

4

Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026

Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026 (36800-XXII).**

(Zie vergadering van 13 januari 2026.)

De voorzitter:

Dan is aan de orde de voortzetting van de begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Door mij zijn schriftelijke antwoorden ontvangen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op vragen, gesteld in eerste termijn.

Deze antwoorden zullen worden opgenomen in een bijvoegsel bij de Handelingen van deze vergadering.

(Het bijvoegsel is opgenomen aan het eind van deze editie.)

De voorzitter:

Ik heet de minister opnieuw van harte welkom in ons midden. Aan de orde is haar beantwoording in de eerste termijn. Daarvoor geef ik haar graag het woord.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Het woord is aan de minister.

Minister Keijzer:

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan de leden voor hun inbreng in eerste termijn. In het bijzonder wil ik de heer Van Asten, mevrouw Zalin... Mevrouw ... Hè, jakkes. Ik had erop geoefend. Zalinyan. Zeg ik dat goed?

De voorzitter:

Zalinyan.

Minister Keijzer:

Zalinyan. Ik wil hen en mevrouw Steen bedanken voor en feliciteren met hun maidenspeech. Ik zat zo naar ze te luisteren, en opeens viel bij mij het kwartje: het zijn alle drie wethouders. Ze zijn alle drie betrokken geweest bij de inrichting van onze omgeving en bij het realiseren van allerlei zaken op gemeentelijk niveau. Dat doet mij goed. Dat ben ik ook ooit geweest. Ik ben ook ooit begonnen als wethouder, en wel als wethouder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik vind het prachtig om te zien dat de Kamer weer aangevuld is met mensen met die deskundigheid op gemeentelijk niveau, want dat is natuurlijk de plek waar alles uiteindelijk landt. Het is het bestuursniveau dat het dichtst bij de burger staat.

Mevrouw Steen had een heel erg herkenbare maidenspeech, waarin zij ook "heanig an" ... Zeg ik dat goed? Ja, ik ben een Volendammer, hè. Ik kan het wel in het Volendams, maar niet in het Twents. Maar dat gaf zeker ook een glimlach op het gezicht. De boodschap die daarachter ligt, is: jongens, kalmpjes aan, rustig aan, geef elkaar een beetje de tijd, geef elkaar een beetje de ruimte en tel eens tot tien. Dat is in ieder geval iets wat voor ons allemaal geldt. De heer Van Asten heb ik ook als minister vaak mogen ontmoeten toen het ging over de uitdagingen in zijn stad. Mevrouw Zalinyan had ook een heel mooi verhaal, namelijk: laten we elkaar de ruimte geven en laten we met elkaar laten zien hoe mensen die van buiten Nederland komen gewoon bijdragen aan onze samenleving. Dat zijn dus allemaal woorden die we ons ter harte kunnen nemen.

Overigens mis ik hier de heer De Groot van de VVD-fractie. Niets ten nadele van mevrouw Den Hollander, maar ik mis hem toch wel. Vanaf het allereerste begin dat ik deze portefeuille behandel, ook hiervoor nog als Kamerlid, heb ik eigenlijk altijd met hem in deze zaal gestaan. Ik hoop dat hij heel snel weer op zijn twee benen staat en aanwezig is in deze debatten.

Voorzitter. Het is een begrotingsbehandeling onder een bijzonder gesternte. Het nieuwe kabinet zit al zo'n beetje in de wachtkamer. Ik heb af en toe het idee dat ze al met één been op het bordes staan. Zij hebben natuurlijk ook eigen ideeën. Ik zie de heer Vijlbrief nee schudden. Stel me nou niet teleur, zou ik bijna willen zeggen. Natuurlijk heeft een nieuw kabinet ook eigen plannen en eigen ideeën voor hoe het verder moet met de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening. Ik zag ook af en toe de heer Vijlbrief al een beetje zo staan, zo van: nou, ik ben de volgende die dit gaat doen. Dat doet mij deugd!

De voorzitter:

Ja, dit is uitlokking, mevrouw de minister! Meneer Vijlbrief.

De heer Vijlbrief (D66):

Ik wil hier ernstig bezwaar tegen maken! Ik ben lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Zo heb ik me, dacht ik, ook gedragen. Verder wens ik de minister veel succes!

Minister Keijzer:

Mooi om te zien! Ik ken de heer Vijlbrief ook uit de vorige periode. Mocht het zover komen, dan zie ik uit naar de debatten met hem.

Voorzitter. Nu serieus. Ik ga mijn best doen om alle vragen te beantwoorden die mij gesteld zijn. Een groot gedeelte heb ik al schriftelijk beantwoord. Verdere vragen zal ik uiteraard vandaag beantwoorden. Maar u kunt zich voorstellen dat ik ook geregeld zal proberen te verwijzen naar een volgend kabinet, want dat past mij. Dat zal mij best wel zwaar vallen, want u kent mij: ik heb een mening. Als er echt dingen gezegd worden waarvan ik denk dat die gewoon onverstandig zijn, dan zal ik dat vanuit het perspectief van mijn portefeuille hier toch ook naar voren brengen.

