
Tweede Kamer, Woningbouwopgave en koopsector

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Concept

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 21 maart 2024 overleg gevoerd met de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 maart 2024 inzake afschrift van de brieven aan het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland over de woningbouwopgave in Zuid-Holland (32847, nr. 1158);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 maart 2024 inzake uitkomst EPBD-onderhandelingen (22112, nr. 3913);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 februari 2024 inzake verbeteren van klimaat voor investeringen in woningen (32847, nr. 1155);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 februari 2024 inzake rapport Capital Value: Doorbouwen in een veranderende woningmarkt (32847, nr. 1154);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 februari 2024 inzake tussenrapportage van de werkgroep interdepartementale beleidsonderzoek (ibo) woningbouw en grond (32847, nr. 1152);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 februari 2024 inzake voortgang programma Wonen en zorg voor ouderen (29389, nr. 124);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 januari 2024 inzake voortgang beter benutten van de bestaande voorraad (32847, nr. 1135);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 januari 2024 inzake marktomstandigheden, plancapaciteit en woondealafspraken (32847, nr. 1134);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 januari 2024 inzake voortgang ontwikkeling Kronenburg (32847, nr. 1133);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 december 2023 inzake reactie op verzoek commissie over de uitspraak van 22 maart 2023 van de rechtbank Midden-Nederland over de terugwerkende kracht van het Didam-arrest en motie van de leden Bontenbal en Stoffer van 21 september 2023 inzake het Didam-arrest (Kamerstuk 36410-27) (36410-VII, nr. 85);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 18 december 2023 inzake Woningbouwimpuls zesde tranche en projecten in uitvoering (32847, nr. 1128);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 december 2023 inzake voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting (32847, nr. 1127);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 november 2023 inzake antwoorden op vragen commissie over de modernisering van het grondbeleid (Kamerstuk 34682-164) (34682, nr. 180);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 november 2023 inzake vervolgstappen woningbouwontwikkeling in de Gnephoek in Alphen aan den Rijn (32847, nr. 1125);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 november 2023 inzake uitkomsten Startbouwimpuls (32847, nr. 1123);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 1 november 2023 inzake leennormen hypothecair krediet 2024 (32847, nr. 1120);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 oktober 2023 inzake aanpassingen Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 2024 (32847, nr. 1109);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 oktober 2023 inzake aanpak grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (32847, nr. 1106);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 oktober 2023 inzake ladder voor duurzame verstedelijking en buitenstedelijk bouwen en EIB-rapport over "een straatje erbij" (32847, nr. 1105);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 oktober 2023 inzake vervolg aanpak wooncoöperaties (29453, nr. 566);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 september 2023 inzake uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en Koopproces (32847, nr. 1097);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 augustus 2023 inzake afwegingskader Startbouwimpuls (SBI) (32847, nr. 1078);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2023 inzake vervolgstappen ontwikkeling Gnephoek in Alphen aan den Rijn (32847, nr. 1075);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake reactie op de motie van het lid Pouw-Verweij over rapporteren over de gevolgen van verschillende typen migratie op de woningmarkt (Kamerstuk 35925-VII-127) (32847, nr. 1072);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake ABF-rapportages Primos en plancapaciteit en betekenis voor de bouwopgave (32847, nr. 1071).

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

De fungerend voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Peter de Groot

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Honsbeek

Voorzitter: Beckerman
Griffier: Morrin

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Beckerman, Flach, Grinwis, Peter de Groot, De Hoop, Keijzer, Madlener, Paternotte, Vedder en Welzijn,

en de heer De Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 13.02 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag, welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag is het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector aan de orde. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer Hugo de Jonge, van harte welkom. Ik heet de Kamerleden welkom, die ik zal voorstellen als ik ze het woord geef, en natuurlijk iedereen die op de tribune, thuis of anderszins aan het meeluisteren is. We hebben een spreektijd van vijf minuten per fractie afgesproken. Ik zou vijf vragen in de eerste termijn willen voorstellen. Enige ervaring met deze commissie leert dat we vaak erg veel tijd nodig hebben voor dit debat. Houd uw vragen dus graag kort en bondig. Ik ga als eerste het woord geven aan mevrouw Welzijn van de fractie van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Mijn fractie maakt graag drie punten tijdens dit commissiedebat. Eén: we willen graag dat er snel meer woningen komen. Twee: we willen dat corporaties daarin beter gefaciliteerd worden. Drie: we willen dat de pensioenfondsen en andere investeerders optimaal kunnen bouwen.

Voorzitter. Allereerst dus: meer woningen en snel. 400.000 huishoudens zijn op zoek naar sociale en betaalbare huizen. Zij kunnen niet wachten op de bouw die alleen maar kan doorgaan als alle macro-economische seinen op groen staan. Mijn fractie vindt dan ook dat corporaties die anticyclisch kunnen bouwen, beter gefaciliteerd moeten worden. Fiscale regelingen die voor commerciële partijen bedoeld zijn, moeten afgebouwd worden. Hoe komt de minister tot anticyclische bouw met de woningcorporaties? En hoe kan de minister de corporatiesector hierin verder faciliteren?

Voorzitter. Verder roept mijn fractie de minister op om hyperconcreet te worden en een puntlanding te maken met betrekking tot de bouwdip in 2024 en 2025. Mijn fractie ziet graag dat er jaarlijks zeker 50.000 woningen opgetopt en gesplitst worden in alle jaren van 2024 tot 2030. Hoe gaat de minister het aantal op te toppen en te splitsen woningen maximaliseren? Wat is er concreet nodig om woningdelen beter mogelijk te maken?

Wij vinden het top om te lezen dat de minister in een van zijn brieven aangeeft dat gesprekken met onder andere marktpartijen moeten leiden tot het beter inregelen van de productie door principiële afnameafspraken. Het hebben van eenvoudige en kortdurende doorlopen procedures wordt gewoon steeds belangrijker, zeker als het gaat om fabrieksmatige en/of modulaire bouw. Je koopt tegenwoordig niet alleen een huis, maar je koopt vooral een productieslot. Kan de minister aangeven hoe en wanneer procedures hierop geënt worden?

Voorzitter. Mijn fractie ziet ook graag dat de pensioenfondsen meer gaan investeren in de bouw van huurhuizen in Nederland. Het is fantastisch om te lezen dat het ABP voorzichtig een teen in het water steekt en aan de slag gaat met ruim 15.000 woningen.

Mijn vraag aan de minister is hoe we van deze teen in het water kunnen komen tot een mooie schoolslag en het liefst een borstcrawl.

Ik hoor van institutionele investeerders zoals de pensioenfondsen dat ze keihard tegen de hoge overdrachtsbelasting aanlopen en ook tegen de earningsstrippingmaatregel, wat weer doorwerkt in de vennootschapsbelasting. Particuliere verhuurders lopen trouwens keihard tegen box 3 aan, maar dit terzijde. Zo zie je maar dat volkshuisvesting interdepartementale samenwerking vergt. Anders bouwt de ene minister een huis en kinkelt de andere minister fiscaal de ramen in. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Wat gaat de minister doen op het gebied van de interdepartementale samenwerking met Financiën om het fiscale beleid in lijn te brengen met het woonbeleid?

Nogmaals, mijn fractie wil dus graag meer huizen, en snel, waarbij corporaties gefaciliteerd worden om anticyclisch te investeren en waarbij investeerders op de markt hun rol optimaal kunnen oppakken.

Voorzitter. Ik wil graag nog drie andere punten maken namens mijn fractie. Er is veel kennis verloren gegaan die nu steen voor steen weer wordt opgebouwd. Deze manier van leren vergt systemische ondersteuning. Er is nu heel veel aandacht voor wat er nodig is in de hardware zoals wetten, regels en procedures, maar bouwen is vooral een samenwerkingsvraagstuk en vergt voor een deel ook nieuwe of andere soft skills. Hoe kijkt de minister aan tegen die soft skills? Wat zijn de belangrijkste wat hem betreft?

De **voorzitter**:

Nu u toch eventjes ademhaalt: er zijn twee interrupties voor u. Allereerst van de heer Peter de Groot van de VVD.

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

Mijn interruptie gaat nog over het vorige deel van de inbreng van mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract. Ik heb namelijk anderhalf jaar geleden een motie ingediend die is aangenomen door de Kamer. Daarin werd opgeroepen om 50.000 middenhuurwoningen door pensioenfondsen en investeerders te laten bouwen, met name IVBN-leden. Eigenlijk doet mevrouw Welzijn dezelfde oproep. Het is alleen wel zo dat die investeringen totaal zijn opgedroogd. Het is overigens heel goed te horen dat het ABP weer terugkeert naar zijn investeringsvolume dat het voor de introductie van de nieuwe regulering had. Vesteda is natuurlijk een partij die jaarlijks zo'n beetje 2.000 woningen toevoegt aan haar voorraad. Mijn vraag aan mevrouw Welzijn is dus de volgende. Wat zou er moeten veranderen, even los van de financiële arrangementen die zij noemt, aan de middenhuurregulering om ervoor te zorgen dat meer partijen weer in het veld komen en weer gaan investeren in die woningen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Mijn fractie ziet graag 50.000 woningen. Dat gaat over het optoppen en splitsen van woningen. Daarover hebben wij niet gezegd dat het per se middenhuurwoningen zouden moeten zijn. Om de vraag van de collega te beantwoorden: wij denken dat het belangrijk is dat we het optimum gaan zoeken tussen het willen beschermen van huurders die op dit moment aanlopen tegen hogere huurprijzen dan de kwaliteit van de woning toelaat aan de ene kant, zonder dat dit aan de andere kant ten koste gaat van de investeringen die nodig zijn in de middenhuur. Daarin zien wij tevens een belangrijke rol voor de corporaties. Marktpartijen lopen net als de corporaties aan tegen fiscale regelingen. Mijn fractie is ervan overtuigd dat woonbeleid en fiscale maatregelen hand in hand met elkaar

moeten oplopen.

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

Ik ben het helemaal met mevrouw Welzijn eens dat redelijke huren belangrijk zijn voor huurders. Maar we zien nu dat de investeringsstroom opdroogt met de aankondiging van de Wet betaalbare huur, of de middenhuurregeling zoals u hem wilt noemen. Daar gaat mijn vraag nu precies over. Kijk, we zitten hier in de Kamer, in de politiek, om daarin keuzes te maken. Mijn vraag aan de NSC-fractie is de volgende. Welke keuzes gaat u maken ten aanzien van de Wet betaalbare huur om dit probleem te tackelen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

We hebben de wet hier nu niet in behandeling. Ik wil mij daarop dus graag verder voorbereiden, voordat ik antwoord geef namens mijn fractie.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een vraag van de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mijn handen jeuken natuurlijk om met collega Peter de Groot in debat te gaan over de Wet betaalbare huur en hoe we dat allemaal kunnen verbeteren. Maar nu heb ik een vraag aan collega Welzijn. Ik ben het namelijk helemaal eens met de punten die zij namens Nieuw Sociaal Contract inbrengt met betrekking tot de pensioenfondsen en de overdrachtsbelasting. Dat laatste kunnen we overigens zelf regelen. Als we er geen geld bijleggen, kunnen we ervoor zorgen dat het hoge percentage wat lager wordt en die 2% naar 3% gaat. Dan ben je volgens mij al een heel eind. Maar hierover later meer.

Mijn vraag is wat de financiële inzet van Nieuw Sociaal Contract is. Als wij veel betaalbare woningen willen bouwen, vergt dat de inzet van de pensioenfondsen. Dat vergt de inzet van marktpartijen, van de gemeenten en de provincies, maar ook van het Rijk. Wat is dan de financiële inzet? We hebben stukken van het ministerie in het kader van de formatie gezien dat het 2,5 miljard per jaar zou kosten. In de uitvoeringsagenda die we hebben gekregen, gaat het over 3 tot 5 miljard per jaar. Dat zijn enorme bedragen. Ik ben benieuwd hoe Nieuw Sociaal Contract hierin staat en wat de inzet is.

De **voorzitter**:

De volgende interrupties moeten wel iets korter alstublieft.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voor Nieuw Sociaal Contract staat het als een paal boven water dat alle partijen hun aandeel te leveren hebben, zo ook de rijksoverheid. Hoe groot dat aandeel zou moeten zijn? Daarop studeren wij nog. We zien verschillende wetenschappers en verschillende partijen verschillende bedragen noemen. Daarop komen wij dus graag op een ander moment nog terug.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorzitter. Naast de drie punten die ik net namens mijn fractie heb gemaakt, heb ik nog een aantal andere punten. Mijn fractie is toe aan een volkshuisvestingskalender die je simpelweg visueel kunt volgen. We worden overstelpt met brieven, rapporten,

uitkomsten van pilots en van alles en nog wat. Vanuit mijn fractie komt het idee om deze, desnoods met een billboard, op een digitale plek neer te zetten, zodat we met z'n allen in deze wooncrisis kunnen volgen hoeveel woningen er worden gebouwd. Laten we sleutels tellen. Ik ben benieuwd of de minister dit inzicht heeft, dat wil delen en op zo'n manier wil ontsluiten dat heel Nederland kan volgen hoe het gaat met deze wooncrisis.

Voorzitter. Als laatste heb ik de volgende vragen. Is de minister het met mij eens dat ontwikkelen, bouwen en verduurzamen in deze grote aantallen een transitievraagstuk is? Is hij het met mij eens dat dit alleen maar met een stabiel woonbeleid, een goed investeringsklimaat, een goede samenwerking, goede moed en een lange adem, maar vooral ook met implementatiekracht voor elkaar kan komen? Alleen zo komen we immers snel tot meer woningen, met corporaties als vaandeldragers voor de sociale en lage middenhuur en de markt voor de rest. Wat is de visie van de minister op deze transitie? Hoe taxeert hij de benodigde implementatiekracht bij de verschillende overheden?

Namens Nieuw Sociaal Contract: dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Welzijn namens Nieuw Sociaal Contract. Sorry, ik zie dat er nog een vraag is van de heer Madlener, PVV.

De heer Madlener (PVV):

Een goede oproep naar de pensioenfondsen die zoveel miljarden meer zouden kunnen investeren in de Nederlandse woningsector lijkt me heel verstandig, maar het moet natuurlijk wel iets opleveren voor de pensioenfondsen. De overdrachtsbelasting is dus een struikelblok. Die mening deel ik met mevrouw Welzijn. Maar er is nog een ander idee dat heel goed werkt, namelijk het idee van ASML dat je middeldure huurwoningen gedurende vijftien jaar moet verhuren en ze daarna mag verkopen. Dan is de winst voor de pensioenfondsen en dan is de investering aantrekkelijk. Wat vindt u van dit idee om na vijftien jaar de verkoop van die middeldure huurwoningen vrij te geven?

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik denk dat het sowieso heel goed is dat werkgevers weer in staat gesteld worden om huizen te bouwen, trouwens niet alleen voor de eigen medewerkers. Dat hebben we ook in ons verkiezingsprogramma neergezet. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het volgens mij nodig dat je goed kunt zien hoe de huidige wetgeving uitslaat in de aantallen en hoe categorieën soms door ingrepen in wet- en regelgeving verschuiven. Dit inzicht heb ik op dit moment niet. Dit inzicht hebben we wel gevraagd aan de minister. Zodra dat er is, kunnen we met elkaar kijken hoe we het verder kunnen finetunen.

De voorzitter:

Ik zie dat dit antwoord afdoende is. Dan ga ik naar de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is mevrouw Keijzer namens de fractie van BBB. Het woord is aan u.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dank u wel, voorzitter. In eerdere debatten heeft mevrouw Van der Plas namens de BBB elke keer weer aandacht gevraagd voor het verslechterde investeringsklimaat. Ik vind het goed om te merken dat dit zo langzamerhand begint door te sijpelen. We zullen de discussie over box 3 dan ook goed in de gaten houden.

Economische instituten wijzen onze fractie erop dat het procentuele rendement van investeringen een belangrijke factor is. Dit is nu te laag. Dit moet beter zijn. We hebben namelijk gewoon meer woningen nodig en daarvoor is het noodzakelijk dat er rendementen uit gehaald worden. Maar niet alleen dat, ook het aanpakken van regels en besluiten die woningbouw tegenwerken en dus het aanbod verkleinen, is nodig.

Voorzitter. Vrijwel wekelijks ontvangt onze fractie mails over mensen die tussen de wal en het schip vallen. We hebben net een petitie aangeboden gekregen door de Vereniging Eigen Huis. Daarin is nog eens een keer benadrukt dat ook mensen die in de toekomst verlangen naar een eigen plekje onder de zon, hier lid van zijn. Dan is het bijzonder om in al die mails te lezen dat allerlei lokale wet- en regelgeving tegengaat dat er woningen worden gebouwd. Leegstaande schuren mogen niet worden omgebouwd en botsen met rode contouren die de provincies hebben vastgesteld. Wat is de huidige stand van zaken van de aangenomen motie-Keijzer/Pierik over het ombouwen van leegstaande schuren voor permanente bewoning? Dat vraag ik de minister.

Voorzitter. Niet alleen lokale regels ...

De voorzitter:

Excuses. Voordat u naar het volgende punt gaat, laat ik even een interruptie toe van de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

En die moet wat korter zijn, hè. Ik hoor collega Keijzer iets zeggen over rode contouren en provincies. Toen kwam er bijna een rode waas voor mijn ogen, want het is de provincie Zuid-Holland, met een college met niet alleen GroenLinks-PvdA maar ook BBB, die het plattelandsgemeenten en plattelandsdorpen onmogelijk maakt om fatsoenlijk te bouwen. Ze worden ongelooflijk kort gehouden. Ik weet het. Ik zou niet graag als Statenlid op mijn kop krijgen van een Kamerlid, want ik bepaal zelf mijn lijn als politicus. Dat is bij de BBB vast ook zo. Maar dit is toch niet te verteren?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Nee, en dat zit in de rest van mijn betoog.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Niet alleen de lokale regels op het gebied van het ombouwen van schuren zit de mensen tegen, maar ook de per provincie verschillende rood-voor-roodregels. Voorzitter, nu ben ik door de interruptie vergeten mijn ding weer aan te zetten. Ja, daar gaat ie. Verschillende rood-voor-roodregels zorgen ervoor dat jongeren bijvoorbeeld niet bij hun ouders op het erf kunnen wonen. Burgers stuiten er nu op dat je in sommige provincies 1.000 vierkante meter aan leegstaande schuren moet hebben alvorens je mag slopen om twee woningen op je erf te vestigen. Als je maar 700 vierkante meter hebt, moet je dus eerst 300 vierkante meter bijbouwen. Dat is toch niet meer van deze tijd? Vindt de minister dat ook en wat gaat hij eraan doen?

Voorzitter. Niet alleen de rood-voor-roodregels zitten in de weg. Er is meer. Ik noem een lokaal voorbeeld. Een gepensioneerde tuinder — deze komt trouwens uit Zuid-Holland,

zeg ik tegen meneer Grinwis — wil zijn oude kassen slopen om op hetzelfde terrein woningen voor lokale jongeren en ouderen te realiseren. De grond moet eerst gereedgemaakt worden. Deze is niet geschikt voor landbouw, maar met enige investering wel voor woningbouw. Initiatiefnemers stuiten er nu op dat de provincie het plan afkeurt, terwijl zo'n stuk grond er uitstekend voor geschikt is. Wat mijn fractie betreft, moeten we vooral kijken naar gebieden met een slechtere grondkwaliteit voor landbouw en naar wat we kunnen doen om die om te zetten naar woningbouwgebieden.

Voorzitter. Ik ben het niet elke dag eens met de minister van BZK, maar op het gebied van landelijke regie pakken kan ik het zeker wel met hem vinden. Daar komen we natuurlijk nog uitgebreid met elkaar over te spreken. Is de minister het eens met onze fractie dat de casus die ik net noemde, ingezet zou kunnen worden voor woningbouw wanneer de plancapaciteit van 130% binnen een provincie niet behaald wordt? Kan de minister in gesprek gaan met gemeenten om belemmerende provinciale regels op het gebied van woningbouw in beeld te brengen en deze mee te nemen in zijn nationale aanpak? Kan hij de Kamer daarover informeren?

En dan, meneer Grinwis, komt het. In provincies die te maken hebben met een hoge bevolkingsdichtheid beginnen onrealistische plannen voor ruimtelijke ordening te knellen. Neem de bouwlocatie Bleizo-West in Zoetermeer, een binnenstedelijke woningbouwlocatie met een ov-punt ernaast. Er is een enorme vraag naar lokale betaalbare woningbouw. De locatie is goed bereikbaar en de omwonenden en de gemeente vragen specifiek om woningbouw op deze plek. Alleen, de provincie wil hier windturbines van 200 meter hoog realiseren. Onderzoek hiernaar duurt minimaal vijf tot zes jaar, boven op de gemiddelde realisatie van bouwprojecten. Dan denk ik: mensenkinderen, waar zijn we mee bezig? Je kunt hier 5.500 woningen realiseren, waarvan 1.200 in het sociale segment. Het is al onderdeel van de Woondeal Regio Rotterdam. Op dit punt kan de minister echt het verschil maken voor lokale woningzoekenden. Hoe gaat hij dat realiseren?

Ik kom de heer Grinwis toch een beetje tegemoet. De brief die hij aan Gedeputeerde Staten gestuurd heeft over de manier waarop met woningbouw wordt omgegaan, is wat mij betreft een goede insteek. Laat dat ook gewoon een keer gezegd zijn.

Tot slot, het College van Rijksadviseurs. Ik wist niet dat het bestond.

De voorzitter:
In één seconde.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):
Nee, ik heb nog tien seconden over.

De voorzitter:
De voorzitter gaat over de tijd.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):
Oké, dan houd ik het heel kort. Hoeveel van dit soort colleges, comités en autoriteiten hebben wij eigenlijk wel niet? Voor vandaag beperk ik me dan alleen even tot het terrein van het ministerie van BZK.

Dank u.

De voorzitter:

Dank, mevrouw Keijzer namens BBB. Dan ga ik naar meneer Flach namens de SGP.

De heer Flach (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Om te beginnen ga ik even iets terug in de tijd. In mijn vorige rol als wethouder ben ik tien jaar verantwoordelijk geweest voor de ontwikkeling van een van de laatste Vinex-wijken. Het betrof een, ik mag wel zeggen "kloek" programma, met een enorme rijksregie. In gemeenten was er veel weerstand tegen, maar het heeft ons wel ongeveer 850.000 woningen opgeleverd. Het betrof een programma waarbinnen je als gemeente ook langjarig plannen kon maken. Per woning was een vaste bijdrage opgenomen, waarmee je juist bij grote projecten grondexploitaties kon dichtrekenen. Ik noem het even, omdat ik er straks op terugkom in mijn betoog.

Voorzitter. De komende jaren moeten enorm veel woningen worden bijgebouwd. Dat horen en zien we allemaal tijdens onze werkbezoeken. Er zijn nogal wat hobbels te nemen. De bouwkosten zijn hoog, het risico is groot en de rente is hoger. De SGP is er nooit zo happig op om met extra geld vanuit het Rijk te gaan strooien. Daarmee kun je natuurlijk alles oplossen, maar hier dreigt wel een enorme vertraging van grote projecten. Onlangs ben ik op bezoek geweest in de Zuidplas en samen met collega Welzijn was ik ook in Arnhem. Daar werd gesproken over "hoge, onrendabele toppen". Er zijn natuurlijk met wisselend succes allerlei stimuleringsregelingen, zoals de Startbouwimpuls en de Woningbouwimpuls. De ene is zwaar overschreven en de andere heeft een onderuitputting. Het verschil met de Vinex-bijdrage van een aantal jaren geleden is dat je nu als gemeente aan een aantal criteria moet voldoen en door een hoepeltje moet springen, zonder dat je op voorhand weet als je aan zo'n programma begint, of je het ook daadwerkelijk gaat krijgen. Daarom was ik blij verrast met de realisatiestimulans, die genoemd werd in een recent ibo-rapport. Feitelijk zou je kunnen zeggen dat dat het model van de oude Vinex-bijdrage is. Daarmee kun je langjarig zekerheid geven aan gemeenten die grote woningbouwontwikkelingen willen gaan doen, zodat ze het op voorhand in hun grondexploitatie kunnen inrekenen en niet onzeker hoeven te zijn of ze in de loop van het traject misschien nog een impuls kunnen verwachten.

Voorzitter. Een andere hobbel op weg naar meer woningen is de capaciteit bij de Raad van State. Projecten moeten nu soms enorm lang wachten op uitspraken. Dat levert nogal wat vertraging op. Elke gemeente heeft daar veel ervaring mee. In de wet regie volkshuisvesting wordt er ook op ingegaan. We gaan daar nog over spreken. De SGP is in ieder geval warm voorstander van voorstellen die de procedures versnellen. Soms trekken burgers bewust pas laat in het proces bij de Raad van State aan de noodrem, terwijl ze al veel eerder bij de gemeente gewoon ook inspraak kunnen hebben. Hoe kunnen we onnodige vertraging beperken?

Geloof het of niet, maar ik heb een apart kopje Zuid-Holland. Het is de provincie waar wij resideren en waar velen van ons wonen, onder wie ikzelf, en met het meest onbekende volkslied van Nederland. Ik ga het niet zingen, maar het bestaat echt. In de provincie Zuid-Holland worden scherpere eisen gesteld als het gaat om nieuwbouw en worden nieuwe bouwlocaties groter dan 3 hectare in principe niet meer toegestaan. Het is al gezegd: de minister heeft gesprekken gehad met het college, net als de SGP overigens. Het is altijd goed om in gesprek te blijven. We zien ook dat de minister stevige uitspraken doet in zijn brief richting Zuid-Holland. Ik heb daar een paar vragen over.

Klopt het dat de minister juridische instrumenten overweegt, en hoe zien die er precies uit? Kan de minister de meer landelijke gemeenten in Zuid-Holland geruststellen door toe zeggen dat zij wel degelijk door kunnen gaan met de ontwikkeling van hun woningbouwplannen? Dat is een belangrijk verschil met de Vinex-fase. In dit geval zit de energie in de gemeenten. Zij willen wel, maar worden nu afgeremd.

Tot slot kom ik op de prijsopdriving. De huizenprijzen zijn in de afgelopen jaren enorm gestegen. Deels ligt dit aan het tekort aan woningen, maar deels wordt het ook versterkt door onnodige prijsopdriving, zoals de enorm gestegen leennormen. In 2015 telde bij de bepaling van de hoogte van de hypotheek het tweede inkomen nog voor 33% mee. Sinds vorig jaar is dat al 100%. En sinds dit jaar kan er nog meer geleend worden, afhankelijk van het energielabel. De SGP is er voorstander van om meer rekening te houden met de persoonlijke omstandigheden van hypotheekaanvragers. Het energielabel is daar onderdeel van. Tegelijk vraag ik de minister of dit niet voor nog meer prijsopdriving zorgt en of het niet tijd is om de systematiek van de steeds ruimere leennormen te herzien.

De voorzitter:

Dank u wel, de heer Flach namens de SGP. Dan gaan we naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. De brieven die door deze minister aan Zuid-Holland zijn gestuurd, kunnen we wel samenvatten als "Koning moet buigen voor De Jonge". Door het beleid van gedeputeerde Koning dreigt de leefbaarheid van dorpen en steden op het platteland namelijk de nekslag te krijgen. Geen uitbreiding van het dorp meer als het meer dan 3 hectare in beslag neemt. Geen buurtje erbij dus. Of het nu gaat over Bleskensgraaf, Bergambacht, Nieuwveen, Nieuwerbrug, Oude-Tonge of mijn geboortedorp Ouddorp, Randstedelijke dwingelandij is je deel, mede mogelijk gemaakt door een zelfbenoemde plattelandspartij als BBB. Gelukkig gloort er een ander licht aan de horizon. Hopelijk buigt Koning ook voor Keijzer.

De voorzitter:

Dan gaan we naar een interruptie van mevrouw Keijzer van BBB.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Natuurlijk, want keizer staat boven koning. Uiteraard spreek ik hier niet over onze eigen koning, laat ik daar duidelijk over zijn. Maar de heer Grinwis weet toch ook wel hoe het werkt? Hij is zelf onderdeel van een partij met afdelingen op allerlei niveaus. Dus sinds wanneer is het binnen de ChristenUnie altijd een eenheidsworst geweest?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Het is natuurlijk ook een beetje een plagerijtje. Ik gaf er net in mijn interruptie al blijk van dat er een onderscheid is tussen het landelijk niveau en een decentraal niveau. Je wil niet de les gelezen worden door een ander niveau. Er is vrijheid op dat decentrale niveau en dat is maar goed ook. Tegelijkertijd, als je je in deze casus verdiept, rijzen de haren je toch wel te berge. Hoe kan het nou dat de wens van de ene partij om niet te bouwen in het groen en alles in te zetten op stedelijke verdichting, en de wens van de andere partij om maar niet te bouwen op landbouwgrond, een soort kongsi zijn geworden, waardoor heel de provincie Zuid-Holland, in ieder geval het landelijke deel ervan, wordt gegijzeld? Het is zo in tegenspraak met hoe BBB volgens mij aankijkt tegen

de vitaliteit van het platteland en de noodzaak dat plattelandsdorpen voor hun eigen aanwas moeten kunnen blijven ontwikkelen. Daar kunnen wel vraagtekens bij worden geplaatst, ondanks dat ik mij terdege bewust ben van het principiële onderscheid tussen de diverse volksvertegenwoordigers en de diverse niveaus. Ook bij ons is het niet altijd koekoek één zang.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ja, koekoek één zang. Meneer Grinwis weet wat het is om in een coalitie te werken. Ik begrijp dat de ketenen soms zwaar zijn. Binnenkort vallen die weg, dus dat is maar goed ook. Het enige wat ik na deze woorden concludeer, is dat Nederland uiteindelijk een veel en echt heel veel sterker BBB nodig heeft voor verstandig beleid. Laten we het daarbij houden.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Iedereen heeft recht op zijn eigen opvattingen, ook collega Keijzer. De Zuid-Hollandse casus doet mij alleen soms iets anders vermoeden. Laat ik het daarbij houden. Ik ga verder met mijn bijdrage.

Voorzitter. Laten we wel wezen, dit beleid zorgt ervoor dat jongeren geen huis meer kunnen vinden in hun geboortedorp. Ze moeten noodgedwongen vertrekken. Dat de aantallen schoolkinderen drastisch kelderen, mag dan geen verrassing heten. Dat sportclubs, kerken en voorzieningen die trend vervolgens volgen, is ook geen verrassing. Gelukkig hebben we een minister voor Volkshuisvesting. Ik ben blij dat hij de noodkreet van Krimpenerwaard, Molenlanden en zestien andere gemeenten serieus neemt. Het roer moet om in Zuid-Holland. Tot op heden is er vooral over gesproken. Gelukkig valt te lezen dat de impasse doorbroken kan worden met juridische instrumenten — collega Flach sprak er al over — want er is sprake van een nationaal belang. Het is goed om te lezen dat de minister hier achteraan gaat.

Ik heb een paar vragen. Wat is het eindpunt waar de minister op wil uitkomen? Vindt hij ook dat de omvang van 3 hectare voor aanduiding van een grootschalige locatie van tafel moet en dat er op z'n minst veel meer differentiatie nodig is? In ieder geval moet de huidige bezwering om alleen Sliedrecht-Noord en Gnephoek op de 3 hectarekaart op te nemen, afgevoerd worden. Die beperking staat echt maatwerk en daarmee een leefbaar en vitaal platteland in de weg. Die vindt geen grond in de geldende omgevingsvisie of omgevingsverordening, maar alleen in een provinciaal coalitieakkoord. Deelt de minister die mening?

