kunt zien. Het geldt namelijk in beide situaties. Bij urgentiecategorieën die bijvoorbeeld gaan over dakloosheid of andere urgentiecategorieën of statushouders gaat het over mensen die op dit moment geen woning hebben. Als zij niet op korte termijn van een woning worden voorzien, hebben zij geen woonruimte. Bij statushouders geldt nog eens extra dat het moment waarop zij uit het azc vertrekken en in een woning zitten, ook het moment is waarop zij aan hun integratie kunnen beginnen. Ik denk dat we het allemaal belangrijk vinden dat mensen die hier na hun asielprocedure mogen blijven, ook snel integreren.

Het tweede is dat ze daarmee weer plek maken voor een nieuwe asielzoeker. Als we dat niet zouden doen, zouden we de hele tijd maar azc's moeten bijbouwen, want daar wonen dan eigenlijk mensen in die allang ergens in een wijk horen te wonen. Dat zou best een gekke manier van omgang met statushouders zijn. Ik bepleit dus juist dat wij statushouders zien zoals we ook andere urgentiegroepen zien, namelijk als mensen die op korte termijn behoefte hebben aan een woning. Als we daar niet in voorzien, heeft dat onredelijke maatschappelijke gevolgen. Dat geldt dus voor deze groep ook. Ik denk dat we het op die manier moeten willen bekijken. Ik denk dat we die discussie op een hele goede manier wat rationeler kunnen voeren. Dat zullen we in ieder geval doen bij het wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting. Dat gaat overigens niet over statushouders, maar over andere aandachtsgroepen waarvan ik vind dat je daar eigenlijk wettelijke urgentiecategorieën voor zou moeten maken, opdat dat in iedere gemeente gelijk is.

De **voorzitter**:

Het eerste blok heeft nu al zo lang geduurd dat we echt snel, met spoed, naar blok twee, de dippen beperken, moeten gaan.

Minister **De Jonge**:

Ja. Oké. Ik zeg nogmaals in de richting van de heer Boulakjar: voor somberheid heb ik zeker geen talent, maar we moeten wel met elkaar de realiteit onder ogen zien. Die realiteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de buitenwereld, waarin factoren spelen die we maar deels kunnen beïnvloeden. We moeten wel alles doen wat in ons vermogen ligt, maar we kunnen die maar deels beïnvloeden. Net schetste ik dat de opdracht groter geworden is. Ook het economisch gesternte waaronder we die opdracht moeten realiseren, is ingewikkelder geworden. Heel veel dingen waren er al, zoals ingewikkelde procedures. Ik denk dat we die deels kunnen aanpakken en daar doen we natuurlijk ook voorstellen voor. Stikstof kunnen we echt deels aanpakken. Dat is zeker ook niet de grootste showstopper op woningbouw. Zo zijn er een aantal andere elementen, problemen die al bij ons waren, waar we ook gewoon, op zijn minst deels, invloed ten goede op zouden kunnen uitoefenen. Het is dus niet zo dat er een soort defaitistische toestand op ons afkomt, waar we niks aan zouden kunnen doen. Dat is niet zo. Ik vind wel dat we eerlijk moeten zijn in wat het economisch gesternte waaronder we onze opdracht moeten realiseren, heeft gedaan. Dat zijn met name de bouwkosten, zeker sinds de oorlog in Oekraïne. Maar het is vooral de rente. Een jaar geleden hadden we een rente van 1,5%, maar inmiddels hebben we een rente van 5%. Met een rente van 5% zijn de prijzen zoals die waren, niet meer op te hoesten voor de mensen met een gewoon inkomen. Dat maakt dat kopers niet

meer kunnen kopen. Als kopers niet meer kunnen kopen, geldt dat zowel voor beleggers als voor particulieren. Dat maakt dat beleggers zich terugtrekken en dat kopers even de onzekerheid afwachten.

Hoelang gaat dat dan duren? Dat is wat je het liefst zou willen weten. Dat is helemaal niet zo makkelijk te zeggen, maar het is ook niet zo dat dit tot 2030 bij ons blijft. Dat is natuurlijk ook niet zo. Je ziet nu al gebeuren dat de woningprijs van de bestaande voorraad behoorlijk begint te zakken. Die begint heel snel te zakken. Dat is heel fijn. Dat klinkt misschien gek, maar toch is dat zo. Want dat bijna gratis geld van de afgelopen periode leek wel fijn, maar dat heeft iets ongelukkigs gedaan. Dat heeft namelijk de woningprijzen op een absurde manier doen stijgen, waardoor starters niet meer aan de bak konden komen et cetera. Het is dus heel fijn dat dat zich corrigeert en dat dit heel snel gebeurt. Dat is heel fijn. Je ziet de doorstroom ook alweer een beetje op gang komen. Je ziet dat starters alweer wat meer mogelijkheden krijgen. Het is nog niet genoeg, maar het helpt al wel. De prijs van de bestaande woningvoorraad is behoorlijk aan het dalen.

In de nieuwbouw gaat het altijd langzamer, maar de bestaande voorraad heeft wel degelijk invloed op de nieuwbouwprijs. De nieuwbouwprijzen gaan dus wel degelijk zakken. Laten we er nou eens van uitgaan dat de rente op 5% blijft. Laten we er niet over dromen dat die rente weer gaat zakken. Het is trouwens de vraag of dat ons per se helpt. Stabiliteit helpt ons. Als die rente nou gewoon eens op 5% blijft en de markt zich zet naar die nieuwe economische situatie, dan helpt dat het meest. De snelheid waarmee dat gebeurt, maakt dat er weer een normaler economisch gesternte is, waarbij die onzekerheid wordt weggenomen. Dat is geen doemscenario. Dat is gewoon de feitelijkheid die buiten gebeurt en de context waarbinnen wij ons werk hebben te doen. Deels kun je daar tegenin bouwen. Dat doen we ook, bijvoorbeeld door de startbouwsubsidie. Ik ga zo in op de vragen daarover. Dat doen we ook door heel veel geld uit te trekken voor flexwonen. Dat helpt. We doen dat ook door heel hard te sturen op locaties. Daar kom ik zo meteen op terug, ook in reactie op de heer De Groot. Al die dingen helpen om die dip zo beperkt mogelijk te houden.

Gaan we die dip daarmee voorkomen of zo? Nee, dat kan niet. Dat is gewoon wat we nu al zien. We zien namelijk nu al dat beleggingsbeslissingen worden uitgesteld. We zien nu al dat er minder vergunningen worden aangevraagd. Voor 2023 heeft dit nog niet zo heel veel effect, maar voor 2024 natuurlijk wel. Over die grote opdracht, die 900.000, moeten we het eerlijke verhaal vertellen, namelijk dat die opdracht nog weleens wat groter zou kunnen worden, ook al doen we natuurlijk ons best om grip te krijgen op migratie. Die opdracht zou dus nog weleens wat groter kunnen worden, maar het gesternte waaronder wij dit zullen moeten realiseren, zal ingewikkelder zijn. In 2022 hebben we meer gerealiseerd dan waarop we hadden gerekend, namelijk 90.000 woningen. Dat is heel veel. U heeft het een beetje onderbelicht gelaten in uw bijdrage, maar dat is het meeste aantal woningen van de afgelopen tien jaar. Ik dacht: laat ik dat toch even zelf benoemen. 90.000 woningen dus. Maar dat is geen rustig bezit, want voor 2024 voorzien we echt een dip. Ik wil daar eerlijk over zijn. Hoe groot die dip wordt, weet ik niet. Kunnen we er alles aan doen om die dip zo veel mogelijk te beperken? Jazeker, dat gaan we doen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dit is verder gewoon een heel realistisch verhaal. Mijn irritatie zit 'm ... Ik noem dat nu zo, maar laat ik het iets positiever formuleren. Wat ik opvallend vond, is dat de Minister tot op heden zei dat hij het zich niet kon veroorloven om tegen al de woningzoekenden in Nederland, tegen al die jongeren en al die starters te zeggen dat er grote, donkere wolken op hen afkomen. Ik wilde graag horen welke fundamentele koerswijziging er is, zo

van: we hebben nu een situatie die vrij ernstig is en dit ga ik de komende tijd doen. In de brief van de Minister stond alleen iets over migratie en de rente. Het had toch wel iets van een doemscenario en niets van: ik ga nu doorpakken, deze koerswijziging stel ik voor en ik ga veel meer inzetten op het benutten van de leegstaande kantoren, op flexlocaties en op woningdelen. Optoppen heeft de Minister al voorgesteld, maar geen fundamentele koerswijzigingen voor de korte termijn. Ik had liever gezien dat ...

**Minister De Jonge:**

Ik denk dat u die brief anders heeft gelezen dan hoe ik hem heb geschreven; laat ik het zo formuleren. Ik heb volgens mij nou juist helder geschetst dat de opdracht groter is geworden, dat het gesternte waaronder we die opdracht moeten realiseren, ingewikkelder is geworden en dat we ons tegelijkertijd niet kunnen veroorloven om ons daar dan maar bij neer te leggen. Voor defaitisme is er echt geen ruimte, sowieso niet in ons werk. Dat mogen we in ons werk nooit toelaten, denk ik. Maar dat moet er zeker ook niet zijn jegens de woningzoekenden. Dat betekent dat we juist alles op alles moeten zetten om ervoor te zorgen dat we, hoewel we tegenwind hebben van alle kanten en hoewel het economisch gesternte heel erg ingewikkeld is, de dip zo beperkt mogelijk gaan houden. Maar je moet ook wel eerlijk zijn. Als ik een voortgangsrapportage naar de Kamer stuur over hoe het staat met de uitvoering van het programma Woningbouw dat u vorig jaar met mij heeft vastgesteld, dan moet ik u wel schetsen wat mijn verwachting is voor de nabije toekomst. U heeft nergens in die brief een zin kunnen vinden die zou uitspreken: zullen we de opdracht dan maar laten varen? Ik hoor dat wel veel om me heen, maar ik spreek dat altijd tegen. Ik hoor heel veel mensen zeggen: «Die 900.000, dat is toch zeker niet realistisch, dat kan toch eigenlijk niet? Zeg dat nou toch gewoon eens!» Dan zeg ik: jongens, het is 900.000 tot en met 2030. Dat is niet een wens of een ambitie van mij of wat dan ook. Dat is gewoon de feitelijke opdracht die we hebben op basis van de verwachte bevolkingsgroei, de verwachte demografische verandering en de verwachte sloop en nieuwbouw. We hebben gewoon die opdracht. Ik kan die opdracht niet kleiner maken en dus moeten we ons gewoon tot die opdracht verhouden. Maar we moeten ons ook verhouden tot een ingewikkelder economisch gesternte.