Anderhalf jaar heb ik dit werk als minister mogen doen. Dat is natuurlijk veel te kort. Maar ik ben toch trots op het werk dat wij vanuit het ministerie hebben gedaan, ik en al die

betrokken ambtenaren die keihard gewerkt hebben om de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Nederland een stukje verder te brengen. Dat hebben wij niet alleen op het ministerie gedaan; dat hebben wij ook gedaan in debat met uw Kamer en uiteraard met al die lokale overheden. Nederland is namelijk een gedecentraliseerde eenheidsstaat. Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zijn dus zeker taken die je uitvoert samen met provincies, waterschappen, gemeenten en alle mensen die er verder bij betrokken zijn.

Voorzitter. Ik ben ook trots. De inkt van het regeerakkoord was namelijk nog niet droog, of daar was in december van 2024 al de Woontop; het eerste wapenfeit van het kabinet-Schoof. Op de Woontop is het gelukt om met alle betrokken partners afspraken te maken over sneller bouwen en minder regels. Heel veel mensen die zitten te luisteren, zullen hier misschien van denken: "Ja, duh. Logisch. Zo moet dat." Maar tot die Woontop waren er oeverloze discussies over alles: waar er gebouwd moest worden, wat er gebouwd moest worden en hoe er gebouwd moest worden. Het is ons met elkaar gelukt — dat is niet alleen mijn verdienste, maar zeker ook de verdienste van al die Woontoppartners — om een flink aantal afspraken met elkaar te maken.

Over het "waar", de vraag waar er gebouwd moest worden, zijn we een heel traject met elkaar aangegaan. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het ontwerp van de Nota Ruimte. Dan het "wat": wat moest er gebouwd worden? Twee derde betaalbaar en 30% sociaal. Dat hebben we daarin ook met elkaar afgesproken. De discussie die er tot dat moment was over de vragen "kan het wel uit" en "kan het betaald worden", hebben we daarmee ook weten te beslechten. Ja, het kan uit, mits er wel subsidie van overheden bij zit. Hier is ook in vastgelegd "hoe" we gaan bouwen, namelijk: conform het Bbl, het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daar komen geen plussen meer bovenop. Dat is niet omdat ik vind dat het Bbl kwalitatief voldoende is — dat vind ik overigens wel; daarom hebben we dat met elkaar vastgelegd — maar dat is om te voorkomen dat er elke keer in het planproces, voordat er überhaupt een vergunningsaanvraag wordt ingediend, oeverloos discussie is: "Moet het niet een beetje zus? Moet het niet een beetje zo? Kan er niet een plusje hier? Kan het daar niet net even anders?" Dat vertraagt namelijk gewoon.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het programma STOER: het schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regels. Dat is een rechtstreekse reactie op datgene waar de heer Mooiman van de PVV-fractie en de heer Vermeer in hun inbreng naar verwezen: alle verstikkende regels in dit land die het er voor woningbouw niet makkelijker op maken.

Voorzitter. Ik ben trots op nog meer zaken, zoals de doorbraaklocaties. Gisteravond is in de gemeenteraad het plan voor Cortelande vastgesteld. Dat is het vervolg op een doorbraak die eind vorig jaar, een paar weken geleden, bereikt is. De Wet versterking regie volkshuisvesting ligt bij de Tweede Kamer. Ik hoorde, met dank aan de heer Grinwis, dat er een e-mailprocedure voorligt om zo snel als mogelijk dat wetsvoorstel verder te brengen.

Dan de realisatie van 50.000 woningen in de NPLV-gebieden, de nieuwe Realisatiestimulans. Iemand zei eens tegen mij: waarom heb je dat niet gewoon een bouwbonus genoemd? Ik vond dat eigenlijk wel een heel goed idee, want dat is wat het is: gewoon €7.000 per gebouwde

woning, helder, eenvoudig, niet al te veel moeite om het te moeten aanvragen. En we kunnen echt hier met elkaar vaststellen, zoals de heer De Hoop dat ook noemde, dat we door muren gegaan zijn.

Maar er is nog iets anders gebeurd. De sfeer aan allerlei tafels is de afgelopen anderhalf jaar omgeslagen. De houding is er eentje geworden van: het kan wel. Dat zeg ik de fractie van D66 na. Maar het is vooral ook een sfeer geworden van: pak je verantwoordelijkheid en doe wat gedaan moet worden.

Voorzitter. Ik durf te zeggen dat wat er nu staat het begin is van het oplossen van het woningnoodprobleem. In die zin komt de nieuwe minister van VRO beleidsmatig en juridisch in een gespreid bedje. We hebben nog wel een financiële discussie met elkaar te gaan, maar het beleidsmatige en juridische huis staat.