Voor eind april moet gedeputeerde Koning met een reactie komen. Wat als deze tegenvalt en er aan de eisen vastgehouden wordt? Welk escalatiepad ziet de minister dan voor zich? Ontbeert de minister nog instrumenten om voldoende handhavend te kunnen optreden? Klopt het dat de minister geholpen is met een snellere behandeling van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, omdat in die wet gereedschap zit dat hij nu nog niet heeft maar dat hij wel nodig heeft? Met andere woorden: wat kan wel en wat kan niet?

Voorzitter. Na twee magere jaren waarin de nieuwbouwverkoop drastisch kelderde, zou 2024 er weleens heel anders uit kunnen gaan zien. De verkoop van grondgebonden woningen nam in de tweede helft van 2023 alweer wat toe. De hypotheekrente is ietsje gedaald en de kosten in de bouw zijn iets genormaliseerd. Kopers zijn zelfs alweer bereid om forse bedragen te overbieden op woningen, aangemoedigd door hogere

inkomens en leennormen die kwistig zijn opgerekt. Daar denken wij natuurlijk wat anders over, maar vooruit.

Het laatste wat we moeten doen, is op onze lauweren rusten. Ik begin daarom met een pleidooi dat ik al bijna anderhalf jaar houd, samen met collega Nijboer en gesteund door een brede Kamermeerderheid, namelijk voor de doorbouwgarantie. Keer op keer blijkt dat de minister of het ministerie het niet echt ziet zitten. Dat komt opnieuw naar voren in het rapport van Capital Value. Waarom is eigenlijk gekozen voor Capital Value? Waarom is niet Brink gebeld om het rapport dat ze toch al hadden opgesteld, te actualiseren? Welke redenen waren daarvoor?

Met dit voorstel wordt de doorbouwgarantie stilletjes afgevoerd. Deelt de minister de constatering dat de doorbouwgarantie een prachtig instrument was, maar dat we eigenlijk nu al te laat zijn voor het toepassen ervan? In het voorstel van de ministers fungeert de doorbouwfaciliteit als laatste financieringszetje om de brug tussen 40% en 70% verkoop te financieren. Dat is wel een makke. Op dit moment wordt de keuze gemaakt om helemaal niet te gaan bouwen. Er wordt dus ook geen 40% voorverkocht, wat de eis is. Zo'n financieringsconstructie gaat daar dus ook geen verandering in brengen. Mijn inschatting is dat de faciliteit daar niet aantrekkelijk genoeg voor is. Kan de minister mij wél overtuigen van de aantrekkelijkheid?

Capital Value verwacht dat voldaan kan worden aan de eisen van financiers, zoals SWK en Woningborg. Is daar al zekerheid over? Waarom is die er nog niet? Klopt het dat partijen niet bepaald staan te springen om in te stappen? Vroeg of laat treedt er opnieuw een bouwcrisis op. Een permanent koopfonds kan op dat moment direct inspringen om opnieuw waarborgen af te geven. Erkent de minister dit langjarige effect en is dit meegewogen?

Ben ik al door mijn tijd heen?

De voorzitter:

U bent zeker niet door uw tijd. Er zitten alleen twee vragenstellers te wachten. Ik keek dus even wanneer uw blokje klaar was.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Oké. Ja, het blokje is klaar.

De voorzitter:

Dan geef ik het woord aan de heer Madlener van de PVV voor een vraag.

De heer Madlener (PVV):

Nederland heeft de luxe dat de woningprijzen heel hoog zijn. Ik noem dat "een luxe", omdat het betekent dat bouwers heel makkelijk een hele goede prijs voor een nieuwbouwwoning kunnen krijgen. Nu zijn er natuurlijk bouwers die heel veel voor een woning willen, terwijl die woning dat geld eigenlijk niet waard is. Mensen denken dan: we willen niet acht ton voor een twee-onder-een-kapwoning betalen; die gaan we dus niet kopen. De heer Grinwis zegt dat de belastingbetaler ervoor garant moet staan dat die woningen toch gebouwd gaan worden. Ik vind dat een beetje een vreemde redenatie. Als je in deze markt, met zulke hoge woningprijzen, niet in staat bent om een mooi product aan te bieden dat mensen graag willen hebben, moeten we dan de belastingbetaler opzadelen met de risico's? Dat leidt tot nog meer prijsopdrijving, want

de bouwers gaan zeggen: ja, we krijgen toch een doorbouwgarantie, dus we maken het nog iets duurder en we maken nog meer winst. Dat lijkt me niet verstandig.

De voorzitter:

De vraag is helder. De heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik begrijp de vraag wel, maar het is niet helemaal een terechte samenvatting van wat er anderhalf tot twee jaar geleden aan de hand was. Er was toen namelijk sprake van gigantische vraaguitval, waardoor de bouw van projecten helemaal niet meer tot stand kwam. Een van de instrumenten die in coronatijd al door het ministerie van BZK zijn ontwikkeld, is de doorbouwgarantie. De Tweede Kamer heeft op voorstel van PvdA en ChristenUnie ingestemd met een amendement om geld vrij te stellen om in ieder geval de vraaguitval op te vangen, vanuit de gedachte dat die woningen uiteindelijk wel verkocht zullen worden. Inderdaad, ik snap ook wel dat je dat niet ongeclausuleerd en zonder randvoorwaarden moet doen, want dan wordt het alleen maar een subsidie voor dure woningen. Ik ben het dus echt wel eens met de kritiek, maar het was zoeken naar het beste instrument om te voorkomen dat de bouw van hele projecten — deze zijn samengesteld uit goedkopere, middeldure en dure woningen — stil kwam te vallen. Dat was eigenlijk de situatie van anderhalf tot twee jaar geleden. Ik zie ook wel dat we nu beland zijn in een tijd die vraagt om misschien iets andere instrumenten. Maar ik heb wel een aantal vragen aan de minister. Gaat het instrument dat hij voorstelt ons inderdaad wél helpen? Of komen we, doorgeredeneerd dat dit ook niet gaat werken, uiteindelijk gewoon weer uit bij het instrument dat al bestaat, namelijk de Startbouwimpuls?

De voorzitter:

Is dat antwoord afdoende? Ja, dat is het. Dan geef ik het woord aan de heer Peter de Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik wil allereerst een compliment maken aan de heer Grinwis van de ChristenUnie, want ik kan mijn hele stuk over Zuid-Holland inmiddels wegstrepen. Hij heeft het heel netjes behandeld. Ik heb in het verleden ook aan de minister gevraagd of hij wilde ingrijpen bij Bleizo in Lansingerland. Ik dank ook mevrouw Keijzer dat zij er nog eens over begonnen is. Ik hoop dat het nu ook echt gaat gebeuren. Maar daar gaat mijn vraag niet over. Mijn vraag gaat over het pleidooi van de heer Grinwis voor de Doorbouwgarantie. Vanochtend hadden wij een ontbijtsessie met Aedes, NEPROM ...

De voorzitter:

Houd uw vraag wel kort.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben bijna bij mijn vraag. Echt waar, ik beloof het. Wij hadden vanochtend dus een ontbijtsessie met Aedes, NEPROM, de NVM en Bouwend Nederland. Daar ontstond de discussie dat Nederland niet gelijk verdeeld is. Nederland is verdeeld in woningmarktregio's. Zou het kunnen dat, als je bijvoorbeeld naar Zuid-Holland kijkt, de doorbouwgarantie helemaal niet nodig is als je zegt: nou, we staan daar gewoon 60% of 55% betaalbaar toe? Dat is eigenlijk de andere kant op, zodat het bouwen gewoon mogelijk gemaakt wordt door het verlagen van de betaalbaarheidsgrens. Hoe kijkt de heer Grinwis daarnaar?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ten eerste, die betaalbaarheidsgrens betreft sowieso geen randvoorwaarde per project, maar voor een woningmarktregio of per gemeente. Je kunt daar dus mee spelen. Als u het als een wet van Meden en Perzen per project zou hanteren, zouden binnenstedelijke projecten inderdaad gewoon niet meer van de grond komen. Ik zie dus wel de mitsen en maren, maar ik wil niet te snel het idee van betaalbaar bouwen loslaten. Integendeel. Als je kijkt naar waar het vandaan komt, zie je dat we de afgelopen tien tot vijftien jaar niet de woningen hebben gebouwd waar mensen behoefte aan hadden, die nodig waren en die mensen konden betalen. Dat heeft de minister ook heel vaak verteld.

Wij hebben dus gezegd: laten we eens gaan kijken wat mensen nodig hebben en wat ze kunnen betalen. Daar komt die twee derde betaalbaarheid natuurlijk vandaan. Dus nee, het is geen wet van Meden en Perzen. In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, waarover we nog gaan spreken, wordt er in die zin natuurlijk ook mee gespeeld. Maar ja, iedere partij in Nederland, of het nu een ontwikkelaar, een grondeigenaar, een gemeente, een provincie of het Rijk is, zal zich moeten gaan inzetten om die noodzaak aan betaalbare woningen waar te maken en ook nog een beetje redelijk over het land te verdelen. Ja, dan kun je in die zin een oogje dichtknijpen bij een binnenstedelijk project, maar dan moet het wel elders op orde zijn. Uiteindelijk hebben Nederlanders niks aan veel te dure huizen.

De **voorzitter**:

Peter de Groot van de VVD heeft een tweede interruptie.

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

Dank voor het antwoord. Op het moment dat je zegt "het mag hier 50% betaalbaar zijn en dan moet het ergens anders 80% betaalbaar zijn", komt zo'n project niet van de grond. De discussie vanochtend ging heel erg over het grote woningtekort, waardoor ook de doorstroming op slot zit. Als je niet alle categorieën bijbouwt, blijft iedereen zitten waar hij zit. Ik noem hier helemaal geen percentage in de trant van "je moet terug naar een derde betaalbaar". Ik noem 55% of 50% en ik geef aan dat je beter moet spelen en dat je meer woningmarktregio's zou moeten waarderen. Dat hoor ik nog niet terug in het antwoord van de heer Grinwis van de ChristenUnie. Hoe zou hij ertegen aankijken als je echt gaat werken met woningmarktregio's? In de ene regio is het nu eenmaal duurder om te bouwen dan in de andere.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ga er nog eens even goed over nadenken of je het zo'n regio rond bijvoorbeeld Amsterdam of Utrecht eigenlijk al bij voorbaat makkelijker zou moeten maken omdat het daar te duur zou zijn. Laten we daar nog eens goed een boom over opzetten, meneer De Groot. Ik snap ook wel dat een idee of een ideaal getoetst moet worden aan de realiteitszin. Tegelijkertijd zijn wij van de ChristenUnie ervan overtuigd dat je huizen moet bouwen die mensen kunnen betalen, dat we ze niet het vel over de neus moeten trekken en dat we moeten voorkomen dat ze helemaal geen huis hebben. Als je de betaalbaarheidseisen te hoog opschroeft, is het risico dat je straks alleen nog maar dozen kunt stapelen en geen echte huizen hebt. Als het aan ons ligt, is het Rijk bereid om daar geld tegenover te zetten. We weten gewoon dat het zonder publieke investeringsstroom, waarover zekerheid bestaat en die structureel is, heel moeilijk is om betaalbare volkshuisvesting op lange termijn in Nederland te borgen. Mijn antwoord is ook een beetje een appel terug richting de VVD: besef wel dat je, ook al doe je het percentage een paar procent omlaag, van 66% naar 60% of 55%, een structurele

investering in betaalbare volkshuisvesting nodig blijft hebben. Je kunt je hier gewoon niet met een jantje-van-leiden of voor een dubbeltje op de eerste rij van afmaken.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is nog een vraag van mevrouw Welzijn van NSC.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik hoor meneer Grinwis spreken over de bouwmix die nodig is: goedkoper, betaalbaar, et cetera. Het gros dat nodig is, zit aan die onderkant: goedkoop en betaalbaar. Ik ben op zoek naar hoe de ChristenUnie daarbij tegen de rol van corporaties aankijkt. Vindt de ChristenUnie het niet onwenselijk dat goedkope en betaalbare huizen überhaupt zouden moeten wachten op een 70%-norm voor de duurdere categorieën?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik zit even te zoeken naar wat de vraag precies is. Ik ben het heel erg met collega Welzijn eens. Ik ben een groot fan van woningcorporaties, woningbouwverenigingen en wooncoöperaties. We hebben vooral woningcorporaties en die vervullen een spilfunctie in de woningbouw in Nederland, vooral in de bouw van betaalbare woningen. Als we ergens nood aan hebben, dan is het aan betaalbare woningen, ook aan betaalbare huurwoningen. Ik daag en nodig de woningcorporaties zeer uit om zowel sociaal als in het middensegment te bouwen. Daarom heb ik de afgelopen periode bijvoorbeeld een amendement ingediend — dat is ook aangenomen — om de markttoets structureel ervan af te halen en allerlei belemmeringen weg te nemen. Daarbij moeten we ook de woningbouwcorporaties in staat stellen om te blijven bouwen.

Als je gewoon de financiële boeken bekijkt, weet je dat het bij veel corporaties de komende twee, drie, vier jaar nog wel zal gaan. Maar eind jaren twintig gaat het wel knellen. Dat betekent dus dat we gewoon bereid moeten zijn om na het schrappen van de verhuurderheffing op z'n minst ook zo'n ATAD-regeling ervan af te halen. Wat mij betreft halen we de hele vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties eraf, in combinatie met duidelijke afspraken voor de bouw van betaalbare woningen. Dan hoeven we het helemaal niet te hebben over doelen, twee derde, 50% of 70%. We moeten gewoon beginnen. Maar ook hier ligt de verantwoordelijkheid om het mogelijk te maken niet alleen bij de woningcorporaties, gemeenten en allerlei mensen die grondposities hebben, maar ook bij ons. Wij van de ChristenUnie zijn er zeer toe bereid om die verantwoordelijkheid te nemen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan de heer Grinwis voor zijn reactie. Het tweede onderdeel van mijn vraag ging over de volgorde der dingen als je kijkt naar gebiedsontwikkeling. Mijn fractie zou bijvoorbeeld willen weten wat de ChristenUnie er ten principale van vindt dat goedkope en betaalbare woningen die door corporaties gebouwd kunnen worden, überhaupt zouden moeten wachten in de fasering op het feit dat er nog 70% in de duurdere categorieën moet worden behaald voordat het geheel van start kan.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

In principe ben ik het gewoon met mevrouw Welzijn eens dat we daar niet op moeten wachten. Maar in een gespikkeld complex zitten soms alle categorieën woningen. In die zin moet je soms de klokken gelijkzetten als de duurdere categorie niet verkocht wordt, om te kijken of je een betaalbaarder complex kunt maken. Misschien zit er dan iets minder sociaal en iets meer middenhuur in om het toch te kunnen financieren. Het hangt

dus af van het project. Ik vind dat je uiteindelijk op wijkniveau moet streven naar een gemengde woningbouw. Het hoeft dus niet per se per complex en per straat, want dat is irreëel. Als je dan ook nog op elkaar moet gaan zitten wachten, heb je inderdaad een groot probleem. Ik kijk uiteindelijk naar woningbouw en volkshuisvesting in die zin dat huizen bouwen gemeenschappen bouwen betreft. Dat betekent dat je op wijkniveau voldoende menging moet hebben. Anders creëer je reservaten voor armen en voor rijken, en dat is niet ons toekomstbeeld.

De voorzitter:

De heer Grinwis, u heeft zichzelf echt in het centrum van dit debat geplaatst. Er zijn nog twee collega's die u willen interrumpen. Allereerst is het woord aan de heer Paternotte van D66.

De heer Paternotte (D66):

De heer Grinwis pleitte voor veel meer bouwlocaties in Zuid-Holland. Ik kreeg wat onrustige reacties vanaf Goeree-Overflakkee, omdat hij over zijn geboortedorp Goedereede begon. Vanuit daar ontving ik de vraag op welke plekken op Goeree-Overflakkee hij dan woonwijken van meer dan 3 hectare wil hebben.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Wilt u ze echt allemaal horen? Er zijn genoeg plannen, in Middelharnis en Sommelsdijk, bij Ouddorp, bij Oude-Tonge et cetera. Ik nodig collega Paternotte graag uit om met mij samen Goeree-Overflakkee en al die veertien prachtige dorpen te gaan bezoeken.

Alle gekheid op een stokje. De noodkreet aan de provincie is afkomstig van achttien gemeenten, aangevoerd door Krimpenerwaard en Molenlanden. In al die gemeenten zijn plannen, zoals bij Hardinxveld-Giessendam. Sliedrecht heeft haar lobby op orde. Sliedrecht-Noord is toevallig wel als uitzondering in het coalitieakkoord gekomen. Een project in Hardinxveld-Giessendam dat verder gevorderd was, dat ernaast ligt en ook over meer dan 3 hectare gaat, eigenlijk in het gebiedje tussen de Betuwelijn en de snelweg — er is alle ruimte en het is geen aantrekkelijke landbouwgrond meer — is op de een of andere manier niet opgenomen door het college. Echt, collega Paternotte, er is zo veel mis met hoe het in de coalitieonderhandelingen is gegaan en gedaan. Dat moet absoluut anders en dat kan ook anders. Die dorpen willen wel.

De heer Paternotte (D66):

Wij zitten niet in die coalitie, hè? U spreekt de hele tijd de coalitie in Zuid-Holland aan, maar daar zitten wij niet in. Ik bedoel, Sommelsdijk en Oude-Tonge liggen wel mooi aan de andere kant van het eiland, ten opzichte van Goedereede. O, Ouddorp werd ook genoemd. Heel goed. Dat zijn op zich wél goede landbouwgronden waar u dan iets wilt neerzetten. Het is goed om daar nota van te nemen.

De voorzitter:

Ik weet niet of dat een vraag was. De heer Madlener van de PVV heeft wel een vraag.

De heer Madlener (PVV):

Het eiland Goedereede wordt natuurlijk helemaal verziekt met al die windmolens. Ik denk dat mensen liever een wijkje erbij hebben dan al die windmolens in hun achtertuin. Er zijn hele dorpen verwoest door die windmolens. Afschuwelijk. Laten we dat even vaststellen. Ik weet niet welke partij er verantwoordelijk voor is, meneer Paternotte.

Nu kom ik op mijn vraag. Ik doe allereerst een oproep. De heer Grinwis zegt "de woningen worden niet verkocht". Mijn stelling is dat je als je nu in deze markt een woning niet kan verkopen, het verkeerde product hebt. Ik zie het ook in mijn dorp. Daar worden woningen voor acht, negen ton aangeboden, waarvan ik denk: natuurlijk verkoop je die niet! We stellen natuurlijk de eis dat er heel veel betaalbaar is. Dus die dure woningen betalen de goedkope. Vervolgens hebben we circulair bouwen, stikstofloos bouwen. Het zijn allemaal ideetjes van de heer Grinwis om alles duurder te maken. En nu is het zo duur geworden dat die woningen niet meer verkocht worden. Meneer Grinwis gaat dan zeggen dat er ook belastinggeld bij moet. Dat is natuurlijk wel het paard achter de wagen spannen. Meneer Grinwis is medeverantwoordelijk voor al die regelgeving: de Ladder voor duurzame verstedelijking, voor inbreiding en verdichting.

De voorzitter:

Oké. We gaan nu als reactie op de vraag van de heer Madlener naar de heer Grinwis luisteren. De heer Grinwis.

De heer Madlener (PVV):

Ik wil even een stukje realisme bij de heer Grinwis alstublieft.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Een driezetelpartijtje wordt hier wel heel veel macht toegekend. Dat is even wennen. Ik snap de vraag, maar de heer Madlener haalt in zijn interruptie wel een paar dingen door elkaar. Ik kan niet op alles ingaan, maar ik noem één voorbeeld. Er is een onderscheid tussen een bestaande woning die je te koop zet voor een hoge prijs en een nieuwbouwwoning, waarop je moet intekenen, die je moet financieren en waarbij je moet wachten totdat die woning is gebouwd. Daar gaan zomaar twee, drie jaar overheen. Daar zit een beetje het probleem. Dat heeft, tezamen met de onzekerheid over de verkoopprijs van de huidige woning, mensen ervan weerhouden om nog in te tekenen op zo'n project dan wel hen doen besluiten zich terug te trekken. Dat was dus het specifieke probleem waar die doorbouwgarantie destijds over ging. Dat is één.

Twee. Verder ben ik het helemaal met u eens dat er vooral nood aan betaalbare woningen is. Laten we dan met elkaar vooral betaalbare woningen bouwen. Ik ben graag bereid om samen met de heer Madlener elke regel die dat frustreert, kritisch tegen het licht te houden en misschien wel te slopen. Overigens is het te kort door de bocht om te zeggen dat circulair bouwen of bijvoorbeeld modulair bouwen, waarbij woningen misschien wel in de fabriek worden gebouwd en op de locatie in één dag kunnen worden neergezet, per definitie duurder is. Dat is echt hopeloos ouderwets denken.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog. U heeft nog één minuut.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Eén minuutje? Ik heb in mijn antwoorden eigenlijk best wel het een en ander kunnen zeggen.

Ik heb nog een vraag aan de minister. Hoe ziet hij het verschil tussen de in de formatiestukken geschatte kosten van 225 miljard per jaar en de in de uitvoeringsagenda vermelde kosten van 3 tot 5 miljard?

Ik kom op het doorbouwakkoord in Amsterdam. Ik stel Amsterdam niet vaak ten

voorbeeld, maar in dit geval wil ik dat eigenlijk wel doen. Kunnen we zo'n doorbouwakkoord niet in het hele land doorvoeren? Ik ben benieuwd hoe de minister dat wil stimuleren.

Ten slotte, voorzitter. Ik begon met ene Koning en ik rond af met een andere: Jan de Koning, bekend van "als het niet kan zoals moet, dan moet het maar zoals het kan". In dit kader is relevant — dat is ook een uitspraak van hem — dat "elk ideaal getoetst moet zijn op werkelijkheidsgehalte". Ik zou zeggen: leve De Koning, en laat gedeputeerde Koning en ons allemaal in dit tijdsgericht hiervan leren en er een voorbeeld aan nemen.

De voorzitter:

Dank u wel, de heer Grinwis namens de ChristenUnie. Ik ga naar de heer Madlener namens de PVV.

De heer Madlener (PVV):

Ja, voorzitter. Er is al veel gezegd. Ik hoop dat ik het nog een beetje kan aanvullen. Het zal ook wel deels overlappen. Ik wil eigenlijk iedere vergadering beginnen met het liedje "vijftien miljoen mensen op dat kleine stukje aarde; die schrijf je niet de wetten voor en die laat je in hun waarde". De meeste mensen kunnen zich dat liedje nog herinneren. Het is niet eens zo lang geleden. Binnenkort hebben we de achttien miljoenste inwoner van Nederland. Ook de kabinetten-Rutte I tot en met IV, inclusief de heer Grinwis — dat zeg ik niet om hem te pesten, want ik mag hem heel graag — zijn verantwoordelijk voor een enorme massa-immigratie. Nu zitten we dus met een enorm huizentekort. Want rara, de immigranten willen ook een huis. Zij willen trouwens ook een auto. Het aantal auto's is wel gestegen, maar het aantal huizen niet. We zitten nu dus met heel veel files, maar met te weinig huizen. Ik wil toch even zeggen dat wat we ook allemaal willen bouwen, bouwen, bouwen, als we de immigratie niet terugdringen, heeft het helemaal geen zin. We kunnen niet op tegen die immigratie. Als je er 100.000 mensen bij haalt, zijn de huizen op, als je er al 100.000 haalt. Ik vind het belangrijk om dat hier te zeggen.

De vraag naar woningen is heel hoog. We hebben een tekort en toch wordt er niet gebouwd. Hoe kan dat? Eigenlijk klopt dat niet. Er is heel veel vraag naar woningen, maar er wordt niet gebouwd. Dat komt door beleid, ons beleid, te beginnen bij het grondbeleid. Er is beleid geweest om te moeten inbreiden, te moeten verdichten: de Ladder van duurzame verstedelijking. Eerst alle open plekje binnen de bebouwde kom volbouwen en verdichten en pas als je kunt aantonen dat dit niet meer kan, mag je er een wijkje of straatje bijbouwen. Maar niet in Zuid-Holland, want dan komt Zuid-Holland weer om de hoek kijken met allerlei eisen.

Er zijn heel veel initiatieven om woningen te bouwen. Mona Keijzer zei het ook al: er zijn heel veel mensen en heel veel kleine en grote ontwikkelaars die graag willen bouwen. Er is vraag, maar toch gebeurt het niet. We moeten die regels echt verminderen. Dat begint bij de Ladder van duurzame verstedelijking. Die kan wat ons betreft de prullenbak in. Dit beleid is veel te knellend en totaal achterhaald. Het moet aan de gemeenten gelaten worden. De gemeenten moeten bepalen waar hun inwoners willen wonen en in wat voor soort huizen. We moeten niet de provincie blind volgen. Nee, de gemeenteraden zijn als eerste aan zet om te zeggen: "Kijk, hier hebben we vraag naar. Hier willen onze mensen wonen." Laten we praten met die gemeenten en ze meer ruimte geven. Heel veel boeren willen stoppen of hun land verkopen. Geef hun ook de ruimte om te ontwikkelen. Dat neemt tevens de wind uit de zeilen van de grondspeculanten.

De voorzitter:

In deze kleine natuurlijke pauze is er een interruptie voor u van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik wilde eigenlijk een interruptie doen over het grondbeleid en daarin iets over speculanten zeggen. Ik merk dat de heer Madlener daarnaartoe gaat, dus ik stel mijn interruptie even uit. De enige vaststelling die ik wel wil doen, is dat het liedje "15 miljoen mensen" best wel oud is. Het stamt nog van voordat ik geboren was. U bent misschien ouder dan u denkt, zou ik bijna willen zeggen. Ik geef graag het woord weer aan de heer Madlener.

De voorzitter:

De eerste belediging hebt u binnen. Vervolgt u uw betoog, heer Madlener.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik heb een persoonlijk feit. Wat is daar mis mee? Volgens mij ben ik hier zo'n beetje de oudste. Meneer De Hoop, vertel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik verder naar de heer Madlener, PVV.

De heer Madlener (PVV):

Mona ziet er niet het oudste uit hier, wil ik maar zeggen. Ik vind dat helemaal niet erg. Het is 25 jaar geleden. En er zijn drie miljoen mensen bij gekomen in 25 jaar. O, is het 28 jaar?

De voorzitter:

De halve commissie voelt zich nu oud, met dank aan de heer Madlener. Gaat u alstublieft verder met uw betoog.

De heer Madlener (PVV):

Waar was ik? Er is een enorme woningbouwopgave. We zijn het allemaal eens dat er echt meer gebouwd moet worden. Bouwen, bouwen, bouwen. Er wordt alleen minder gebouwd. Het straatje erbij of een wijkje erbij geeft de kwaliteit die mensen op lokaal niveau graag willen, met voldoende openbaar groen, tuinen, ruimte, wegen, kwaliteit voor leefbare wijken. Ik wil daar weer voor waarschuwen. Het zouden de lokale gemeenten moeten zijn om dit te bepalen. Daarvoor is ambtelijke capaciteit nodig. Maak die capaciteit vrij bij de gemeenten door te stoppen met al die dwangwetten. Niet verplicht van het gas af. Niet verplicht ziekmakende windturbines overal in de achtertuinen proppen. En stop met het verplicht bouwen van asielzoekerscentra. Mensen willen dat niet. Zet die ambtelijke capaciteit in voor meer mooie bestemmingsplannen en bouwvergunningen zodat we leefbare wijken en straten kunnen realiseren. Stedelijke dichtheid waar dat kan en gewenst is, maar lokaal maatwerk en ruimte waar die wens lokaal bestaat.

De PVV maakt zich grote zorgen over de toekomstige levenskwaliteit en de welvaart van Nederland. De woningbouw lijkt alleen nog over aantallen te gaan: een dak boven het hoofd. Ik heb hier alweer mooi iets ontvangen: "We willen geen kippenhok!" We moeten echt uitkijken dat er niet te weinig kwaliteit komt. Kwaliteit krijg je alleen door een goede

mix van omgevingsfactoren. Denk behalve aan werk en winkels bijvoorbeeld ook aan vrije kavels. Dat kunnen ook betaalbare kavels zijn. Denk eens aan al die vakantieparken. Mensen willen daar graag wonen — het zijn leuke huisjes — maar dat wordt allemaal tegengehouden. Zo zou je ook kunnen ontwikkelen. Leuke kleine kaveltjes voor de middenklasse. Dat zou toch heerlijk zijn? Mooie seniorenappartementen of patiobungalows voor de ouderen. Al die categorieën komen niet aan bod in ons beleid. Het gaat alleen maar om een dak boven je hoofd en om aantallen.

De minimale eis van 30% sociale huur lijkt wel heel sociaal, maar er wordt een categorie vergeten en dat is de sociale koopwoning. Voor tussen twee en drie ton zou je toch eigenlijk een huis moeten kunnen kopen. Die categorie zie ik niet. Die zouden we ook kunnen toevoegen aan een wenselijke mix. Ik denk dat het van die sociale huur af kan, want heel veel mensen willen wel een betaalbare woning kopen.

De voorzitter:

Ik ga weer even terug naar de interrupties. De heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zal nu leeftijden achterwege laten. Het was niet beledigend bedoeld, zeg ik tegen mijn collega's. Ik zie toch de heer Madlener met dat doosje van "ik wil daar een huis". De oude makelaar komt weer helemaal naar boven bij u. Ook in het betoog hoor ik echt wel heel veel markt. Ik heb toch een constatering over de betaalbaarheid van het wonen. In één ding heeft u gelijk. Je kunt twee dingen doen. Je kunt onrendabele projecten subsidiëren en daar hoort overheidsgeld bij. Het andere dat je kunt doen, is het afromen van winsten van grondeigenaren. Is de PVV bereid om op dat punt meer te doen? Uw fractie heeft eerder wel wat gevonden van grondeigenaren en speculanten. Hoe staat het nu met uw mening hierover?

De heer Madlener (PVV):

Dat is een hele belangrijk vraag. Als wij belastinggeld in die projecten gaan storten, wordt daar één partij rijker van: de grondspeculanten. Daar vloeien de winsten namelijk naartoe. Ik wil iedereen daarop attent maken. Dat is vaak een onbedoeld effect en daar schieten wij niks mee op. Dat geld kunnen we beter voor andere zaken inzetten; denk aan de funderingsproblemen. Er komt nog genoeg op ons af. Ik ga er zo in mijn spreektekst op in. De heer De Hoop kan gerust zijn.

De voorzitter:

U heeft nog maar heel weinig tijd over, meneer Madlener, dus als u slim bent, laat u de heer De Hoop interromperen en kunt u er alsnog op reageren.

De heer Madlener (PVV):

Dan moet ik even mijn tekst een beetje omgooien.

De voorzitter:

U heeft echt nog maar een paar seconden.

De heer Madlener (PVV):

Nee toch?

De voorzitter:

Ja. En die zijn nu op.