**De voorzitter:**

Vervolgt u de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

De heer Nijboer vroeg naar de startbouwimpuls. Ik heb inderdaad bedoeld – dat heeft u goed gelezen tussen de regels door – om te vragen: geef me nog even de ruimte om dat op een zo goed mogelijke manier uit te voeren. Waarom heb ik dat vooral gedaan? Ik had een aarzeling vooraf, want de Kamer heeft breed het appel gedaan om een subsidie in te richten om projecten die eigenlijk al vergund zijn, een kontje te geven. Ik heb altijd gezegd dat ik daar graag over wilde nadenken, maar ik aarzel ook een beetje. Waarom? Omdat ik het strategisch gedrag op de woningmarkt natuurlijk ook ken en u ook. Als men ergens een zak geld ziet staan, denkt men: daar zou ik best wel gebruik van willen maken. Dan rem je de woningbouw eerder dan dat je die helpt. Waarom is dat zo? We moeten ervoor zorgen dat de nieuwe marktsituatie indaalt. Grondeigenaren moeten snappen dat de verwachtingswaarde gewoon moet worden bijgesteld. De bouwkosten maken dat nieuwbouwwoningen op dit moment eigenlijk te duur zijn. Iedereen in de hele bouwketen moet snappen dat iedereen een beetje moet inschikken en beetje van de pijn moet pakken. Als iedereen dat doet, ben ik overigens best bereid om dat laatste deel van die businesscase dicht te leggen. Maar wel in die volgorde. Daarom ben ik aarzelend en daarom vraag ik u ook nu nog om



een beetje ruimte om ervoor te zorgen dat ik het op een goede manier kan invullen.

Ik wil wel een paar dingen zeggen. Eerst moet het gaan over projecten die planologisch ver genoeg zijn. Ik ga geen geld op de plank leggen voor projecten die over een hele tijd nog eens een keer gebouwd gaan worden. Nee, het moeten projecten zijn die in beginsel vergund zijn en binnen twaalf maanden tot de start van de bouw kunnen leiden. Dat is één. Het tweede is dat er echt moet worden aangetoond – ik zoek naar een goede vorm daarvoor – dat partijen zelf alles hebben gedaan wat in hun vermogen ligt. Ik ga geen winstpercentages aanvullen. Dat ga ik niet doen. Je kunt niet op kosten van de belastingbetaler iedere businesscase dichtleggen en iedere verwachtingswaarde rondmaken die men eerder had van een plot. Tegelijkertijd gaan investeerders niet verliesgevend bouwen. Dat gaat ook niet gebeuren, dus je moet wel degelijk bereid zijn om de businesscase dicht te leggen. Dat betekent dat we moeten werken met open boeken en dat we afdwingen dat partijen eerst alles zelf hebben gedaan wat mogelijk is. Er is geen gratis geld.

Drie is dat het moet gaan over een project met voldoende betaalbare woningen, want die hebben we nodig. Er zijn best veel projecten met gewoon te duur geprogrammeerde woningen. Die verkopen op dit moment het slechtst. Waarom? Omdat de markt ongelofelijk verzadigd is geraakt in de afgelopen tijd, is mijn analyse. Die deelt overigens niet iedereen, maar we hebben echt structureel te duur gebouwd in de afgelopen periode en we moeten ons gewoon beter verhouden tot wat mensen wel kunnen betalen. We moeten niet uitgaan van een situatie met bijna gratis geld, want, inderdaad, toen konden mensen veel meer betalen. We moeten uitgaan van een situatie met een normale hypotheekrente. Wen maar aan die 5%. Dat percentage wordt niet zo veel lager. Overigens hebben we jarenlang meer dan 100.000 woningen gebouwd met een rente van 8%, 9%, 10%, 11% en 12%. Het is dus ook geen excuus om maar niet genoeg te bouwen. Het is alleen zo dat we ons moeten zetten naar de rentepercentages. De snelste manier om marktpartijen daartoe te zetten is niet te veel subsidies klaarzetten, want men moet ook snappen dat men zelf de broek heeft op te houden. Overigens, de gretigheid waarmee op dit moment naar de overheid wordt gekeken, is soms ook niet helemaal passend bij wat doorgaans door ondernemers getoond wordt. Ik werk dus nog even aan de precieze voorwaarden van die regeling. Zodra ik die voorwaarden heb – ik denk dat dat tegen de zomer is – zal ik die met u delen, opdat u daar nog een opvatting over kunt hebben voordat die regeling daadwerkelijk van kracht gaat. Zo begrijp ik uw vraag.

De heer **Boulakjar** (D66):

De Minister noemde nu een punt waar wij het volgens mij enorm over eens zijn. Hij gaf aan: we hebben de laatste jaren te duur gebouwd. Dat is nou een van de fundamentele keuzes die de Minister kan maken. Ik heb vorige keer in het debat aangegeven dat niet iedereen zit te wachten op een kolossale zolder en een grote voor- en achtertuin. Dit is geen pleitbezorging voor een miniwoning, maar voor compacte, goed betaalbare woningen, zodat de toegang tot die woningen inderdaad gerealiseerd wordt. Maakt de Minister straks afspraken met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties? Zegt hij: bouw niet massaal eengezinswoningen, zoals we in Nederland de afgelopen tig jaar gewend zijn, maar laten we behoeftegestuurd en vraaggestuurd bouwen in de toekomst, ook gezien de vergrijzing en de verdunning van de huishoudens?

Minister **De Jonge**:

Dit wordt best een genuanceerd antwoord. Er is ook in Nederland nog steeds heel veel behoefte aan eengezinswoningen. Dat is zo. Grondge-

bonden eengezinswoningen is een woningtype dat in Nederland gewoon zeer in trek is. Tegelijkertijd deel ik wel met u dat we bijvoorbeeld bij senioren juist heel veel behoefte zien aan appartementen. Ik denk dat we vraag en aanbod sowieso veel beter met elkaar in evenwicht moeten brengen. Het gaat dan om vraag en aanbod in de normale marktsituatie en dus niet in de situatie met bijna gratis geld, maar in de situatie met een normale rente en normale financieringslasten. Dat vergt inderdaad van ons dat we de opdracht op een goede manier moeten articuleren en dat we die op een goede manier in een regio doorvertalen naar individuele projecten. Je hoeft niet in ieder project precies hetzelfde te doen, ook niet qua betaalbaarheidstypologieën, maar je moet er wel voor zorgen dat je in de regio datgene bouwt waar de grootste vraag naar is in die regio. Daarbij moet je ook de doorstroom op het netvlies houden. Want als je een seniorenwoning bouwt, levert dat ook altijd doorstroom op. Wat is er nu voor een deel aan de hand? Dat is dat er wel al woningen vergund zijn die eigenlijk niet meer passend zijn bij de vraag van dit moment. Als je die wel al vergunde projecten vervolgens niet verkocht krijgt, omdat dat aanbod niet meer helemaal passend is bij de vraag, bijvoorbeeld omdat de woningen te duur zijn – wat wel kon in de situatie met 1,5% rente, maar niet meer in de situatie met 5% rente – dan moet je eigenlijk de programmering van dat project aanpassen. Dat zou je eigenlijk moeten doen, maar het kost heel veel tijd om de programmering van een project aan te passen. Dat betekent vervolgens namelijk ook een nieuwe vergunningaanvraag. Dat betekent weer een nieuw vergunningstraject met nieuwe bezwaar- en beroepsprocedures. Dat betekent sowieso vertraging. Soms kan het niet anders, omdat een project anders gewoon niet rondkomt. De startbouwsubsidie gaat over een deel van de projecten waarvan ik denk dat ze met een klein zetje alsnog gebouwd zouden kunnen worden. Daar gaat dit over, over snel bouwen wat al vergund is. Vervolgens gaat het over snel vergunnen van wat ook snel gebouwd kan worden. Daarvoor zul je de programmering soms ook moeten aanpassen.

**De voorzitter:**

De heer Peter de Groot, VVD, heeft ook een interruptie.

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

Ik vind het verhaal over de startbouwsubsidie best wel genuanceerd, genuanceerder dan wat de Minister in eerste instantie aankondigde. Het lijkt een beetje op de woningbouwimpuls, namelijk kijken waar we een klein zetje kunnen geven om door te bouwen. Het ziet er dus al beter uit, wilde ik eerst maar eens teruggeven. Mijn vraag was eigenlijk hoe zo'n bouwproject tot stand komt voor de sociale woningbouw, voor koopwoningen en voor middenhuur. Er liggen afspraken, namelijk 50.000 middenhuurwoningen door corporaties en 50.000 door de markt. Daar heb ik al eerder naar gevraagd. Dan praat je over een investeringsvolume van 3 miljard per jaar. Dat droogt nu helemaal op. We zien die dip en ik heb dus toch een vraag aan de Minister, maar misschien komt dit zo.

**De voorzitter:**

U was er denk ik niet toen de blokjes werden opgenoemd. Blokje zeven is middenhuur. Op deze manier komen we daar nooit.

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

Ik dacht ook: ik ga die vraag stellen.

**De voorzitter:**

Als u nu een hele korte vraag heeft ....

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

Ik spaar hem op.

**Minister De Jonge:**

Ik kom daar zeker, hoor, want dat is echt geen onterecht punt. Er is gewoon voldoende investeringsvolume nodig. Ik kom daar zo meteen op. Wat zijn andere maatregelen om door die dip heen te bouwen? Dat was de vraag van de heer Klaver, denk ik, maar het zou ook de heer Nijboer kunnen zijn geweest. Eigenlijk is het een heel goed teken ....

**De voorzitter:**

Het zijn vrienden.

**Minister De Jonge:**

Ja, toch? Ja. Zo zie ik het ook, hoor.