Ik heb geen magische bol, om de verzuchting van de heer Clemminck van de fractie van JA21 in zijn inbreng te herhalen. Was het maar zo. De realiteitszin waaraan mevrouw Den Hollander in haar inbreng refereerde, is ook echt nodig. Morgen is het niet opeens anders.

Het is wel zo dat we vorig jaar op ongeveer 75.000 nieuwbouwwoningen zaten. Als je er 100.000 per jaar nodig hebt, doen wij het stukken beter dan andere Europese landen, waar ze bij lange na niet het equivalent halen van de benodigde productie. We zijn er natuurlijk nog niet, maar als zaken blijven lopen zoals ze nu lopen, zitten we binnen twee jaar op die 100.000 woningen per jaar.

Daarin is nog niet de mogelijkheid opgenomen om in achtertuinen mantelzorgwoningen en familiewoningen te mogen bouwen; we hebben het verbreed naar kinderen van de hoofdbewoner. Daar is ook niet in opgenomen het vergunningsvrij mogen splitsen van woningen. Ik zal straks laten zien hoe je dat kan doen. Het is aan een volgend kabinet, maar ik ben het wel aan het uitzoeken, zodat het klaarligt voor de volgende minister.

Als we dat echt serieus gaan doen, dan kunnen we echt met elkaar in deze Kamer aan al die woningzoekenden in Nederland laten weten: we zien uw zorgen, we zien uw problemen en we hebben alles op alles gezet om ervoor te zorgen dat die woningen er komen. Ik ben daar trots op. De heer Vijlbrief refereerde aan het interview in het FD, maar het is gewoon zoals het is. En als het is zoals het is, dan moet je het gewoon zeggen. Zo zit ik een beetje in het leven.

De sector is wel gebaat bij continuïteit en voorspelbaarheid. Als ik kijk naar de ideeën en plannen van het nieuwe kabinet die voorbijkomen, dan zie ik daar wel de lijn in dat men doorgaat op de ingeslagen weg: bestendig beleid, grote lijnen blijven intact. Het belang daarvan hoef ik u niet uit te leggen. Woningbouw vraagt even niet om nieuwe idealen, maar vraagt om bestendig beleid, om doorgaan op de ingeslagen weg. Hooguit zou enige deregulering nog verder kunnen helpen. Er zijn ook een aantal voorstellen door u allen hier gedaan. De starters die noodgedwongen tot hun 30ste op de zolder blijven wonen. De gezinnen die hun leven in dozen hebben staan omdat er geen huis beschikbaar is voor ze. Scheidingen die, hoe verdrietig dat ook in het leven van mensen is, er ook nog eens toe leiden dat men veroor-

deeld blijft tot dezelfde trap naar de slaapkamers. Voor deze mensen telt maar één vraag: wanneer komt er een huis voor mij?

Ik heb de vragen op het onderdeel volkshuisvesting schriftelijk beantwoord. Ik zou nu graag over willen gaan naar het blokje ruimtelijke keuzes.

De voorzitter:

Kunt u de Kamer wellicht meenemen in de verschillende blokjes waarlangs u de beantwoording heeft gestructureerd?

Minister Keijzer:

Dat is dit, voorzitter. Ik heb alle gestelde vragen op het onderdeel volkshuisvesting schriftelijk beantwoord. Het verstandigst is denk ik om gewoon te kijken welke vragen er nog liggen, als er nog onduidelijkheden zijn. Vervolgens kan ik overgaan tot de ruimtelijke keuzes. Ja, voorzitter, ik help u ook maar een klein beetje in de voortgang.

De voorzitter:

Daar zijn wij alleen maar ontzettend blij mee, minister. Ik stel de Kamer voor het aantal interrupties niet te maximaliseren, maar wel om net als afgelopen dinsdag kort en bondig te blijven en de interrupties maximaal in drieën te doen. Meneer Vermeer?

De heer Vermeer (BBB):

Ik wil de minister en haar team bedanken voor de antwoorden die we ontvangen hebben. Mooi dat die op tijd binnen waren. Ik heb ook antwoord gekregen over de vakantieparken en het bewonen van recreatiewoningen. Er komt van alles aan, maar ik heb naar aanleiding van het debat ook meerdere berichten gekregen van mensen die zeggen: moet je eens luisteren; er wordt volop gehandhaafd en er worden dwangsommen uitgedeeld. Maar er is geen enkel alternatief voor die mensen, ook niet in de vorm van bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Die mensen worden op deze manier gewoon keihard de schulden in gedrukt door de overheid zelf. Wat kan en wil de minister hieraan doen op de korte termijn?