De heer **Madlener** (PVV):
Jeetje.

De **voorzitter**:
Maar ik zie nog twee vingers, dus als u nou een Grinwisje doet ...

De heer **Madlener** (PVV):
Ik wil de minister eigenlijk vragen onderzoek te doen naar een baatbelasting. Dat betekent dat een gemeente een belasting mag heffen als een bestemming wordt omgezet van agrarisch naar wonen of van weet ik wat naar wonen. Als er grote winsten worden behaald, zou de gemeente daarop een belasting moeten kunnen innen waarvan ze infrastructuur en andere voorzieningen kan aanleggen. De grondprijzen worden dan verlaagd en grondspeculanten wordt de wind uit de zeilen genomen.

De **voorzitter**:
Helder. Daar moeten we het bij laten. Ik zie dat u nog twee interrupties heeft. Doe er uw voordeel mee. Eerst de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik constateer dat de PVV nog steeds net als GroenLinks-PvdA voor zo'n planbatenheffing is. Dat vind ik goed om te horen. Ik denk dat het belangrijk is dat we daarvoor een meerderheid zoeken in de commissie. Toch wil ik nog iets verder ingaan op de betaalbaarheid. De heer Madlener zegt aan de ene kant dat er te veel betaalbaarheidseisen zijn en aan de andere kant dat er meer sociale koop moet komen. Ik zie uw oplossing nog steeds niet zo goed. Hoe gaat u zonder de betaalbaarheidseisen zorgen voor meer sociale koop? Ik zie de oplossing niet die de PVV daarvoor zou bieden.

De heer **Madlener** (PVV):
Om te beginnen moet er veel meer grond beschikbaar gesteld worden. De rode contouren moeten worden uitgebreid. Er moet veel meer buiten de kernen worden gebouwd. Dat is voordeliger, want als je meer bouwt, komt er ook meer sociaal. We hebben nu de eis van 30% sociaal en dat is best veel. Dus als er meer gebouwd wordt, wordt er ook meer sociaal gebouwd. Dat gaat automatisch, zou je kunnen zeggen. De dure woningen betalen voor de goedkope. Nu worden de dure woningen zo duur dat ze niet meer verkocht worden. Het is uit balans. Ik zie dat in het aanbod terug. Dat kan je niet verkopen, denk ik dan. Er moet meer grond komen voor woningbouw en de sociale koop moet ook terugkomen. We kunnen wel allemaal sociale huur willen, maar de corporaties zeggen dat ze dat niet aankunnen. Sociale koop is ook heel goed. Je kunt daar nog allerlei antispeculatiebedingen en zo voor opstellen. Dat is in het verleden ook allemaal al gedaan. Zorg dat die koopklasse ook aan bod komt in de betaalbare sector. Daar is heel veel vraag naar. Dat kan ook helpen om woningcorporaties wat te ontlasten.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Nogmaals de heer de Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dan stel ik de vraag maar even heel strak. Is de PVV bereid om nog meer structurele

financiën vrij te maken om die betaalbaarheid te kunnen garanderen? Daar ben ik naar op zoek. Ik was bij de woontop, net als de heer Madlener, en schrok een beetje van de toon van de heer Madlener en van het betoog dat hij daar hield. U zei eigenlijk dat u niet bereid bent meer geld vanuit het Rijk vrij te maken. De PVV is nu de grootste partij. Bent u bereid om nu wel structureel meer financiën vrij te maken, zodat de Partij van de Arbeid niet de hele tijd moties hoeft in te dienen over een SBI of een doorbouwgarantie en dat soort zaken, maar er gewoon structureel meer geld komt?

De voorzitter:

GroenLinks-PvdA! De heer Madlener.

De heer Madlener (PVV):

Ik vind dat belastinggeld daar moet worden ingezet waar dit het hardst nodig is. Het is belachelijk dat we in onze woningmarkt dure woningen moeten gaan subsidiëren. Dat is toch het paard achter de wagen spannen? Dat is zonde van het geld. Het is heel goed mogelijk als er huizen worden ontwikkeld, dat de goedkope huizen voor een deel betaald worden uit de dure huizen. Zo werd het altijd gedaan. Het moet alleen wel in balans zijn. Dan hoeft er helemaal geen geld bij. De grondexploitatie is dan sluitend. Dat zou normaal moeten zijn met de huidige hoge grondprijzen die we hebben. Ik denk dat het niet nodig is als je slim omgaat met het grondbeleid.

De voorzitter:

Dat is wel uw allerlaatste. De heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik constateer dus dat in de tussentijd in die oververhitte markt de PVV, de grootste partij van Nederland, niet bereid is om meer structurele middelen vrij te maken om juist de betaalbare woningen te faciliteren, om dat op gang te brengen. Ik schrik er best wel van dat de PVV daartoe niet bereid is. Dit betekent nogal wat. Het betekent dat we minder sociale koopwoningen zullen krijgen de komende tijd. Ik hoop dat de heer Madlener zich realiseert wat hij hiermee zegt.

De heer Madlener (PVV):

Dat is ten eerste niet waar. Je kan wel allerlei hoge eisen stellen, maar als er vervolgens niet gebouwd wordt, komen er ook niet meer sociale woningen. Dat is wat je nu ziet. De stelling van de heer De Hoop is niet waar. Het is niet aan mij om hier te bepalen wat we gaan doen. Er worden op dit moment onderhandelingen gevoerd over waar we het belastinggeld gaan inzetten. Ik denk niet dat we in een tijd leven waarin de overheid heel veel geld over heeft. Er zijn allerlei grote problemen op te lossen en het is aan de onderhandelende partijen om te bepalen waar het geld wordt ingezet. Ik denk dat het in onze huidige huizenmarkt niet nodig is om die 3 tot 5 miljard in sociale woningen te stoppen. Er is veel vraag en er moet meer ruimte worden gegeven. Daartoe moeten we wel bereid zijn. Maar goed, dat is mijn idee. Het is niet aan mij in de onderhandelingen. Ik ben benieuwd waar de nieuwe regering mee gaat komen. Ik ben ook benieuwd wat de huidige minister, Hugo de Jonge, daarvan vindt.

De voorzitter:

Heer Madlener, u bent bijna net zo populair als de heer Grinwis, want u krijgt nog vragen van zowel de heer Paternotte als de heer Grinwis. En wie weet wat er nog meer loskomt. De heer Paternotte, D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik denk dat je het aantal interrupties niet per se met populariteit moet samenbrengen.

De **voorzitter**:

Dit is wel de dag van de beledigingen. Probeert u het eens met een vraag.

De heer **Paternotte** (D66):

Het is niet beledigend bedoeld. Het is meer een bepaalde objectieve constatering.

De **voorzitter**:

De heer Madlener ziet er nog vrolijk uit, dus probeert u een vraag te formuleren.

De heer **Paternotte** (D66):

Het is ook niet automatisch het tegenovergestelde. Het is inderdaad wel belangstelling. De heer Madlener verklaart een beetje de oorlog aan de binnenstedelijke ontwikkeling, want hij noemt als oplossing dat er veel meer buiten de bebouwde kom moet worden gebouwd. Waar denkt hij dan aan? Is dat vooral op de landbouwgronden? Moeten we natuurgebieden opheffen? Of moeten we daarvoor bedrijventerreinen gaan benutten? Op zich is dit wel een land waar op dit moment elke vierkante centimeter een bepaalde bestemming heeft.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat is een goede vraag. Het is inderdaad "een bepaalde bestemming heeft", want ik denk dat in Nederland ongeveer 15% van de grond voor wonen wordt benut en 55% een agrarische bestemming heeft. We weten allemaal hoe het zit. Er is veel ruimte, maar de vraag is waar je wel en niet mag bouwen. We hebben een land waar je nergens mag bouwen, behalve heel duur in de binnenstad. Daarbij hebben we ook nog allerlei extra eisen gesteld, uw partij vooral, zoals het circulair bouwen en het duurzaam bouwen. Dat maakt het dus ook heel duur. Vervolgens moet de belastingbetaler er geld bij gaan gooien. Ik vind dat een verkeerde ontwikkeling. Ik zou meer ruimte willen geven en ik vind dat vooral de lokale overheden moeten bepalen waar die ruimte wordt gegeven. Dat moeten wij in Den Haag niet willen doen.

De **voorzitter**:

Dit is de stemmingsbel, die duurt heel lang.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik praat er gewoon doorheen. Dat mag toch? Dus ik denk dat het aan de lokale overheden moet zijn om te bepalen wat we hier willen bouwen. Waar heeft onze bevolking behoefte aan? Ik roep alle wethouders op om dat onderzoek te doen. Waar wil uw bevolking over tien jaar wonen en in wat voor huis? Vervolgens bepaalt de gemeenteraad wat een mooie plek is om een wijkje of een straatje bij te bouwen. Er zijn tal van mogelijkheden. Ik wil niet op de stoel van de lokale bestuurder gaan zitten, maar ik wil de lokale bestuurder uitdagen om die uitbreiding toe te staan. Ik denk dat er dan heel veel initiatieven mogelijk zijn, in heel het land.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Paternotte nog een vraag?

De heer **Paternotte** (D66):

Vanuit de PVV is in ieder geval helder dat er geen enkele beperking is als welke

gemeente in Nederland dan ook zegt: we willen landbouwgrond gaan opkopen.

De heer **Madlener** (PVV):

Die landbouwgrond hoeft je niet op te kopen. Je moet als gemeente buiten de bebouwde kom woningbouw toestaan, op die plek of op die plek. Daar moet je met de bevolking over spreken. En wat voor huizen willen we daar? Voor jongeren? Voor ouderen? Voor doorstromers? Willen we juist wat vrije kavels voor mensen die dat leuk vinden? Dat is allemaal prima. Dat kan de gemeenteraad heel goed bepalen. Ik denk ook dat het de taak is van de gemeenteraad om te inventariseren waar de behoefte ligt binnen de gemeente en hoe die gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt me uitstekend. De provincie moet er een terughoudende rol in hebben, niet zoals Zuid-Holland, dat op de bestuurderszetel is gaan zitten. De provincie moet alleen maar ingrijpen als het helemaal misgaat in de regionale markt. De lokale bestuurder moet aan zet zijn. Die weet wat er gevraagd wordt en die moet de initiatieven ontplooiën. Een baatbelasting zou daarbij kunnen helpen zodat de infrastructuur betaald wordt uit de grondexploitatie. De grondprijzen gaan skyhigh — de gronden worden heel veel waard — en we moeten zorgen dat die worden omgezet in kwaliteit voor de mensen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Paternotte.

De heer **Paternotte** (D66):

Als dit dan op een heleboel plekken niet gebeurt, mag de minister dan een bouwlocatie aanwijzen?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik zou heel graag al die verplichtingen van gemeenten verminderen, zoals het verplicht windmolens bouwen, het verplicht asielzoekerscentra bouwen, en verplicht van het gas af, en dan een taakstelling aan gemeenten geven: ga eerst verplicht de woningbehoefte onderzoeken die u in de komende tien jaar heeft en maak een plan hoe u daaraan gaat voldoen. De gemeenten zouden zich daarmee bezig moeten houden en niet met asielzoekers en windturbines. Gewoon huisvesting voor de bevolking, dat lijkt me een hele mooie taak voor al die wethouders.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een vraag van de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vind het mooi dat de heer Madlener de vinger legt op het grote geheim van het probleem "wonen": de Bermudadriehoek van de betaalbare woningbouw. Ik ben de paragraaf over grond vergeten, dus daarom heb ik een vraag aan de heer Madlener. Ik neem aan dat de opbrengsten van de baatbelasting die hij voorstelt, en misschien ook wel een planbatenheffing, waar ik hartstikke voor ben en waarmee de minister aan de slag kan, zo te horen benut kunnen worden voor een sociale grondprijis voor sociale koopwoningen en voor corporaties die betaalbare woningen moeten bouwen. Ik merk dat de heer Madlener een gruwelijke hekel heeft aan belastingen. Is hij dan ook bereid de winstbelasting voor woningcorporaties af te schaffen?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik krijg op dit moment allerlei lobbyisten naar mij toe. Ze willen allemaal geld. Het eerste wat ze aan me vragen is waar ze subsidie kunnen krijgen. Het enige wat ik kan zien is

dat de staatskas redelijk leeg is. Ik zie allerlei waarschuwingen dat er zelfs bezuinigd moet worden. Het is niet aan mij om hier de financiële middelen te gaan uitdelen. Ik denk dat we met goed beleid en minder regels meer kunnen bouwen voor minder geld, dus ook meer betaalbaar voor de Nederlanders. Dat is mijn stelling.

Ik vraag een onderzoek naar baatbelasting, want ik heb die niet uitgewerkt. Er ligt het een en ander aan ideeën en ik denk dat die richting van denken goed kan zijn. Ik wil de minister dus vragen daar zelf over na te denken en er een antwoord op te geven. Dat zou kunnen helpen, maar niet op de hele korte termijn. Als er vervolgens van de 100 woningen die je mag bouwen, 30 sociaal moeten zijn, betalen die 70 andere de sociale woningen vanuit de grondexploitatie. Zo werkt dat. De vrijesectorwoningen worden wat duurder en de betaalbare woningen wat goedkoper. Zo is het altijd gegaan en dat lijkt me prima. Als die verhouding maar gezond blijft, want als je op een gegeven moment met te weinig dure woningen te veel goedkope moet gaan betalen, kan je geen mooie woningen meer maken. Dan gaat het hele plan niet door.

De voorzitter:

Dat is een helder antwoord.

De heer Madlener (PVV):

In mijn ogen hoeft er geen belastinggeld te worden toegevoegd aan een gezonde grondexploitatie.

De voorzitter:

Helder. Er komen nog twee andere interrupties. Eerst de heer Flach namens de SGP.

De heer Flach (SGP):

Ik hoor de heer Madlener pleiten voor een sterke lokale regie en zo'n beetje voor het afschaffen van provinciale en nationale regie. Hoewel het best sympathiek klinkt, lijkt me dat erg onverstandig. We moeten ook recreëren en je grenst als gemeente nou eenmaal aan een andere gemeente. Als we zo doorgaan, grenzen provincies ook aan elkaar. Een bepaalde vorm van regie lijkt me altijd verstandig, maar daar gaat mijn vraag niet over. Mijn vraag gaat over wat u in een bijzin zei als een niet-antwoord op de vraag van de heer Paternotte. Hij vroeg of u landbouwgrond zou willen opofferen voor het bouwen van woningen. Met andere woorden: koeien weg, huizen erop. Is dat wat u wilt?

De heer Madlener (PVV):

Het is natuurlijk altijd een vraag wat je met de ruimte doet. Dat is zo. Als je heel veel immigratie wilt en toestaat, zul je aan die mensen ruimte moeten geven om te wonen en om wegen te maken. Dat kost ruimte. Dan moet je inderdaad een keuze maken waar dat kan. Ik vind dat een hele mooie taak voor de gemeente. Ik zeg erbij dat er heel veel agrariërs of grondbezitters zijn die dolgraag zouden willen bouwen op hun grond. Die grond wordt dan immers tien keer zo veel waard en dan kan je stoppen met werken. Er zijn er veel die dat willen. Ik vind de vrijwilligheid heel belangrijk. We zijn niet voor dwang of uitkopen of wat dan ook. Het moet op vrijwillige basis kunnen. Er zijn veel initiatieven die momenteel worden gefrustreerd. Ik hoop dat dit uw vraag beantwoordt. Maar inderdaad, lokaal moet de afweging worden gemaakt waar die woningen gebouwd moeten worden. Je ontkomt er dan niet aan om gebieden aan te wijzen. Dat kunnen ook oude bedrijventerreinen zijn. Het kan en het is aan de lokale overheid. Het zal zeker ruimte gaan kosten.

De voorzitter:

De heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Dank voor het antwoord. Het is niet een heel duidelijk ja, maar ik interpreteer het wel als een ja. De PVV zou dus duidelijk landbouwgrond willen inzetten om woningen te bouwen. Dat is precies waar boeren altijd bang voor zijn geweest. U noemde snel even wat percentages, zoals "15% is nu in gebruik voor woningbouw". Met uw lokale regie zou dat heel snel kunnen oplopen naar 20%. Dit betekent dat er ook 5% van het landbouwareaal zou moeten verdwijnen. Heeft de heer Madlener enig idee wat dat betekent voor de veehouderij in Nederland?

De heer **Madlener** (PVV):

De SGP gaat nu goochelen met cijfers. We hebben ongeveer 8 miljoen huizen in Nederland. Als je 20% meer ruimte aan woningen geeft, praat je over 1,6 miljoen woningen erbij, als ik even snel reken. Dat hoeft natuurlijk niet. Het zou wel goed zijn om bijvoorbeeld met 1% meer woningen te beginnen. Ik noem maar iets. Er is nu een heel groot tekort en dat komt door al die immigratie. We kunnen wel zeggen "ja, er mag niks worden opgeofferd", maar dan krijg je dat inbreiden en verdichten. Nederland wordt dan geen mooier land en die wijken worden niet leefbaarder. Kinderen kunnen er niet meer buitenspelen en dat is niet gezond. Ik wil alleen maar zeggen: we hebben nou eenmaal zoveel mensen in ons land en die moeten we faciliteren. Koeien of mensen is helemaal geen vraag. Het is altijd mensen eerst. In lokale gemeenten moeten we kijken hoe we dat op een verstandige manier gaan doen met kwaliteit voor de toekomst. We moeten geen nieuwe achterstandswijken bouwen. Dat herhaal ik nog maar eens. Volgens mij is het prima mogelijk met een gesloten beurs. Al die woningen leveren alleen aan btw al miljarden op.

De voorzitter:

Dan gaan we nu naar mevrouw Welzijn met een vraag namens de fractie van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Sommige dingen vergen regie en sommige dingen gaan heel organisch, want er is hier geloof ik een meerderheid ontstaan voor de planbatenheffing. Dat is even de constatering. Ik heb een vraag aan de heer Madlener. Wonen is een grondrecht en zo moeten we dat ook behandelen. Niet alleen marktpartijen moeten zich dan gedragen, ook de overheid. Als je kijkt naar het fiscale regime dat we hebben, zou je je best kunnen afvragen of de overheid via de fiscaliteit niet net zo hard aan het meegraaien is. Daarom vraag ik hoe de PVV aankijkt tegen de fiscaliteit in relatie tot het woonbeleid.

De heer **Madlener** (PVV):

Wij hebben het er net al over gehad bij het huurbeleid. Hoge belastingen frustreren de woningmarkt. Minder belasting is wat dat betreft wenselijk. Aan de andere kant moeten we ook niet de verkeerde partijen zich laten verrijken. De grond levert gigantisch veel geld op. Daarvan moet ook infrastructuur worden aangelegd. Dat hoort daaruit te komen. Je kan niet zeggen: de belastingbetaler betaalt de infrastructuur en ik strijk de winst op. Dat kan echt niet. We moeten verstandig belasting heffen waar dat nodig is. Een planbatenheffing past daar denk ik goed bij. Die geeft de lokale overheid meer directe mogelijkheden om de infrastructuur te bekostigen. We moeten wel goed kijken naar die fiscaliteit. Dat ben ik heel erg eens met mevrouw Welzijn. Ik hoop dat we

binnenkort aan tafel zitten om ook die investeringsmogelijkheden beter te maken, bijvoorbeeld voor pensioenfondsen, zodat ze in de rij staan om te mogen investeren in Nederland en niet meer zo snel naar het buitenland gaan, waar het kennelijk nu interessanter is.

De voorzitter:

Dank u wel, heer Madlener. Dan gaan we naar de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer Peter de Groot namens de fractie van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het moment is gekomen. Dank, heer Madlener. Ik zet nu de tijd aan.

Voorzitter. Meestal begin ik de bijdrage van de VVD met de oproep dat wij vinden dat je fijn en veilig moet kunnen wonen. Maar dat is voor veel mensen verder weg dan ooit. Het woningtekort neemt niet af, maar loopt op. Ook de betaalbaarheid, of beter gezegd de onbetaalbaarheid van woningen loopt op. Om die reden is het onbestaanbaar dat het bouwvolume inzakt, want bouwen is wat ons betreft de echte oplossing voor het probleem. Sinds 2012, de jaren na de bouwcrisis, is de bouwproductie elk jaar gestegen naar een aantal van 85.000 huizen vorig jaar, inclusief tijdelijke woningen en transformaties. Maar in 2023 zijn er maar nipt 50.000 vergunningen afgegeven, terwijl we niet precies weten wanneer en of deze huizen ook echt gebouwd gaan worden. Dat is onbestaanbaar. We kijken dus tegen een bouwdip aan. Het was nu juist vanwege de wens om meer te bouwen dat er twee jaar geleden een minister is aangesteld, met wie we vandaag debatteren, om die bouwlocaties vlot te trekken, procedures te vereenvoudigen en bouwprojecten uit het slop te trekken. Dat is juist gedaan om marktpartijen datgene te laten doen waar ze goed in zijn: bouwen. Namens de VVD heb ik de afgelopen twee jaar meerdere moties ingediend om de minister aan te moedigen meer goedkopere bouwlocaties te zoeken, moties over het uitruilen en beschikbaar stellen van bouwgrond, over het inzicht waarom projecten niet doorgaan en over de toezegging dat er 50.000 middenhuurwoningen zullen worden gebouwd door investeerders. Ondanks al die aanmoedigingen en de introductie van steeds meer regels en wetten neemt de bouw niet toe, maar keldert de bouw juist. Alles draait hierbij om voldoende investeringen om 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar te halen. Er is grote onzekerheid over de haalbaarheid van bouwplannen door de verstikkende regulering van de middenhuur, steeds meer regels en regie en door de betaalbaarheidsgrenzen. De focus op dure binnenstedelijke locaties geeft ook nog eens een keer vaak het laatste onuitvoerbare zetje. Dit zijn allemaal redenen waarom stekkers uit bouwplannen worden getrokken. Bouwers, investeerders en ontwikkelaars haken juist af in plaats van aan. Versta me niet verkeerd, een minister voor Wonen is echt een goede stap, juist om meer planmatig aan de woningbouwopgave te werken en bouwprojecten vlot te trekken. Daarom vraag ik nogmaals aan de minister: gaat u nu, zoals ook vandaag hier is besproken, echt sneller ingrijpen in bijvoorbeeld Lansingerland om zowel binnen- als buitenstedelijke bouwlocaties vrij te spelen? Daarnaast roep ik de minister op om de verstikkende huurregulering en de regels aan te passen om er zo voor te zorgen dat investeringen in nieuwbouw kunnen worden gegarandeerd. Wees daarin wat lichtvoetiger.

Voorzitter. Bouwen is de enige echte oplossing, maar ondertussen moeten we proberen om starters en middeninkomens toch een kans te laten maken op het aanschaffen van een woning. Ik heb daarover nog drie punten. Mijn eerste punt gaat over het bericht dat 11 maart in De Telegraaf stond. Er zijn op dit moment hypotheekverstrekkers die alleen

nog woningen financieren met een groen energielabel, oftewel minimaal label C of hoger, of woningen waarbij de koper een duidelijk plan heeft om deze van een lager label naar minimaal C te verbeteren. Natuurlijk ziet de VVD graag dat woningeigenaren de woningen verduurzamen als dat loont. Het feit dat een hypotheekverstrekker een hypotheek weigert, vinden wij de omgekeerde wereld. Hiermee worden juist de starters en de middenklasse gepakt. Zij zijn aangewezen op die betaalbare woningen. Mijn vraag aan de minister luidt: kunt u zorgen dat deze beperking van tafel gaat?

Het tweede punt gaat over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dat is een instrument waarmee we vooral starters, maar misschien ook middeninkomens kunnen helpen aan een betaalbare woning op de koopmarkt. Dit slaat ook enorm aan op de petitieaanbieding die we hier hebben staan en op de oproep om koopwoningen voor starters echt betaalbaar te maken. We wachten inmiddels anderhalf jaar op dit fonds en anderhalve maand geleden gaf de minister aan dat eind van dit kwartaal, nu ongeveer, alles in kannen en kruiken zou zijn. Mede door de inzet van de VVD en, onder andere, de ChristenUnie kan de bijeengebrachte 70 miljoen ingezet worden om meer starters te gaan helpen met een woning. Ik moet natuurlijk niet vergeten ook het CDA te noemen. Het is zeer terecht dat ik dat ook doe.

Ik kom op mijn laatste punt. Hoe staat het met meer inzicht in en de betrouwbaarheid van energielabels? Ik heb, vaak samen met de SP, meerdere moties ingediend over een beter en betrouwbaarder energielabel om fraude daarmee tegen te gaan, juist ook om gebruik te maken van informatie uit de woning zelf. Ik hoor graag van de minister hoe het daarmee staat.

Voorzitter. De VVD wil voor iedereen een fijne en betaalbare woning, maar laten we er niet omheen draaien. Het is een feit dat we daar nu niet naar op weg zijn. De VVD ziet het als de opgave van deze minister om meer marktmeester te zijn, flexibiliteit te betrachten rondom regels en regulering, en zuurstof in de bouwopgave te pompen.

De voorzitter:

U moet echt tot de afronding komen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Alleen dan helpen wij iedereen die op zoek is naar een woning. Tot zover.

De voorzitter:

Excuseer, u zat net zo mooi in uw laatste zin. Dan ga ik naar de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

De kern van een zeker bestaan is een dak boven je hoofd. Iedereen verdient een plek waar je tot rust kunt komen en waar je je veilig voelt. Een plek waar je kunt dromen en waar je je successen viert. Toch lijkt dit perspectief voor vooral veel jonge mensen verder weg dan ooit. Duizenden mensen kunnen geen betaalbare woning vinden en er is weinig zicht op verbetering. Recent werd bekend dat de woningmarkt weer oververhit aan het raken is. Makelaars geven aan dat er steeds meer wordt overboden terwijl de rente hoog blijft. Jongeren komen er dus steeds moeilijker tussen. GroenLinks-PvdA is van mening dat er meer gebouwd moet worden, vooral meer betaalbare woningen. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting geeft daar goede handvatten voor. Echter horen we ook zorgen onder huurorganisaties en bestuurders over de werking van de

wet. De sociale huurwoningvoorraad is slinkende en in grote steden lijkt de wet het bouwen van extra sociale huurwoningen mogelijk te frustreren. De verplichte 40% middensegmentwoningen voor deze gemeenten kan ervoor zorgen dat het voor hen moeilijk is om meer dan 26% sociale nieuwbouw te programmeren, omdat anders ontwikkelaars niet mee willen doen. Ik zou de minister dan ook willen vragen hoe hij waarborgt dat gemeenten die al op meer dan het gemiddelde zitten, niet gedwongen worden om minder te bouwen. Ik zie het echt als minimumeis en niet als maximumeis. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat de komende jaren de sociale huurwoningvoorraad juist groter wordt?

Voorzitter. Ik maak mij ook zorgen over tochtige woningen.

De voorzitter:

Excuus, ik zie twee heren die bijna uit hun jasje scheuren, zo graag willen ze een vraag stellen. De eerste vraag is van de heer Madlener, PVV.

De heer Madlener (PVV):

Eerst ben ik te oud en nu scheur ik uit mijn jasje. Nou, dat gaat lekker hier, zeg. Wel gezellig, maar ik geloof dat ik vanavond niet lekker slaap. Nu ben ik mijn vraag kwijt. De heer De Hoop van de PvdA vindt zo ongeveer dat half Nederland in een sociale huurwoning moet wonen. Hij denkt dat het zo ongeveer de droom is van mensen om in een sociale huurwoning te wonen. Die 30% is veel, want dat is een derde van je ontwikkeling. Je zou ook kunnen zeggen dat sociale koopwoningen ook heel aantrekkelijk zijn voor mensen. Niet iedereen wil namelijk huren. Je hebt ook mensen die best een huis van twee of tweeënhalve ton willen kopen. Hun eerste huis als starters. Zou het voor de heer De Hoop acceptabel zijn als we dat percentage van 30% wat omlaag brengen ten gunste van sociale koopwoningen, zodat ook die mensen aan de bak kunnen komen?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voordat ik begin met mijn antwoord constateer ik voor de tweede keer in dit debat dat ik de PVV best wel negatief vind spreken over mensen die in een sociale huurwoning zitten, als zou een sociale huurwoning minder waard zijn dan een koopwoning. Ik vind dat we daar met elkaar echt vanaf moeten. Het is niet het doel dat je vermogen opbouwt met een koopwoning. Een sociale huurwoning is ook hartstikke mooi en passend voor heel veel mensen. Als je nu kijkt naar de woningen die de afgelopen jaren gebouwd zijn, dan zie je dat het aantal sociale huurwoningen echt enorm naar beneden is gegaan. Daarom heb je meer regie nodig.

De wet regie zegt ook: er moet een minimumeis zijn van 30% aan sociale huurwoningen. Dat vind ik heel goed. Ik zie echter ook dat het in grote steden — ik noem Den Haag als voorbeeld — zou kunnen dat je een bepaalde groep uit de stad drukt als je daar verplicht 40% middenhuur moet bouwen. Dat zou ik echt niet willen. Ik vind het wel belangrijk dat je daar ruimte houdt om eventueel meer sociale huur te bouwen. Dat is mijn vraag ook aan de minister. Hoe kijkt u naar die zorg? Hoe let u erop dat dit ook door ontwikkelaars en anderen gezien wordt als een minimumeis en niet als maximumeis? Ik denk namelijk dat dat heel onwenselijk zou zijn.

De heer Madlener (PVV):

Ik krijg geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag is simpel. Die 30%-eis van de PvdA voor sociale huur, vindt de heer De Hoop dat ook sociale koopwoningen, dus

koopwoningen in de betaalbare sector van twee tot tweeënhalve ton, een alternatief zouden kunnen zijn? De woningcorporaties kunnen moeilijk aan die taak voldoen. Zou sociale koop dan ook niet een rol moeten krijgen in het beleid van de minister?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Sociale koop mag van mij natuurlijk een rol krijgen, maar ik wil niet minder dan die 30% sociale huurwoningen erbij. Ik vind het van het grootste belang dat we het percentage sociale huurwoningen dat wij hebben in Nederland echt ophogen.

De **voorzitter**:

Peter de Groot, dit is uw laatste interruptie.

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

Dan moet ik goed uitkijken wat ik zeg.

De **voorzitter**:

Altijd.