Dat is die doorbouwgarantie. Ik heb die zelf ooit genoemd en ik ben er overigens ook nog mee bezig om te kijken wat daar de toegevoegde waarde van zou kunnen zijn. Er wordt heel verschillend over gedacht. Waarom doe ik die startbouwgarantie al wel? Dat doe ik omdat er een vrij brede consensus over was dat die ons zou kunnen helpen. 250 miljoen, en wellicht dat ik daar nog iets meer geld voor zou kunnen reserveren. Van zo'n doorbouwgarantie – een soort opkoopfonds, want dat is het dan eigenlijk – zijn er gemeentelijke varianten die redelijk goed zouden kunnen werken. Ik ben niet alleen maar negatief over dat dat eventueel ook landelijk zou kunnen werken. Ik formuleer het heel voorzichtig. Ik ben wel terughoudender geworden vanwege de reacties die ik krijg vanuit verschillende partijen uit de markt, zoals: «Pas nou op. Ga daar nou niet mee zitten interfereren, want er is ook gewoon een reden dat sommige projecten nu niet van de grond komen.» Ik heb eigenlijk hetzelfde betoog als dat u houdt: «Maar het zou toch ook kunnen helpen? Je weet – het is hooguit een latente vraaguitval – dat die vraag straks gewoon weer terug is op het moment dat mensen weer de zekerheid voelen om een hypothe-caire lening aan te gaan.» Jawel, maar dan toch zegt men: «Pas nou op dat je niet interfereert in de markt, want daaraan kunnen ook heel veel nadelen kleven.» Daarnaast is het aan rijkszijde helemaal niet zo makkelijk om vorm te geven aan zo'n fonds. Dat is meer de rijkskant ervan. Daar speelt namelijk ook heel erg veel qua risico's. Ik ben op een aantal andere fronten bezig met fondsen en het is tamelijk ingewikkeld om dat allemaal goed vorm te geven. Kortom, ik heb hem niet afgeschreven voor mezelf, maar het is wat mij betreft ook geen oplossing voor op de korte termijn. Dus geef me de gelegenheid om de voor- en nadelen verder te onderzoeken. Ik hoop daar in het najaar iets over te kunnen zeggen.

**De voorzitter:**

Ik weet niet wie er nu eerst was. De heer Nijboer, PvdA.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Alles is technisch moeilijk. 250 miljoen verdelen zonder dat je precies weet .... Een stad bouwen is ook allemaal niet zo heel eenvoudig. Toch vind ik het idee niet zo heel ingewikkeld dat je in plaats van bij 70% nu bij 50% de private nieuwbouw van start laat gaan, juist omdat je die bouwdep tegen wilt gaan die er tien jaar geleden was. Garanties geven wij als overheid bij het leven. Er moet nu inderdaad een premie voor worden betaald. Dat vind ik verstandig, dus dat kan. Op bijna alles wat los en vast zit, geven wij tegenwoordig garanties. Juist in de volkshuisvesting, of het nou de WSW-achtervang is of de Nationale Hypotheek Garantie, is dat een heel gebruikelijk instrument. Dus ik zie de beren niet die ... Ja, je kan altijd beren verzinnen – ik ben beleidsambtenaar geweest – want er zitten overal wel nadelen aan, maar ik zie de grote beren van de Minister niet zozeer ten opzichte van de grote voordelen om de projecten die er al zijn nu door te laten gaan.

Minister **De Jonge**:

Als dit inderdaad een antwoord is op de analyse die men maakt van «wat is het probleem en wat houdt men tegen» ... Maar daarvoor krijg ik echt te veel aarzelingen terug, ook bij grote bouwers. Dus het is niet zo dat de hele markt staat te springen om deze oplossing. Sterker nog, de meesten zeggen: doe dit nou niet per se. Tegelijkertijd heb ik hem zelf, eigenlijk om de redenen die u noemt, nog niet helemaal geschrappt. Ik wil hem wel naast een aantal andere instrumenten zetten. Ik vind de startbouwsubsidie zoals ik die nu toepas eenvoudiger, ook omdat we die al eens eerder hadden uitgedacht en laten werken, met de Van der Laan-subsidie. En zo'n nationale doorbouwgarantie of opkoopfonds of welke vorm dan ook hebben we op die manier eigenlijk nog niet gedaan. En daar kleven ook nadelen aan; laat ik het zo formuleren. Wat ik op dit moment met het Ministerie van Financiën doe – dat is ook aangekondigd in de Voorjaarsnota – is het op een rij zetten van alle financiële instrumenten die je zou kunnen gebruiken om de woningmarkt te beïnvloeden en te helpen. Dit is er een die niet van tafel is. Dit is er één uit de rij en daar hebben we een interdepartementaal beleidsonderzoek aan gekoppeld. Daarover wil ik u aan het einde van het jaar nader informeren.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer nog een keer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind het eigenlijk wat te lang duren. Het zakt nu in. Ik ken verschillende mensen die een huis hebben gekocht en zelfs al hebben getekend, en die nu aan het wachten zijn of het doorgaat. Afgelopen weekend stond er in de Volkskrant een heel herkenbaar artikel. Dat gaat hier toch over? We kunnen dan wel tot december ibo's afwachten. En dan moet er weer twee jaar op een beleidsreactie gestudeerd worden. Dat gaat toch veel te lang duren? Je kunt nu wat doen. Kan de Minister niet voor de zomer de beslissing nemen of dit verstandig is?

Minister **De Jonge**:

Dat vraagt meer tijd. Dat ga ik hier ook niet nu toezeggen. Wat ik wel wil toezeggen, is dat ik u laat weten op welke manier wij al die verschillende instrumenten naast elkaar zetten om te kijken wat we ermee kunnen doen. We kijken dan ook naar wanneer we met een antwoord kunnen komen. Dat kan u wel toezeggen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Dat antwoord is niet bevredigend. Ik ben niet onder de indruk van wat er volgend jaar gebeurt. Mijn zorg zit in wat er over twee of drie jaar gebeurt. Hoe gaan de bouwbedrijven daarop anticiperen? Dat betekent dat de tijd die we hebben om hierop in te grijpen echt kort is. Daarom denk ik wel degelijk dat we iets van deze instrumenten naar voren moeten trekken. Als wij het bij het verkeerde eind hebben en deze maatregel niet werkt, dan horen we dat echt graag en helemaal goed onderbouwd. Het is niet voor het eerst dat we hiermee bezig zijn. Wij denken wel degelijk dat dit een hele goede ingreep is, temeer omdat het over vastgoed gaat. Als er iets waardevast is, dan is dat vastgoed. Wij geven daar een garantie voor. We weten dat het uiteindelijk weer afgelopen is. Zou de Minister in kaart kunnen brengen wat nu strategisch gezien de belangrijkste bouwprojecten zijn die nu vertraging oplopen? Dus je maakt niet één grote regeling en zet die voor iedereen open, maar je zegt als overheid: deze projecten zijn belangrijk en die lopen nu vertraging op, omdat er niet voldoende wordt afgenomen aan de voorkant en daar grijpen we in als overheid met een doorbouwgarantie. We maken het dan kleiner.

Minister **De Jonge**:

Ik vrees dat je het daarmee groter maakt. Dat is de hele tijd het punt met strategisch gedrag. De markt heeft een buitengewoon goed ontwikkelde neus voor zakken geld en denkt: wat is hier aan de hand? Dat betekent dat men achterover gaat leunen. Kijk, waarom lukt het bijvoorbeeld niet om de verkoop te doen? Dat heeft natuurlijk ook te maken met kopers die denken: dat is wel spannend. Kopers weten nog niet wat de waardeontwikkeling van hun huidige huis zal zijn en wat de waardeontwikkeling van het nieuwbouwhuis zal zijn, een nieuwbouwhuis dat vervolgens wellicht nog na de koop in waarde gaat zakken, voordat ze daadwerkelijk het huis gaan betreden. Dat is zo. Maar als ik zou zeggen dat ik dat ga oplossen, dan zit er dus geen prikkel meer in de markt om te zorgen dat je je programmering aanpast. Daar zit mijn aarzeling. Zodra men ruikt dat hier een zak met geld staat, gaat er strategisch gedrag plaatsvinden. Dus ik ga niet op projectniveau projecten in beeld brengen.

Geef me even de gelegenheid om daarover te schakelen met Financiën, maar wat ik wel zou kunnen doen, is dat ik aan u kan schetsen welke instrumenten ik met welke voor- en nadelen naast elkaar zou willen onderzoeken om in te zetten bij de begroting. Ik had dat eigenlijk voor rond de begroting voorzien, maar ik zal kijken of ik dat naar voren kan halen, of ik het moment van het beschrijven van instrumenten, met voor- en nadelen en waarom ik ze wel of niet in onderzoek zou willen nemen, naar voor de zomer zou kunnen halen. Ik moet wel echt even overleggen met de collega's van Financiën of dat haalbaar is in de tijd. Dat kan ik u toezeggen en daarmee kom ik u denk ik tegemoet. Ik wil echt strategisch gedrag voorkomen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Tot slot.

De **voorzitter**:

Een korte vraag, meneer Klaver.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ik snap dat de Minister strategisch gedrag wil voorkomen. In een startbouwsubsidie zit veel meer strategische gedrag. Dit gaat namelijk over een garantie tegen de kostprijs van zo'n woning. Vervolgens moet zij wel verkocht worden om nog marges te kunnen maken. Er zit wel degelijk een prikkel in om eventueel de verkoopprijs ook naar beneden te brengen. Ik denk juist dat wat wij voorstellen tot veel minder strategisch gedrag leidt. Volgens mij gaat het verkeerd bij alles wat je een beetje aan de voorkant stopt, zoals het geven van geld als je begint met bouwen.

Minister **De Jonge**:

Ik ga niet beweren dat wat u zegt onzinnig is. Integendeel. Ik zeg dezelfde dingen bij ons aan tafel. Het punt is iets anders. Ik vind dat wij een ander verhaal aan de markt te vertellen hebben, namelijk: wen aan de nieuwe economische realiteit en zorg dat je je gaat zetten naar de nieuwe economische realiteit. Dat leidt ertoe dat het de snelste weg is om ook de prijs van nieuwbouw te laten dalen. De prijs van nieuwbouw moet namelijk heel hard dalen. We hebben structureel te duur geprogrammeerd en de bouwkosten zijn structureel te hoog, dus de prijs van de nieuwbouw moet dalen. Alle overheidsinstrumentarium die het wennen aan die nieuwe realiteit vertraagt, vertraagt en verlengt daarmee de dip. Dat wil ik voorkomen. Dat strategische gedrag, dat te maken heeft met alle signalen die wij uitzenden, ook vanuit deze zaal, moeten wij willen voorkomen. Voor de zomer krijgt u een brief met de financiële instrumenten, inclusief voor- en nadelen. U heeft zojuist een aantal voordelen gehoord. Dus dat deel van de brief heb ik alvast af. De heer Klaver zegt dat hij daar dan wel een factuurtje voor stuurt, maar dat is prima.