Minister Keijzer:

De regeling zoals ik die zie, is gepubliceerd. Dat is duidelijk. Maar wat je op gemeentelijk niveau ziet, is dat er vervolgens doorgegaan wordt op de ingeslagen weg. Dat vind ik soms heel erg jammer; ik zal u ook uitleggen waarom. Wat is die ingeslagen weg? "Dit is een vakantiepark, dat is de bestemming in het omgevingsplan en daar mag je niet wonen." Dat is één. Twee. De wethouder zegt dan: gemeentelijke autonomie; het is aan mij om dat besluit te nemen. Waarom vind ik dat nou jammer? Eén. Deze mensen hebben geen alternatief. Woningnood, wachttijden, noem het allemaal maar op. Feitelijk zeg je tegen die mensen: u zoekt het maar uit. Maar het is ook jammer om het volgende. Heel veel gemeentes hebben dan wel autonomie — het is de taak van gemeenten — maar ze hebben ook heel vaak niet de ambtelijke capaciteit om goed te kijken hoe je dit wel mogelijk zou kunnen maken. Dat is precies de reden waarom die instructieregeling gemaakt is. Dat stond ook

in het hoofdlijnenakkoord en is ook een wens van een meerderheid van de Kamer.

Deze mensen zouden vervolgens bij de volksvertegenwoordigers op gemeentelijk niveau kunnen aankloppen, zodat zij zich dit kunnen aantrekken. Daar waar het komt tot een handhavingszaak, kun je heel goed kijken naar de instructieregeling en zeggen: er is zicht op legalisatie. Dat helpt in een eventuele procedure. Dat laat onverlet dat de stress van de mensen die het betreft huizenhoog is. Het is ook gewoon niet te doen; dat weet ik. Ik ben, zolang het mij nog gegund is om dit werk te doen, aan het uitwerken wat nodig is op het gebied van de voorwaarden die gesteld moeten worden. Dat heeft u kunnen lezen. Denk aan de discussie over of iemand aanspraak kan maken op huurtoeslag en hoe je dat dan regelt. Zodra de minister dat heeft, mijn opvolger, zal die — dat hoop ik; daar ga ik van uit — verdergaan met het in werking laten treden van de instructieregel.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Het is altijd fijn dat we schriftelijke beantwoording van het ministerie krijgen, zodat we goed naar alle antwoorden kunnen kijken. Maar het is toch ook wel prettig om in het debat een aantal van die antwoorden langs te lopen met elkaar. Ik zou willen beginnen bij de slagkracht van corporaties. Voor dit debat kwam de koepel van woningbouwcorporaties, Aedes, met het signaal dat ze denken 20 miljard te weinig te hebben om te kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. In de beantwoording van de minister staat dat woningbouwcorporaties op korte termijn nog beschikken over een goede financiële positie, maar dat ze ook een investeringstekort verwacht van 20 miljard tot en met 2034. Hoe snel verwacht de minister dat corporaties echt in de problemen komen met betrekking tot het voldoen aan die doelen binnen de Nationale Prestatieafspraken?

Minister Keijzer:

Het gaat nog een aantal jaren goed, maar dat wil niet zeggen dat je niet nu al moet nadenken over de consequenties hiervan. Het moment dat het ten koste gaat van de productie van nieuwbouwwoningen of de verduurzaming van de bestaande voorraad huurwoningen, komt nu wel in beeld. Omdat het een aantal consequenties heeft ten aanzien van de middelen die naar corporaties gaan, ten aanzien van de belastingen die bij corporaties worden geheven of ten aanzien van het ambitieniveau — moet je deze hoeveelheid woningen verduurzamen en bouwen? — is dat echt aan een nieuw kabinet. Maar je moet ook kijken naar hoe dit nou kan. Kan de bedrijfsvoering bij corporaties efficiënter, goedkoper? Een van de redenen waarom het nu tegenvalt, zijn bijvoorbeeld de kosten aan onderhoud. Kan daarin efficiënter gewerkt worden? Dat moet je echt de komende jaren gaan doen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Helder. Ik ben het met de minister eens dat we daar nu met elkaar over na moeten denken. De minister is best expliciet over de punten waarvan zij denkt dat er binnen de corporaties zelf nog wat aan, bijvoorbeeld die efficiëntieslag, gedaan kan worden. Maar wat vindt de minister bijvoorbeeld van misschien toch kijken naar de ATAD en de vpb? Ik weet dat ze bij de belofte van de PVV ten aanzien van de huurbevriezing ook heeft nagedacht over wat je dan kunt doen. Zijn er nou dingen die deze minister de volgende

Kamer en de volgende minister mee zou willen geven voor wat je juist op dat vlak dan misschien toch zou moeten doen de komende periode?

Minister Keijzer:

Hiervoor geldt dat je natuurlijk altijd aan fiscale knoppen kan draaien, maar dat dat geld kost. Dat moet je dan dus op een andere manier goedmaken. Daar moet je "dekking voor zoeken", om het maar eens gewoon even op een parlementair gebruikelijke manier te formuleren. Maar je moet in verband met de rechtsgelijkheid ook nadenken over wat je dan doet met particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Zoals u weet, zijn er daar nogal een aantal van. Daar moet je dan dus wel naar kijken. Je kunt aan verschillende knoppen draaien, maar het is uiteindelijk aan een volgend kabinet om te bezien aan welke knop dat dan is en hoe je dat organiseert.