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

Dat moet ik sowieso inderdaad, dat klopt. Ik ga dan toch voor de vraag over de doorstroming. Vanochtend hadden wij die bijeenkomst waar ik al aan refereerde. Eigenlijk was de oproep: wij onderschatten het belang van goed doorstromen en van die 40% in het middensegment dat er moet komen om ervoor te zorgen dat er meer doorstroming komt. Er rest nog steeds heel veel vraag naar koopwoningen van zes ton. Als die bezet worden en er voldoende woningen zijn, koop- en huurwoningen in het middensegment, dan zullen ook meer sociale huurwoningen vrijkomen voor degenen die er een nodig hebben. De heer De Hoop doet hier nu net alsof Amsterdam — ik noem even een voorbeeld — én 30% moet blijven bouwen én 40%. Maar dat is toch totaal onrendabel? Hoe kijkt de Partij van de Arbeid, GroenLinks-Partij van de Arbeid moet ik zeggen, aan tegen het fenomeen van doorstroming? Dat is namelijk ook een heel groot deel van de oplossing, in plaats van alleen maar sociale huurwoningen bijbouwen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik erken dat daar natuurlijk een heel groot probleem zit. Doorstroom zit in een groep die inderdaad wil doorstromen naar een wat grotere, duurdere woning. Maar doorstroom zit ook in het feit dat heel veel mensen in een woning zitten waarin ze eigenlijk niet meer hoeven te zitten. Met name heel veel ouderen wonen in een gezinswoning, terwijl ze prima in een kleiner huis zouden kunnen wonen. Voor een deel moet je natuurlijk ook altijd duurder blijven bouwen. Maar het zit 'm voor mij voornamelijk in het soort woningen dat we bouwen. Daarom heb ik recent ook moties gesteund en mede-ingediend voor optoppen. Daarom vind ik dat je naar veel meer gezamenlijke woonvormen moet kijken, kleiner ook. Dan krijg je juist ook ruimte voor die jonge, startende gezinnen. Natuurlijk zit het probleem er, maar ik denk dat knabbelen aan de betaalbaarheidseisen er niet de oplossing voor is.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik was bij de tochtige woningen. Ik maak mij daar in brede zin zorgen over, ook bij huurders. Ik las recent een bericht in De Telegraaf waar ik graag mondelinge vragen

over had aangemeld, maar ik maak nu gebruik van de gelegenheid om hier een vraag te stellen aan de minister. Heel veel kopers nemen genoegen met een tochtige woning. Dit vind ik echt zorgelijk. Hoe kijkt de minister ernaar dat mensen door de enorme druk op de woningmarkt in woningen zitten die schimmelig en tochtig zijn? Wat kunnen we daar extra aan doen? Wil de minister ook kijken hoe we zo snel mogelijk enkel glas als gebrek kunnen aanmerken?

Dan wil ik graag van de minister horen hoe hij kijkt naar het afschaffen van de Vpb-belasting bij corporaties.

Ik ga over naar de grote olifant in de Kamer; we hebben het er net al over gehad: de macht van speculanten en grondbezitters. De hoge grondprijzen drijven de prijzen voor nieuwbouwwoningen enorm op. Bestemmingsverandering van grond kan ervoor zorgen dat de waarde 30 keer over de kop gaat. Dit terwijl de grondbezitters daar niets voor hoeven te doen. Dit is oneerlijk, want de winsten van speculanten worden nu betaald door hardwerkende huurders en starters, en door de belastingbetaler. Zij moeten immers de onrendabele toppen steeds aanvullen. Een oplossing ligt dus in óf het blijven subsidiëren van onrendabele projecten in een oververhitte woningmarkt, óf ook het afromen van de winsten van grondeigenaren. Mijn fractie kiest overtuigend voor het laatste.

Ik ben dus ook blij met de tussenrapportage van het ibo woningbouw en grond. Gezien de lange processen die de voorgestelde beleidsveranderingen waarschijnlijk met zich meenemen, is het belangrijk om zo snel mogelijk aan de slag te gaan. Van welke beleidsoplossingen maakt de minister nu al werk? Wordt er bijvoorbeeld al gezocht naar extra woningbouwplannen bij gemeenten om de overprogrammering uit te breiden? Kan er een start worden gemaakt met het oprichten van een landelijke grondfaciliteit? Veel partijen hadden in hun verkiezingsprogramma de planbatenheffing staan. Ik voelde hier al een meerderheid. Is de minister bereid om daar stappen in te zetten?

Gemeenten hebben massaal grond van de hand gedaan. Dat vindt mijn fractie zonde, omdat speculanten daardoor vrij spel krijgen. Is de minister het met ons eens dat we gemeenten juist in stelling moeten brengen om wél grondposities in te kunnen nemen? Wat doen we nog extra om dat voor elkaar te krijgen?

Dan naar de betaalbare bouw. Hoe staat het met de uitwerking ...

De voorzitter:

Als u heel even wilt pauzeren, want er is een vraag voor u van de heer Flach, SGP.

De heer Flach (SGP):

Naast allerlei heel interessante dingen die ik hoor van de heer De Hoop, hoor ik ook iets waar ik een vraag bij heb. Dat gaat over een actieve grondpolitiek van gemeenten. Het kwam bijna in een bijzin langs, maar bent u het met mij eens dat dit echt de vrijheid zou moeten zijn van een gemeentebestuur? Er zijn gemeenten die het volop doen. Het kan ook heel verstandig zijn, om speculaties te voorkomen. Tegelijkertijd brengt het enorme risico's met zich mee, want we gaan ergens in zo'n project een keer een dip meemaken en dan liggen het renterisico en andere risico's volledig bij gemeenten. Weegt de heer De Hoop dat ook mee?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dat weeg ik mee. Ik vind ook dat we moeten kijken hoe we daar met elkaar financieel zorg voor kunnen dragen. We hebben gezien wat er de consequentie van is geweest dat we na de economische crisis heel veel grond van de hand hebben gedaan. Nu kopen we die tegen de duurste prijzen weer terug. Dus ik denk dat je er heel voorzichtig in moet zijn. Als er financiële risico's in zitten, zouden we die met elkaar moeten dragen.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik was gebleven bij de uitwerking van de motie over het onderzoek naar instrumenten zoals de SBI. Hoe staat de minister tegenover een planpremie voor gemeenten die harde woningbouwplannen afleveren?

Voorzitter. De wet regie is een belangrijke stap in het realiseren van meer betaalbare woningen. De inzet mag daar echter niet ophouden. Bijna iedere Nederlander heeft direct of indirect te maken met de impasse in de volkshuisvesting. Wij zijn de enigen die daar iets aan kunnen doen. Mijn fractie hoopt dan ook dat er de komende jaren met lef en visie beleid wordt gemaakt om die problemen op te lossen. Onconventionele maatregelen zijn daarbij onontkoombaar. Als we de problemen serieus nemen, durven we die actieve maatregelen ook echt te nemen. Dat begint met grondpolitiek. Ik hoop van harte dat niet alleen GroenLinks-Partij van de Arbeid maar ook de andere partijen daarvan doordrongen zijn.

Ik kijk even naar de voorzitter of ik nog tijd heb.

De voorzitter:

Nog 35 seconden.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zag de oproep van de heer Paternotte vanochtend over ASML. Ik was daar enorm blij mee. Ik heb ook even contact gehad met de burgemeester van Eindhoven. Die zei dat de samenwerking tussen lokale politiek en ASML heel goed werkt. Maar het zou misschien ook helpen als het Rijk daar actief in meedenkt. Kan de minister op dat soort zaken wat regie nemen?

Dan de doorbouwgarantie. ChristenUnie en GroenLinks-Partij van de Arbeid pleiten daar al lang voor. Kan er niet ook een rol zijn weggelegd voor bedrijven als ASML om daarin iets te financieren? Ik weet namelijk dat de minister vanwege het bedrag er een beetje terughoudend in was. Maar wat nou als bedrijven als ASML daar een rol in zouden kunnen spelen, wordt hij dan enthousiaster over die doorbouwgarantie?

Dank.

De voorzitter:

Dank u wel. Er zijn nog vragen voor u van mevrouw Welzijn en mevrouw Keijzer. Eerst mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik hoorde meneer De Hoop spreken over onconventionele maatregelen. Mijn fractie heeft het idee dat we juist heel gewoon moeten gaan doen. We moeten gewoon gaan

bouwen en gewoon korte procedures hanteren die passen op het productieslot in een fabriek. Ik vroeg me dus af wat u bedoelt met onconventionele maatregelen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dat zit 'm voor mij met name in actieve grondpolitiek. Maar ik ben het met mevrouw Welzijn eens dat als we heel snel heel veel woningen kunnen produceren, we dat gewoon moeten doen. Daar hoorde ik de heer Paternotte vanochtend ook over. Dit is de laatste keer dat ik u aanhaal, hoor, maar u noemde het fantastische voorbeeld van Van Wijnen, de fabriek in Friesland. Ik ken die overigens goed. Volgens mij zou je daar veel meer van willen. En dat is inderdaad best simpel: gewoon gefabriceerd zo veel mogelijk woningen bouwen. Als we dat met elkaar kunnen doen, dan moeten we dat ook gewoon doen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik naar mevrouw Keijzer, BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik dreigde even af te dwalen toen de heer De Hoop aan de minister vroeg om iets te gaan doen aan de tochtige woningen. Toen zei ik tegen meneer Flach: volgens mij ga je daar dan gewoon heen met een kitspuit. Maar dat is vast te simpel, dus laat ik over iets ingewikkelders beginnen. Hoe kijkt de heer De Hoop naar de discussie die ik ben begonnen over de bouwlocatie Bleizo-West? Daar zijn nu gigantisch hoge windturbines gepland, terwijl dat bij uitstek een plek is voor woningbouw. En we weten ook met z'n allen dat het vanwege de netcongestie nog maar zeer de vraag is of het daar allemaal gaat lukken met die windmolens. Is dit nou niet zo'n locatie waarvan je tegen elkaar zegt: mensen, dit moet hier toch op deze manier gebeuren?

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

De eerlijkheid gebiedt mij te zeggen dat ik het genoemde voorbeeld gewoon niet kende. Dat is dus gewoon even de eerlijkheid. Ik zie dat wij een enorme uitdaging hebben op het gebied van klimaat en dat daar windmolens voor nodig zijn. Dat staat wat mij betreft vast. Ik vind het eigenlijk ook een beetje een afleidingsmanoeuvre om het over andere problemen te hebben die er ook voor zorgen dat we die woningbouwproblematiek hebben. Ik denk niet dat minder klimaatmaatregelen nemen de oplossing is. Wat mij betreft gaat dat gewoon hand in hand en kan dat naast elkaar bestaan.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Mijn partij heeft nu een beetje het gevoel dat we heel erg lang gehad hebben met biomassa. Heel erg lang werd er gedaan alsof dat dé klimaatoplossing was. Nu blijven politici ook hangen in de overtuiging dat eenmaal aangewezen locaties voor windturbines moeten blijven, terwijl we volgens mij met allemaal problemen zitten op het gebied van gezondheid en netcongestie. We staan hier met elkaar voor de grote vraag: hoe komen we aan huizen? Hier kunnen er ook nog 1.200 in het sociale segment worden gebouwd. Ik stel dus toch de vraag aan de heer De Hoop om niet dezelfde fout te begaan als met de biomassa en met een open blik te kijken naar al die aangewezen windturbinelocaties.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Zoals ik al eerder zei, ik ken de specifieke casus niet. Ik ben best bereid daarnaar te kijken, maar ik heb zo'n gevoel dat mijn mening niet verandert.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat is dan een droeve, trieste constatering in deze commissie, die vandaag bij vlagen toch zeer gemakkelijk is. Maar zo is het leven. Dank u.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik vind het dan wel heel jammer dat ik de reden ben dat mevrouw Keijzer deze conclusie moet trekken. Dat doet mij niet goed. Ik denk dat de heer Madlener dus niet de enige is die vanavond slecht slaapt.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Dat zou te veel eer zijn voor de heer De Hoop. Zo erg is het nou is het nou ook weer niet.

De **voorzitter**:

Gelukkig. De vrede is wedergekeerd, dus dan ga ik de heer De Hoop bedanken voor zijn betoog. Dan ga ik naar de heer Paternotte, D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik ga proberen te komen met een dusdanig fris verhaal dat mensen toch iets lekkerder slapen. Maar het is in ieder geval mooi om te constateren dat we in dit commissiedebat al even een planbatenheffing hebben ingevoerd waardoor de maatschappij mee gaat profiteren, samen met de eigenaren, van de wijziging van bestemmingsplannen.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Voorzitter, even ...

De **voorzitter**:

Ja, mevrouw Keijzer?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

... een punt van orde. Daar heb ik nog niks over gezegd. Ik hecht er toch even aan om dat te benadrukken.

De **voorzitter**:

Oké. We gaan luisteren naar de heer Paternotte van de fractie van D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Mag ik dit als interruptie zien? Dan kan ik er namelijk op ingaan.

De **voorzitter**:

Het is geen interruptie.

De heer **Paternotte** (D66):

Nou goed, mevrouw Keijzer heeft er nog niets over gezegd.

Woningzoekenden die hunkeren naar huizen onder de twee ton, zo luidde die mooie kop in het AD van vorige week. Je las daarin dat mensen zich op funda kapot zitten te surfen naar woningen onder de twee ton. De meeste mensen zoeken daarop, maar dat geldt slechts voor 2.000 van de 70.000 woningen die te koop zijn op funda oftewel 3%, terwijl de grootste groep woningzoekenden dus daarnaar op zoek is. Dat is dus een enorme mismatch waar vooral starters de dupe van zijn. Want als ze weer concluderen dat er

geen betaalbaar huis te vinden is, dan blijven ze toch maar langer op zolder bij hun ouders wonen, gaan ze niet samenwonen met een geliefde, stellen ze het stichten van een gezin langer uit en staat het leven stil. Op die manier krijgen we nooit die 18 miljoen mensen.

Voorzitter. Gaat dit veranderen als we op dezelfde voet doorgaan? Het antwoord is natuurlijk nee. Mijn collega Boulakjar heeft tijdens de begrotingsbehandeling van BZK daarom een motie ingediend om betaalbaarheid als voorwaarde op te nemen in alle bouwsubsidies, in alle Startbouwimpulsen, in andere impulsen en in woonafspraken. Die motie is unaniem aangenomen, ondanks het oordeel van de minister. Ik wil van de minister weten hoe het staat met de uitvoering van deze motie, ook in aanvulling op wat de heer Flach vroeg over de hypotheeknormen voor woningen met een zuinig energielabel. Experts wijzen er namelijk ook bij ons op dat de kans inderdaad erg groot is dat een woning met A+++ gewoon €50.000 duurder wordt door die extra ruimte.

Voorzitter. Het valt ook op dat al die jonge starters, alleenstaanden en ouderen die op zoek zijn naar betaalbare woningen, eigenlijk heel bescheiden zijn. Zij willen gewoon een betaalbaar dak boven hun hoofd, maar 5 miljoen van de 8 miljoen woningen in Nederland zijn daar niet geschikt voor, want dat zijn 5 miljoen eengezinswoningen. Ik ben zelf onderdeel van een gezin, maar er zijn maar 2,4 miljoen gezinnen in Nederland. De hele grote eengezinswoningen zijn voor heel veel mensen in Nederland onbetaalbaar en voor heel veel mensen die er wonen, zijn ze eigenlijk groter dan ze misschien nodig hebben. Die sluiten dus helemaal niet aan bij de wensen van de meeste woningzoekenden. Toch kiezen we er nog steeds voor om specifiek de bouw van dit soort woningen te stimuleren, terwijl betaalbaar bouwen er juist voor zou zorgen dat er meer doorstroom op gang komt, zowel vanuit die gezinswoningen als omhoog. Dat kan ook. De heer De Hoop begon net al over een bedrijf in Friesland. Ik wil niet de bedrijfsnaam noemen om geen reclame te maken. Er is ook nog een ander bedrijf, ook in Friesland, dat eigenlijk hetzelfde doet. Die bedrijven kunnen de kosten laag houden, namelijk €160.000 voor een woning, door die fabrieksmatig te bouwen. Ze lopen wereldwijd mee in de top. Als die bedrijven echt willen kunnen opschalen, dan moet Nederland deze specialiteit ook wel echt omzetten in het streven naar meer betaalbare huizen. Dan moeten we iets doen aan de stapeling van eisen die vaak ook nog eens per gemeente verschilt, want gestandaardiseerd bouwen is natuurlijk lastig als je in elke gemeente iets anders moet opleveren.

Daarom wil ik kijken naar het goede voorbeeld van Amsterdam, namelijk het Doorbouwakkoord. Amsterdam voorkomt dat plannen onuitvoerbaar of onbetaalbaar worden door een stapeling van eisen. Is de minister bereid om daaraan bij te dragen? Wil hij ervoor zorgen dat we stoppen met het bouwen van grote eengezinswoningen waar de meeste woningzoekenden alleen van kunnen dromen en dat we ons gaan richten op betaalbare woningen en betaalbare appartementen? Want we weten dat iedereen op funda juist daarnaar op zoek is. Wat vindt de minister van het Doorbouwakkoord van Amsterdam? Hoe kunnen we andere gemeente helpen om hetzelfde soort akkoorden te sluiten met woningcorporaties en de markt om ervoor te zorgen dat er geen bovenwettelijke eisen liggen en dat je kunt standaardiseren? Op die manier kan het bouwen zoals in Friesland — het is goed dat we ook nog eens iets noemen van buiten de Randstad — echt van de grond komen.

De voorzitter:

Dan ga ik naar een interruptie van mevrouw Welzijn van de fractie van Nieuw Sociaal

Contract. Dit wordt haar laatste interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Als ik iets heb voor mevrouw Vedder zal ik het appen.

Ik ben enorm fan van de bouw in fabrieken om de bouw betaalbaar te maken. In mijn vorige werk heb ik gemerkt dat je, als je daarmee aan de gang gaat, sneller klaar bent dan de locatie klaar is. Dan moet je op zoek naar ruimte waar je die fabriekswoningen kunt gaan opslaan, met alle kosten van dien. Is D66 het met mijn fractie eens dat we, als we daar volle bak op willen inzetten, niet anders kunnen dan de procedures in lijn brengen met het productieslot waar deze bouw uit komt?

De heer **Paternotte** (D66):

Ja, we delen dat we die willen versnellen. Daar heeft de minister ook iets over gezegd waar de Raad van State niet helemaal blij mee is. De ene fabriek in Friesland, die net door de heer De Hoop bij naam werd genoemd, kan er 4.000 per jaar produceren. Ik zie nog niet helemaal dat dat er dan meteen zo veel zijn dat alle locaties verstopt zitten. Maar als daar sprake van is, dan willen we natuurlijk graag alles versnellen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Paternotte** (D66):

Nieuwbouw is keihard nodig, maar de grote winst zit eigenlijk ook in het beter benutten van bestaande gebouwen. Het is eigenlijk beschamend om te zien dat er bijna duizend voetbalvelden aan zakelijk vastgoed leegstaan, 5 miljoen vierkante meter! Dat zou in principe ruimte kunnen zijn voor 80.000 tot 100.000 betaalbare starterswoningen. Ik zou eigenlijk een oud-Kamerlid met een soort cultstatus willen parafaseren door te zeggen: we moeten verbouwen, verbouwen, verbouwen. Dat is de sleutel tot het sneller oplossen van de woningnood. Want die leegstand van zakelijk vastgoed loopt zelfs verder op nu steeds meer mensen thuis blijven werken. Ik denk dat iedereen wel een kantoorkolos in de buurt kent waarvan je denkt: zo zonde dat deze ruimte al zo lang leegstaat.

Ondertussen is het voor sommige vastgoedverhuurders rendabeler om het zakelijk vastgoed leeg te laten staan dan om het om te bouwen naar woningen. Wat ons betreft is dat in deze tijd echt niet te verantwoorden. Gemeenten hebben wel mogelijkheden om dit aan te pakken, bijvoorbeeld met een leegstandverordening, maar dat doen ze sinds de invoering van de nieuwe Wet kraken en leegstand eigenlijk heel weinig, vaak ook vanwege capaciteitsgebrek. Dus ik wil van de minister weten wat hij vindt van een leegstandregister naar Belgisch voorbeeld, in combinatie met een leegstandtaks, zodat er een serieuze prikkel komt om te verbouwen.

Voorzitter. De schrijnende staat van de woningmarkt begint nu ook een bedreiging te vormen voor ons vestigingsklimaat. Nederland is nog steeds een enorm aantrekkelijk land voor bedrijven om zich te vestigen. We hebben die bedrijven ook heel hard nodig. Maar het gebrek aan huisvesting is een van de redenen waarom bedrijven steeds vaker vestiging in Nederland heroverwegen. Naast de plannen van formerende partijen om de deuren te sluiten voor broodnodig internationaal talent, heeft het natuurlijk ook te maken met ...

De **voorzitter**:

Uw laatste zin, alstublieft.

De heer **Paternotte** (D66):

De heer De Hoop heeft het voorbeeld van ASML genoemd. Mijn vraag is of de minister mogelijkheden ziet om dit te ondersteunen, zoals de heer De Hoop ook vroeg.

Een laatste oproep, voorzitter. Het nieuwe kabinet zit er voorlopig nog niet. Je kunt veel zeggen van deze minister. Hij zegt zelf ook altijd van alles, maar hij werkt wel door. Hij is net gekomen met weer een heel belangrijke wet. Het is een belangrijke oproep aan ons allemaal om ervoor te zorgen dat we die ook snel behandelen, zodat we betaalbare woningen kunnen realiseren in Nederland.

De **voorzitter**:

Heel goed. Dank u wel, meneer Paternotte, namens de fractie van D66. Er is nog een interruptie voor u van de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Er is veel te zeggen over wat de heer Paternotte zei over eengezinswoningen en modulaire woningbouw. Er zijn prachtige initiatieven, maar die blijken nog niet echt winstgevend. Dat is een van de problemen bij het opschalen, dus er is wel een zetje nodig. Maar even over ASML en de woningbouw. Ik vind het een prachtig initiatief van dit bedrijf. De heer Paternotte roept minister De Jonge op om een zetje te geven, want dan komt het goed. Hoe ziet de heer Paternotte dat voor zich? Vindt hij dat ASML en de regio Eindhoven, en ook het Rijk, daaraan moeten bijdragen? Hoe dan? Moet dat bijvoorbeeld uit het groeifonds komen? Daar zit nog geld in en daar kunnen woningen uit gefinancierd worden voor iets wat superinnovatief is. Hoe kijkt hij daartegen aan?

De heer **Paternotte** (D66):

Als we een nieuwe tranche van het groeifonds openstellen, zou je daar inderdaad aanvragen voor kunnen doen. Daar zijn wij een groot voorstander van. De minister heeft dat helaas net uitgesteld, dus dat is jammer. Ik vind het een goede vraag. Ik vind het altijd flauw om te zeggen "dat vraag ik juist aan de minister", maar dat is op zich wel wat ik van plan was om hier te doen. De heer De Hoop heeft ook nog even met de burgemeester van Eindhoven — hoe heet hij ook alweer? Dijsselbloem — gebeld, die ook wel mogelijkheden ziet om daarbij een rol te spelen. Ook de aandacht die wij er hier aan geven, kan helpen, denk ik. Het zou natuurlijk mooi zijn als er meer bedrijven zijn die aan het Brainport Betaalbaar Wonen Fonds gaan bijdragen. In principe zijn het vooral natuurlijk bedrijven die een soort extra maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen. Dat vind ik mooi. Philips deed dat eerder zelfs met een heel Philipsdorp, maar dat was echt voor hun eigen werknemers. Dit is een ander model. Als je dat kan ondersteunen door er aandacht aan te geven of door in regelgeving dingen te doen, is dat wat ons betreft heel wenselijk.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Ik hoorde de heer Paternotte iets zeggen over de mismatch tussen het aantal gezinswoningen en het aantal gezinnen in Nederland. Ik heb bij de Woontop ook gezegd dat we misschien beter een relatietop zouden kunnen houden, zodat mensen elkaar vinden en samen in een woning gaan wonen. Ik zie wel aanknopingspunten. Kan ik met

de heer Paternotte optrekken in een gezinsvriendelijker beleid, zodat we op die manier het aantal gezinswoningen wat beter kunnen benutten?

De voorzitter:

Dit is een heel bijzonder debat. De heer Paternotte.

De heer Paternotte (D66):

Zeker. We hebben nu het beeld van een SGP-D66-relatietop die we samen gaan organiseren. Ik weet niet of dat de heer Madlener beter doet slapen. Maar daar zijn we helemaal voor. Dat merk ik zelf ook. Voor gezinnen in Nederland zouden we heel veel maatregelen kunnen nemen, zoals bijna gratis kinderopvang, zodat het stichten van een gezin niet meteen hoeft te betekenen dat een ander deel van je leven stil komt te staan. Laten we in gesprek gaan om te kijken hoe we de kloven die er soms tussen onze partijen zijn, kunnen overbruggen, voor zo veel mogelijk moderne en traditionele gezinnen.

De voorzitter:

Er gebeuren heel mooie dingen hier. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Vedder. Zij spreekt namens de fractie van het CDA.

Mevrouw Vedder (CDA):

Dank, voorzitter. Aan het einde van de rit, dus wat voeg je dan nog toe? Dat vroeg ik me als debutant aan dit debat sowieso al af. Maar ik moet zeggen: het is een leuk eerste debat in deze commissie. Ik kijk uit naar de volgende samenwerking. Korthedshalve wil ik me in ieder geval aansluiten bij de door een heleboel van mijn collega's gesignaleerde zorgen over de beschikbaarheid van betaalbare woningen in combinatie met een bouwdep. Ook wij zien dat het belang van doorstroming cruciaal is. Wat ons betreft moet elke koop, elke transactie ook tot zo veel mogelijk verhuizingen leiden, zodat je weer beweging in je markt krijgt. Hoe sluit je nou aan bij de behoeften van de lokale gemeenschap? En hoe benutten we de bestaande voorraad?

Dus naast dat ik me aansluit bij die zorgen, ga ik proberen uit te vogelen wat ik nog kan toevoegen aan dit debat. Ik wil graag iets vragen over het Didam-arrest. Wij hebben er zorgen over dat dit het gemeenten lastiger lijkt te maken om de uitgifte van een kavel die bijdraagt aan de versterking van de gemeenschapszin, mogelijk te maken. Die gemeenschapszin is juist voor het CDA een essentieel onderdeel van het woondossier, want een huis is meer dan alleen stenen stapelen. Een huis is ook de plek waar je je thuis voelt, en dat is per definitie in een gemeenschap. We hebben daar een motie over ingediend en schriftelijke vragen over gesteld, waar we geruststellende antwoorden van de minister op gekregen hebben: nee, die ruimte voor de uitgifte van zo'n kavel blijft bestaan voor gemeentes. Maar daar zit wel een objectieve selectieprocedure aan vast, met allerlei criteria, en daar zitten weer formele eisen aan vast. Toen ik dit las, kwam toch wel even bij mij de gedachte op dat dit op papier wellicht geen beperking is, maar dat zo'n procedure in de praktijk uiteraard ook vertragend kan werken. Maar vooral hebben wij zorgen over hoe wij vertraging gaan voorkomen, omdat mensen bijvoorbeeld kopschuw worden, waardoor projecten afketsen. Want je zult maar een mooi plan hebben voor een stukje grond of een oud schoolgebouw, dat al tijden leeg staat maar dat niet van jou is, met veel maatschappelijke meerwaarde. Maar stap je nog naar de gemeente als je van tevoren weet dat zij die openbare selectieprocedure in alle lokale sufferdjes moet zetten, waardoor je haast zeker weet dat commerciële projectontwikkelaars erop afvliegen? Ik ben blij dat de minister in de beantwoording

aangeeft dat gemeentes geen signalen hebben dat dit voor problemen zorgt, maar ik heb in mijn eigen dorp gezien hoelang het al vóór het Didam-arrest duurde om een basisschooltje nieuw leven in te blazen. En kopschuwheid kun je toch moeilijk meten. Ik krijg van de minister dus graag een reactie op deze zorgen.

Voorzitter. Elk dorp en elke stad "een straatje erbij" is een uitstekend initiatief. Het CDA vindt dat ook dé manier waarop je ook werkelijk aan gemeenschappen kunt bouwen. Dus ik hoor graag wat de stand van zaken ten aanzien van de voortgang van "straatje erbij" is. Ik zou graag van de minister willen weten of er voorbeelden zijn van gemeentes waar het hopelijk al voortvarend gaat en die misschien ook wel slimme tips voor andere gemeentes hebben. Zijn er specifieke hobbels waar men tegen aanloopt? Ik kan me voorstellen, ook omdat ik het in mijn eigen omgeving zie gebeuren, dat er gemeentes zijn die misschien niet zo veel hebben met "een straatje erbij", omdat ze meer de focus leggen op inbreiden, terwijl de buurgemeente zegt: nou, wij willen niet alleen een straatje erbij, maar het liefst een buurtje erbij. Zijn er dan mogelijkheden tot uitruil of samen optrekken?

Voorzitter. Gemeentes kunnen via hun huisvestingsverordening voorrang geven aan inwoners met lokale binding. Wij vinden dat belangrijk voor de gemeenschapszin. Ik hoor van de minister graag meer over de voortgang daarvan. Zijn er cijfers van hoeveel gemeentes dit al doen en hoeveel gemeentes dit in de komende periode willen gaan doen?

Voorzitter. Mijn laatste punt zijn de alternatieve woonvormen voor specifieke doelgroepen: ouderen en in de zorg. Als het aan ons ligt, keert het bejaardentehuis weer terug in een nieuwe vorm, passend bij de uitdagingen van de toekomst, maar met de warmte van gemeenschap en gemeenschappelijkheid. Zou de minister kunnen reflecteren op wat dit beeld zou betekenen voor de bouw ervan? Wat moeten we de komende jaren anders gaan doen om dit beter vorm te geven? Wat zijn de uitdagingen? Zo weten we dat de realisatie van een verpleegzorgplek of een geclusterde woonvorm nu zeven jaar duurt en dat dat voor onzekerheid en terughoudendheid zorgt bij onze corporaties. Diezelfde vragen zouden we los willen laten op concepten als zorgbuurthuizen en knarrenhofjes.

De voorzitter:

Wilt u uw laatste zin uitspreken?

Mevrouw Vedder (CDA):

Zeker, toevallig ben ik daar ook net. Wat het CDA betreft gaan we die veel vaker realiseren dan ons tot nu toe is gelukt. Ook daar lopen we tegen hoge grondprijzen aan. Wij willen graag een reflectie van de minister op welke manier we dit soort projecten meer kans kunnen geven.

De voorzitter:

Bedankt, mevrouw Vedder namens het CDA. Dan vraag ik mevrouw Keijzer om het voorzitterschap over te nemen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Jazeker, voorzitter.

Voorzitter: Keijzer

De voorzitter:

Dan ben ik nu de voorzitter en is het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. Een leuk debat, en tegelijkertijd is het minder leuke nieuws dat we nog steeds in een hele diepe wooncrisis zitten en dat zelfs een speciaal rapporteur van de Verenigde Naties daar een toch wel heftig rapport over heeft gemaakt. Hij zegt dat deze wooncrisis al decennia in de maak is, door de markt steeds meer ruimte te geven in plaats van dat de overheid zelf zorgt voor genoeg huizen. Dit is het zoveelste rapport dat duidelijk maakt hoe de overheid heeft gefaald in het garanderen van het recht op adequate huisvesting.

En dan nu, voorzitter. Er is weliswaar nu brede erkenning van die wooncrisis, maar dat is natuurlijk geen oplossing. Sterker nog, de wooncrisis wordt alleen maar groter. Heel veel sprekers voor mij hebben erop gewezen dat de bouw juist dreigt te vertragen. Een paar concrete punten voor ons, voor vandaag: zorg dat nieuwbouw ook echt betaalbaar is, pak leegstand aan, zorg dat woningbouwcorporaties kunnen bouwen, pak dure grond aan, laat wooncoöperaties bouwen en bouw zorgbuurthuizen.