Kunnen we meer met de grondprijzen? Ja, we kunnen meer met de grondprijzen. Overigens gebeurt er ook meer met de grondprijzen. Je ziet namelijk dat gemeenten differentiëren in grondprijzen. Met de verwachtingswaarde die men had met die lage rentes, waardoor mensen meer konden lenen, leek het dus eventjes of het verdienvermogen van grond heel veel hoger was. Dat heeft de grondprijs natuurlijk opgedreven. Eigenlijk wil je dat ook weer doen zakken. Dus ook daar geldt dat het nieuwe economisch gesternte moet indalen in realistische taxaties et cetera. Ik heb al toegezegd dat ik met een maand een uitgebreide brief over grondbeleid zal sturen. Dan zal ik ook ingaan op wat we allemaal kunnen om die grondprijzen daadwerkelijk te beïnvloeden.

Locaties vormen het belangrijkste onderwerp. Het financiële gesternte laat zich altijd maar deels beïnvloeden. Wat je wél kunt beïnvloeden, is het sturen op locaties, het hebben van voldoende locaties waar je ook snel en betaalbaar kunt bouwen. Ik heb dit vaker in de richting van de heer De Groot gezegd, want hij heeft daar eigenlijk in alle debatten op gewezen. In die regionale woondeals hebben we met elkaar locaties afgesproken. U heeft die locatielijsten ook gezien. Maar het grote punt met die locaties is dat een deel van die locaties de vertraging ingaat, omdat de belegger zich terugtrekt, nog aarzelt of een investeringsbeslissing uitstelt. Dan kun je voor een deel faseren of zo'n project opknippen, maar voor een deel gaat zo'n hele locatie dan ook echt de vertraging in. Dat betekent dat alle regionale woondeals het nodig hebben om locaties die wél snel gebouwd kunnen worden, naar voren te halen. Het gaat dan om locaties die al in beeld zijn en om nieuwe locaties. We zullen het dus eigenlijk gewoon nodig hebben dat in iedere regio zo'n regionale versnellingsstafel aan de slag gaat, waar overheden en marktpartijen in gezamenlijkheid kijken hoe het wel kan en hoe het snel kan. Op dit moment wordt dat ingeregeld. Hoe sneller we daartoe in staat zijn, hoe meer we ook in staat zijn om toch door een deel van die dip heen te bouwen.

Locaties zijn vaak heel bepalend. Het is echt niet zo dat alle locaties op dit moment dezelfde onmogelijkheid hebben. Binnen- en buitenstedelijke locaties zullen we allebei nodig hebben. We moeten daar niet religieus in willen worden. In de huidige bouwplannen met de huidige bouwlocaties is, denk ik, twee derde binnenstedelijk en een derde buitenstedelijk. Zo'n 65% is binnenstedelijk. Ook locaties die eerder misschien terzijde zijn geschoven omdat ze niet binnenstedelijk zijn, moeten als het op korte termijn kan, toch worden gebouwd. Een straatje erbij? Gun het dorp dat. Wees minder rigide. Ik merk eerlijk gezegd in alle provincies echt een meer pragmatische opstelling dan in de afgelopen jaren. En dat is ook nodig. Als we alles voor de komende jaren binnenstedelijk hadden willen bouwen, hadden we echt heel veel eerder moeten beginnen met de opdracht. We hebben nog maar acht jaar tot en met 2030 om die ruim 800.000 woningen die nog van die 900.000 woningen resteren, daadwerkelijk neer te zetten. Dat betekent dat we het ons niet kunnen veroorloven om locaties die wel gebouwd zouden kunnen worden, zomaar links te laten liggen.

Kronenburg. Over een locatie gesproken! Ik ben ermee aan de slag. We moeten daar een goede balans vinden tussen de publieke belangen, zoals woningbouw en de internationale verbondenheid via Schiphol, en de gezondheid en de veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners. Dat moeten we goed in evenwicht brengen. Dat is een complexe afweging. Om toekomstige bewoners te beschermen zijn er allerlei beperkingen in wet- en regelgeving opgenomen. Die hebben gewoon te maken met wat er allemaal wel en niet nieuw gebouwd mag worden in relatie tot geluid, tot het luchtruimteverdeelbesluit dat is genomen. Harbers en ik hebben een onafhankelijk adviseur aangesteld naar aanleiding van de motie om te kijken wat er mogelijk is om daar een doorbraak te creëren, zodat er op korte termijn duidelijkheid kan komen over welke mogelijkheden er wél zijn op Kronenburg. Er vindt geregeld



overleg plaats tussen ons beider ministeries en de regio om de mogelijkheden te verkennen voor Kronenburg en andere locaties in de regio Schiphol. Dit speelt namelijk ook elders, met vergelijkbare leefbaarheidsproblematiek. Daarbij bekijken we ook wat de innovatieve mogelijkheden zijn om te bouwen, zoals geluidsdicht bouwen. Ook dat betrekken we bij dit verhaal.

**De voorzitter:**

Meneer Boulakjar, het volgende antwoord is ook voor u, dus misschien kunt u uw interruptie even opsparen.

**Minister De Jonge:**

Nou, het gaat eigenlijk over hetzelfde. Wat vind ik ervan dat woningzoekenden Kronenburg bezetten om hun punt te maken? Ik snap dat heel goed. Overigens juich ik het toe als de stem van woningzoekenden veel vaker gehoord wordt. We zien iedere boze buurman in de pen klimmen over wat er allemaal niet gebouwd mag worden, maar de stem van de woningzoekenden horen we veel te weinig. Ik juich het dus toe dat die wat vaker in beeld komt.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik ben heel blij met de opstelling van de Minister in de casus Kronenburg. Er is een onafhankelijk adviseur aangesteld. Wanneer komt hij of zij met de eerste bevindingen?

**Minister De Jonge:**

Voor de zomer.

**De voorzitter:**

Vervolgt u uw beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Dan de bouwopdracht van de corporaties. We zijn alweer bij blokje vier. Het tempo begint er flink in te komen, voorzitter. Misschien moet ik eerst het punt behandelen dat de heren Nijboer en Klaver maakten over de huurtoeslag. Ik denk dat het goed is om even het hele verhaal te vertellen. Het was wat eclectisch naar buiten gekomen en ik denk dat u recht heeft op het hele verhaal. Allereerst denk ik dat het belangrijk is om uit te spreken wat we in het regeerakkoord hebben afgesproken. Over de betaalbaarheid van huren hebben we drie belangrijke afspraken gemaakt. We halen de hardheden uit de huurtoeslag. Daar is 300 miljoen extra voor beschikbaar. We voeren een systeem van normhuren in en we bevriezen de huren in de corporatiesector in 2024. Dat was de afspraak uit het regeerakkoord. Nou, die hervorming van de huurtoeslag ligt op dit moment bij uw Kamer. Daar zitten de normhuren niet meer in. Voor een flink deel van de huurders is dat een verbetering ten opzichte van het regeerakkoord.

Over de huurbevriezing in de corporatiesector heb ik in de prestatieafspraken een veel mooiere afspraak kunnen maken met de woningcorporaties, namelijk een huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens tot 120%. Dat levert hun echt veel meer op dan de huurbevriezing voor iedereen. Het kost ongeveer evenveel, maar het levert veel meer op voor de mensen die het het hardst nodig hebben. Ruim 600.000 huishoudens krijgen per aanstaande 1 juli een huurverlaging naar € 575 per maand. Gemiddeld genomen gaan ze daar € 57 op vooruit. Dat betekent ook dat er mensen heel veel meer op vooruitgaan. Dat is, denk ik, heel goed nieuws ten opzichte van de afspraken in het regeerakkoord, die eigenlijk ook al heel goed nieuws waren.

We pakken de huurstijging op een andere manier aan. In de periode 2023 tot 2025 mogen de huren niet méér stijgen dan de cao-loonontwikkeling

minus 0,5%. Dat betekent dus dat er een autonome koopkrachtverbetering is voor de huurders in de corporatiesector. Daarnaast hebben we in het kader van de koopkrachtmaatregelen van het afgelopen najaar afgesproken dat de opslag voor de eigen bijdrage van € 17 naar nul gaat. Dat betekent dat daarmee de huurtoeslag omhooggaat. De eigen bijdrage gaat omlaag, dus de huurtoeslag omhoog. Die koopkrachtmaatregelen waren tijdelijk, maar we hebben die tijdelijkheid in het afgelopen najaar nog geen invulling gegeven als het gaat over die eigen bijdrage. Die eigen bijdrage is er niet om het schrappen van deze opslag weer helemaal ongedaan te maken, maar slechts deels ingaand vanaf 2025 in hele kleine stapjes. Kortom, het zit echt heel erg anders dan wordt geschetst. Er wordt geen geld afgepakt of zo. De huurder gaat er ten opzichte van de huidige situatie heel erg op vooruit. Hij gaat er ook ten opzichte van het coalitieakkoord nog eens op vooruit, terwijl dat al een verbetering voor de huurder in zich hield. Zelfs als het gaat over die opslag, wordt niet het hele schrappen van de opslag teruggedraaid, maar slechts de helft. Ik denk dus dat het slightly different is dan de berichtgeving die naar buiten is gekomen. Daarmee is het volgens mij heel erg doenlijk en prima verdedigbaar.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben heel simpel. Er worden altijd heel veel maatregelen genomen door het kabinet, of maatregelen blijven voortbestaan. Daar kun je heel lang over praten. Deze maatregel is toch gewoon dat mensen nu € 17 huurtoeslag in de maand krijgen? Dat is deels in het kader van een crisismaatregel, maar ook gewoon omdat ze het nu krijgen. Dat krijgen ze na 2025 voor een deel in stapjes niet meer. Huurders moeten dan toch gewoon meer huur betalen per maand? Dat is toch gewoon de maatregel? Het is gewoon een bezuiniging in de kaasschaafmethode die het kabinet heeft gekozen. In plaats van het maken van echte keuzes, kiezen ze ervoor om overal wat te halen, zodat niemand het ziet of snapt en het daardoor waarschijnlijk niemand opvalt. Dat is toch gewoon wat het is?