De voorzitter:

Tot slot.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Tot slot heb ik nog een andere vraag over volkshuisvesting die niet beantwoord is in de schriftelijke beantwoording en die de minister nu ook niet is langsgelopen. Die gaat over de staatsteunmogelijkheden die de Europese Unie nu biedt. Ik ben benieuwd wat de minister denkt over hoe snel we die in Nederland kunnen omzetten in wetgeving. Ik hoop ook dat de minister, zolang zij er nog zit, daar echt de vaart achter wil zetten, omdat we daarmee kunnen zorgen voor meer betaalbare woningen, ook in dat middensegment waar zij zorgen over maakt. Ik ben dus benieuwd of de minister nog wat uitgebreider in zou willen gaan op de kansen die zij ziet en op hoe snel we die in Nederland kunnen omzetten in wetgeving en beleid.

Minister Keijzer:

Zoals we allemaal weten, heeft de Europese Commissie laten weten dat de ontheffing voor de staatssteundiscussie ook gaat gelden voor middenhuur. Dat was dus goed nieuws. Eind deze maand zitten we bij de Europese Commissie om goed door te spreken hoe we dat dan doen. We weten in ieder geval dat de Woningwet gewijzigd moet gaan worden. We hebben dus een wetswijziging nodig. Ik voel me een klein beetje gemankeerd, want het is natuurlijk ook weer aan een volgend kabinet om dit te gaan doen. Dat wil niet zeggen dat er op mijn ministerie niet aan gewerkt wordt, maar het is niet meer aan mij.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Ik wil inderdaad de minister en de ambtenaren bedanken voor het beantwoorden van de vragen. Mijn zorg zit in de zorggeschikte woningen. ActiZ en Aedes zeggen in een reactie: wij kunnen geen sociale huurwoningen bouwen die zorggeschikt zijn. Wat is dan het antwoord van het ministerie en de minister?

Minister Keijzer:

Het antwoord zit in subsidiemogelijkheden die er daarvoor zijn, zoals bijvoorbeeld de ontmoetingsruimte. Daar zit geld om dat te organiseren. Je hebt de nultredenwoningen. Je

hebt de geclusterde woningen. Naarmate je een hogere zorgbehoefte in die woningen hebt, kost het natuurlijk meer geld om die te realiseren. Daar zijn subsidies voor. Dat doe ik samen met de staatssecretaris Langdurige Zorg om ervoor te zorgen dat deze woningen uiteindelijk gebouwd gaan worden. Maar als je simpelweg zegt "het kan niet", dan ga je voorbij aan de mogelijkheden.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Ik ben blij om te horen dat er vasthoudendheid is ten aanzien van het belang om dit te gaan bouwen. Ik maak me nog wel zorgen over een ander punt, namelijk het puntenstelsel voor die woningen. Er geldt een opslag van 35% als de woning zorggeschikt is. Betekent dat niet automatisch dat zo'n woning niet binnen de sociale huur valt?

Minister Keijzer:

Dat ligt eraan. Dat kun je zo niet zeggen. Dat is één. Twee: hoe hoger de huur is — uiteraard tot een bepaald niveau — hoe hoger uiteindelijk ook de huurtoeslag is. Dat is ook een punt dat hierbij speelt. Maar er zijn natuurlijk ook situaties waarin mensen onder de Wet langdurige zorg vallen. Zij betalen geen huur meer, maar een eigen bijdrage.

De voorzitter:

Tot slot.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Voorzitter, tot slot. Ik had nog gevraagd naar de termijn voor die 290.000. Het is nu doorgeschoven naar 2036. Denkt de minister dat dat echt realiseerbaar is? Want het is zo hard nodig.

Minister Keijzer:

Het is absoluut hard nodig. Daar heeft mevrouw Van Brenk absoluut gelijk in. De bevolking vergrijsd. We worden steeds ouder. De hoeveelheid mensen in die leeftijdscategorie wordt groter. We weten dat mensen aan het einde van hun leven zorgbehoevender worden. Gelukkig komen ze niet allemaal terecht in de zware zorg, maar als de absolute aantallen stijgen, dan is de hoeveelheid mensen die aangevoerd is op zwaardere zorg en op een bijbehorende woning natuurlijk ook groter.