Laat ik beginnen met: zorgen dat nieuwbouw betaalbaar blijft. Deze wooncrisis gaat niet alleen over een tekort aan woningen, maar vooral over een tekort aan betaalbare woningen. Wij maken ons grote zorgen of nieuwbouwhuurwoningen straks wel zo betaalbaar zijn als wordt beloofd. De Woonbond sprak eerder de zorg uit dat huurders straks drie keer langs de kassa moeten. Een, omdat de huur hoger is vanwege een zuiniger energielabel. Twee, vanwege een hogere WOZ-waarde, die direct ook zorgt voor een hogere huur. Drie, omdat bouwers 10% hogere huur mogen gaan vragen voor nieuwbouw. Dan zijn we straks misschien hele mooie huurwoningen aan het bouwen, maar zijn die voor huurders alsnog onbetaalbaar. Graag een reactie.

Het tweede punt is: pak leegstand aan. Midden in een wooncrisis zien we nog steeds heel veel leegstand. Dat is eigenlijk te bizar voor woorden. Wat zien we dan het afgelopen jaar? Dat het aantal woningtransformaties niet gestegen is, maar juist is gedaald. Met name het aantal transformaties van kantoorpanden is 30% minder. Wat gaat de minister doen? De heer Paternotte haalde al een motie aan van mijn partij die helaas is weggestemd. 68 stemmen kreeg het voorstel voor de Vlaamse leegstandsbelasting. Dat is net iets te weinig. Ik hoop echt, en dan kijk ik nog een keer naar de collega's, dat we gaan zorgen dat leegstand wordt aangepakt, want dat moet echt.

Het derde punt: zorg dat woningbouwcorporaties kunnen bouwen. Voor de SP is het helder: we komen alleen uit deze crisis als we zorgen voor echte volkshuisvesting. Daarvoor moeten woningbouwcorporaties kunnen bouwen. In de formatiestukken zagen we dat er tot en met 2030 een tekort van 5,1 miljard aan investeringscapaciteit is. Het gaat dan onder andere om de bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en het toekomstbestendig maken van 675.000 bestaande woningen. We willen daar toch graag een reactie op van de minister.

De minister weet ook dat mijn partij een groot voorstander is van het afschaffen van de winstbelasting en ATAD voor woningcorporaties en daarmee huurders. Het blijft bizar dat huurders winstbelasting en de belasting voor belastingontwijkende multinationals

moeten betalen. Met dit geld kunnen we echt zorgen voor nieuwe woningen, maar ook het beter maken van bestaande woningen.

Dan het vierde punt: pak dure grond aan. Mevrouw Keijzer heeft zich nog niet uitgesproken, maar er tekent zich toch een meerderheid af voor een planbatenheffing, want te dure grond is gewoon een belangrijke oorzaak van deze wooncrisis. In de stukken van vandaag zien we nog meer oplossingen dan die al genoemd zijn. In het ibo zagen we het voorkomen van te hoge taxaties, het belasten van grond en de gemeentebegroting minder kwetsbaar maken voor grondexploitatie. De VNG zegt dat de waardesprongen van grond nu onvoldoende ten goede komen aan publieke doelen en dat de wetgeving op het gebied van taxatie, onteigenen en het kostenverhaal moet worden aangepast. De VNG zegt net als de woningbouwcorporaties: stop met het heffen van winstbelasting — daar is ie weer — maar dit keer op grondexploitatie. Dat zijn allemaal voorstellen waarmee we kunnen zorgen dat die grond betaalbaarder wordt. Graag een reactie.

Mijn laatste twee punten zijn kort. Er zijn twee punten die mijn partij aan het hart gaan. Ten eerste de wooncoöperaties. Met D66 en de ChristenUnie lukte het om bij de begroting 30 miljoen vrij te maken voor deze wooncoöperaties. Hoe staat het met de uitwerking? Wij zijn van mening — dat zijn de andere partijen ook, geloof ik — dat 30 miljoen niet genoeg is. Ook de speciale rapporteur van de Verenigde Naties zegt: je moet eigenlijk meer ruimte bieden aan inwoners om zelf woningen zonder winsttoegmerk te laten bouwen.

Helemaal tot slot, voorzitter: het zorgbuurthuis. Ik vond het mooi dat het CDA daarover begon. Dat zijn kleinschalige ouderenwoningen met zorg in de buurt. Het SP-initiatief in Oss is een succes. Er is brede steun voor. Maar daarmee zijn ze er nog niet. Graag een reactie op de vraag welke stappen de minister nog meer wil zetten.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie geen interrupties, dus ik geef het voorzitterschap weer terug aan de voorzitter.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel, voorzitter. Ik heb kort overleg gehad met de minister. Hij stelt voor om te schorsen voor twintig minuten. Ik ga gewoon schorsen tot 15.20 uur. Daarna zien we elkaar weer voor de reactie in eerste termijn van de minister.

De vergadering wordt van 14.57 uur tot 15.26 uur geschorst.

De voorzitter:

Welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Aan de orde is vandaag het debat over de woningbouwopgave en de koopsector. Voor de schorsing hebben we de eerste termijn van de Kamer gehad. We gaan nu luisteren naar de beantwoording van de minister in eerste termijn, maar niet voordat ik gemeld heb dat een aantal leden deze vergadering eerder zal verlaten vanwege overlappende debatten. Ik geef het woord aan de minister, die inmiddels minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is. We

horen graag eerst even in welke blokjes u gaat antwoorden.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Het was een mooi debat omdat het zo'n open debat was. D66 pleit heel plechtstatig voor het kunnen stichten van gezinnen. Van de weeromstuit zegt de SGP: zullen we dan samen een relatietop gaan organiseren? Het is natuurlijk heel bijzonder dat dat soort dingen gebeuren.

Iets anders wat gebeurde, was dat er opeens een Kamermeerderheid was voor een planbatenheffing. Dat is sedert 1977 niet meer gebeurd. Toen viel het kabinet over de invoering van een grondbelasting, over het grondbeleid. Sindsdien is het beleidsadagium "houd je mond over grond", want daarna is er eigenlijk nauwelijks meer wat gebeurd ten aanzien van het grondbeleid. Maar zo zie je maar: het is lente en er is opeens een Kamermeerderheid voor een planbatenheffing. U heeft ook groot gelijk: als het lente is, moeten er bijzondere dingen gebeuren. Ik vond het ook heel mooi om een ontspannen houding te ontmoeten jegens de demissionaire status van dit kabinet. U verwacht allerlei plannen van mij. U weet dat ik er zelf ook zo in zit. Demissionair zijn is slechts een emotie; je hoeft er niet aan toe te geven.

Nu kom ik op het meer ernstige element. Het debat was eigenlijk vooral mooi omdat de urgentie ervanaf spatte. We hebben geen tijd te verliezen. We moeten aan het werk. Het kabinet is wellicht demissionair, maar de problemen van mensen zijn dat zeker niet. We hebben gewoon werk te doen. Er is geen tijd te verliezen. Dat vond ik mooi om te zien. Ik denk dat ik ook heel goed uit de voeten kan met al dat soort aanmoedelingen.

Ik wil die aanmoedelingen als volgt bespreken. Ik wil straks een aantal inleidende dingen noemen, omdat ik daarmee gelijk een aantal beschouwingen en vragen behandel. Daarna wil ik graag over de hele financiële kant het gesprek met u voeren. Dat gaat over het investeringsklimaat, de fiscaliteit en de financieringsinstrumenten die we zouden kunnen inzetten. Het tweede blok gaat over het hele thema regie, over locaties, over grond en alles wat daarmee samenhangt. Het derde blok is varia. Dat is niet oneerbiedig bedoeld, maar dat was een hele serie losse vragen, over het startersfonds, over leennormen, over energielabels en over de Huisvestingswet. Die kon ik niet zozeer apart rubriceren, dus daarom ga ik ze allemaal in één blok onderbrengen. Kunt u daarmee uit de voeten, voorzitter?

De voorzitter:

Ik vermoed dat het tweede blok zo ongelofelijk breed is dat we wel interrupties gaan plegen gedurende het blok, dus per onderwerp.

Minister De Jonge:

Natuurlijk. Leuk.

De voorzitter:

Kamerleden, ook in deze termijn hebben we vijf interrupties. Minister, u kunt uw beantwoording starten.

Minister De Jonge:

Ik begin toch met een paar inleidende bewoordingen, als u dat goedvindt, voorzitter.

Ik denk dat u de grote woningnood van dit moment terecht als het startpunt van al uw

betogen kiest. Ik denk dat het heel goed is om te kijken naar waar we vandaan komen. De heer Madlener deed dat, maar anderen deden dat ook. Ik denk dat er twee grote verklarende factoren zijn aan te wijzen in de afgelopen tien jaar. De eerste heeft de heer Madlener al genoemd, namelijk dat er veel te weinig grip is geweest op migratie. We groeien veel harder dan we hebben kunnen. Dat is de demografische kant. We groeien veel harder dan we hebben kunnen. Als gevolg daarvan is het woningtekort groter. Dat is gewoon een som die je kunt maken.

Maar dat is natuurlijk niet de enige verklarende factor voor de omvang van het woningtekort. Een andere verklarende factor reikte de heer Flach aan, namelijk de kleinere gezinssamenstellingen en de toegenomen individualisering. Dat is ook een vergrijzingseffect, want steeds meer ouderen komen alleen te wonen en wonen ook langer alleen. Dat leidt ertoe dat het woningtekort op dit moment zo'n 400.000 woningen bedraagt.

Maar er is nog een hele andere belangrijke factor en dat is het gebrek aan regie. Ik denk dat die factor met name vandaag aan de orde moet zijn. Het gaat dus om een gebrek aan grip op migratie en een gebrek aan regie op de volkshuisvesting. Een aantal kabinetten geleden heeft, ik meen, het kabinet-Rutte I besloten om het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening af te schaffen. Vanaf dat moment is er eigenlijk nauwelijks meer volkshuisvestingsbeleid gevoerd op rijksniveau. We zijn eigenlijk pas vanaf deze kabinetsperiode weer gaan werken met een getalsmatige doelstelling voor hoeveel woningen er gebouwd moeten worden. We hebben nu weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en we hebben weer landelijk en nationaal beleid voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. We stellen weer een getalsmatige doelstelling voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. We maken afspraken met alle regio's over hoeveel woningen er te bouwen zijn, voor wie er gebouwd moet worden en waar er gebouwd moet worden. We hebben deze kabinetsperiode heel veel geld ter beschikking gesteld voor infrastructuur en woningbouw. Van al die dingen zou je misschien zeggen: had daar alsjeblieft tien jaar geleden mee begonnen; dan hadden we nu in een hele andere situatie gezeten. Dat was natuurlijk het beste moment, maar het een-na-beste moment is altijd nu. Daarom doen we het allemaal nu.

Het is een hele hoop tegelijkertijd. Daar wordt ook weleens over gemopperd in het veld: "Er zijn zo ongelofelijk veel plannen. Er is zo ongelofelijk veel beleid. Er zijn zo ongelofelijk veel maatregelen. Terwijl de woningmarkt eigenlijk juist gebaat is bij rust, stabiliteit en zekerheid." Ik begrijp dat wel. Tegelijkertijd hoop ik dat onze opvolgers over een jaar of tien niet zeggen: hadden ze tien jaar geleden nou maar dit of dat gedaan. Dat is waarom we heel veel tegelijkertijd in gang hebben gezet. Daarom zou je kunnen zeggen: de volkshuisvesting is terug van weggeweest.

Ik ben er vast van overtuigd dat de volkshuisvesting blijft, dat volkshuisvestelijk beleid blijft, en dat er niemand zegt: dat experiment van de afgelopen tien jaar, van kijk maar hoe het afloopt en geloof maar dat de markt vraag en aanbod als vanzelf in evenwicht houdt, is ons eigenlijk wel goed bevallen. Ik ben ervan overtuigd dat mensen niet terug willen naar die situatie. Als ik het Kamerdebat zo hoor, ligt er echt een prima basis om op verder te kunnen bouwen. Dat meen ik oprecht. Natuurlijk zijn er accentverschillen en liggen er verschillende keuzes voor — laten we die ook allemaal langslopen — maar de vaste overtuiging dat wij hier nationaal, vanuit de rijksoverheid, een taak te vervullen hebben om de volkshuisvesting weer in ere te herstellen, lijdt geen twijfel, als ik u zo

hoor.

Dan ga ik naar het eerste blok, voorzitter. Dat is het blok investeringsklimaat.

De voorzitter:

Heeft u een moment? Er is een vraag van de heer Peter de Groot van de fractie van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik had in mijn bijdrage ... Het was overigens minister Donner die destijds het besluit heeft genomen om het minister van VROM te stoppen. In mijn bijdrage heb ik aangegeven dat ik een aantal elementen van het hebben van een minister voor Wonen zeer kan waarderen. Maar ik was wel een beetje bang dat de minister weer zou beginnen met zeggen dat alles goed is aan het hernemen van de regie op de volkshuisvesting, terwijl ik in mijn bijdrage heb gevraagd: kan de minister wat lichtvoetiger op dat terrein zitten als het gaat over de vraag waar de accenten moeten liggen om het tot een succes te maken? Wat de VVD betreft is het allemaal bedoeld om meer te bouwen, maar de bouwproductie daalt nu. Dat was nou juist niet de bedoeling. Er zitten goede elementen in het frame dat de volkshuisvesting terug is van weggeweest, maar kan de minister reflecteren op wat er op dit moment niet goed gaat aan dat ingezette beleid? Dat was mijn vraag aan de minister.

Minister De Jonge:

Ik hoorde dat inderdaad in uw analyse. Ik dacht: ik wandel er een beetje omheen. Omdat het zo'n gemankeerd verhaal is, dacht ik: ik loop er wat omheen. Misschien moet ik het dan met wat meer precisie behandelen. Kijk, de opgave die we hebben, is berekend op basis van de verwachte demografische groei en het enorme woningtekort dat we nu hebben als gevolg van het experiment van de afgelopen tien jaar. Daarom is onze opgave: 981.000 woningen voor de jaren tot en met 2030. De eerste 180.000 daarvan zijn in de afgelopen twee jaar gerealiseerd. Die hebben we dus gehad. Nog 800.000 te gaan. Dat is een gigantische opgave, maar het is niet zo dat er niet gebouwd is; integendeel.

Wat echt ontbreekt in uw analyse zijn de gevolgen van de rentestijging. De rentestijging is de belangrijkste showstopper in de nieuwbouw geweest. We hebben alles gedaan wat in ons vermogen ligt om de dip die daarvan het gevolg is, te dempen. Dat deden we juist via het maken van afspraken over hoeveel woningen waar worden gebouwd, dus via het voeren van die regie, en juist via de Startbouwimpuls, dus de interventie die we hebben gedaan om ervoor te zorgen dat de woningen die net niet meer rondrekenen door de gestegen rente alsnog wel rondrekenen. De gestegen bouwkosten zijn daar overigens ook voor een belangrijk deel debet aan.

In de markt zie je — ik denk dat dat wel weer hoopgevend is — een aantal ontwikkelingen die juist veel positiever stemmen. De gestegen rente is inmiddels weer ietsjes gedaald en vooral gestabiliseerd; dat is heel belangrijk. Dat is één. Het tweede. Als de rente stijgt, dalen de prijzen; dat is altijd zo. Bestaande bouw kan zich veel sneller aanpassen dan nieuwbouw. Daardoor krijgt nieuwbouw een slechtere concurrentiepositie ten opzichte van bestaande bouw. Maar die bestaande bouw trekt in prijs weer wat aan. De prijzen zijn dus gestopt met dalen en zijn inmiddels weer aan het stijgen, waardoor de concurrentie met de nieuwbouw minder groot wordt en de nieuwbouw relatief weer aantrekkelijker wordt. Wat je ziet, is dat kopers weer beginnen

te kopen. Dat is al drie kwartalen op rij het geval; dat zijn ze al sinds de zomer van vorig jaar aan het doen. Ongeveer in mei, juni zag je het eerste omslagpunt en begonnen kopers weer te kopen. Dat geldt zowel voor particuliere kopers als voor beleggers.

Ik hoor de heer De Groot verwijzen naar de Wet betaalbare huur, maar die wet is natuurlijk nog helemaal niet ingevoerd. Die zou dus een merkwaardige verklaring vormen voor de bouwdip. Overigens gaat de Wet betaalbare huur natuurlijk over de middenhuur en dat is maar een heel beperkt segment ten opzichte van het geheel. Die analyse hoor je dus vooral in kringen van tegenstanders van de Wet betaalbare huur. Maar dé analyse waarom er sprake is van een bouwdip, is anders. Die gaat namelijk gewoon over de rente en de bouwkosten, en van die twee vooral over de rente.

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

Ik was al bang dat we het hierover niet met elkaar eens zouden zijn. Ik zal de laatste zijn vanuit de VVD om te ontkennen dat rente een belangrijke factor is. Maar de opgeleverde aantallen van de afgelopen jaren komen natuurlijk voort uit bouwprojecten die al langtijdig, langjarig terug waren opgestart. Dat kenmerkt de bouw namelijk ook: het duurt lang voordat er geëffectueerd wordt. Het is deels rente, maar het heeft ook echt deels te maken met het beleid dat eraan komt vanuit de overheid, de onzekerheid die marktpartijen ervaren bij de eisen die er vanuit wetten komen, betaalbaarheidseisen of eisen rondom de vraag "kan ik überhaupt nog geld verdienen als ik huurwoningen ga bouwen?". Op dat stukje vraag ik een reflectie van de minister. Kan hij daar wat lichtvoetiger op zijn, want hij heeft wel een heel groot geloof dat het geen invloed heeft? Daar ben ik het vanuit de VVD niet mee eens. Want de investeringsstroom in de middenhuur droogt op en daardoor gaan stekkers uit bouwprojecten. En de betaalbaarheidsgrenzen zitten heel veel bouwprojecten echt als een graat in de keel.

Minister **De Jonge**:

En heel veel woningzoekenden ook. Ik denk dat we daar nog wat meer zorgen over moeten hebben. De heer Madlener bracht een belangrijk deel in de analyse naar voren dat hier nog ontbreekt. Hij zei dat als je woningen programmeert die gewone mensen helemaal niet kunnen betalen, die woningen ook niet verkocht worden. Dat heb je heel erg sterk gezien in de afgelopen jaren. Ik hoor nu inderdaad vanuit zekere hoek pleidooien om vooral te bouwen voor de doorstroom, dat dat een goed idee is. Ja, natuurlijk, er wordt ook gewoon volle bak gebouwd voor de doorstroom. Iedereen die een nieuw huis betreft, laat een ander huis achter, dus bouwen voor de doorstroom is per definitie het geval. Maar als daarmee bedoeld wordt "joh, laat die betaalbaarheidseisen maar even zitten", gaan we dus doen wat we in de afgelopen tien jaar hebben gedaan. We hebben toen niet alleen veel te weinig gebouwd, we hebben ook veel te duur gebouwd. En dat dure programmeren is wel degelijk een belangrijke extra reden voor de showstopper in de nieuwbouw. De heer Madlener zei terecht dat als je te duur programmeert, als je te dure huizen in de programmering hebt zitten, en de rente stijgt, kopers niet meer kunnen kopen. Of dat nou beleggers zijn of particuliere kopers; het sommetje kan gewoon niet meer uit. Dat betekent dat die woningen niet worden verkocht. Dat betekent dat je naar een andere programmering toe moet. En die andere programmering kost weer tijd, en soms zelfs nieuwe procedures et cetera.

Ik denk dus dat we er goed aan doen om echt toe te werken naar die twee derde. Daar zullen we echt naartoe moeten werken. Nooit op individueel projectniveau, want dat kan echt niet altijd uit, zelfs niet op individueel gemeenteniveau, maar ik denk dat je er regionaal en zeker provinciaal echt op moet sturen. En natuurlijk — dat deel van de

analyse ben ik wel met u eens — daar waar er onzekerheid is, niet alleen als het gaat om regelgeving, maar ook als het gaat over fiscaliteit, maakt dat beleggers huiverig. Altijd. Particuliere kopers trouwens ook, maar zeker beleggers maakt dat huiverig. Daarom is het ons inderdaad geraden om snel zekerheid te geven over hoe de bouwregulering eruit komt te zien, hoe de wet betaalbare huur eruit komt te zien. Ik heb zo meteen nog een aantal andere voorbeelden van zaken waarover we snel zekerheid moeten geven. Onzekerheid al te lang in de lucht laten hangen heeft inderdaad repercussies, dat is zo.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik word nu gedwongen om hier weer op te reageren. Ik wil het iets nuanceren. Ik heb niet gezegd dat dure huizen niet verkocht worden omdat mensen ze niet kunnen betalen. Maar het aanbod moet in relatie staan tot de prijs. Wat ik zie, is dat er nu heel dure huizen worden aangeboden die niet de kwaliteit hebben om te concurreren met de bestaande markt. Oftewel, je krijgt gewoon te weinig huis voor je geld. Als je 20 of 100 vrijstaande villa's in Wassenaar aanbiedt voor een miljoen, verkoop je ze allemaal binnen een week. Maar als ik een rijtjeshuis aanbied voor een miljoen, wordt dat niet verkocht. Het gaat dus altijd om de relatie tussen het aanbod — wat is het voor een huis? — en de prijs. Het is nooit de prijs alleen. Ik vind dat de lokale overheden het beste kunnen bepalen welk aanbod er in die plaats gewenst is. Dat moeten wij niet te veel hier vanuit een ministerie doen. Die nuancering wil ik wel maken op de terechte opmerking van de heer De Jonge.

Minister **De Jonge**:

Op dat tweede deel komt ik zo meteen nog terug, op hoe je dan regie moet willen voeren, ook in relatie tot hoe dat in de afgelopen jaren is gegaan. Dan toch nog even op dat eerste. Heel veel mensen zeggen: die rente van 4%, 5%, dat is hét grote probleem. Ik denk het niet. Ik denk eerlijk gezegd dat die rente van 1% van de jaren daarvoor een vrij groot probleem is geweest. Waarom? Omdat mensen toen hebben gedacht dat heel normale mensen viereenhalf of vijf ton zouden kunnen betalen voor een woonhuis. Dat is natuurlijk niet zo. Dat kan je niet betalen met een normaal salaris. Toen die woningen wel werden geprogrammeerd en vervolgens de rente begon te stijgen, konden mensen het inderdaad niet meer betalen. En of die woning nou viereenhalf of vijf ton waard is: to be debated. Dat zal in het ene geval wel en in het andere geval niet het geval zijn. Het punt is in ieder geval dat dat in relatie tot wat mensen verdienen niet meer uit kan.

Dat wil dus niet zeggen dat er geen dure woningen meer gebouwd moeten worden. Die moeten natuurlijk ook worden gebouwd, want er zijn mensen die dat wel kunnen betalen en die wel zo'n woning willen. Die vraag is er wel. We hebben alleen bij grosso modo twee derde van de woningen die gebouwd moeten worden gezegd: het zou fijn zijn als we daar toch wel echt scherp sturen op de betaalbaarheidseisen. Nooit op individueel projectniveau, want dan ga je allemaal projecten onmogelijk maken, en zelfs niet op gemeentelijk niveau, want sommige gemeenten bouwen maar heel weinig en dan maak je die projecten onmogelijk. We hebben dus gezegd dat op regionaal niveau echt gelet moet worden op die twee derde betaalbaar. Hadden we dat nou maar gedaan in de afgelopen tien jaar. Dan hadden we de goede dingen gebouwd en dan hadden we ook een veel minder showstoppend effect van die rentestijging gezien. Dat is echt mijn stellige overtuiging.

Voorzitter. Dan ga ik naar het volgende thema. Ik wil beginnen met het investeringsklimaat, de fiscaliteit en alle financiële instrumenten. Laten we maar eens

met het geld beginnen, met de pegels beginnen. Eerst het investeringsklimaat. Ik denk dat we onszelf goed moeten realiseren — de heer De Groot zegt dat altijd met niet aflatende trouw en daar heeft hij gewoon gelijk in — dat we gewoon beleggers nodig hebben en dat we ook gewoon internationale beleggers nodig hebben. Het was vandaag helemaal niet het geval, maar heel soms hangt hier een beetje de sfeer dat we het ook wel zonder zouden kunnen. Dat is niet zo. Dat wil ook weer niet zeggen — dat is de andere kant — dat we omdat we beleggers nodig hebben die beleggers alle ruimte moeten geven voor winstoptimalisatie ten koste van de betaalbaarheid van woningen. Het is altijd een evenwicht.

Bij de totstandkoming van de Wet betaalbare huur — ik weet zomaar zeker dat we daar nog heel intensief het debat over gaan voeren — heb ik dus heel bewust het evenwicht proberen te betrachten tussen de bescherming van de betaalbaarheid voor de huurder aan de ene kant en de bescherming van het investeringsvolume aan de andere kant, dus de bereidheid om te blijven investeren aan de andere kant. Ik ben ervan overtuigd dat dat gelukt is omdat we een heel intensief gesprek daarover hebben gevoerd met met name de institutionele beleggers. Daar zal het grote geld toch vandaan moeten komen. Je ziet inmiddels meerdere pensioenfondsen zeggen: ja, wij stappen weer in. Het ABP onlangs, met grote getallen. PME zegt dat bijvoorbeeld ook. De grote pensioenfondsen van Nederland zeggen dus juist: ja, die Wet betaalbare huur komt voor ons uit. Overigens zeggen ze daarbij: natuurlijk zij we geïnteresseerd in de bouw van betaalbare woningen, voor al onze pensioendeelnemers die in dezelfde inkomenscategorie zitten als waar die Wet betaalbare huur op toeziet. Dus laten we nu alsjeblieft gewoon blijven bouwen. Dat kan met deze wet heel prima.

Daarmee zijn we er niet. Het is ook eerlijk om dat te zeggen. In heel Europa — laat ik me daar even toe beperken — zie je een terughoudendheid bij vastgoedbeleggingen. Dat heeft overigens ook weer alles te maken met de stand van de rente. Je ziet dus een terughoudendheid bij vastgoedbeleggingen, ook met het herschikken van beleggingsportefeuilles. Maar stel dat de markt weer aantrekt. Dan wil je eigenlijk wel dat een flink deel van dat investeringsvolume in vastgoed ook weer in Nederland terecht komt. Waarom? Nou, Nederland is gewoon een schitterend land om in te investeren en — de heer Madlener en de heer De Groot zeggen dat terecht — de vraag is eindeloos, die is schier oneindig. De komende vijftien jaar, twintig jaar kun je bijna geen woning bouwen waar niet sowieso vraag voor zou zijn. Die vraag is bijna verzekerd voor de komende periode.

Daarmee gaat het niet vanzelf en dus zullen we moeten kijken wat die beleggers er dan op dit moment van weerhoudt om daadwerkelijk te willen investeren. Eén is — dat was het punt van de heer De Groot — zekerheid. Dus geef nou zekerheid. Dat geldt dus ook voor de behandeling van de Wet betaalbare huur. Twee is denk ik met name een belemmering aan de fiscale kant. Welke dan weer het meest? Dat is met name de ovb, de overdrachtsbelasting. Die hoor je daar het meest noemen. Hoe is dat gekomen? Allereerst hebben we gedifferentieerd in beleggers die overdrachtsbelasting betalen en particulieren die overdrachtsbelasting betalen. Daar was toen veel voor te zeggen. Inmiddels is de situatie echt wel veranderd. Toen was er veel voor te zeggen omdat heel veel woningen werden weggekaapt voor de neus van particuliere kopers door beleggers om er vervolgens huurwoningen van te maken. Inmiddels is dat niet meer aan de gang. De relatieve positie van starters is echt verbeterd ten opzichte van die van investeerders.

Ik heb met collega Van Rij afgesproken dat we de differentiatie van de overdrachtsbelasting versneld gaan evalueren. Dat willen we dit jaar doen. We willen dat op zo'n manier doen dat de uitkomst ervan betrokken kan worden bij de financiële besluitvormingsmomenten van dit jaar. Ik loop daarmee niet vooruit op de keuze die we kunnen maken, maar wat de heer Grinwis schetste, is wel waar: je kunt een deel van die differentiatie natuurlijk terugdraaien. Dat hoeft geen nadere budgettaire consequenties te hebben. Dat is gewoon een verdeelvraagstuk. Daarmee wordt Nederland weer aantrekkelijker om in te investeren, ook voor internationale beleggers.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is goed om dat te evalueren, maar eigenlijk weten we de uitkomst al: 10,4% is vrij extreem. Met andere woorden, toen we een jaar of zes à zeven geleden probeerden om de misstanden recht te breien, zijn we iets te veel doorgeslagen in het percentage van de overdrachtsbelasting. We kunnen denken "dan maar een claim", maar gelet op de financiële huishouding van de overheid en de uitdagingen die er zijn, zal het waarschijnlijk binnen het instrument zelf moeten worden opgelost. Het ligt dus vrij voor de hand om te denken: 2% wordt 3%, zodat 10,4% richting 8% kan. Ik noem maar even een dwarsstraat. Kan ik de woorden van de minister zo verstaan dat die evaluatie inderdaad snel wordt uitgevoerd omdat het allemaal niet zo ingewikkeld is en dat we in de besluitvorming op weg naar het Belastingplan 2025 echt een voorstel krijgen in plaats van alleen maar opties? Want we weten al wat de opties zijn. Anders kunnen wij natuurlijk ook eenvoudig een voorstel doen.

Minister **De Jonge**:

Dat kunt u altijd, want u bent de Kamer. U bent helemaal niet demissionair, dus u kunt alles. Dat is het mooie. Ik ben enigszins terughoudend, omdat ik heb waargenomen dat er een formatie aan de gang is. Als je als Nederlandse kiezer op 22 november 2023 naar de stembus bent gegaan, dan zou je toch mogen hopen dat er tegen de zomer van 2024 een kabinet zit. Ik denk dat dat kabinet de begrotingsvoorbereiding ter hand gaat nemen. Dat denk ik. Een onderdeel van die begrotingsvoorbereiding is natuurlijk het inkomstenkader. Dat maakt dat ik er enigszins terughoudend op reageer.

Wat ik bedoel te zeggen, is het volgende. Als je kijkt naar de investeringsbereidheid en het investeringsklimaat, dan zie je dat de overdrachtsbelasting op dit moment de grootste graat in de keel is voor institutionele beleggers, met name de differentiatie, die door de 10% heen is gejubeld. Daar valt veel op af te dingen, ook internationaal. Het is ongeveer het hoogste percentage in Europa. Veel andere dingen zijn in Nederland weer beter, maar op dit punt wijkt Nederland echt af. Beleggers kijken altijd naar alle mogelijke kosten en opbrengsten. Ze kijken echt niet alleen naar de overdrachtsbelasting, maar als ze naar de overdrachtsbelasting in Nederland kijken, dan kleurt Nederland niet groen. Dat moet je onder ogen zien. Dat hebben Van Rij en ik gedaan. We hebben afgesproken dat de overdrachtsbelasting wordt geëvalueerd opdat daartoe besluiten kunnen worden genomen op de geëigende financiële besluitvormingsmomenten.

Waarom zeg ik het zo voorzichtig? Je moet niet uitsluiten dat er tegen die tijd een nieuw kabinet zit, dat de besluiten ter hand zal nemen. Wij gaan niet over wat dat nieuwe kabinet doet. Dat zal een nieuw kabinet doen tegen die tijd. Mocht het huidige kabinet er nog zitten, dan zal het huidige kabinet natuurlijk de begrotingsvoorbereiding ter hand moeten nemen. Dat zullen we moeten doen met respect voor de verhouding in de Kamer. Zo zullen we daarmee omgaan.