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat het niemand zal opvallen, omdat het eigenlijk zo klein is. Ik denk ook dat het goed is om het op die manier te zien. We doen al heel veel in de huur, zoals een huurverlaging voor mensen met de laagste inkomens en een autonome koopkrachtverbetering, omdat de huurstijging altijd minder is dan de cao-loonontwikkeling. Ik denk dat we in de optelsom zo veel meer doen voor huurders, zeker voor huurders met lage inkomens, dan de kleine correctie op de maatregel van het afgelopen koopkrachtpakket in augustus, dat inderdaad mensen het niet of nauwelijks zullen merken. Het loopt vanaf 2025 op met ongeveer € 1,50 naar zo'n € 7, daar waar de koopkrachtmaatregel € 17 betekende afgelopen najaar. Ik denk echt dat het heel klein is. Het is in ieder geval veel te klein voor die hele grote woorden die ik net hoorde. Ik denk dat het eerlijk is om dat ook erbij te zeggen. Overigens is het natuurlijk waar: je moet uiteindelijk ook een begroting sluitend maken. De begroting Binnenlandse Zaken heeft niet zo heel veel mogelijkheden om een begroting sluitend te maken. Dit was een van de mogelijkheden. Zo is het ook.

De **voorzitter**:

De laatste vraag voor de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat laatste herken ik erg. Toen Minister Blok hier nog zat, had hij geen enkel probleem met bezuinigingen, want hij had maar één ding op de begroting. De huurders waren dan de klos en ik mocht met mevrouw Carola Schouten destijds in de weer om te proberen dat van tafel te krijgen. De servicekosten zijn wellicht gemiddeld genomen overzichtelijk

voor de gemiddelde huurder. Het is niet zo dat ik de noodklok als eerste luidde; dat waren Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Zij hebben gezegd dat de Minister zich niet aan de afspraak houdt. De Minister zegt dat het niet waar is, maar ik kan het erbij pakken. Ze zeggen gewoon: dit lijkt helemaal nergens op. Ik bewaak gewoon dat de huurders er niet op achteruitgaan. Ik vind dat de Minister voor Volkshuisvesting met zo'n woningnood en zulke betalingsproblemen bij zo veel huurders dat ook zou moeten doen. Ik erken dat dit geen bedragen zijn van € 50 per maand, maar als je alles bij elkaar optelt en iedere keer zo denkt, dan telt het wel op.

**Minister De Jonge:**

Als dat zo zou zijn, dan telt het wel op. Het punt is nou juist dat ik denk dat met alle maatregelen die we nemen in de optelsom voor huurders, zeker voor huurders met lage inkomens, het over flink geld gaat. Het is ook echt betekenisvol, een betekenisvolle bijdrage in alle maatregelen die we nemen, of het nou de bescherming van de middenhuur is of de huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens in de corporatiewoning of de indexatie die uiteindelijk een autonome koopkrachtverbetering betekent voor alle mensen die in een corporatiewoning wonen. Als je dat afzet tegen die paar euro correctie op het schrappen van de eigen bijdrage per afgelopen augustus – waarmee we het dus niet eens helemaal terugdraaien – dan denk ik sowieso dat je niet kunt zeggen dat het iets te maken heeft met een schending van afspraken die ik met woningcorporaties zou hebben gemaakt. Integendeel. Ik denk dan ook niet dat daarbij past dat er grote woorden op worden gebruikt, zeker niet als het gaat om woorden als «afpakken» of zo. Hier wordt niets afgepakt, hoor. Dit is een kleine correctie op een extra bijdrage die men in augustus heeft gekregen in het pakket van tijdelijke koopkrachtmaatregelen.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Het is gewoon simpel. Er zou 300 miljoen vrijvallen. Dat geld zou gebruikt worden voor de huurtoeslag en dat gebeurt nu niet. Dat betekent dat de huurders er € 17 per maand op achteruitgaan. Klopt dat?

**Minister De Jonge:**

Nee, die 300 miljoen blijft nog steeds beschikbaar voor dat wetsvoorstel. U citeert waarschijnlijk uit de Voorjaarsnota.

**De heer Klaver (GroenLinks):**

Uit de suppletoire begroting.

**Minister De Jonge:**

Zal ik gewoon nog eens even heel goed schetsen wat hier aan de hand is en op welke manier we denken dat dit een rechtvaardige keuze is? Ik denk dat anders dit misverstand blijft bestaan. U kunt dan alsnog bij de Voorjaarsnota uiteindelijk een andere keuze maken. Uw Kamer gaat daar natuurlijk zelf over. Dit is het voorstel van het kabinet en u moet dat voorstel bekrachtigen, afwijzen of amenderen. Maar ik denk dat het goed is als ik u voorafgaand aan de Voorjaarsnota gewoon eens even schets hoe wij tot deze keuze zijn gekomen. Ik heb net zo'n enorme rij met getallen genoemd. Dat wordt toch een beetje een brij. Maar er is geen 300 miljoen mee gemoeid. Ik denk dat het goed is om dat alvast ter geruststelling voor het voetlicht te brengen.

**De voorzitter:**

Dat staat genoteerd als toezegging. Heeft de heer Klaver nog een interruptie?

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Ja. Ik ben blij dat dat komt, maar ik ben wel benieuwd over welk bedrag het gaat. Toch even een kritische noot, en die geldt niet alleen voor de begroting van deze Minister. De Voorjaarsnota was niet te lezen en al die suppletoire begrotingen ook niet, om eerlijk te zijn. Ik ben dus blij dat er nu een toelichting komt op wat eigenlijk de toelichting had moeten zijn op alle plannen, namelijk de suppletoire begroting. Ik hoop dat dat alleen voor dit jaar is en niet ook voor volgende jaren, want we hadden het daar gewoon uit moeten kunnen halen. Als ik het mis heb, dan heb ik het mis, maar dit is wat wij hebben gededuceerd uit de brij die erin staat.

Minister **De Jonge**:

Dat begrijp ik, hoor. Laten we heel eerlijk zijn: begrotingen en suppletoire begrotingen lezen nooit helemaal lekker weg. Mijn brieven doorgaans wel! Ik zal zorgen dat u een zeer goed leesbare brief krijgt op dit punt voorafgaand aan de Voorjaarsnota, zodat u die ook kunt gebruiken bij de behandeling van de Voorjaarsnota.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Met kloppende reeksen.

Minister **De Jonge**:

Hapklaar. Met kloppende reeksen. Ja, zeker.

De **voorzitter**:

Vervolgt u de beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Dan kom ik op de financiële positie van de corporaties. JA21, de VVD en de SP hebben daar vragen over gesteld. Ik denk allereerst dat een groot verschil met de crisis van een aantal jaar geleden is dat we toen juist aan de vooravond van de crisis de verhuurderheffing invoerden, terwijl we die nu juist afschaffen. Dat helpt echt geweldig als je kijkt naar wat dat betekent voor het investeringsvolume van de corporaties. Wij hebben in de nationale prestatieafspraken afgesproken wat ze daarmee doen. Er gaat 10 miljard op aan betaalbaarheidsmaatregelen, 40 miljard aan verduurzamingsmaatregelen en zo'n 60 miljard aan nieuwbouw. Dat was eigenlijk de vertaling van het investeringsvolume dat je mogelijk zou kunnen maken op het moment dat je de verhuurderheffing afschaft. Nou is het wel zo dat, hoewel zij goedkoper kunnen lenen, de financiële situatie voor corporaties ingewikkelder is geworden. Dus heb ik met hen afgesproken dat we opnieuw die financiële situatie gaan doorrekenen. Punt is wel dat voor de komende jaren gewoon waar is wat de heer De Groot zegt. Voor de nabije jaren is er echt voldoende investeringsvolume om weg te zetten. Je ziet dat corporaties die stap ook zetten. Maar waar je eerst zag dat een deel van de corporaties pas na 2030 in het rood begon te raken, zie je nu dat dat moment bij een aantal corporaties echt eerder is. Sommige corporaties hebben nog voldoende vet op de botten, maar sommige corporaties komen al eerder in de knel. Daar zullen we op een goede manier mee om moeten gaan door eerst de feiten in beeld te brengen met corporaties. Ook hier past geen somberheid. De financiële ruimte voor corporaties, zeker in de nabije jaren, is echt aanzienlijk groter dan die was en dat heeft alles te maken met het afschaffen van de verhuurderheffing.

De vragen over ATAD en de Vpb zijn al best vaak gesteld en ook al best heel vaak beantwoord. Misschien dus dat we daar niet onze kostbare tijd van vanavond ...

De **voorzitter**:

De voorzitter wil ook wel een beetje door. We halen het nooit meer zo.

**Minister De Jonge:**

Nou, niet te somber. De bouwproductie van de corporaties is nu op stoom. Ja, die komt op stoom. Maar ik vind dat we de corporaties nog meer dan nu wellicht al gebeurt, moeten zien als diesel om projecten aan de gang te houden. Dat zie je gelukkig ook wel gebeuren, bijvoorbeeld met middenhuurprojecten. Die worden nu door woningcorporaties meegenomen als de investeerder zich terugtrekt. Dat kunnen ze natuurlijk niet op alle projecten doen, want daarvoor staan er te veel projecten open, maar ze kunnen het wel op een deel van de projecten doen. Ik denk dat dat helpt. Ik denk dat wij rond de zomer in beeld kunnen brengen op welke manier de investeringen nu geprogrammeerd zijn. Dat zullen we dan kunnen doen. Dan kan ik ook precies laten zien in welke mate die bouwproductie vanuit de woningcorporaties op gang begint te komen.

**De voorzitter:**

We moeten het even scherp hebben voor de toezeggingenlijst. Voor de zomer kunt u inzicht geven in de middenhuur die corporaties ...