In de gesprekken die in het kader van de woondeals worden gevoerd met de gemeenten is alles erop gericht om deze woningen te realiseren. We hebben inmiddels met alle woondealregio's afspraken gemaakt. Volgens mij ligt er inmiddels in zo'n beetje alle woondealregio's in Nederland een plan om dit te gaan doen. Ik ken geen wethouder die zich niet realiseert dat dit in zijn of haar gemeente nodig is. In zijn algemeenheid geldt natuurlijk wel wat voor alle nieuwbouw geldt, namelijk dat het te lang duurt. Dat is absoluut een feit. Ik zei al eerder in mijn betoog "ga niet lekker creatief met elkaar tekenen", ook al klinkt dat een beetje raar. Dat moet je wel doen als het gaat om de schoonheid, zoals de heer Clemminck mooi naar voren bracht, maar niet als het gaat om de technische inhoud van wat er nodig is in de woning, want die discussie is al beslecht.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn complimenten aan de minister voor de beantwoording en een puntje van kritiek voor mijzelf. Ik denk dat ik mijn vraag niet duidelijk genoeg heb gesteld, want hij is niet beantwoord. Ik ga hem daarom nog een keer stellen. Vanaf deze maand kunnen huurders geen huurtoeslag meer krijgen voor de servicekosten. Dat kan oplopen tot €48 per maand. Dat komt niet veel voor, maar de mensen die dit treft, zijn veelal mensen die een flat bewonen. Het gaat voor een groot deel om de armste Nederlanders. Daar komt dit jaar ook weer een huurverhoging bovenop.

De voorzitter:
En uw vraag?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn vraag is: erkent de minister dat dit problematisch kan zijn voor een grote groep huurders?

Minister Keijzer:

Er wordt in deze Kamer vaak gefulmineerd over de huurverhoging. Als je moeilijk kunt rondkomen, dan snap ik dat een huurverhoging rauw op je dak valt. Dat begrijp ik. Tegelijkertijd vloeit die huurverhoging wel voort uit de regels en wetten die hier vastgesteld zijn. Ik snap dat je het daar als fractie niet mee eens kunt zijn, maar dat is wel waarbinnen ik en de verhuurders moeten opereren. Dat is één.

Twee: die hogere huur is natuurlijk niet omdat het lekker is. Die vloeit voort uit bijvoorbeeld de hogere kosten die verhuurders moeten maken om woningen te bouwen en woningen te onderhouden. Het is dus ook noodzakelijk. Daarnaast wordt huurverhoging soms verbonden aan hogere lonen en hogere uitkeringen. Als mensen hogere huren krijgen, dan staat daar tegenover dat zij hogere lonen of hogere uitkeringen krijgen. Vervolgens groeit de huurtoeslag ook mee. Dus laten we die werkelijkheid ook met elkaar blijven zien.

Dan de servicekosten. Aan het begin van mijn ministerschap is daar wetgeving over aangenomen. Ook daar kan je tegen zijn geweest — dat zal wel, als ik mevrouw Beckerman een beetje ken — maar dat is wel de werkelijkheid waarbinnen de situatie zich beweegt. Is het vervelend voor de mensen die het betreft? Ja, dat snap ik volledig. Nibud heeft hier echter onderzoek naar gedaan en daaruit is gebleken dat het voor de meeste mensen uit kan. Wie echt in de problemen komt, kan zichzelf melden bij de gemeente, bij het loket. Daar zitten de mensen die je daarbij kunnen helpen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is een lang antwoord, maar ook met heel veel dingen waar de politiek wél wat aan kan doen. We hebben geluk. De minister zegt namelijk dat die huurverhoging voortkomt uit wetgeving. Als het om de sociale huur gaat kunnen wij ingrijpen, maar dan moeten we wel snel zijn. Dan kunnen wij nog zeggen: dat gaat naar een lager percentage, dat gaat naar nul. Verlagen laat die wetgeving toe. Het onderzoek van Nibud, waar de minister naar verwijst, heeft dit helemaal niet allemaal meegenomen, want dat ging over vorig jaar.

De voorzitter:
En uw vraag?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Waarom maken we nu niet eerst een pas op de plaats? Het is in januari ingevoerd. We kunnen niet al die mensen naar gemeenten duwen. Side-note: er wordt door dit kabinet ook hard bezuinigd op gemeenten. Laten we eerst kijken of dit nog wel haalbaar is, want het is een grote klap: servicekosten én na een recordhuurverhoging twee jaar geleden en een hoge huurverhoging vorig jaar, nu weer een huurverhoging daaroverheen.

Minister Keijzer:

Dit kabinet heeft vorig jaar extra geld aan gemeenten gegeven. Ik herken me dus niet zo in de woorden van mevrouw Beckerman. Ik zie de heer Mooiman al staan. Zijn vraag zal ook over huur gaan. Je kunt alles. Nou niet alles, maar je kunt een hoop. Maar de gevolgen van ingrijpen in de huren hebben we eerder met elkaar meegemaakt. Dat was april vorig jaar in de Voorjaarsnota. Toen hebben we gezien wat een huurbevriezing doet bij corporaties. Het toezichtsorgaan corporaties luidde de noodbel. Corporaties doken onder de ratio's op basis waarvan ze hun werk kunnen doen, met grote consequenties voor het bouwen van nieuwbouwwoningen en voor het verduurzamen van de woningen. We weten hier allemaal dat de huurquote, dus de hoeveelheid geld die mensen in de sociale huur kwijt zijn aan huur, ongeveer gelijk gebleven is. Maar we weten dat de woonkosten, waaronder de energiekosten, het grote probleem zijn. Het is dus onverstandig om op zo'n manier in te grijpen in de kas van corporaties, want dat heeft juist consequenties voor mensen om rond te komen.