Ik kom op de techniek. Is er maar één optie? Nee, ik denk dat er best veel opties zijn. Het starterstarief bedraagt 0%, het particulier tarief bedraagt 2% en het percentage voor institutionele beleggers is 10,4%. Daar zijn heel veel variëteiten in aan te brengen. De vraag is of je het starterstarief wel of niet op 0% zet. Een andere vraag is: tot hoever zou je die 10,4% willen verlagen? Je kunt best nog een hoop modaliteiten kiezen. Ik zou er eerder toe geneigd zijn om te denken dat we de Kamer die modaliteiten moeten aanreiken, maar u noemt het nu zo nadrukkelijk. Eigenlijk zitten we hier alvast een beetje huiswerk te doen ten gunste van de formatietafel. Wat we hier als commissie doen, is eigenlijk pure dienstbaarheid. Dit zijn volgens mij heel bruikbare ideeën en oplossingen, waar de formatietafel sowieso mee aan de slag kan. Tot die tijd doen collega Van Rij en ik gewoon het huiswerk dat daarvoor nodig is.

De voorzitter:

Dit het is moment waarop ik de heer Madlener de ruimte geef voor een interruptie.

De heer Madlener (PVV):

Wat ons betreft: hoe lager de belasting, hoe beter. De overdrachtsbelasting is voor veel mensen een straf op verhuizen. Laten we er het beste van hopen, maar ik zit niet aan die tafel en ik weet ook niet waartoe dat gaat leiden. Ik hoop in ieder geval dat die niet te hoog wordt; laten we het zo zeggen. Mijn vraag is ... Wat was nou mijn vraag? Ja, dan krijg je dat.

De voorzitter:

Zullen we de minister anders door laten gaan met de beantwoording? Dan kom ik zo bij u terug. De minister slikt even al zijn opmerkingen in en vervolgt met de beantwoording.

Minister De Jonge:

De heer Madlener komt er nog wel op; ik weet het zeker.

Ik ga door met de vraag van mevrouw Welzijn. Dat was ook een financiële vraag, namelijk: wat zouden wij kunnen doen om de interdepartementale samenwerking met het ministerie van Financiën te verbeteren? Dat leek mevrouw Welzijn te vragen. We trekken daar waar het gaat over fiscale maatregelen voor de volkshuisvesting heel erg samen op. Naast de ovb voor institutionele beleggers, staat met name box 3 voor particuliere beleggers heel sterk in de aandacht. Daar hebben we vaker over gesproken. Daar hebben we ook brieven over gestuurd. U weet, denk ik, veel beter dan ik dat uw collega aan staatssecretaris Van Rij heeft gevraagd: zouden we dat nieuwe box 3-stelsel snel kunnen behandelen? Een van de achtergronden waaruit blijkt waarom hij dat wil, is — en dat snap ik ook — dat je uiteindelijk in het nieuwe box 3-stelsel op een hele andere manier de fiscale behandeling gaat doen. Daarnaast wordt er door collega Van Rij met uw Kamer gesproken over wat je in de tussentijd zou kunnen doen, totdat het 2027 is. Op die beide punten, de overdrachtsbelasting en box 3, voeren we natuurlijk volop overleg met het ministerie van Financiën, omdat die best heel bepalend zijn voor het functioneren van de woningmarkt. Daarom is dat voor ons ook relevant.

Dan een andere fiscale vraag die gaat over corporaties.

De voorzitter:

Ik ga even terug naar de interrupties. Ik geef de heer Madlener als eerste het woord, zodat hij het niet weer vergeet.

De heer **Madlener** (PVV):

Mijn 55 jaar oude brein heeft het toch weer kunnen reproduceren. Mijn vraag is als volgt. We hebben het in het debat ineens over de Wet betaalbare huur. Daar wil ik ook op vooruitlopen. Wat enorm zou helpen als het gaat om de investeringen in Nederland van institutionele beleggers, is een betaalbare woning kunnen bouwen met het recht om die na vijftien jaar vrij te verkopen, zoals ASML dat heeft gedaan. Dat zou je zelfs met sociale woningen nog kunnen bedingen. Dan zeg je: als je vijftien jaar een sociale woning bent geweest, dan mag je daarna verkocht worden zonder dat je weer een sociale huurwoning hoeft te zijn. Dat is een enorme incentive. Hoe zit dat in die wet? Ik heb het nog niet kunnen vinden.

Minister **De Jonge**:

Dit gaat zo diep de details van die wetgeving in. Ik zou best heel fijn vinden als we dit echt betrekken bij de behandeling van de Wet betaalbare huur. Het raakt namelijk ook nog eens een keer aan anterieure overeenkomsten die gesloten kunnen worden waarin afspraken worden gemaakt over in welk segment woningen hoe lang zouden moeten blijven. Hier valt best heel veel over te zeggen. Maar ik denk dat dit in dit bestek een veel te technisch en lang debat is. Laten we hier absoluut op terugkomen bij de behandeling van de Wet betaalbare huur.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel aan minister Hugo de Jonge. Het gaat mij er echt ten principale om dat er niet simpelweg sprake is van een samenwerking tussen de departementen, maar dat er sprake van is dat je met dezelfde ziel naar de wooncrisis kijkt. Het moet een gezamenlijk doel zijn om de wooncrisis op te lossen. Van daaruit kijk je dan terugredenerend naar welk fiscaal klimaat daar dan bij zou passen.

Minister **De Jonge**:

Ik snap goed waarom u dat zegt. Het fiscale klimaat, of concrete fiscale maatregelen, zijn heel bepalend voor hoe particuliere of institutionele beleggers kunnen opereren. Dat is ook de reden dat wij een interdepartementaal beleidsonderzoek doen naar het hele financieel instrumentarium voor de woningmarkt. Ik kom daar straks nog een paar keer op terug als het gaat over grond, want grond en planbatenheffing et cetera komen daar ook in terug. Dat doen we dus met alle departementen samen. Financiën is daar natuurlijk heel nadrukkelijk aan boord. Het wordt onafhankelijk voorgezeten, dus boven de departementen. De kernvraag is: welk financieel instrumentarium zou de woningmarkt het beste helpen? Het is ook enigszins evaluatief: waar heeft wat we de afgelopen jaren allemaal hebben gedaan niet geholpen, hoe zouden we dat beter kunnen doen en wat kunnen we leren uit een veel aangeropen tijd die er niet meer is, namelijk de Vinex-tijd? Hoe deden we dat toen?

De heer Madlener zei daar iets over wat, denk ik, niet onterecht is. Hij zei namelijk: "We zijn toch heel lang gewend geweest dat we woningen bouwen in een bepaald segment. Je bouwt een deel betaalbaar en een deel vrij. Dat vrije deel moet het deel dat je betaalbaar wilt bouwen kruisfinancieren. Dat is toch eigenlijk een hele logische manier van doen?" Ja. Maar ook in de Vinex-tijd ging er heel veel rijkssubsidie naar al die grote Vinex-locaties, want anders waren ze nooit gebouwd. Als je ergens wilt wonen, dan moet je er ook kunnen komen, dus het kost infrastructureel altijd geld. Dat type elementen en de vraag hoe je dat het beste kunt doen, komen allemaal terug in het ibo, in het interdepartementaal beleidsonderzoek. Dat is gebaseerd op de gedachte die

mevrouw Welzijn noemde, namelijk dat je vanuit de departementen met een gezamenlijke gerichtheid moet kijken naar de woningmarkt. Dat is voor de zomer af. U heeft al een tussenrapportage ontvangen, maar het interdepartementaal beleidsonderzoek is voor de zomer af.

Dat brengt mij bij de vragen van mevrouw Welzijn over de woningcorporaties. Anderen vroegen daar ook naar. De heer De Hoop heeft er ook naar gevraagd. Je zou dat zeker "anticyclisch bouwen" kunnen noemen. Je ziet inmiddels dat woningcorporaties weer een belangrijkere opdrachtgever worden van projectontwikkelaars en bouwers. Dat klopt. Dat heeft ook te maken met de afschaffing van de verhuurderheffing. Die vertaalt zich in een grotere woningbouwproductie. Het gaat vanuit de sociale kant nog niet zo hard als we nodig hebben of zouden willen, maar het groeit wel.

De gerechtvaardigde vraag, die je ook vaak hoort vanuit de woningcorporaties, is: hebben ze wel voldoende investeringscapaciteit? Want woningcorporaties maken inmiddels ook best een behoorlijk bedrag op aan de Vpb en de ATAD. Dat zijn twee belastingmaatregelen waar de woningcorporaties last van hebben. Dat is overigens totaal inherent aan alle fiscale keuzes die in het verleden gemaakt zijn, maar ze drukken wel op het investeringsvolume van de corporaties. Dat is gewoon waar. Het punt is alleen: als ik te enthousiast zou worden over uw observatie, dan kost dat anderhalf miljard. Dat is niet zomaar te dekken. Dat kun je niet even dekken door ergens anders een tarief ... Nou ja, uiteindelijk kan dat natuurlijk wel, als je de hele fiscale plaat op tafel hebt liggen. Maar dan moet je echt de hele fiscale plaat verbouwen. Ik kan dus niet zomaar zeggen: dat is een goed idee. Zelfs als ik zou zeggen dat ik het een goed idee vind, dan heb ik nog geen oplossing voor dat anderhalf miljard gevonden. Het is een vrij duur idee. Er zijn altijd mensen die zeggen: je moet niet alleen kijken naar wat het kost, maar ook naar wat het oplevert. Dat zou mevrouw Beckerman zomaar kunnen zeggen. Dat snap ik, maar dat laat onverlet dat de uitgaven wel gedekt moeten worden. Dat geldt ook voor fiscale uitgaven, want dat is dit eigenlijk. In dit geval zou je een fiscale inkomstenbron schrappen en dat betekent dat er iets anders tegenover moet staan. Ergens moeten die inkomsten wel gedekt worden of je moet ergens iets in de uitgaven schrappen. Kortom, dit is nader to be debated, maar niet door dit kabinet. Wat we wel kunnen doen, is in beeld brengen hoe het zit. Dat hebben we eigenlijk al gedaan, want ik heb u een vrij lijvige brief gestuurd over hoe het zit met de corporaties.

Er was nog een vraag over het investeringsvolume dat de corporaties hebben, namelijk: "Hebben ze eigenlijk wel genoeg? Komen ze niet tekort?" Dat was een vraag van mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

Als u nu naar mijn vragen gaat, dan ga ik eerst naar mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik denk dat de fiscaliteit inderdaad een belangrijk element is. Ik vraag niet of we in drie seconden van 100 naar 0 kunnen terugschakelen. Er zijn scenario's te bedenken waarin je daar gefaseerd naartoe groeit. Vanuit Nieuw Sociaal Contract hebben wij het idee dat het daarbij ook belangrijk is om te kijken naar de volgorde der dingen binnen de gebiedsontwikkeling. Is het bijvoorbeeld ook denkbaar dat er scenario's zijn waarbij de grond eerder naar de corporatie gaat, zodat sociale huurwoningen niet hoeven te wachten op duurdere bouw et cetera?

Minister De Jonge:

Dat soort planningsvraagstukken zijn natuurlijk mogelijk, maar ook daarbij kun je niet zeggen: one size fits all. Stel dat je vanuit grondexploitatie ook wilt werken aan wegenaaleg of aan de ophoging van een plot met zand omdat je er in het kader van water en bodem sturend ook voor wilt zorgen dat je kunt bouwen op laaggelegen delen. Dan zul je eerst best veel kosten moeten maken voordat er überhaupt één woning staat. Als de eerste 1.000 woningen die je bouwt ook nog eens nauwelijks iets opbrengen, dan boek je pas vrij laat resultaat met die grondexploitatie. Is het onmogelijk? Nee, het is niet onmogelijk. Je kunt best heel langjarig plannen bij zo'n grondexploitatie, maar keuzes hangen wel altijd met elkaar samen. Ik kan daar dus geen generiek antwoord op geven, maar via een goede planning kun je wel een deel van de negatieve uitkomsten van een grondexploitatie oplossen. Dat is zo.

Ik kom even terug op de financiële mogelijkheden van de corporaties. Als je kijkt naar de prestatieafspraken die zijn gemaakt in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing, dan zie je dat we heel scherp aan de wind hebben gezeild. Daar sta ik ook voor. Volgens mij hebben we hele mooie afspraken gemaakt over meer woningen, over de betaalbaarheid van huren en over verduurzaming. Volgens mij is dat ook precies waar huurders op zitten te wachten. Maar de lat ligt wel hoog en intussen is de economische situatie natuurlijk flink gedraaid. Daarom hebben we afgesproken dat we jaarlijks opnieuw kijken of de nationale prestatieafspraken zoals we die hebben gemaakt nog uitkunnen. De eerstvolgende doorrekening zit, naar ik meen, in het najaar. Ook daar is het natuurlijk een keuze. Als je daar iets financieels in zou willen doen, ofwel aan de subsidiekant ofwel aan de fiscale kant, dan is die keuze te maken. Dat is mogelijk.

Voorzitter. Dat bracht mij eigenlijk al bij het antwoord op de vraag van mevrouw Beckerman, namelijk: hoe zit het eigenlijk met die doorrekening van ... Althans, dat vroeg ze niet zo, maar dat was het antwoord. Kunnen ze eigenlijk wel betalen wat ze allemaal hebben afgesproken? Dat was de vraag. Dat laten we dus ieder jaar opnieuw doorrekenen met de doorrekening van die nationale prestatieafspraken.

Ik heb al heel vragen gehad. Dan kom ik bij de doorbouwfaciliteit. Allereerst: waarom Capital Value? Nou, omdat we ook eens met een frisse blik wilden kijken naar wat er was geanalyseerd. Waarom komen wij met deze uitwerking? Omdat je dan veel meer waar voor je geld krijgt. Een meer out-of-pocketachtige doorbouwfaciliteit zou weleens kunnen leiden tot maar heel weinig woningen voor toch een heel aanzienlijk bedrag. Daar ben ik u overigens uiteraard zeer erkentelijk voor, want dat bedrag heeft u als Kamer bij elkaar geklust, waarvoor dank. We gaan dat ook zinnig besteden, maar u wilt er waarschijnlijk zo veel mogelijk woningen voor terug. In de uitwerking door Brink waren dat veel minder woningen dan in de uitwerking van de doorbouwfaciliteit. Daar komt nog bij dat je natuurlijk niet moet willen dat je woningen die eigenlijk te duur waren geprogrammeerd, zou moeten gaan opkopen om daar vervolgens mee te blijven zitten. Als ze in de markt eigenlijk niet aantrekkelijk genoeg zijn, waarom zou je die dan als overheid moeten willen financieren? Je wilt ook niet een verkeerde prikkel inbouwen. Dat was ook echt wel de kritiek die vanuit marktpartijen kwam. Daarmee hadden ze eigenlijk ook wel een punt. Dat laat onverlet dat ik niet terughoudend ben in die doorbouwfaciliteit. Ik ben enthousiast over de doorbouwfaciliteit. Die moet er ook komen. Die is technisch best ingewikkeld, maar die moet er komen.

Dat brengt mij bij de vraag vanuit Eindhoven. In Eindhoven hebben ze een groei te

accommoderen die veel harder gaat dan gedacht. We hebben met de regio Eindhoven een regionale woondeal afgesproken van 45.000 woningen tot en met 2030. Maar als je nu de groei ziet die zich daar aan het voltrekken is — waarvan je eigenlijk ook wilt dat die zich daar voltrekt, want dat biedt weer een fantastische economische mogelijkheid, een fantastische innovatiemogelijkheid — dan zullen we die groei moeten faciliteren in veel grotere getallen dan waar we in die regionale woondeal rekening mee gehouden hadden. We zoeken dus samen met Eindhoven naar een instrumentarium met ook financiële instrumenten die dat mede mogelijk maken. Een doorbouwfaciliteit die daaraan tegemoetkomt, wellicht zelfs een specifieke doorbouwfaciliteit voor de regio Eindhoven, ligt daarbij zeker op tafel. Daarnaast zijn er nog andere financiële mogelijkheden, denk ik. In ieder geval wil ik die groei daar echt heel graag mogelijk maken. Als je kijkt naar de aantallen die nu gebouwd worden, dan zie je dat die achterblijven. Die blijven zelfs al achter bij de regionale woondeal zoals we die gesloten hebben, dus bij de 45.000-route, en al helemaal als je die 45.000 nog zou ophogen. Dus daar is echt iets anders nodig. Ongeveer blijven doen wat we daar deden, gaat daar niet genoeg zijn.

De voorzitter:

Dat roept een vraag op van de heer Paternotte, D66.

De heer Paternotte (D66):

Ik wilde net zeggen: sommige woondeals zijn al wat ouder, maar deze heeft de minister geloof ik een jaar geleden ondertekend. Er is dus inderdaad echt wel wat aan de hand als je ziet dat het nu zo snel zo hard gaat. Is er dan inderdaad niet, is mijn vraag, een update dan wel een inlegvel voor deze woondeal nodig?

Minister De Jonge:

Het antwoord is ja. Overigens speelt dat breder in Nederland. In alle regio's in heel Nederland hebben we ongeveer op hetzelfde moment regionale woondeals gesloten, ongeveer in een kwartaal tijd. Althans, we hebben er iets langer aan gewerkt, maar in een kwartaal tijd hebben we alle handtekeningen gezet. Dat was nog de regionale doorvertaling van de bouwopgave waarmee dit kabinet startte, namelijk 900.000. Weet u nog dat heel veel mensen toen van mening waren: "maar dat is toch veel te veel", "dat kan toch helemaal niet", "dat mag je niet beloven" en zo? Maar het was helemaal geen belofte, het was gewoon een rekensom: wat is onze opgave? Die opgave bleek een jaar later alweer veel groter te zijn, namelijk geen 900.000 maar 981.000. Over die 981.000 voeren we nú het gesprek met de regio's. Dat betekent wel dat we een aantal regionale woondeals zullen moeten herijken en hoger moeten afstellen. Dat geldt zeker hier, overigens niet als gevolg van een soort generieke ophoging van 900.000 naar 981.000, maar van de enorme groei van de hele halfgeleidersector in de regio Eindhoven. Dat gaat natuurlijk niet alleen om ASML, maar ook om alle bedrijven eromheen. Kortom, je moet die groei willen faciliteren. Je kunt het ook niet doen. Dat doet dan wel echt afbreuk aan het vestigingsklimaat. Hoewel Nederland volgens mij nog steeds een fijn land is om een mooi bedrijf te runnen waarvoor je talentvolle mensen nodig hebt, is groei niet goed kunnen accommoderen wel degelijk een belemmerende factor. We moeten die groei daarom wel accommoderen.

Voorzitter. Volgens mij ben ik daarmee aan het einde gekomen van het blok over geld.

De voorzitter:

Maar niet voordat we de heer Grinwis van de ChristenUnie het woord hebben gegeven.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een paar vragen die ik bij dit blokje had gesteld, zijn niet beantwoord, voorzitter. Het gaat om het volgende. Ik citeer: "Capital Value verwacht dat er voldaan kan worden aan de eisen van financiers zoals SWK en Woningborg." Ik had daar enkele vragen over. Is daar wel zekerheid over, en zo niet, waarom niet? Klopt het dat partijen nog niet staan te springen om in te stappen? Vroeg of laat treedt er opnieuw een bouwcrisis op. Een permanent koopfonds kan op dat moment direct inspringen om opnieuw in te grijpen. Nu zijn we, met kortetermijnpolitiek, iedere keer van ijsschots naar ijsschots aan het springen. Ik snap dat, gelet op de nood der tijden. Maar straks krabben we onszelf weer achter de oren, omdat we geen instrument hebben en we weer moeten teruggrijpen op oude rapporten.

Minister **De Jonge**:

Ik ben het zeer met u eens. Het kabinet wil een doorbouwfaciliteit maken. Die opdracht hebt u overigens ook per amendement aan het kabinet verstrekt. We kunnen dan natuurlijk geen kant meer op. Die doorbouwfaciliteit hebben we dan gewoon. Het kan dan best zo zijn dat de markt inmiddels echt alweer veranderd is. Maar die doorbouwfaciliteit was bijvoorbeeld vorig jaar wel degelijk een heel bruikbaar instrument geweest, toen de rente zo vreselijk begon te stijgen. Dat instrument zou nu best minder bruikbaar kunnen zijn; het enthousiasme in de markt vind ik inderdaad een beetje lauw, of slechts partieel aanwezig; zo kan ik het ook noemen. Dat laat onverlet dat het enthousiasme voor dat instrument, toen die rente zo begon te stijgen, denk ik wel groot was geweest. We hadden toen niet meer dan een rapport waarin stond hoe het eventueel zou kunnen. Nu moeten we echt meer in handen hebben. We willen namelijk gewoon een doorbouwfaciliteit. Dat was uw verzoek en het is dus ook onze taak om dat op een passende manier voor elkaar te krijgen. We voeren daarom op dit moment gesprekken met onder andere SWK en Woningborg, want we willen inderdaad wel dat anderen meedoen. We voeren die gesprekken dus om dat ook daadwerkelijk zo ver te krijgen. We houden die 175 miljoen uit uw amendement ook gereserveerd. Daar wordt namelijk met enige graagte lonkend naar gekeken, zo van: zou dat dan niet in een SBI-achtig instrument ingezet moeten worden, want dat werkte wel? Dat enthousiasme krijg je dan natuurlijk. Wij zijn zelf ook enthousiast over die SBI, maar wij zeggen: nee, die 175 miljoen moeten we echt klaarzetten voor de doorbouwfaciliteit. Zo gaan we daar dus mee om, getrouw aan de opdracht zoals u die aan het kabinet heeft verstrekt.

De **voorzitter**:

Dat is voor de heer Grinwis afdoende, zie ik. Maar niet voor de minister?

Minister **De Jonge**:

Nee. Niet voor de heer Flach. Ik weet eigenlijk al wat de heer Flach wil vragen.

De **voorzitter**:

Kunt u hem een interruptie besparen door direct het antwoord te formuleren?

Minister **De Jonge**:

Ik denk het wel. De heer Flach heeft gezegd: in de Vinex-tijd sprongen we niet van ijsschots naar ijsschots, maar hadden we gewoon een permanente financieringsstroom; moeten we daar eigenlijk niet naar terug? We gaan dan echt plaatsnemen op de stoel van de kabinetsonderhandelaars. Maar stel je voor dat ons wordt gevraagd om daarover te adviseren — dat is natuurlijk een volstrekt hypothetische situatie — en ze

geïnteresseerd zouden zijn in wat wij er nou van eigenlijk vinden. Kijk, in de afgelopen kabinetsperiode hebben we onwaarschijnlijk veel geïnvesteerd in infra en wonen, veel meer dan in misschien wel alle vijf, zes, zeven kabinetsperiodes ervoor. Ik denk dat je terug moet naar Balkenende II voordat je een vergelijkbare investering in infra vindt. We investeerden 7,5 miljard in infra, 6 miljard in grootschalige woningbouw en 1,5 miljard in de versnelling van infrastructuur. Dat was allemaal voor wonen bedoeld. We investeerden ook 1,5 miljard in de afschaffing van de verhuurderheffing, ongeveer 1 miljard in de Woningbouwimpuls, ongeveer 300 miljoen in de Startbouwimpuls en ongeveer 600, 700 miljoen in flexwonen. Als ik zo nog even doorga, telt dat op tot ongeveer 11,5 miljard euro. Dat is allemaal schoon opgemaakt in de eerste anderhalf jaar van deze kabinetsperiode. We zijn met een rokende creditcard de demissionaire fase ingegaan. Maar het geld is nu wel echt op. Ik denk dat we daarmee alles wat er moet worden gebouwd tot en met 2030 best aardig bediend hebben. Maar het is wel echt zo dat er ook in een nieuwe kabinetsperiode weer gewoon geld vrijgemaakt moet worden voor zowel infra als wonen. Als je grootschalige woningbouwlocaties wilt realiseren — we zullen nu al de woningbouwlocaties moeten aanwijzen voor de periode tussen 2030 en 2040, net zoals in de Vinex-tijd eigenlijk — zal je dus ook nu al geld voor infra moeten vrijmaken, om daarmee een continue bouwstroom op gang te krijgen. Het gaat om projecten vlot trekken die net niet helemaal rondrekenen in de businesscase. Het maakt niet uit of dat nou een WBI- of een SBI-achtig instrument is; je zult toch iets van een instrument moeten hebben om woningbouwprojecten vlot te trekken. Betaalbaar wonen kost geld. Dus als we zeggen dat we met elkaar twee derde betaalbaar moeten bouwen, dan kost dat gewoon geld. Daarover moeten we eerlijk zijn.

Het is niet zo dat er woningen gebouwd kunnen worden zonder dat er subsidie bij komt. De partij van de belastingbetalers zit doorgaans niet aan tafel, maar daar moeten we toch ook wel rekening mee houden. In beginsel moet een woning gewoon gekocht en betaald worden door de koper. Maar het is echt zo dat er hier en daar gewoon onrendabele projecten zijn, omdat er ergens een fabriek moet worden verplaatst of anderszins iets moet gebeuren wat je niet zomaar eventjes kunt omslaan in de prijs per woning. Kortom, die structurele financiering zullen we zeker moeten doen. Het ibo, het interdepartementaal beleidsonderzoek, dat nu wordt gedaan, komt ook met een advies over welk type financieringsinstrumenten je eigenlijk als rijksoverheid in je gereedschapskist zou moeten willen hebben liggen. Het lijkt mij echt een keuze die aan de formatietafel gemaakt moet worden.

De heer Flach (SGP):

Dank voor het uitgebreide antwoord. Het grootste deel van de vraag is daarmee wel weggenomen. De minister heeft gelijk: er is een indrukwekkende hoeveelheid geld verrookt in de woningbouw. Zeker op het gebied van infrastructuur zijn dat indrukwekkende bedragen. Toch, krijg ik — mijn collega's krijgen die ook, denk ik — wel massief geluiden terug over dat het op met name grootschalige woningbouwlocaties niet lukt, omdat er een onrendabele top is. Daarom deed ik inderdaad de omroep om voor die grootschalige locaties te kijken naar een soort structurele voorspelbare financiering. Als het gaat om terughoudendheid betrachten, is de bescheidenheid van de minister bekend en siert die hem ook. Maar stel nu dat wij als Kamer de minister zouden vragen of hij in zijn dienstbaarheid richting het nieuwe kabinet zou willen onderzoeken of het idee dat in het ibo-rapport staat over die realisatiestimulans iets zou kunnen zijn voor een volgende kabinetsperiode, zou hij daar dan positief op reageren?

Minister De Jonge:

Ik herken me totaal in de karakterschets. Ik ben altijd heel erg terughoudend in het meedenken met mensen die eigenlijk verantwoordelijk zijn voor deze keuzes. Maar goed, als het echt gevraagd wordt, wie ben ik dan? Uit pure dienstbaarheid ben ik dan natuurlijk best bereid om even mee te denken. Ik denk dat het eerste meedenken ligt in dat je moet zeggen dat heel veel uitgaven die je zou kunnen doen, bijvoorbeeld consumptieve of structurele uitgaven, voor altijd op je begroting blijven staan. Dat zijn hele dure uitgaven. Uitgaven die je bijvoorbeeld in de zorg doet, zijn heel duur. Die zijn ook nodig, maar stel dat je daarbij bijvoorbeeld iets aan het eigen risico zou willen doen, dan is dat heel duur. Dat soort uitgaven blijven ook nog heel lang bij je. Maar die infrastructurele uitgaven zijn eigenlijk altijd incidentele uitgaven, meerjarige incidentele uitgaven. Die zijn eigenlijk veel makkelijker in te passen in een begroting waarin er weliswaar zorgen zijn over het houdbaarheidstekort, maar waarvan je nog steeds kunt zeggen: joh, die begroting ligt er eigenlijk blakend bij. Dan zijn infrastructurele of woningbouwmaatregelen veel makkelijker in te passen. Goed dat u mij de kans geeft om dat nog eventjes onder de aandacht te brengen.

Het tweede is dat het interdepartementaal beleidsonderzoek dat we nu aan het doen zijn, echt leidt tot zeer bruikbare suggesties, die je eigenlijk ook moeiteloos zou kunnen opnemen in bijvoorbeeld een hoofdlijnenakkoord of een program. Zelfs dat laatste zou mogelijk moeten zijn. Dus zo hapklaar voor en eigenlijk zo dienstbaar aan de volgende regeringssamenstelling wordt er op dit moment gewerkt. Mooi hè?

De voorzitter:
Prachtig.

De heer Flach (SGP):
Tot tranen toe geroerd. Dank.

De voorzitter:
De minister vervolgt de beantwoording.

Minister De Jonge:
Dit was het deel over de pégels, zou de voormalige Vlaamse gemeentesecretaris van Rotterdam hebben gezegd. Maar nu de régels, de regie, want ook die zijn belangrijk. Daar heeft het namelijk de afgelopen jaren echt aan ontbroken. Zowel op aantallen, betaalbaarheid als locatie is er eigenlijk van rijkswege niet gestuurd. Ik denk dat we ons dat gewoon niet langer kunnen veroorloven. Daarom gaan we dat nu wel weer doen. We zijn dat eigenlijk al lang aan het doen in de vorm van bestuurlijke afspraken. De Wet versterking regie volkshuisvesting is eigenlijk de wettelijke consolidatie van de hele nieuwe koers die we hebben ingezet. Een aantal aspecten van de regie komt voorbij in de vragen die u heeft gesteld.

Ik wil beginnen met een vraag van de heer De Hoop over het sturen op sociale huurwoningen. We zien nu het volgende gebeuren. Een deel van de gemeenten heeft heel veel sociale woningbouw in de voorraad en een deel van de gemeenten heeft dat helemaal niet. Een deel van de gemeenten vindt het belangrijk om betaalbaar te bouwen en om binnen wat men "betaalbaar" noemt dan ook sociaal te bouwen. Een deel van de gemeenten vindt dat niet, doet dat ook echt niet en doet dat ook heel bewust niet. Dat leidt ertoe dat de huisvesting voor mensen met een laag inkomen of voor urgente doelgroepen helemaal terechtkomt in de grote stad — daar is die namelijk vaak wel — maar vaak niet in de omliggende gemeenten. Dat leidt niet alleen tot

leefbaarheidsissues in de grote stad. De heer Grinwis en mevrouw Vedder zeiden dat mooi: volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen. Maar ja, op het moment dat je helemaal nooit de woningen hebt gebouwd voor een deel van de gemeenschap, mis je dat deel ook. Je hebt dan maar een deel van de gemeenschap in huis.