**Minister De Jonge:**

Niet alleen in de middenhuur. Voor de zomer wil ik inzicht geven in de nieuwe financiële doorrekening van de prestatieafspraken, dus de financiële situatie van de woningcorporaties, en kan ik inzicht geven in de mate waarin de bouwproductie, dus de investeringen van woningcorporaties, daadwerkelijk op gang begint te komen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Vervolgt u de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Ja. Dan de reactie op het artikel van hoogleraar Conijn. We hebben gezegd dat we die 900.000 goed moeten segmenteren voor wat we daarvan verwachten. Dat gaat niet alleen over aantallen, maar ook over de vraag voor wie je bouwt, dus over betaalbaarheid. Twee derde van die 900.000 moet betaalbaar zijn. Binnen die twee derde betaalbaarheid moet er weer voldoende sociaal worden gebouwd. We hebben geanalyseerd met de woningcorporaties hoeveel dat moet zijn: 250.000 van twee derde. Wat houdt je dan over? Dan houd je 40% van 600.000 over, dus 350.000. We hebben dus 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 betaalbare koop en middenhuur. Dat is de optelsom van dat middensegment. Dat is 40% van het geheel. 50% van de middenhuurwoningen, dus 50.000 van 350.000, is het middenhuursegment dat wordt toegevoegd aan de opdracht voor woningcorporaties. Kortom, van de «twee derde betaalbaar» is 27% sociaal en 40% midden. En van de «twee derde betaalbaar» gaat de helft door corporaties worden gebouwd en de helft door de markt. Zo hebben we het gesegmenteerd, al van begin af aan. En toen kwam de analyse dat, als je dat doet, het weleens zo zou kunnen zijn dat het eindresultaat niet is dat 30% van de woningen die je bouwt sociaal is. Dat klopt, want dat hadden we zelf ook al uitgerekend. Het is namelijk 27%. Dat is helemaal niet zo'n moeilijk sommetje: 250.000 van 900.000. Maar als je meer midden bouwt, namelijk 350.000, dan sociaal, dan zou het zo kunnen zijn dat het aandeel sociaal afneemt ten opzichte van de rest. Ja, nogal wies. Maar mensen wonen niet in een aandeel, ze wonen in een woning. Het aantal sociale woningen neemt wel degelijk toe.

Wij hebben in dit debatje dus eigenlijk alles gehad. Ik ben hier helemaal niet zo bezorgd over. Laten we nu eerst maar eens zorgen voor voldoende locaties voor die 250.000 sociale huurwoningen. Laten we nu eerst maar eens zorgen voor een adequate programmering van die 250.000 sociale huurwoningen. Dat vergt duwen en trekken op locatieniveau. Dat doen we dan ook volop omdat dat nodig is.

Helpt de manier waarop we daar nu mee omgaan in de richting van gemeenten? Wat wij zien, is dat grote steden van oudsher altijd veel ruimte hebben geboden voor sociale woningbouw. Heel veel gemeenten daaromheen deden dat eigenlijk onvoldoende. Waarom kon dat? Omdat die grote steden het al deden. Ik denk dat dat geen houdbare zaak is. Ik denk dat dat ons op allerlei fronten in de wielen rijdt. Wat we dus zullen moeten doen, is van iedereen vragen om een voldoende fair share voor sociale woningen neer te zetten. Nou, daarbij is men niet zomaar op 30%. Het aanvankelijke idee was om 30% als doelstelling op te nemen en de tijd vrij te laten die gemeenten nemen om naar die 30% toe te werken. Op dat idee, wat ik aanvankelijk zelf ook had, valt toch echt wel wat af te dingen omdat dat weleens veel te lang kan duren. Toen hebben we gezegd dat we er eigenlijk een striktere opdracht van moeten maken. Dus alle gemeenten die qua voorraad op dit moment onder het landelijke gemiddelde zitten, krijgen de verplichting om 30% sociaal te programmeren. Dat is een hele duidelijke afspraak. Die kan ik met iedere gemeente maken. Zo werkt men toe naar een veel eerlijker verdeling van de sociale huur. Ik vind dat zelf in ieder geval een erg mooie regeling. Ik ga die dan ook met verve verderdigen op het moment dat we het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting in de Kamer behandelen.

Dan de gesprekken met de Europese Commissie over de DAEB. In reactie op de heer Klaver zeg ik dat de Europese Commissie in 2022 heeft aangekondigd dat het zogenoemde vrijstellingsbesluit 2012 zou worden geëvalueerd. De huidige staatssteun voor de sociale huur is gebaseerd op het vrijstellingsbesluit van 2012. Dat betekent dat wij vanaf de aankondiging van de evaluatie een mogelijkheid zagen om de DAEB-discussie opnieuw te gaan voeren met de Commissie. Die evaluatie geeft daar echt kansen voor. Als de Kamer in het verleden vroeg om uitbreiding van de DAEB-ruimte, dan waren kabinetten in het verleden gewend om te zeggen: forget it dat je daar ruimte voor zult vinden bij de Commissie. Maar inmiddels zeg ik: misschien zou die ruimte er wel kunnen zijn. Dat is niet onmiddellijk het geval overigens en het is ook niet meteen een oplossing voor morgen. Corporaties die meeluisteren met dit debat – ik weet dat die er zijn – moeten niet meteen denken dat hun probleem is opgelost omdat «ze het gaan regelen in Brussel». Daarvoor zijn dat soort gesprekken veel te complex en duren ze ook veel te lang. Maar het gesprek over het oprekken van de DAEB-ruimte kan wel degelijk weer gevoerd worden. Het is de vraag tot waar en tot wanneer. Dan krijg je de situatie zoals de heer Boulakjar schetst, namelijk een vorm van geborgde leningen voor ook de middenhuur. Dat zou het natuurlijk mogelijk maken, zeker voor het goedkopere deel van de middenhuur, om die ook door corporaties makkelijker te laten bouwen, iets wat nu niet altijd door de markt gebeurt.

**De voorzitter:**

Als u naar de volgende vraag gaat, onderbreek ik u heel even. We hebben namelijk twee problemen: we kunnen niet uitlopen en we kunnen niet opnieuw inplannen. Daarom zou ik voor nu graag willen voorstellen om voorlopig niet meer te interrumperen en de Minister zo veel mogelijk vragen te laten beantwoorden, omdat we anders het kabinet zullen moeten verzoeken de rest schriftelijk te beantwoorden. Laten we even wat ruimte geven aan de Minister en dan kijken hoever we komen. De Minister vervolgt de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

De opschorting van de markttoets helpt dus. En ja, de DAEB-ruimte zou nog meer helpen, maar dat betekent wel dat we echt moeten kunnen onderbouwen dat daar sprake is van marktfalen. Dat kun je met name weer onderbouwen voor het goedkopere deel van de middenhuur.



Daarover wordt dus het gesprek gevoerd, maar dat is niet morgen al een oplossing. Dat kost wat extra tijd.

Huurverlaging voor intermediaire zorginstellingen kan echt niet, omdat die huren van de corporatie, zeg ik in de richting van de heer Nijboer. Daardoor heeft de huurder een overeenkomst met de zorginstelling, en niet met de corporatie. Daarvoor kan ik ook in de techniek dus gewoon niets regelen.

Dan de flexwoningen. Allereerst, die flexwoningen zijn niet alleen bedoeld voor statushouders of Oekraïners. Die zijn voor iedereen bedoeld die op korte termijn een woning nodig heeft, dus juist ook voor de mensen op de wachtlijst. Die flexwoningen moeten we echt stimuleren met elkaar, want dat is gewoon de snelste manier om nieuwe sociale woningbouw toe te voegen. Dat moeten natuurlijk mooie woningen zijn. Ik vind de manier waarop mevrouw Beckerman over de flexwoningen spreekt een beetje oneerbiedig; mag ik het zo noemen? Ik zou haar bijna willen uitnodigen om eens met mij op werkbezoek te gaan naar zo'n flexproject, om gewoon eens bij zo'n project te kijken wat dat nou eigenlijk met mensen doet. De mensen die er wonen zijn namelijk heel erg gelukkig, want die komen vaak uit een hele benarde situatie en hebben hiermee hun eerste woning. Zij zien dat misschien niet als de woning waar ze de rest van hun leven willen wonen, maar zien dat wel degelijk als een enorme oplossing voor een heel groot probleem, dat hiermee op z'n minst weer voor een aantal jaren van een oplossing is voorzien.

Ik denk dat de term «flex» een hele negatieve connotatie heeft, ook omwille van de flexcontracten die we op de arbeidsmarkt zien, waar we graag vanaf willen. Dus help mij aan een betere term! Maar ik denk dat het benutten van tijdelijke woningbouwlocaties die anders onbenut zouden blijven, en daarmee iemand die anders nog een tijdlang in die benarde situatie had verkeerd van een woning kunnen voorzien, in alle opzichten een stap vooruit is, nog los van het enthousiasme dat ik heb over het feit dat we bij flexwoningen veel meer fabrieksmatig kunnen bouwen. Het is een enorme stimulans voor het circulair en fabrieksmatig bouwen. Dat is het allemaal ook, maar primair is het natuurlijk bedoeld om woningzoekenden die echt in een benarde situatie zitten van een woning te voorzien.

Daarvan willen we er juist meer maken. Dat heb ik op alle mogelijke manieren willen stimuleren, ook door zelf woningen te bestellen, ook al weet ik niet zeker of daar een locatie voor is. Ik dacht namelijk: dat is de allersnelste manier om te zorgen dat je de productie van de flexwoningen opschaaft. Dat is in die zin gelukt dat die productie inderdaad op gang aan het komen is. Dat betekent dat er meer fabriekscapaciteit is om die flexwoningen te bouwen. Daarnaast is dat natuurlijk niet het enige wat we doen, want daar komt de Aedesaanbesteding achter vandaan van 8.000 flexwoningen, 10.000 flexwoningen en nog een keer 10.000 flexwoningen. Die komt daar dus achteraan. Dat helpt enorm in de opschaling van de fabriekscapaciteit.

Wat is wel ingewikkeld? De matching met een locatie. Daar werken we hard aan, maar het beeld dat er allemaal woningen staan te verstoffen die niet gebruikt gaan worden, vind ik te negatief. Er moeten bijvoorbeeld wel een aantal maanden worden overbrugd voordat een locatie beschikbaar is. Die 2.000 flexwoningen rollen de rest van het jaar uit de fabriek. Het zou kunnen dat er telkens een paar maanden moet worden overbrugd voordat we die daadwerkelijk kunnen plaatsen, maar er wordt heel hard gewerkt om te zorgen dat we voorzien in die plaatsing. Dat zal minder het geval zijn bij de woningen die uit die Aedesaanbesteding komen, omdat die door de opdrachtgever, de vragende partij veel meer kunnen worden getuned op maat en op wat die nodig heeft. Dit is natuurlijk toch een beetje op basis van een aantal standaarden die we in de opdracht hebben verwerkt.