De voorzitter:
Tot slot.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dit is natuurlijk het wrange antwoord, want huurders worden dus verplicht de wooncrisis te betalen. Zij moeten meebetalen aan die nieuwbouw. Tegelijkertijd blijft het kabinet een greep in de kas van die corporaties doen en vraagt het hun nog steeds om winstbelasting en ATAD af te dragen. We hadden net de interruptie van de heer De Hoop: corporaties komen flink tekort, op termijn 20 miljard. We kunnen dat niet allemaal van sociale huurders vragen. Daarom zul je slim beleid moeten voeren en de corporaties daar inderdaad voor moeten compenseren. Dat is mogelijk, als we op het juiste moment die besluiten nemen. Wil het kabinet dan in ieder geval toezeggen om nog vóór de periode waarin de Kamer een ander besluit kan nemen, de Kamer te informeren over de mogelijkheden om de huurverhoging te beperken of op nul te zetten of om op andere manieren te compenseren?

Minister Keijzer:

Mevrouw Beckerman doet dit volgens mij elk jaar. Elk jaar staat ze bij de interruptiemicrofoon en vraagt ze hierom. Daarbij doet ze naar mijn idee net alsof huurders nu opeens betalen voor nieuwbouw, maar dat is altijd zo geweest. Als je een huis huurt of een hypotheek betaalt, moet je geld opzijzetten voor onderhoud. Een huurder is zelf verantwoor-

delijk voor de binnenkant en met de huurpenningen betaalt de verhuurder, bijvoorbeeld een corporatie, het onderhoud aan de buitenkant. Denken dat dat niets met elkaar te maken heeft, is niet reëel. Daarmee laat je huurders die het moeilijk hebben — en die zijn er, hoor; dat snap ik heel goed — eigenlijk een beetje in de steek. Het is nog vroeg, maar ik kan het eigenlijk niet anders verwoorden. Natuurlijk kan je de vennootschapsbelasting afschaffen; dat heb ik net ook tegen de heer De Hoop gezegd. Het kan. Dat kost 1,3 miljard. Daar moet je dan wel alleen even dekking voor zoeken. Ook moet je vervolgens nadenken hoe je in het kader van rechtsgelijkheid particuliere verhuurders van sociale huurwoningen ...

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, geen vraag meer, maar een korte conclusie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wilde trouwens op een ander punt nog hele sympathieke vragen stellen, maar dit is natuurlijk wel een heel onsympathieke manier van reageren op een interruptie. Het klopt dat wij hier elk jaar staan: wij zijn consequent en komen op voor huurders en de betaalbaarheid. Inderdaad, via de huur betaal je mee voor het onderhoud. Dat is heel vaak ondermaats. Er zitten heel veel huurders in ziekmakende schimmelwoningen, ondanks dat ze betalen. Wat hier verkeerd aan is, is dat huurders eerst hebben betaald met de verhuurderheffing — dat betrof 13 miljard — en ze nu betalen met de winstbelasting en ATAD. Als het kabinet dan zegt dat het de schuld van de SP is en dat je daarmee huurders in de steek laat ... Je kunt recht praten wat krom is, maar dit praat je op deze manier niet recht.

De voorzitter:

U heeft uw punt gemaakt.

Minister Keijzer:

Ik zeg overigens niet dat het de schuld van de SP is. Dat heeft u mij niet horen zeggen.

De voorzitter:

Helder.

De heer **Mooiman** (PVV):

Allereerst wil ik de minister natuurlijk ook bedanken voor de schriftelijke beantwoording van de vragen. Ik denk dat de minister in haar inleiding het programma STOER, dat zij natuurlijk samen met de relevante partijen heeft opgezet, heel terecht heeft aangeprezen. In de schriftelijke beantwoording refereert ze ook aan onze vraag ten aanzien van het Duitse noodmaatregelenpakket. Daar loopt nu een onderzoek naar, in het kader van de vraag welke elementen in STOER opgenomen kunnen worden.

De voorzitter:

En uw vraag?

De heer **Mooiman** (PVV):

Daar had ik een vraag over. Wanneer kunnen wij de uitkomsten van het onderzoek verwachten?