Fascinerend aan en een onderschat effect van de decentralisatie van de zorg is, denk ik, dat gemeenten er ook veel meer op die manier naar kijken, zo van: als je heel veel sociale woningen bouwt, betekent dat dus ook dat je heel erg uit het lood gaat in de kosten voor zorg, jeugdzorg, participatie et cetera. Dat is eigenlijk een heel ongemakkelijk gevolg van de decentralisatie, want het maakt van een gemeente een soort businesscase. Daar waar ik vind en wil dat er veel meer sprake moet zijn van onderlinge solidariteit tussen gemeenten, hebben zij iets te veel de rekenmachine op schoot. Daarom maken we in die Wet regie een hele precieze afspraak over betaalbaarheid. We zeggen namelijk dat twee derde van de woningen die worden gebouwd, betaalbaar moet zijn. Dat gebeurt met allerlei betaalbaarheidsgrenzen, waar ik zo nog wel op terugkom. Daarbinnen hebben grote steden de opdracht om met name middeninkomens in de stad te houden; leraren, agenten en verpleegkundigen. Als ze er niet meer kunnen wonen, gaan ze er straks misschien ook niet meer werken. In het kader van de leefbaarheid moeten we de middeninkomens in de stad houden. Het gaat om meer dan 40%, als je nu al veel meer dan het landelijk gemiddelde sociaal in de voorraad hebt. Die opdracht volgt uit de Wet regie. De keerzijde daarvan geldt voor de kleinere gemeenten daaromheen, althans voor de gemeenten die minder dan het landelijk gemiddelde sociaal in de voorraad hebben. We zeggen: als je minder dan het landelijk gemiddelde sociaal in de voorraad hebt, moet je verplicht programmeren op 30% sociaal in de voorraad. Dat moet. Op enig moment gaat het naar elkaar toetrekken.

Moet je je in de optelsom zorgen maken over dat er dan uiteindelijk minder sociaal wordt gebouwd door het geheel? Nee, want het is niet zo dat de grote steden dan helemaal nul sociaal gaan bouwen. Zeker niet. Je ziet daar nog steeds behoorlijke sociale bouwopgaves. Dat zie je eigenlijk in alle grote steden. Ook al worden die daartoe niet verplicht en worden die dat straks ook niet, toch blijven die sociaal bouwen. Percentueel zou dat ietsje kunnen zakken. Maar goed, de meeste grote steden zitten boven de 40%, dus het is niet zo heel erg als dat percentueel ietsje zakt. De percentages in de gemeenten daaromheen gaan in ieder geval stijgen. Je zult dus gewoon zien dat het ietsje naar elkaar toe begint te groeien. Het kan hooguit lang duren. Fair enough. Maar het groeit stapsgewijs naar elkaar toe door de balans in de opdracht die we met de Wet regie meegeven aan gemeenten.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Er is natuurlijk geen enkele discussie mogelijk over de probleemanalyse die de minister schetst. Ik snap ook waarom hij juist de kleinere gemeentes wil bewegen tot het bouwen van meer sociale huur. Ik zou het volgende probleem kunnen voorzien als die percentages naar elkaar toe bewegen. Het is natuurlijk wel zo dat het in de grote steden over veel meer sociale huurwoningen gaat. Ik zou dus niet willen dat het er netto toe leidt dat er minder sociale huurwoningen zijn. In die grote steden worden natuurlijk veel grotere aantallen gebouwd. Op dat punt zit mijn zorg. Ik zou heel graag willen dat de minister die wegneemt.

Minister De Jonge:

Ik ga het antwoord dat ik net heb gegeven niet herhalen. Dat is namelijk het antwoord. Wat ik wel snap, is dat u eigenlijk behoefte heeft aan een veel rekenkundigere onderbouwing van mijn stelling. Stelt u zich nou eens voor dat u dan die vraag zou stellen in de schriftelijke behandeling van dit wetsvoorstel. Dan ga ik het schriftelijke antwoord geven en dan zal ik die sommen ook ter onderbouwing geven. Ik ben het met u eens. Er is natuurlijk een heel grote groep die op de wachtlijst staat voor de sociale woningbouw. Dus minder sociaal kunnen we ons helemaal niet veroorloven. De som zoals ik die net maakte leidt tot meer sociaal. Dat is één. Twee is dat de som zoals ik die net maakte leidt een betere verdeling, een betere spreiding eigenlijk, zodat iedereen zijn fair share neemt en eigenlijk iedereen voor een gemeenschap als geheel bouwt. Een gemeenschap zonder mensen met een laag inkomen is geen complete gemeenschap, zou je kunnen zeggen. Dat betekent bijvoorbeeld ook heel vaak dat jongeren niet op het dorp kunnen blijven wonen, want de meeste starters hebben niet zo heel veel te makken. Je zult dus moeten bouwen voor wat mensen daadwerkelijk kunnen betalen.

De voorzitter:

Er is nog een vervolgvraag van de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Heel erg fijn dat de minister dat wil doen. Ik zal dat dan in de schriftelijke behandeling vragen. Een tweede zorg die daarbij zit, is dat dat grotere aandeel middenhuur kan leiden tot nog meer gentrificatie in steden. Dat is ook een zorg die daaronder ligt. Ik hoor van de wethouders die ik spreek dat die wijken misschien echt kunnen doorschieten in dat aandeel middenhuur ten opzichte van sociale huur, zeg maar. Ik zal in de schriftelijke behandeling dan ook de vraag aan de minister stellen hoe hij daarnaar kijkt bij de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Minister De Jonge:

Dat is prima. Maar om er nog even op in te gaan: middenhuur is echt wel voor middeninkomens bedoeld. Dus laten we dat nou niet gentrification gaan noemen of gentrificatie. Wat je nu juist ziet, is dat je in de meeste grote steden, echt grote steden, dus Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, mensen met een hoog inkomen hebt en mensen met een laag inkomen. Juist die hele middengroep is de afgelopen tien, twintig jaar de stad uit geduwd. Onbewust overigens, gewoon als effect van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Maar voor mensen met een middeninkomen is nu in de grote steden nauwelijks meer iets te vinden. Dus al zouden we nog tien jaar lang heel erg veel voor middeninkomens bouwen, dan hebben we denk ik hooguit iets gerepareerd van wat er in de afgelopen jaren scheef is gegroeid.

Dus nee, ik vind echt dat die grote steden een enorme opgave hebben op middeninkomens. Je ziet daar ook echt de leefbaarheidsproblemen als gevolg daarvan toenemen. Als agenten niet meer in de grote stad kunnen wonen of als leraren niet meer in de grote stad kunnen wonen terwijl er overal een lerarentekort is, gaan ze er op de duur niet meer werken en is het aantal vacatures in het onderwijs in de grote stad gewoon nauwelijks meer op te vullen, aan te vullen. Dus ook daarvoor geldt: volkshuisvesting is een samenleving als geheel bouwen, vormgeven aan een samenleving als geheel. Daar moet dus plaats zijn voor alle inkomensgroepen: niet gesegmenteerd, niet gesegregeerd, maar in een wijk bij elkaar. Dat is wat je moet willen.

Voorzitter, ik ga met uw welnemen naar de kwestie Zuid-Holland.

De voorzitter:

Dat mag u.

Minister De Jonge:

Over regie gesproken. Ik heb vier dispuutspunten met Zuid-Holland en — laat ik ook maar eerlijk zijn — eigenlijk alleen met Zuid-Holland. Het is niet dat ik geen gesprekken heb met andere provincies. Ik heb met heel veel provincies gesprekken. Nog niet zo heel erg lang geleden had ik bijvoorbeeld vergelijkbare disputen met de provincie Noord-Holland. Dat ging heel erg over bouwen aan de rand van gemeenten, dus de ruimte geven voor een straatje erbij bouwen. Daar was het vorige college van Gedeputeerde Staten buitengewoon strikt in. Het huidige college van Gedeputeerde Staten met een nieuwe gedeputeerde on the stand is daar juist veel welwillender in. Daarom hebben we nu heel veel gesprekken, maar geen disputen meer. Het gaat meer over: hou zou het kunnen, hoe zouden we het mogelijk kunnen maken? Ik heb daar inmiddels echt het gevoel dat ik aan hetzelfde end van het touw aan het trekken ben.

Met Zuid-Holland heb ik veel te veel het gevoel dat het college met de voet op de rem staat daar waar het de woningbouw betreft. Ik weet zeker dat als het college dit zo hoort, deze uitspraak zo hoort, het zich daar niet in zou herkennen, want ook dat college vindt natuurlijk dat de wooncrisis moet worden opgelost et cetera. Waarom zeg ik toch echt "voet op de rem" en waarom denk ik toch echt dat dat een juiste kwalificatie is? Dat is omdat we eigenlijk vier dispuutspunten hebben. Het eerste gaat gewoon over de getallen. Van die hele grote woningbouwopgave van 981.000 zullen er 247.896 van 2022 tot en met 2030 in de provincie Zuid-Holland moeten worden gebouwd. Dus ongeveer een kwart van de opgave is in Zuid-Holland. Ongeveer een derde van het budget gaat naar Zuid-Holland, want enorme infraprojecten, de Oude Lijn et cetera. Dus we trekken er ook heel veel geld voor uit. Maar die opgave is buitengewoon ingewikkeld te realiseren, want het is al heel erg druk in Zuid-Holland. Maar die aantallen moeten wel. Nu is er een coalitieakkoord afgesproken met een lager aantal dan die 247.000, namelijk 235.000. Dat kan ik me niet veroorloven, want sinds ik de afspraak van 247.000 heb gemaakt, die gerelateerd was aan 900.000, is juist de opgave voor Nederland als geheel gestegen. Ik ben best bereid om daarvoor meer plek te zoeken in de rest van het land, maar ik ga natuurlijk niet accepteren dat Zuid-Holland de lat lager legt terwijl de opgave voor Nederland als geheel hoger is geworden. Dus dat is mijn eerste dispuutpunt, maar ik denk daaruit te kunnen komen.

Het tweede dispuutpunt, en dat is een van de ingewikkeldste, is dat waar ik met alle provincies, dus ook met Zuid-Holland, heb afgesproken dat er moet worden gestuurd op 130% plancapaciteit, de provincie Zuid-Holland zegt: 100% is ook prima om op te sturen. Dat kan niet, want we weten uit ervaring dat er altijd projecten uitvallen, dat een derde van de projecten uitvalt die je eigenlijk van plan was te bouwen. Dat is helemaal geen gek cijfer; eigenlijk is dat het ervaringscijfer waarmee we al heel lang in heel Nederland werken. Dus ik wil ook dat Zuid-Holland 130% heeft. En zodra men weet dat een project niet doorgaat of een vertraging ingaat: andere projecten toevoegen, zodat je 130% behoudt. Dus je móét sturen op minstens 130% plancapaciteit. Realistische plancapaciteit ook: plannen waarvan je weet dat ze mogelijkerwijs door zouden kunnen gaan. En daarop sturen. Dat is echt nodig. Op dit moment is Zuid-Holland zelfs de enige die nog geen 100% heeft. Tja, als je niet eens 100% van de plancapaciteit hebt, hoe dacht je dan überhaupt ooit 130% van de woningen te kunnen gaan bouwen? Dus daar is veel aan de hand, en daar is een ongelofelijk been bij te trekken. Nou, de gesprekken

leverden wel iets van een beweging op, maar we zijn er ook op dit punt nog niet.

Een derde punt gaat over de buitenstedelijke locaties, over de "3 ha kaart", zoals men die noemt in Zuid-Holland, waarbij een aantal locaties van 3 hectare en groter worden geaccepteerd, maar er eigenlijk nauwelijks meer nieuwe locaties van 3 hectare of meer aan worden toegevoegd. Tja, daar kan ik niet mee uit de voeten. Waarom niet? Omdat er in relatie tot die plancapaciteit dan wel heel veel locaties onbenut blijven die eigenlijk gewoon klaarliggen om bebouwd te worden. En er zijn best wel heel veel ideeën over welke 3 hectarelocaties daaraan kunnen worden toegevoegd. Overigens — en dat ben ik weer wel eens met de provincie Zuid-Holland — zijn niet alle locaties even geschikt. Zuid-Holland is ook een ingewikkelde provincie: ze is in ieder geval laaggelegen; maar ook in de zin dat daar nog heel veel meer moet qua duurzame-energievoorziening en qua ruimtelijke inpassing van van alles en nog wat. Dus het is ook best een puzzel in Zuid-Holland. Dat is het in alle provincies, maar zeker ook wel in Zuid-Holland. Dus niet alle locaties zijn er geschikt, maar het generieke njet tegen locaties van 3 hectare of groter ... Ja sorry, zo werkt het niet. Zo kun je niet aan 130% plancapaciteit komen.

Het vierde dispuut gaat over betaalbaarheidseisen. Wat men in Zuid-Holland doet, is striktere betaalbaarheidseisen stellen dan in de rest van Nederland. Dat klinkt heel sociaal, maar dat is het natuurlijk niet, want een woning die men niet rondrekent, wordt niet gebouwd. Stel dat je zegt "we willen dat 40% van alle woningen die gebouwd worden, sociaal moet zijn" maar dat daardoor het project als geheel niet meer doorgaat, dus ook de middeldure of dure woningen niet meer, dan heb je 40% van nul. En 40% van nul is nul. Daar kun je ook niet in wonen als je een laag inkomen hebt. Dus wat we moeten doen, is realistische betaalbaarheidseisen stellen, namelijk twee derde betaalbaar. En wat we een betaalbare woning noemen hebben we gewoon landelijk gedefinieerd. En ik wil ten aanzien van de sociale huur gewoon de landelijke regels; niet strenger in Zuid-Holland dan in de rest van Nederland.

Nou, over die laatste twee zijn we het het meest oneens, vooralsnog. Dan was de vraag van de heer Flach: "Wat kun je daar dan mee? Kun je dan inderdaad ook juridisch instrumentarium inzetten?". Op die laatste twee wel, sowieso; ook met de huidige wetgeving kan dat al. Als het gaat over of die individuele locaties wel of niet gebruikt kunnen worden: zelfs daar kun je met de huidige wet- en regelgeving op sturen. Niet zo makkelijk als met de nieuwe, maar ook wel. Dus je kunt locaties aanwijzen. Dat kan ook nu al. Op de eerste twee dispuutspunten eigenlijk niet zo goed. Dus de aantallen en ook de plancapaciteit gaan echt over het volkshuisvestelijke programma dat we juist introduceren met de Wet regie. Die Wet regie gaat ons dus helpen om op die eerste twee punten ook daadwerkelijk een juridisch instrumentarium te creëren. Maar op de dispuutspunten ten aanzien van de hectares of de betaalbaarheidseisen kan ik ook op basis van de huidige wetgeving tot een juridische maatregel komen. Ik hoop dat het niet zover komt. Ik vind het zelf namelijk zo totaal logisch dat ook Zuid-Holland doet wat de rest van de provincies doet, dus dat Zuid-Holland gewoon doet wat we hier met elkaar afspraken en dat Zuid-Holland doet wat ik eerder met Zuid-Holland heb afgesproken, dat ik hoop dat ik er zonder de inzet van juridisch instrumentarium gewoon uit kom. Zo heb ik het ook met Zuid-Holland besproken. Dat was trouwens best een constructief gesprek, en ook wel een ophelderend gesprek dat we hebben gehad. Wij hebben een brief gestuurd. We hebben die brief ook besproken in een bestuurlijk overleg met Zuid-Holland. Ik heb hun een maand gegeven om op die brief schriftelijk te reageren. Ik hoop dat men het been bijtrekt op eigenlijk alle punten zoals ik ze zojuist noemde. Die reactie zal ik dan weer wegen in het bestuurlijke overleg met de provincie Zuid-Holland. En

daarna zal ik de mind opmaken ten aanzien van de inzet van een mogelijk bestuurlijk instrumentarium of een juridisch instrumentarium, en daarover zal ik de Kamer gewoon informeren.

De voorzitter:

En dat roept meerdere interrupties op. Allereerst van de heer Paternotte, D66.

De heer Paternotte (D66):

De provincie Zuid-Holland moet natuurlijk op alle vlakken ook leveren, dus ik snap alle opmerkingen over plancapaciteit en het realisme. Maar de minister noemt ook wel een paar punten als lagergelegen en de duurzaamheidsopgave. Het is ook wel een provincie die dichter bevolkt is dan Los Angeles County. En je ziet ook in onderzoek dat sinds de jaren zeventig de provincie gigantisch is versteend; er is daar natuurlijk wel heel veel open ruimte verdwenen. Dus ja, ik vraag me dit toch ook wel af. Het is natuurlijk ook wel de Randstadprovincie bij uitstek, waar zo veel van Nederland samenkomt. Is het ergens ook niet logisch dat die provincie, meer dan al die andere, een stuk kritischer kijkt naar "3 hectare er in één keer bij"? Want dat is daar niet even een straatje aan elk dorp toevoegen; dat is natuurlijk echt wel een stuk meer. Ik kan me daar dus wel iets bij voorstellen. Ik zou de minister dus willen vragen of je er in Zuid-Holland eigenlijk niet veel meer druk op zou moeten zetten dat ze daar binnen het stedelijke gebied de woningbouwopgave realiseren. Daar zitten de gemeenten natuurlijk ook minder op te wachten, wat ik ook wel kan begrijpen. Maar ja, we gaan wel hard naar een situatie waar er in Zuid-Holland echt weinig groen meer over is.

Minister De Jonge:

Dit is geen onterechte opmerking van de heer Paternotte, zeker niet. Dat zou ik sowieso nooit durven beweren, maar ook in dit geval was het weer geen onterechte opmerking; laat ik het zo zeggen. Maar laten we daar eens met alle nuances naar kijken. Als je nu een luchtfoto maakt van het gebied tussen Rotterdam en Den Haag, en je vergelijkt die luchtfoto met pak 'm beet 30 jaar geleden, dan zie je dat er sprake is van een urban sprawl van heb ik jou daar. Het is eigenlijk heel erg aan elkaar gegroeid geraakt, daar waar het tot voor kort, of laten we zeggen enkele tientallen jaren geleden, nog behoorlijk groen was. Dat is één. Dus dat begrijp ik eigenlijk wel. Twee is: voor al die "waarden" — de Hoeksche Waard, de Krimpenerwaard — maar ook voor Goeree geldt natuurlijk dat je wilt dat die dorpen daar ook leefbaar blijven; dat jongeren op het dorp kunnen blijven wonen, dat oma op de kleinkinderen kan blijven passen, dat als oma kleiner gaat wonen, dat niet drie dorpen verderop moet. Je moet die gemeenschappen bij elkaar houden. Dat geldt in heel Nederland. Dus ik wil dat je ook in die waarden gewoon ruimte blijft bieden voor straatjes erbij. Dat is dus niet alleen maar binnenstedelijk, dat is ook gewoon ruimte blijven bieden voor straatjes erbij. En dat heeft er ook gewoon mee te maken dat je van een dorp nooit een museum mag maken, hè. Dat geldt ook voor de dorpen in Zuid-Holland. Dan geldt ten aanzien van de binnenstedelijke verdichting dit: kijk, Zuid-Holland is best heel dichtbevolkt, maar ik denk dat er binnenstedelijk nog heel veel kan; in Rotterdam en Den Haag sowieso. In Delft misschien wat minder, want die zijn best al heel dichtbebouwd en hebben misschien weinig locaties. Leiden lukt het bijvoorbeeld weer om binnenstedelijk juist ongelofelijk veel toe te voegen, waar ze eigenlijk al behoorlijk dichtbebouwd zijn. Die hebben heel weinig grond aan de rand en bouwen enorm de lucht in. Ik denk dat dat goed is. In Rotterdam zijn de mogelijkheden nog eindeloos. In Den Haag zijn de mogelijkheden echt nog eindeloos. En dat is natuurlijk ook wat we allemaal doen in dat hele Oude Lijntraject: dat we langs die spoorlijn heel erg proberen te verdichten. Dus ik denk dat die binnenstedelijke

verdichting nog heel veel verder kan reiken in de provincie Zuid-Holland, en daarom denk ik echt dat de provincie Zuid-Holland niet moet schrikken van de getallen zoals die nu op de rol staan tot en met 2030. Dus de mate van volheid van de provincie Zuid-Holland is geen excuus om die 247.000 niet te willen bouwen; die 247 kan écht. Ik denk wel dat je voor de decennia daarna de steven veel meer naar het noorden, oosten en zuiden moet wenden. Dat doen wij ook in het aanwijzen van die grootschalige woningbouwlocaties. Maar deze opgave moet Zuid-Holland voor elkaar kunnen krijgen, daar ben ik echt van overtuigd.

Kun je dan, given those circumstances, inderdaad zeggen dat als je de dorpen er een straatje bij wilt gunnen, die grote steden heel veel meer moeten verdichten om die open ruimten niet te veel op te snoepen, zodat je ook voor andere ruimtelijke opgaven nog plek houdt? Kun je dan zeggen: dan is het dus oké om die 3 hectare generiek onmogelijk te maken? Nee, dat vind ik niet, omdat er echt serieuze locaties denkbaar zijn die niet ten koste gaan van de natuur, niet ten koste van een andere ruimtelijke opgave, niet ten koste van vruchtbare landbouwgrond, en die wel degelijk gewoon benut kunnen worden. Dus een generiek njet tegen 3 hectarelocaties, terwijl je niet eens 100% van de plancapaciteit hebt, daar waar heel Nederland 130% van de plancapaciteit heeft, daar waar Zuid-Holland de allergrootste opgave heeft van allemaal ... Nee, dat vind ik een hele rare, rigide maatregel, die precies niet doet wat je zou willen, namelijk toch die woningbouw op goede locaties ook gewoon mogelijk maken.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik denk ook zeker dat de woningbouwopgave in Zuid-Holland te halen moet zijn. Ik hoor de minister pleiten voor een of twee straatjes erbij. Dat zijn natuurlijk dingen die je prima binnen drie hectare kunt doen. De heer Grinwis heeft eerder in dit debat al tachtig mogelijkheden genoemd voor Goeree in dit verband. In totaal gaat het vast om meer dan 3 hectare, maar ik bedoel per kern. Ik lees in het beleid van Zuid-Holland dat men daar zeer kritisch is op die 3 hectare. Dat vind ik niet zo gek, maar een totaal njet is natuurlijk ook niet logisch. Het lijkt me wel heel verstandig om de volle energie en de bestuurlijke druk te leggen op die binnenstedelijke opgave. Ik hoop dat de minister dat wil doen in zijn reactie op de vraag van de heer Flach over de instrumentaria.

Minister **De Jonge**:

Ik heb de punten eigenlijk in de volgorde genoemd waarmee ik ermee aan slag wil. Die aantallen moeten gewoon gerealiseerd worden. Dat kan alleen maar lukken als je voldoende plancapaciteit hebt. Tot die tijd vind ik generieke njets op locaties sowieso gek, eerlijk gezegd.

En ja, 247.000 is veel en ja, er moet nog veel meer in de provincie, maar het kan wel. Daar ben ik echt heilig van overtuigd. Overigens kan dit het beste door zo min mogelijk open ruimte op te maken. Dat ben ik eens met de heer Paternotte. Dat gevoel zit overigens ook wel heel erg in de Staten en in het college van Gedeputeerde Staten. Dat snap ik op zichzelf genomen wel in deze provincie, maar dat laat onverlet dat je dorpen niet op slot mag zetten. De Staten zouden zich daar ook iets van aan moeten trekken. Volgens mij is dat ook heel pregnant geluid vanuit die gemeenten richting de Staten. Ik deel echt wat de gemeenten naar voren hebben gebracht. Ik vind dat gewoon terecht. Dat is niet zozeer een element uit de ruimtelijke ordening, maar meer een leefbaarheidsargument en volgens mij hebben ze daar een punt. Wat ik vooral bezwaarlijk vind, is dat een generiek njet op de hectarelocatie als instrument wordt gekozen, terwijl men nog niet in de buurt komt van het aantal locaties dat nodig om aan

de aantallen te komen. Dat vind ik een merkwaardige discussie. Je kunt niet op die manier invulling gaan geven aan de opgave die je eigenlijk wél hebt. Dat je open ruimte open wilt houden, is een totaal legitieme wens, zeker in Zuid-Holland, waar de open ruimte steeds schaarser wordt. Dat is zo.

De voorzitter:

Er staan nog een heleboel vragen hierover open, allereerst van de heer Grinwis, dan van de heer Flach en dan van mevrouw Keijzer.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Het is geen desinteresse, voorzitter, maar ik moet zo meteen samen met de heer Flach naar een ander debat.

Ik wil de minister complimenteren met zijn assertieve houding richting Zuid-Holland. In tegenstelling tot de misschien wat kritische benadering door collega Paternotte zou ik zeggen: go, go, go! Dank voor de antwoorden van de minister. Ik vraag hem om op alle vier de punten door te bijten. Ik hoop dat dat lukt in goed overleg en in een goede verstandhouding, maar als er juridische instrumenten nodig zijn, aarzel dan niet om die uit de kast te halen. Wij zullen niet aarzelen om de Wet versterking regie volkshuisvesting snel te behandelen, zodat die eventueel ook benut kan worden.

De voorzitter:

Uw vraag?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Mijn vraag gaat over de plancapaciteit. "Een harde plancapaciteit" is geen eenduidig begrip. Die is volgens mij ook niet voldoende gedefinieerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Ziet de minister dat anders? Ik weet uit het verleden dat daar best wel mee gegoocheld kan worden. Is dat begrip voldoende strak gedefinieerd, zodat er uiteindelijk in het dispuut geen begripsverwarring blijft ontstaan? Daaraan gekoppeld is mijn vraag: moet er dus geen nota van wijziging op de Wet versterking regie volkshuisvesting komen, zodat dat begrip veel beter gedefinieerd in de wet staat?

Minister De Jonge:

Dat laatste lijkt me een goede vraag die gesteld kan worden tijdens de wetsbehandeling. U weet dat bezig zijn met een monitor, waarin we de plancapaciteit en de startbouwdatum et cetera monitoren. Het is een hell of a job om dat voor elkaar te krijgen, want dat betekent dat je al die planningsgegevens bij al die overheden moet monitoren en eigenlijk later ook de koppeling met marktpartijen zou willen maken om een veel beter zicht te hebben op de locaties en wanneer daar woningen geproduceerd zullen worden. In die monitor hebben we interbestuurlijk een hele lijst met definities afgesproken. Daar zit ook een hele scherpe definitie van plancapaciteit in. Want de heer Grinwis heeft gelijk dat daarover te veel spraakverwarring is en dat we die spraakverwarring moeten oplossen. Over de vraag of die ook op wetsniveau opgelost moet worden, wil ik nog even mijmeren. Wellicht kan dat ook op het niveau van een ministeriële regeling, bijvoorbeeld. Dat lijkt me ook doenlijk. Nu lossen we dit in ieder geval op in het bestuurlijk overleg, waarin we definities vaststellen om tot die monitor te komen. Dat lijkt voorsnog te werken.

De voorzitter:

Daarmee is de vraag van de heer Grinwis afdoende behandeld.

De heer **Flach** (SGP):

Ik sluit me aan bij de complimenten richting de minister. Mocht de minister na de rol die hij nu bekleedt, nog commissaris van de Koning willen worden in Zuid-Holland, dan weet ik niet of zijn carrièrekansen hiermee per definitie zijn toegenomen. Maar dank daarvoor!

Ik vind het interessant om te horen dat de laatste twee dispuutpunten goed juridisch kunnen worden aangepakt. Ik vroeg me af of de minister ons schriftelijk zou kunnen informeren over de mogelijkheden die er op dat vlak zijn. Ik kan me ook voorstellen dat het bestuurlijk gezien wellicht verstandiger is om dat na de reactie het college van GS te doen, maar dat laat ik aan de minister zelf. Ik zou graag wat meer informatie krijgen over de mogelijkheden die er zijn om daarin te sturen.

Minister **De Jonge**:

Over sollicitatieprocedures doe ik uiteraard nooit enige mededeling, omdat ik vanuit mijn andere portefeuille daarbij betrokken ben, maar die brief zeg ik wel graag toe. Dat doe ik dan nadat ik het college heb gesproken. Dan misschien nog Bleizo.

De **voorzitter**:

Helder. Een moment minister. O, mevrouw Keijzer trekt haar interruptie eerst even in.

Minister **De Jonge**:

De enige vraag over de kwestie Zuid-Holland die nog niet beantwoord was, ging over het volgende: zou Bleizo een van de locaties kunnen zijn? Ja, dat zou kunnen. Die locatie is ook in beeld in de regionale woondeal. Ik vind overigens dat er voor Bleizo een genuanceerder antwoord geldt, want er zijn alternatieve toepassingen voor Bleizo die ook interessant kunnen zijn. Het gaat dan niet alleen om windmolens. Eigenlijk gaat dan over bedrijventerreinen. Zuid-Holland zal ook moeten voorzien in voldoende ruimte voor economie, want Zuid-Holland moet zijn boterham kunnen blijven verdienen in de toekomst. Zeker als je er met meer mensen woont, moet je er ook met meer mensen kunnen werken. Dit gaat eigenlijk over de mate waarin je ruimte kunt kiezen voor duurzame opwek, wonen en werken. Is dat dan ook eventueel te combineren? Er zijn verschillende ideeën over wat je met Bleizo zou kunnen. Ik denk dat ik hier een iets andere rol kies. Ik wil namelijk vooral de snelheid erin houden, want het debat over Bleizo loopt al een tijdje. Ik zat zelf nog in het bestuur van de stadsregio toen er al over Bleizo werd gesproken als potentiële woningbouwlocatie en dat is toch wel een tijdje geleden. Ik denk dus dat we hier eigenlijk met name de vinger aan de pols moeten houden en dat de vraag moet zijn: wordt er snel gekozen? Er zijn verschillende varianten. Ik denk dat die allemaal interessant zouden kunnen zijn. Nu gaat daarover het gesprek tussen Lansingerland, de regio en de provincie. Als dat goed gaat, hoef ik niet te interveniëren. Je kunt niet overal bovenop springen. Maar als het te lang duurt, dan wil ik wel interveniëren, zoals we dat vaker hebben gedaan bij locaties waarbij het gewoon te lang duurde, zoals Gnephoek. Daar hebben we het vaker over gehad. Als het te lang duurt, dan zie ik voor mezelf de rol om door te duwen, maar vooralsnog is dit het gesprek tussen de provincie en de gemeente. Dan ...

De **voorzitter**:

Een moment. Dan gaan we naar mevrouw Keijzer.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Deze interruptie gaat eigenlijk over de overkoepelende vraag waar de minister over

sprak, namelijk de duurzaamheidsopgave. Nog even los van Bleizo-West zou ik aan de minister willen vragen of hij bereid is om aangewezen locaties voor windturbines te heroverwegen, zeker als dat in de buurt van woningbouw en de windturbines hoog zijn. Ik vraag hem dit vanwege netcongestie en vanwege toenemende duidelijkheid over de invloed hiervan op de gezondheid. Dat ten eerste.

Ten tweede. De minister zei ten aanzien van Bleizo zonet dat hij vooral gaat bekijken of het een beetje vlot gaat. Dan wil ik wel graag van de minister weten wat hij daarmee bedoelt. Onderzoek naar de vraag of daar windturbines kunnen worden neergezet, duurt vijf tot zes jaar. Ik neem aan dat hij dat niet bedoelt met "vlot". Wat bedoelt hij dan?

Minister De Jonge:

Het gaat ook niet alleen om windturbines. Duurzame opwek zou daar een invulling kunnen zijn. Ik denk dat het het meest zorgvuldig is als ik over deze specifieke locatie even een gesprek heb met de provincie Zuid-Holland en dat ik even de tijdlijn teken die ik voor me zie. Dat zal ik in overleg met de provincie Zuid-Holland doen, maar dan weet u ook waar u aan toe bent. Ik ga op dat traject niet even freestylen. Dat lijkt me niet zorgvuldig. Ik ga dat dus met de provincie Zuid-Holland samen doen en dan kom ik erop terug.