Dan prefab voor ouderenhuisvesting. Ja, dat is zeker een mogelijkheid. Het is natuurlijk niet exclusief een mogelijkheid, maar ik denk dat we in de komende periode in toenemende mate prefab gaan bouwen. De heer Boulakjar had het over «kant-en-klaarwoningen». De heer De Groot noemde die volgens mij ook zo. Misschien is dat ook wel een betere term dan «flexwoningen», dus misschien moeten we überhaupt maar overstappen op dat soort terminologie. Dan wordt mevrouw Beckerman daar misschien ook nog eens enthousiast van. Dat zou zomaar kunnen. Dan kom ik op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In splitsen zit echt veel potentieel. Jazeker. Ik heb onderzoek laten uitvoeren dat laat zien dat middels splitsen 80.000 tot 160.000 woningen zouden kunnen worden toegevoegd. Ik weet ook dat gemeenten daar om heel veel goede redenen niet voor zouden willen kiezen. Dat is natuurlijk ook zo. Het zet namelijk ook druk op de leefbaarheid in wijken, althans in potentie, als er sprake is van verkamering bijvoorbeeld. Maar je hebt heel veel goede manieren van voordeel splitsen die helemaal niet hetzelfde zijn als verkamering en helemaal niet diezelfde druk op de leefbaarheid van wijken hoeven te leggen. Ik denk dat het de kunst is om met gemeenten uit te zoeken hoe het wel kan, hoe het snel kan, en hoe het op een manier kan waarmee je niet de leefbaarheid onder druk zet. Dat zoek ik op dit moment samen met gemeenten uit. Ik wil ook met gemeenten een handreiking voor splitsen afspreken en die onderdeel maken van de afspraken, zoals we die maken in de regionale woondeals.

Dit is een manier van denken – die wordt ook door de heer Boulakjar benadrukt – namelijk: het gros van de woningen die we in pak 'm beet 2040 nodig hebben, staat er al. Dat is ook gewoon de bestaande voorraad. Een deel van de bestaande voorraad kun je effectiever gebruiken dan we op dit moment doen. Splitsen is daar een goed voorbeeld van. Ik denk dat optoppen daar ook een heel mooi voorbeeld van is, waarbij je een woonlaag toevoegt aan een appartementencomplex en daarmee onmiddellijk de verduurzaming vormgeeft. In één renovatieslag verduurzaam je dan ook de andere woningen. Er zijn heel veel wijken, met name naoorlogse wijken met drielaagse appartementencomplexen, die zich daar bij uitstek goed voor lenen. Zeker in een periode waarin nieuwbouw soms wat moeilijk gaat, zou het een hele goede mogelijkheid voor grote bouwers zijn om zich hierop te richten. Zo kunnen we ook bouwbedrijven aan de slag houden. Daar wil ik dus echt op een programmatistische manier mee omgaan.

Woningdelen is natuurlijk een andere manier. Over het delen van woningen via bijvoorbeeld hospitaverhuur is nog veel onbekend, en onbekend maakt onbemind. Er zijn daarbij ook echt drempels, bijvoorbeeld dat hypotheekverstrekkers dat liever niet hebben omdat het iets zou doen met de executieverkoop van een woning. Maar die risico's zijn natuurlijk zeer overzichtelijk, dus ik denk eerlijk gezegd dat hypotheekverstrekkers daarbij best wat meer zouden kunnen meedenken. Ik denk ook dat woningdelen een goede mogelijkheid is om beter gebruik te maken van de bestaande voorraad. Iedereen die zegt dat dat niet dé oplossing is van het woningtekort, heeft natuurlijk ook gelijk. Zo bedoelt u het niet en zo bedoel ik het ook niet, maar alle kleine beetjes helpen. Ook dit moeten we dus willen benutten. Daarom gaan we daar beter over communiceren. Er zijn ook financiële drempels. Daar wijst mevrouw Den Haan nadrukkelijk op. Die kan ik maar deels wegnemen. Die kan ik wel wegnemen waar het gaat over de kostendelersnorm onder de 27, want die gaan we schrappen. Maar het is een heel dure ingreep om dat ook bij ouderen of de rest te doen. Die middelen heb ik op dit moment niet. Dat is het eerlijke verhaal.

Dan de middenhuur en de vragen die de heer De Groot daarover heeft gesteld. Ten eerste het volgende. De achtergrond in de vraagstelling van de heer De Groot is: als geld dat heel goedkoop was ook voor woningcorporaties, marktpartijen en investeerders wat duurder is geworden en

investeerders hun beleggingsportefeuilles aan het herzien zijn, zou dat er dan niet sowieso toe kunnen leiden dat investeringsvolumes onder druk komen te staan? En als je dan de mate van het genereren van opbrengst door de middenhuur ook nog eens beperkt, beperkt dat dan niet heel erg de investeringsvolumes in de nieuwbouw? Ik denk dat het eerlijke verhaal is dat dat natuurlijk beperkend zal zijn voor de investeringsvolumes. Dat is zo. Tegelijkertijd is de vraag natuurlijk wat dat dan betekent. Stel je dan de maatregel uit? Ik denk dat het allerbeste moment om de regulering van de middenhuur in te voeren, een jaar of tien geleden zou zijn. Dat denk ik echt. Maar het op één na beste moment is wel nu, ook om te voorkomen dat mijn opvolger of de opvolger van mijn opvolger over tien jaar ongeveer hetzelfde zou moeten zeggen, namelijk: het allerbeste moment was tien jaar geleden geweest, maar het op één na beste moment is nu. We zien namelijk dat huurders in de middenhuur geweldig manier in de knel zijn gekomen door de schaarste. Die schaarste blijft echt nog een tijdje bij ons. Natuurlijk moet je heel hard werken om dat in te lopen, maar die schaarste blijft echt nog een tijdje bij ons. Als die schaarste er niet zou zijn, zou je kunnen zeggen dat er op dit deel van de markt vrije prijsvorming zou kunnen plaatsvinden. Maar we zien dat huurders door die schaarste heel erg in de knel komen. Het gros van de middenhuur is inmiddels al helemaal geen middenhuur meer, maar is dure huur geworden.

Wie was er aangewezen op die middenhuur? Dat zijn mensen die niet terechtkonden in sociale huur omdat ze geen tijd hadden om tien jaar op een wachtlijst te staan of mensen die eigenlijk hadden willen kopen, maar door de absurde prijsontwikkelingen in de koopmarkt niet meer konden kopen. Die zijn aangewezen op de middenhuur en zien vervolgens dat iedere vrijvallende huurwoning in dat segment iedere keer weer heel veel duurder wordt, met gemiddeld ruim € 100 per maand in heel Nederland, € 160 per maand in de G4 en in het topjaar, ik geloof in 2020, zelfs € 230 in de G4. Kortom, enorme prijsstijgingen. Heel veel woningen – het is echt geen excès – worden voor veel meer verhuurd dan ze eigenlijk waard zijn. Dat maakt dat we echt moeten reguleren en die huurder moeten beschermen, maar wel op zo'n manier dat we ook het investeringsvolume voor de nieuwbouw beschermen. Daarom hebben we gezegd dat we dat doen met een opslag voor de nieuwbouw. Dat doen we heel bewust. Dat beschermt een deel van het investeringsvolume. We doen dat ook met een overgangsjaar. Alle nieuwbouwwoningen die worden neergezet vanaf het ingaan van de nieuwe wet tot 1 januari 2025, mogen gebruikmaken van die opslag. Die hebben daarmee een overgangstermijn. Alles wat nu geprogrammeerd is, hoeft dus niet op stel en sprong te worden aangepast. Je kunt nieuwe huurwoningen natuurlijk veel makkelijker programmeren op het nieuwe stelsel.

Verduurzaming wil je natuurlijk niet remmen, maar bevorderen. Daarom hebben we ook verduurzamingspunten toegekend, die ervoor zorgen dat verduurzaming uit kan. Overigens hebben we ook minpunten toegekend, ook een wens breed in de Kamer gedeeld, voor de slechte labels. Dat hoort er namelijk ook bij. Dat is een vorm van normering die er ook bij hoort.

Kortom, we proberen de regulering van de middenhuur op zo'n manier vorm te geven dat we niet alleen recht doen aan de bescherming van de huurder, maar ook de nieuwbouw overeind houden, ook het investeringsvolume zo veel als mogelijk overeind houden. Die vormgeving maakt dat ik de vraag of het verstandig is om het nu in te voeren echt met ja kan beantwoorden. Verder zullen we natuurlijk een uitvoerig wetgevingstraject hebben.

Het risico op uitponding is er zeker. Daar moet je niet schouderophalend aan voorbijgaan. Als er heel erg veel woningen zouden worden uitgepondd, dan wordt het middenhuursegment echt te klein. Maar als er enkele tienduizenden woningen in de verkoop zouden gaan, zou ik dat niet

noodzakelijkerwijs een groot probleem vinden. In de afgelopen jaren zijn 75.000 betaalbare koopwoningen van de markt gehaald om daar huurwoningen van te maken, terwijl de mensen die ze vervolgens moesten huren best ook graag voor heel veel minder geld diezelfde woning hadden willen kopen.

**De voorzitter:**

Mag ik een klein moment een vraag stellen?

**Minister De Jonge:**

Ja, natuurlijk.

**De voorzitter:**

Mijn vraag is hoelang de Minister nog denkt nodig te hebben voor de beantwoording. Wel graag een realistische schatting, het eerlijke verhaal.

**Minister De Jonge:**

Ik denk dat ik voor de middenhuur nog een paar minuten nodig heb. En dan heb ik nog een paar overige vragen, waar ik ook een paar minuten voor nodig heb. Ik denk dus vijf, zes minuten.

**De voorzitter:**

Is dat een probleem voor een van de leden? Nee?

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

Ik wil toch een punt maken. Ik kom nu wel in de knel met het feit dat ik graag met de Minister wil debatteren over de helft van mijn bijdrage. U heeft in het derde blokje tegen mij gezegd: dit komt in het zevende blokje en dan kunt u debatteren. Dat kan ik niet meer en dat vind ik heel lastig.

**De voorzitter:**

Daar heeft u een terecht punt, want u had hierover al een vraag gesteld. Dan sta ik die toe, want daar heeft u zeker gelijk in. De heer Peter de Groot, VVD.

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

Mijn vraag ging over de in totaal 100.000 middenhuurwoningen die we graag gebouwd willen zien door enerzijds corporaties en anderzijds institutionele beleggers. Ik spreek veel met die partijen. Die zeggen: ik heb toch wel heel erg veel moeite om die afspraken gestand te doen. U heeft net weer uw verhaal dat wij kennen: het is een goed moment en we werken met een opslag. Maar ik zou toch aan de Minister willen vragen of die opslag voldoende is. We zien dat de pijlpijn aan investeringen opdroogt. Dat helpt uiteindelijk de projecten niet waar die middenhuurwoningen in zitten. Daar gaan gewoon de stekkers uit. Mijn vraag is heel specifiek: wil de Minister er nog een keer goed naar kijken of het echt voldoende is om de nieuwbouwproductie gestand te kunnen doen?

**Minister De Jonge:**

Eerst over de omvang van wat we dan willen. We gaan ervan uit dat er een toevoeging moet zijn van 100.000 middenhuurwoningen tot en met 2030. Dat is geen saldobenadering, maar het gaat over de toevoeging zelf. 50.000 daarvan zijn te realiseren door de corporaties. Die zouden we kunnen helpen met een eventuele uitbreiding van de DAEB. Dat zou uiteindelijk kunnen helpen aan de corporatiekant om die 50.000 echt gestand te doen. En 50.000 zijn te realiseren aan de kant van de marktpartijen. Als je dat verdeelt over de jaren, is het eigenlijk maar een heel gering getal ten opzichte van de totale woningbouwproductie. Ook al om die reden kan het niet waar zijn, wat men ons graag wil doen geloven, dat die hele nieuwbouw niet gaat lukken omwille van deze aantallen. Dat kan

niet, want het is maar een heel klein gedeelte van de totale nieuwbouw-productie.

De vraag, de toetssteen is wel terecht: die 50.000 die de markt zou bouwen, zou dat reëel zijn met de percentages zoals we die noemen? Mijn antwoord daarop is: ja, dat zou reëel moeten zijn, maar het hangt wel van heel veel verschillende factoren af die breder zijn dan alleen de regulering van de middenhuur. De middenhuur is vaak onderdeel van een breder project. Lukt het dan wel om die vrije verhuur op dit moment van de hand te doen? Lukt het in zo'n project om ook samenwerking met een woningcorporatie te hebben, die dan het sociale deel voor haar rekening neemt? Of lukt het om de combinatie met koop te maken? Koop gaat natuurlijk vaak in de vertraging, omdat kopers hun keuze uitstellen. Kortom, niet alleen de regulering van de middenhuur maakt dat middenhuurprojecten soms vertraging oplopen. Dat is één. Twee is dat betaalbare locaties hierin natuurlijk ook een rol spelen.

Kortom, dit is een blijvende toetssteen, ook met de IVBN. Ik vind namelijk dat als je kijkt naar de hele middenhuur, de belofte aan de ene kant moet zijn ... Nee, ik ga niet het woord «belofte» gebruiken, omdat ik daar niet van hou. Dan moet de opdracht aan de ene kant zijn een betere bescherming van de huurders. Maar die huurders zijn er ook bij gebaat dat er nog steeds nieuw gebouwd kan worden. Onze opdracht moet dus zijn dat er sprake kan blijven van nieuwbouwprojecten die uit kunnen, ondanks de regulering van de middenhuur, want daar zijn huurders namelijk ook bij gebaat. De huurders van de toekomst zijn er op z'n minst bij gebaat. Ik ga daar in ieder geval van uit. Zo hebben we ook gekeken naar de vormgeving van de opslag.

**De voorzitter:**

Vervolgt u de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Is het terecht dat de regulering van de middenhuur in heel Nederland hetzelfde is? De regels horen wel in heel Nederland hetzelfde te zijn, maar de locatie-effecten neem je natuurlijk juist mee omdat de WOZ-waarde ook meetelt in de puntentelling. We hebben gezien dat doordat de prijs van locaties zo vreselijk verschilt, de WOZ-waarde wel zo ongelofelijk begon mee te tellen in de huur dat daardoor heel veel huurwoningen uit het gereguleerde segment richting het vrije segment gingen. Dat moeten we cappen; vandaar de cap op de WOZ. Daar zullen we waarschijnlijk weer opnieuw het debat over gaan hebben bij de regulering van de middenhuur, maar de WOZ blijft nog steeds verdisconteerd in het puntenstelsel. Daarmee wordt er nog steeds rekening gehouden met de locatie.

Gemeentelijke monumenten. Voor rijksmonumenten wordt landelijk bepaald dat de gebouwen aan bepaalde vereisten moeten voldoen. Dat brengt onderhoudskosten met zich mee. Aangezien deze kosten uit landelijk beleid volgen, is in het WWS een rubriek opgenomen om deze panden extra punten te geven in het landelijk WWS. Voor gemeentelijke monumenten geldt dat gemeenten zelf panden kunnen aanwijzen en eisen over het onderhoud kunnen stellen. Die eisen kunnen afwijken van de landelijke eisen en tussen gemeenten verschillen. Dat maakt het ook ingewikkeld om die in te passen in het woningwaarderingstelsel. Voor landelijke monumenten geldt het dus wel en voor gemeentelijke monumenten niet. Dat is overigens to be debated bij de vormgeving van het wetsvoorstel, want we gaan dit debat uitgebreid hebben. Ik hoop dat wetsvoorstel net na de zomer in de richting van uw Kamer te sturen. Dan heb ik nog een aantal overige vragen. Ik ben het niet helemaal eens met de manier waarop mevrouw Beckerman de inkomensafhankelijke huurverhoging beschrijft. Zij zegt: inkomensafhankelijke huurverhoging is vooral bedoeld voor de doorstroming. Ja, daar is die ooit voor bedoeld

geweest. Ik denk dat in zo'n vastzittende woningmarkt niet heel vaak sprake gaat zijn van doorstroming. Maar dat maakt het nog niet minder terecht dat je wel rekening houdt met inkomens van mensen die wonen in een sociale huurwoning.

Als je kijkt wat de inkomensgrenzen zijn voor mensen om in aanmerking te mogen komen voor een sociale huurwoning en als je kijkt naar wat mensen in de loop der jaren zijn gaan verdienen, is het helemaal niet onredelijk om nog een keer te kijken naar alle regels die van toepassing waren op mensen met een inkomen dat passend was bij sociale huur: is dat nou een eerlijke verdeling van de inkomsten van een woningcorporatie? Want datgene wat een woningcorporatie binnenkrijgt, kan vervolgens ten goede worden aangewend voor nieuwbouw, voor verduurzaming et cetera. Ik vind het hanteren van de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huur en ook huurverhoging juist heel erg fair en heel erg redelijk, mits fair en redelijk toegepast.

In de brief over de bestaande voorraad heb ik gezegd dat het verstandig is om nog eens goed te evalueren hoe dat wordt gebruikt en hoe het uitpakt. De ene corporatie gebruikt het wel en de andere corporatie gebruikt het niet. Ik denk dat het eigenlijk heel eerlijk is om het wel te gaan gebruiken, maar dan moet het wel goed toepasbaar zijn.

Ik zal het punt van de thuiswonende kinderen meenemen in de evaluatie. Voorzitter. Dan ben ik er alweer doorheen.

**De voorzitter:**

Ik dank de Minister voor zijn beantwoording in eerste termijn. Dan heropen ik voor een korte tweede termijn, waarin de heer Eerdmans slechts enkele seconden het woord zal nemen.

**De heer Klaver** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik heb geen behoefte aan een tweede termijn en ik moet ook naar een andere afspraak.

**De voorzitter:**

Er wordt een tweeminutendebat aangevraagd. Daarom heropen ik. Het is een formaliteit. We kunnen enkel een tweeminutendebat aanvragen als er een spreker spreekt.

**De heer Eerdmans** (JA21):

U bouwt de spanning wel geweldig op. Mijn vraag aan de collega's is: zullen wij een tweeminutendebat houden? Is dat een goed idee?

**De voorzitter:**

U vraagt het gewoon aan en daarmee ...

**De heer Eerdmans** (JA21):

Ik vraag het aan en daarmee is het geregeld? Prima.

**De voorzitter:**

Ja. Daarmee is er een tweeminutendebat aangevraagd en sluit ik direct de tweede termijn. Ik sluit nog niet de vergadering, want ik ga even de toezeggingen voorlezen, gedaan in het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting op 23 mei. Er is een tweeminutendebat aangevraagd door de heer Eerdmans. Dan de toezeggingen van de Minister:

- Voor de zomer komt de Minister op basis van het momenteel lopende onderzoek door ABF Research naar de Kamer met een doorvertaling naar de woningbouwopgave van de door het CBS bijgestelde demografische ontwikkeling.
- Voor de zomer komt de Minister met een reflectie op de mogelijkheid tot het hanteren van een startbouwimpuls, met een overweging van de daarbij te hanteren eisen. Dit is een toezegging aan de heer Nijboer.



Minister **De Jonge**:

Een doorbouwgarantie, want een startbouwimpuls gaan we al doen.

De **voorzitter**:

Een doorbouwgarantie. Helemaal goed.

- In het najaar komt de Minister met een nadere reflectie op de mogelijkheden, voordelen en nadelen voor het gebruik van verschillende instrumenten zoals een doorbouwgarantie om de bouw een zet in de rug te geven. Deze is aan Nijboer.

Minister **De Jonge**:

Sorry, ik zorg voor verwarring. Wat we voor de zomer gaan doen, is een nadere uitwerking van een startbouwsubsidie. Dat was inderdaad een toezegging aan Nijboer. Daarnaast probeer ik de verschillende instrumenten waaronder ook de doorbouwgarantie, voor de zomer aan de Kamer te kunnen sturen, wat ik eigenlijk voor het najaar van plan was. Maar daar moet ik even over overleggen met Financiën.

De **voorzitter**:

Helemaal goed.

- Naar aanleiding van de motie-Boulakjar ten aanzien van Kronenburg komt de Minister voor de zomer met een terugkoppeling van de eerste bevindingen van de aangestelde onafhankelijk adviseur. Een toezegging aan Boulakjar.
- De Minister komt nog voor de behandeling van de Voorjaarsnota met een zeer goed leesbare brief over de wijzigingen die het kabinet voorzien heeft ten aanzien van de huurtoeslag. Dat is een toezegging aan de heer Klaver.
- Voor de zomer informeert de Minister de Kamer over de doorrekening van de prestatieafspraken met woningcorporaties en geeft de Minister inzicht in de mate waarin de investeringen van de corporaties op gang beginnen te komen.

Daarmee zijn wij volgens mij door de toezeggingenlijst heen. Dan sluit ik nu de vergadering. Fijne avond.

Sluiting 20.40 uur.