Dan kom ik op de meer generieke kant van de windmolens. Dat gaat eigenlijk over de ruimtelijke inpassing van duurzame opwek. U kent de hele systematiek van de RES'en. Daarover debatteert u ook altijd met collega Jetten. We zullen ruimte moeten maken voor duurzame opwek. Ik denk dat het onvermijdelijk is dat de meeste ontwikkelingen, transities, waar we middenin zitten en zo ook dus de energietransitie gewoon meer ruimte kosten. Het gaat dan om meer ruimte in de ruimtelijke inpassing. Dat zie je op zee natuurlijk aan de enorm grote windparken. Dat zie je ook op land. Je hebt twee varianten van het opwekken van duurzame energie op land, namelijk ofwel via zon ofwel via wind. Ik ben heel veel restrictiever geworden bij de ruimtelijke inpassing van zon op land, omdat ik zag dat er overal grote spiegelvelden op vruchtbare landbouwgrond begonnen te ontstaan, omdat dat ongeveer het meest renderende gewas was. Als je al die projecten goed blijft vinden, betekent dat wel dat je over een tijdje niet meer door het groen fietst, maar tussen de spiegelvelden aan het fietsen bent. Dat vind ik gewoon een slordige omgang met onze open ruimte. Dat mogen we gewoon niet doen.

Alleen, als je daarin beperkend wilt zijn en je vervolgens ook windmolens wilt beperken, waar gaan we dan onze energie mee opwekken? Dat is het punt, want straks moet je wel heel veel dynamo's op de fiets zetten om nog een beetje voldoende stroom te hebben. Dat gaat dus niet goed. Wat we in het kader van het programma RES in kaart brengen, is hoeveel duurzame opwek we nodig hebben. In het programma RES hebben alle provincies de taak om samen met de gemeenten te kijken welke locaties gekozen zouden kunnen worden voor duurzame opwek. We interveniëren landelijk niet zozeer in de locaties waarvoor men kiest. Het is een provinciale en gemeentelijke keuze. Ik vind het iets te gemakkelijk om daar dan voor te gaan liggen, want dat betekent natuurlijk wel dat ik dan een locatie moet aanwijzen waar het wel kan. Ik wil die broedende kip dus niet van de eieren afjagen. We laten het dus gewoon maar gaan zoals het gaat, maar we houden in het kader van de Nota Ruimte wel rekening met de vraag of er sprake is van voldoende ruimte voor de duurzame opwek van energie. Want als het in de ene provincie onvoldoende is, dan is er natuurlijk een afwenteleffect op de andere provincies of regio's waar dan meer ruimte gemaakt zal moeten worden voor duurzame opwek. Overigens, hoe verder de opwek plaatsvindt van het daadwerkelijke gebruik, hoe meer

netcongestieproblemen je creëert. Daar knapt het dus niet van op.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ten aanzien van de algemene discussie is mij door mijn collega Henk Vermeer, die dit debat met minister Jetten voert, verteld dat de RES-doelen al gerealiseerd zijn. Mijn vraag aan deze minister, die verantwoordelijk is voor woningbouw, is dan om daar toch eens even bovenop te gaan zitten, want het doel is al gerealiseerd. Los daarvan resteert het probleem dat het net en ook de gezondheid van mensen het niet aankunnen, zeker in een dichtbevolkte provincie als Zuid-Holland. Daar ging het in het afgelopen vragenuurtje ook over.

Ten aanzien van Bleizo-West ben ik toch een beetje in de war. We kennen deze minister allemaal van het groots en meeslepend ondertekenen van woondeals. Nu zet hij daar weer iets bovenop en zegt hij: bij mij moet u wezen! Maar Bleizo-West was nou net onderdeel van de woondeal. Mag ik de minister vragen om bijna bij kerende post de tijdlijn voor Bleizo-West te laten zien, want dit zijn bij elkaar toch 1.200 sociale woningen boven op 5.500 vlak bij het openbaar vervoer? Als je fan bent van windmolens, zet ze dan een stukje verder van het openbaar vervoer af.

Minister **De Jonge**:

Er zijn meerdere locaties in beeld voor die windmolens. Daar ga ik in zoverre even niet tussen zitten. Ik heb hier een verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening. Zaken rondom de noodzaak om tot duurzame opwek te komen en de mogelijke hoeveelheid duurzame opwek zijn uiteraard aan de minister voor Klimaat en Energie. Mijn beeld is helemaal niet dat daar inmiddels al voldoende ruimte voor gereserveerd is. Mijn beeld is juist dat daar nog heel veel ruimte voor moet worden gevonden. Dat is één.

Twee. Mensen willen én geen zonnepanelen in de achtertuin én geen windmolen in de achtertuin, maar mensen willen wel duurzame opwek van energie. Mensen willen überhaupt graag wel de telefoon op kunnen laden. Dus ja, ergens is het een keer kiezen. Ik denk dat we daar ook eerlijk in moeten zijn. Als je verzekerd wilt zijn van voldoende energie en als je jezelf minder afhankelijk wilt maken van de Russen, dan zul je heel rap meer duurzame opwek voor elkaar moeten zijn te krijgen. Dat doen we ook. Eigenlijk gaat het hartstikke goed, maar je zult ook gewoon ruimte moeten blijven maken, ook naar de toekomst toe. We zijn er dus nog niet. Zeker niet.

Woningbouw is zeker een goede mogelijkheid in Bleizo, maar er zijn ook meerdere invullingen mogelijk, waarbij je wellicht een combinatie zou kunnen maken van wonen, werken en duurzame opwek. Zuid-Holland heeft ook een tekort aan werklocaties. Je moet dus ook een beetje meedenken met de provincie. Waar gaan al die ruimtelijke inpassingen plaatsvinden? Dat is de reden dat ik dat gesprek op dit moment niet zou willen verstoren, maar ik zal die tijdlijn zeker graag aan mevrouw Keijzer doen toekomen, zodat niet alleen ik de vinger aan de pols kan houden, maar mevrouw Keijzer ook weer de vinger aan mijn pols kan houden, met inachtneming van Thorbecke en zo. Ik denk alleen dat dit niet helemaal per ommekeer kan.

De voorzitter:

Mevrouw Keijzer, kort.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb nog een korte vraag. Hoe moet ik dan kijken naar de handtekening van deze

minister onder de woondeals? Als hij een handtekening zet onder een woondeal waar een locatie in staat, dan denk ik: dat is het dan. Maar ik begrijp nu dat dat vervolgens nog onderdeel wordt van de discussie. Daar zit ik wel een beetje mee. Dit is een beetje een scherpe vraag, maar ik glimlach er wel bij. Wat is dan de waarde van de handtekening onder de woondeal?

Minister De Jonge:

De woondeal is de bestuurlijke afspraak over hoeveel woningen er worden gebouwd, voor wie er wordt gebouwd en waar er wordt gebouwd. Als een locatie eerst wel in beeld is en daarna niet meer, wat de hele tijd gebeurt als het gaat over volkshuisvesting, omdat locaties soms nu eenmaal gewoon niet meer uitkunnen of wat dan ook, dan moet de provincie, de regio of een gemeente ervoor zorgen dat er een andere locatie wordt aangereikt. Daar het hele ding rondom de plancapaciteit over. Wat we nodig hebben is niet 98% plancapaciteit, maar 130% realistische plancapaciteit. Hoe deze locatie exact in de regionale woondeal zat, zou ik moeten nakijken. Ik weet niet of dat een reservelocatie was of een daadwerkelijke locatie die nodig was voor de aantallen. Dat weet ik niet uit mijn hoofd, eerlijk gezegd. Dat doet er ook niet toe, want er zullen gewoon voldoende locaties moeten zijn om de aantallen waar de bestuurlijke handtekening onder staat, te realiseren. Zo sturen we dat.

De voorzitter:

En nu ga ik heel even naar de klok kijken want het is bijna 17.00 uur en dit debat staat gepland tot 17.00 uur. Ik vraag de minister dus even hoelang hij nog nodig denkt te hebben voor zijn beantwoording.

Minister De Jonge:

Ik denk in dit blokje nog een minuut of vijf. Dan zijn er vragen over grond. Ik denk dat ik die redelijk kort kan beantwoorden en dan heb ik volgens mij voor het resterende blokje nog ongeveer tien minuten nodig.

De voorzitter:

Dan schors ik heel even om te overleggen hoe we dat gaan doen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

We hebben zojuist afgesproken dat deze vergadering, die normaal zou duren tot 17.00 uur, een kwartier langer zal duren. De minister zal de beantwoording in eerste termijn vervolgen. Er is geen ruimte voor een volledige tweede termijn. Ik zal het woord straks in de tweede termijn slechts geven aan mevrouw Welzijn. De heer Peter de Groot zal het voorzitterschap rond 17.00 uur van mij overnemen. Ik geef het woord aan de minister voor het vervolg van de beantwoording.

Minister De Jonge:

Dank u wel, voorzitter. Ik zal het tempo opvoeren. Ik ben heel enthousiast over het Doorbouwakkoord uit Amsterdam, evenals over de doorbouwakkoorden in andere gemeenten. Ook Rotterdam en Den Haag hebben dat soort doorbouwakkoorden en andere afspraken met marktpartijen gemaakt. Zeker het akkoord van Amsterdam vind ik verstandig, omdat daar een zeker pragmatisme van uitgaat. Er gaat een beetje Jan de Koning van uit: als het niet kan zoals het moet, moet het maar zoals het kan. Ik denk dat dat inderdaad de manier is om het te doen. Waarom is het ook belangrijk? Omdat

Amsterdam volgens mij altijd bovenaan het linkerrijtje heeft gestaan — en misschien nog steeds staat — in het stellen van eigen eisen on top of alle landelijke eisen die gelden. Als juist Amsterdam zegt "zullen we nou eens een keer lekker pragmatisch zijn?" is dat dus een heel belangrijk signaal, ook naar marktpartijen. Wellicht zou er zelfs nog iets meer ruimte voor pragmatisme zijn, maar ik denk dat dit een heel erg mooi begin is.

Dan de gemeenten waar "een straatje erbij" al goed loopt; dat was een vraag van het CDA. Ik zie dat men daar in Noord-Holland echt op een hele andere manier tegen aankijkt dan in het vorige college. Ik zie dat Utrecht een kleinekernenregeling heeft gemaakt en in de provinciale verordening heeft gezet, waarbij men een eenmalige uitbreiding van maximaal 50 woningen accepteert of entameert. Er zijn inmiddels op basis van die regeling al vier locaties aangewezen. Ik zie dus dat die ruimte in een aantal provincies in toenemende mate wordt geboden. Dat vind ik verstandig. Ik denk dat de potentie eigenlijk heel erg groot is. Het is niet dé oplossing voor alles; helemaal niet. Het is ook niet dé reden waarom je het dan niet ook grootschalig zou moeten doen of waarom je niet ook juist op binnenstedelijke verdichting zou moeten willen sturen. Dat wordt weleens gedacht, maar dat is ook weer niet zo. Het is geen panacee voor alles, maar dit biedt wel degelijk meer mogelijkheden dan de mogelijkheden die tot op heden zijn benut.

Dan de zorggeschikte woning; zo vertaal ik het maar een beetje. Er wordt weleens gezegd "bejaardenhuizen weer terug" als een soort oplossing voor iets. Het eerste wat ik dan altijd denk, is: waar zitten nu dan eigenlijk al die mensen die daar dan straks zouden moeten werken? Dat kan ik nooit goed navertellen. Nog los van het feit dat we het niet kunnen betalen, kunnen we het vooral ook niet organiseren, omdat er gewoon niet genoeg mensen zijn om daar te kunnen gaan werken. Ik vind het eerlijk gezegd dus een idee-fixe dat bejaardenhuizen weer terug zouden kunnen komen. Ik denk ook niet dat heel veel mensen zin hebben in dat bejaardenhuis van vroeger. Het wordt nu heel erg geromantiseerd, maar ik weet niet of mensen weer zin hebben in hoe dat vroeger ging.

Ik denk wél dat we voor heel veel mensen die bijvoorbeeld vereenzamen of best wel veel zorg nodig hebben, nieuwe vormen van wonen en zorg nodig hebben die dat makkelijker mogelijk maken en die het omzien naar elkaar makkelijker mogelijk maken, maar die bijvoorbeeld ook de inzet van wijkverpleging praktischer, efficiënter en makkelijker mogelijk maken. Daar zijn tal van initiatieven voor. De knarrenhofjes zijn hele mooie initiatieven, maar ik was gisteren bijvoorbeeld in Zwolle, waar eigenlijk voor het eerst een hele concrete vertaling is gemaakt van datgene wat we landelijk hebben afgesproken, namelijk dat een op de drie woningen gebouwd moet worden voor ouderen. Daar in Zwolle is dat echt doorvertaald naar aantallen nultredenwoningen, naar aantallen zorggeschikte, verpleeghuiszorggeschikte woningen en hofjeswoningen, dus de geclusterde woonvormen met ook een ontmoetingsruimte. Zo wil ik het eigenlijk in alle regio's gaan doen. De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft via dat volkshuisvestelijk programma ook weer de opdracht om die hele concrete vertaling naar het bouwen voor ouderen en het mogelijk maken van wonen en zorg voor ouderen echt als een opdracht bij gemeenten neer te leggen.

Dan de vraag hoe het staat met de uitvoering van de motie-Boulakjar over het verlagen van de betaalbaarheidsgrens naar €250.000. In de richting van de heer Paternotte zeg ik dat ik me meen te herinneren dat ik die motie ook bij de appreciatie ervan wel enigszins heb geproblematiseerd, omdat ik bang ben om eisen te stellen die vervolgens niet uit blijken te kunnen. We hebben natuurlijk een betaalbaarheidsnorm opgenomen in alle

regionale woondeals. Ik wil die betaalbaarheidsnorm juist synchroniseren. Dat is overigens een maximum. Het is geen wet van Meden en Perzen dat het dat maximum ook moet zijn. Ik hoop dat het gaat lukken om ook goedkopere woningen te realiseren. Daar waar het lukt, zie ik vooral dat wat kleinere woningen die mogelijkheid zouden kunnen bieden. Ik ben er eigenlijk niet voor om dat weer nader te normeren naar een segment met een lagere betaalbaarheidsgrens, vooral omdat we alles wat we net over Zuid-Holland hebben gezegd, niet zelf langs deze weg moeten introduceren. Ik zie wel dat er in de programmering ook wel echt goedkopere woningen worden opgenomen. Ik juich dat ook toe. We maken dat natuurlijk ook mede mogelijk in de zesde tranche van de WBI. We stimuleren dat in die zin ook wel. Ik wil voor die zesde tranche ook best rapporteren hoeveel woningen daadwerkelijk gerekend zouden kunnen worden tot een segment dat goedkoper is dan die generieke betaalbaarheidsgrenzen. Maar ik wil eigenlijk geen aanvullende eisen opnemen, omdat ik denk dat dit gewoon niet uit kan.

Is er een mismatch tussen de behoefte aan grote woningen en datgene wat er gebouwd wordt? Ja, die is er zeker. De heer Madlener — hij kijkt iedere avond het debat terug, dus hij hoort dit ook — had het over "kippenhokken". Dat hoor ik heel vaak. Ik vind dat eigenlijk een hele ongelukkige aanduiding. Het wordt namelijk vaak als een schrikbeeld gezien, zo van: je moet niet te klein willen bouwen. De feiten zijn echt totaal anders. We bouwen te groot. Het aantal vierkante meters per hoofd van de bevolking is in geen enkel land in Noordwest-Europa zo groot als in Nederland, nota bene het drukst bevolkte en kleinste landje. Het is dus helemaal niet gek dat we wat kleiner gaan bouwen. Voor heel veel starters en heel veel mensen met een wat lager inkomen zou dat een uitkomst zijn. Het is eigenlijk ook vrij eenvoudig: als je vindt dat je niet aan de betaalbaarheidseisen mag afdoen omdat mensen nu eenmaal niet meer kunnen betalen, dat je op het gebied van klimaatadaptatie eigenlijk geen suboptimale keuzes mag maken omdat je daarmee eigenlijk gewoon de schade van de klimaatverandering naar de volgende generatie verplaatst — deze woningen blijven natuurlijk heel lang staan — en dat mensen een lage energierekening verdienen waardoor je op het vlak van duurzaamheid ook niet zo heel veel veren kunt laten, dan is het logisch dat je de hoogte in bouwt en kleiner bouwt. Het moet uit de lengte of de breedte komen en vaak vanuit de lengte keer de breedte, want dat is namelijk de oppervlakte. Het is dus helemaal niet zo gek dat het zo werkt. Ik denk dat je daarmee juist tegemoetkomt aan wat mensen willen en kunnen betalen.

Er is daarbij wel één aandachtspunt. Heel veel senioren vinden dat als ze verhuizen hun kleinkinderen nog wel moeten kunnen komen logeren. Dat is ook terecht. Als je senioren echt over de drempel wilt helpen om te gaan verhuizen naar een kleiner huis, zorg er dan voor dat je die ene logeerkamer er wel bijneemt. Die ervaring hebben we ook wel.

De voorzitter:

Dat roept enkele interrupties op van zowel de heer Peter de Groot als mevrouw Keijzer, en de heer Paternotte.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik hoor de heer Paternotte zeggen: ik was toch echt eerder. Dat kan ik overigens wel beamen.

De voorzitter:

Het probleem is dat ik het voorzitterschap zo aan u ga geven. Dus als ik u nou als eerste laat ...

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dan doen we dat.

De **voorzitter**:
Zou dat helpen?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dan stel ik een vraag en ga ik daarna wellicht voorzitten. Mag dat? Ja. Dan ga ik mijn vraag stellen.

Ik ben het wel eens met de analyse van de minister van het aantal vierkante meters, het product en wat dat mag kosten, en de analyse dat we wellicht toe zouden moeten naar wat minder vierkante meters, omdat dit beter te betalen is. Ik ben het niet eens met de analyse dat we dan maar de hoogte in moeten. Uit alle onderzoeken blijkt dat 60% van de mensen op zoek is naar grondgebonden woningen en niet per se naar kleine appartementen op hoogte. Ze zijn overigens al helemaal niet op zoek grote appartementen op hoogte. Zou de minister daar nog wat over kunnen zeggen? De VVD pleit natuurlijk altijd voor die buitenstedelijke locaties. Daar past dit product, kleinere grondgebonden woningen, ook heel erg mooi. Daar is 60% van de woningzoekenden nou eenmaal naar op zoek. Ik denk dat die woningen best wat kleiner mogen zijn, maar niet op die hoogte.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat u gelijk heeft dat dit niet zozeer uit het onderzoek naar de behoeften komt, maar de zorg is natuurlijk een andere. Als je kleiner bouwt, en alles op de grond en naast elkaar, ga je in dit hele kleine drukke landje wel heel veel open ruimte opmaken. Ik denk dat je per implicatie van de noodzakelijke binnenstedelijke verdichting niet anders kan dan toch een eind de hoogte in gaan. Dat verschilt wel echt tussen stad en platteland, natuurlijk tussen de Randstad en de regio. Maar gemeenteraden zeggen nog weleens: het mag niet meer dan drie of vier hoog, het moet betaalbaar en minstens zo veel vierkante meter zijn, want anders vinden we het kippenhokken. Nou, oké, als je dat wilt, wordt er niet gebouwd, want dat is een vierkant sommetje en dat krijg je nooit rondgerekend.

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

Ik denk dat de minister en ik het eens zijn over het feit dat het niet over honderd procent gaat. "Niet meer binnen de stad" of "niet meer buiten de stad" is niet absoluut. Maar ik denk dat het beeld dat we daarmee het hele landoppervlak van Nederland gebruiken ook niet terecht is. Er zijn gewoon een aantal grote locaties nodig en een straatje erbij. Daar kan dat heel prima. Ik denk dat we dan meer tegemoetkomen aan de vraag. Als we er overigens voor zorgen dat er wat meer doorstroming komt en we die grote woningen misschien wel kunnen splitsen, hebben we ook oplossingen. Daar staat de VVD ook zeker voor open. Maar het beeld dat we heel Nederland volbouwen, is natuurlijk niet waar. Volgens mij is en-en-en. De verhouding is nu overigens onvoldoende goed geregeld. Wat de VVD betreft zou het eerder 60% buiten de stad moeten zijn dan 60% erin.

Minister **De Jonge**:

Ik wilde eigenlijk zeggen dat ik het volledig met de heer Peter de Groot eens ben, maar toen sprak hij die laatste zin uit. Als ik die nou even buiten beschouwing laat, dan houd

ik het bij "ik ben het volledig met u eens".

De voorzitter:

Dan zijn er nog twee andere interrupties. Ik geef het woord aan de heer Paternotte van D66. Ik vraag aan de heer Peter de Groot of hij vanaf nu deze vergadering wil voorzitten.

Voorzitter: Peter de Groot

De heer Paternotte (D66):

De minister heeft eerder vandaag een brief naar de Kamer gestuurd in antwoord op de vraag van mevrouw Keijzer om de prijsopbouw van een NHG-woning te laten zien. Ik zag daarin dat de gemiddelde koopwoning die we nu bouwen 184 vierkante meter is — dat is gemiddeld, dus daar zit ook nog een hoop boven — terwijl we daarnaast weten dat we in Nederland nu al 5 miljoen eengezinswoningen hebben en 2,4 miljoen gezinnen. Die mismatch is er dus en die is ook nog eens gigantisch. Daarom was er natuurlijk die motie van mijn zeer gewaardeerde voormalige collega Boulakjar, die zegt: zorg er nou voor dat je alle bouwsubsidies en -impulsen die je hebt, inzet om inderdaad kleinere woningen te realiseren middels de betaalbaarheidsgrens. Als de minister zegt dat hij daar wat sceptisch over is en vraagt hoe haalbaar dat nou is, hoe gaat hij er dan wel voor zorgen dat die vierkante meters, en daarmee de prijs want dat is het doel, omlaag gaat?

Minister De Jonge:

Precies. Wij sturen niet op vierkante meters; wij sturen op de prijs. Als je op vierkante meters én op prijs stuurt, creëer je gewoon een showstopper in de bouw. Vooruitlopend op de huurregulering zoals wij die nu doen, zijn er gemeenten die zelf een vorm van huurregulering hebben gemaakt. Laat ik het voorzichtig uitdrukken: daarin is de prijs in combinatie met het minimale aantal vierkante meters niet altijd even realistisch. Dat leidt gewoon tot een showstopper in de bouw. We hebben dus de betaalbaarheidsovereenkomst die we aan gemeenten meegeven zo eenduidig mogelijk willen maken. Vandaar ook mijn dispuut met Zuid-Holland. Ik wil daar naar eenduidige betaalbaarheidscijfers toe.

Hoe zijn we aan die grens van €355.000, die we later geïndexeerd hebben, gekomen? Destijds was dat de NHG-grens. Die NHG moest omhoog, omdat de gemiddelde woningprijs inmiddels heel veel omhoog was gegaan en je kopers wilt beschermen met die NHG. Overigens levert dat natuurlijk ook rentekorting op. Maar ik wilde niet de betaalbaarheidsgrens op €435.000 leggen, want €435.000 is helemaal niet betaalbaar. Die €355.000 is destijds de betaalbaarheidsgrens geweest. Dat is natuurlijk ook hartstikke arbitrair. Dat maakt dat ik heb gezegd dat ik na enige tijd ook wil evalueren of die betaalbaarheidsgrens nog reëel is. Ik meen dat we daarvoor drie jaar na de invoering de tijd hebben genomen. Dat zal dan dus over twee jaar zijn, want die grens geldt inmiddels een jaar. We moeten die betaalbaarheidsgrens dus evalueren.

Hoe komen we dan uiteindelijk bij minder vierkante meters terecht? Ik denk dat dit toch de combinatie is van de betaalbaarheidsgrenzen aan de ene kant en de programmeringsopdracht aan de andere kant, namelijk: gij zult twee derde betaalbaar programmeren. Met die opdracht voor de grote steden en voor de omliggende gemeenten is dat dus gemiddeld genomen voor heel Nederland 40% voor middeninkomens en 27% sociaal. We hebben daarnaast duurzaamheidseisen en eisen ten aanzien van klimaatadaptatie voor de bouw van woningen. Ik denk dat aan al die eisen niet kan worden afgedaan. By implication, dus per implicatie, zal dat uiteindelijk

betekenen dat er meer kleinere woningen worden gebouwd. Is dat erg? Nee, dat is juist goed, maar het is geen doel van het beleid. Het is het mogelijk gevolg, de mogelijke implicatie, van keuzes die je niet anders kunt maken, denk ik.

De voorzitter:

Helemaal goed. Als u zich misschien afvraagt, waarom ik als voorzitter zo dicht bij de minister ben gaan zitten, dan zeg ik dat dit is omdat hij zo meteen nog een aantal toezeggingen moet doen. En ik ben dichterbij gaan zitten om de nieuwe bondigheidscoach te zijn voor de laatste vijf minuten. We moeten dus haast maken. Ik zie dat mevrouw Keijzer van de BBB nog een interruptie heeft. Gaat uw gang.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Een vraag nog over vierkante meters. De analyse van de heer Paternotte over de vierkante meters en de hoeveelheid eengezinswoningen en de hoeveelheid gezinnen die we hebben, is waar. Maar ik zou de minister willen vragen of er een ondergrens is.

De voorzitter:

Een ondergrens?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik zie nu in de appartementenwereld, waar het altijd 50 vierkante meter was, dat het langzaam aan het zakken is. Ik zag laatst al onder de 30 vierkante meter voorbijkomen. Dan bouw je hotelkamers.

De voorzitter:

Dank u wel. De minister.

Minister De Jonge:

Als studio kan het. Dat komt ook best wel voor. Ik denk dat heel veel studenten daar eigenlijk hartstikke gelukkig mee zijn. Dat is heel riant. Maar een gezin, dan moet je wel heel veel van elkaar houden. Dan zou het misschien kunnen, maar ik denk dat dat ingewikkeld is. Er zijn heel veel single woningzoekenden met een kleine beurs; dat is het punt. Je wilt hen ook kunnen bedienen. We kunnen wel generiek zeggen dat we niet te klein willen bouwen, maar helemaal niet bouwen betekent dat diezelfde single bij moeders op zolder blijft wonen. Ik zeg het misschien ook in het belang van uw situatie; straks wonen ze allemaal bij moeders op zolder. Jongeren moeten ook die start kunnen maken, ook met een kleine beurs, dus ik denk niet dat je generiek kunt zeggen dat we dat niet willen of niet verstandig vinden. Ik denk wel dat je altijd moet kijken naar wat voor samenleving er straks als geheel gaat ontstaan, dus het is ook niet verstandig om eenzijdig alleen maar hele kleine woningen te bouwen, denk ik. Dat betekent namelijk ook iets voor wie daar straks komt te wonen. Probeer nou zo gevarieerd mogelijk; ik denk dat we dat moeten zeggen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dit is in zijn algemeenheid een juist betoog, maar toch zou ik de minister willen vragen om de gedachten erover te laten gaan, maar niet vandaag. Als student is het een hele andere discussie dan als je als young professional geen andere keuze hebt dan in 25 vierkante meter te stappen. Is dat uiteindelijk vooral een stedelijke bebouwing die je wenst, of ben je dan het getto van de toekomst aan het bouwen, waar straks alleen nog mensen een plek vinden die op geen enkele andere manier nog aan een toekomst toe komen? Mijn vraag is om daar toch de gedachten over te laten gaan, maar misschien

niet voor nu. Ik heb laatst een locatie gezien die alleen maar uit dit soort hotelkamers bestond en toen dacht ik: ja, mensen, is dit wat we willen?

De voorzitter:

Helder. De minister.

Minister De Jonge:

Dit soort discussies worden heel veel in de gemeenteraad gevoerd bij gebiedsontwikkelingen, met alle gelaagdheid die hier ook naar voren komt, maar soms ook heel erg vanuit wensdenken, zeg ik er met een wat meer kritische noot bij. Als het gaat om behoefteonderzoek brengen we dat heel goed in kaart in het WoON, eens in de twee jaar. Het laatste was het WoON 2021, maar dat kwam in 2022. We hebben als het goed is in 2024 weer een WoON. We brengen die behoefte heel goed in kaart, want ik denk dat het bouwen voor wat mensen willen en kunnen betalen, dus bouwen naar behoefte, heel erg belangrijk is. Er is op dit moment een behoorlijke mismatch tussen wat we bouwen en wat mensen eigenlijk zouden willen; dat is het meer generieke punt van de heer Paternotte. Die mismatch moeten we oplossen. Dat is fijn voor marktpartijen, want dan verkopen ze hun spullen, maar vooral ook voor woningzoekenden.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Toch een punt van orde, want ik heb heel weinig interrupties gehad, maar het gaat mij niet om behoefte maar om de psychologische, sociologische kant van deze discussie. Maar dat is voor een ander moment, want anders maak ik misbruik van de coulance van de voorzitter.

De voorzitter:

En ik ga ook een ordevoorstel doen. Ik kijk even naar de leden. Het is bijna 17.15 uur. We hadden gezegd dat we een kwartier langer door zouden gaan. Ik denk dat we twee keuzen hebben. Ik heb ook gehoord hoelang de minister nog nodig heeft voor de blokjes. Dan moeten we echt zeggen dat we tot 17.45 uur doorgaan, om alles vandaag netjes af te ronden. Of we moeten zeggen dat we de rest schriftelijk afdoen. Het is aan u als leden. Ik vind het niet prettig om te doen, maar ... De heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Op zich kan dat voor mij, maar ik vind het alleen jammer. Het grootste politieke punt in het debat was dat er opeens een meerderheid leek te zijn die afstevent op een planbatenheffing en daar had ik nog een kort debat over willen voeren met de minister; over hoe we hem daar misschien in kunnen bewegen. Ik kan hierover namens GroenLinks-PvdA een motie indienen bij het tweeminutendebat, maar als daarover nog een korte reactie zou kunnen komen van de minister, zou ik dat wel prettig vinden.

De heer Paternotte (D66):

Ik moet nu echt weg, dus ik heb liever dat we volgende week of over twee weken nog even een uurtje met elkaar inplannen.

De voorzitter:

Ik heb zelf ook nog wat vragen en wensen ingediend waar ik als woordvoerder van de VVD nog geen antwoord op heb gekregen. Ik kreeg ook net ingefluisterd dat er veel interrupties zijn gepleegd in het debat en dat het heel onprettig is voor de minister dat hij nu niet de tijd heeft om een aantal vragen te beantwoorden.

Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn. Ik kijk even naar de griffie of dat op korte termijn zou kunnen. Nee, dat zou iets langer kunnen duren. Het is heel lastig om dat nu in te schatten. Maar wellicht is het te combineren met iets anders. Daar moeten we nog even naar kijken. Dat betekent dat we het scenario uitlopen dat we kijken of we ergens nog een uur kunnen plannen. Dat kan best een of twee weken duren. En daarna gaan we pas een tweeminutendebat voeren met elkaar. Dan doen we dat zo.

Dan schors ik hierbij dit commissiedebat. Ik zou het niet willen afronden, want er zijn ook een aantal toezeggingen. Ik dank iedereen die dit debat gevolgd heeft, ook op afstand, de leden, de ondersteuning en uiteraard ook de minister en zijn ondersteuning voor vandaag, ook voor de flexibiliteit om het debat op een ander moment voort te zetten en af te ronden.

Sluiting 17.16 uur.