Minister Keijzer:

Het onderzoek naar wat? Sorry. O, de Duitse bouwturbo, hoor ik meneer Mooiman zeggen. We zijn natuurlijk bezig met de uitwerking van het plan dat mij aangereikt is door de commissie-De Zeeuw. We gaan de komende tijd kijken wat we daar nog van kunnen leren, maar het is even lastig om uit mijn hoofd te zeggen hoelang dat duurt. Ik vind het moeilijk om dit nu te beantwoorden. Heel veel van wat daarin zit, doen we namelijk al. De komende tijd gaan we kijken of er eventueel nog meer in zit waar we iets aan zouden kunnen hebben. Kan ik met de heer Mooiman afspreken dat dat gewoon in de volgende brief over dit onderwerp wordt meegenomen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat lijkt me een hele goede afspraak, dus dank daarvoor. Ik had nog een andere vraag, over een ander onderwerp: de staatssteun. Dat kwam net ook al even aan de orde. Het is natuurlijk goed dat die regels versoepeld worden. Woningbouwcorporaties kunnen anders straks ook geen huurwoningen meer bouwen. Tegelijkertijd horen we natuurlijk van marktpartijen dat zij ook een grotere rol daarin zouden willen spelen, maar dat ze geen aanspraak kunnen maken op het instrument dat straks voor de sociale woningbouwcorporaties vrijkomt, de geborgde leningen. Is de minister het met ons eens dat er voor marktpartijen die een grotere bijdrage zouden willen leveren, een soortgelijk instrument kan worden opgezet? Hoe ziet zij de oproep vanuit die marktpartijen?

Minister Keijzer:

Dit is precies een van de discussies. Eigenlijk is het een van de problemen, om het maar gewoon eens te zeggen. Het instrumentarium, de geborgde leningen, geldt namelijk voor corporaties, niet voor marktpartijen. Maar ja, omdat je niet zonder marktpartijen kan, moet je daarnaar gaan kijken. Ook daarvoor geldt trouwens dat je het gesprek hierover te voeren hebt met de Europese Commissie. Ik ben dus blij met het besluit van de Europese Commissie, maar dit is wel wat hierachter wegkomt.

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

Het was de afgelopen maand heel koud. Dat betekent dat we allemaal een hogere energierekening hebben gehad, maar dat betekent ook dat in Nederland 10.000 mensen met -10 graden in de kou buiten hebben geslapen. Bij die 10.000 mensen worden de kinderen nog niet eens goed meegeteld. Ik vind dit een van de meest schrijnende zaken op het punt van de woningnood. Tegelijkertijd zie ik dat dit kabinet nog niet eens in de buurt komt van het doel van nul daklozen in 2030. Ik zou in dit debat graag toch ook nog een reactie van de minister krijgen op het zeer alarmerende rapport dat we hier de afgelopen tijd weer over hebben gezien en waaruit blijkt dat we heel ver van dat doel af zitten. Hoe kunnen we daar volgens de minister met z'n allen toch komen? Ik vind het namelijk echt ontzettend pijnlijk dat we nog steeds in die situatie zitten.

Minister Keijzer:

Ik deel dat; ik deel dat. Dit is de afgelopen week ook door mijn hoofd geschoten; eigenlijk de afgelopen weken, want het is al een tijdje heel koud. We weten allemaal dat het doel van nul daklozen in 2030 een ideale situatie is. We weten ook allemaal dat het is zoals het bij mijn ouders langs de trap hing: "Al wie naar volmaaktheid zoekt, tast gelijk een blinde". Volmaaktheid is in deze wereld immers niet te vinden. Dat laat onverlet dat we alles moeten doen om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk mensen in deze situatie terecht komen. Er ligt inmiddels een novelle in de Tweede Kamer op de Wet regie. Daarin heeft u ook kunnen lezen hoe ik uitwerking geef aan het amendement dat de heer Grinwis tijdens de behandeling heeft ingediend om een urgentie categorie toe te voegen aan de huisvestingsverordening, namelijk dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Dat is dus waar wij aan werken. Daarnaast: het enige waar een dakloze behoefte aan heeft, is een dak boven zijn hoofd. Dat geeft tegelijkertijd de noodzaak aan van blijven sleuren en trekken aan het realiseren van nieuwbouw.

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

Ik heb geen enkele twijfel dat de minister het net zo erg vindt als ik dat er mensen buiten slapen. Het enige wat ik ingewikkeld vind, is dat het kabinet zelf — dat betreft niet deze minister, maar haar voorgangers — een aantal jaren met best wel veel bombarie zei dat het voor die nul daklozen zou gaan zorgen, maar dat het beleid dat daarop gemaakt wordt, achterblijft bij dat doel. Daarin heeft deze minister natuurlijk wel een verantwoordelijkheid. De minister heeft het over de urgentiemogelijkheid die er nu hopelijk komt met het aannemen van de Wet regie, maar je kunt ook iets doen op andere vlakken, bijvoorbeeld woningbouwcorporaties nog meer ruimte geven, meer sociale huur en het voorkomen van het uitzetten van kinderen. Ik vind dat de minister en dit kabinet daarin nog wel meer stappen hadden kunnen zetten. Ik hoop dat de minister de komende periode, zolang zij die mogelijkheid heeft, echt nog doorgaat om naast die urgentieverklaring ook extra beleid mogelijk te maken om die dakloosheid echt tegen te gaan.

Minister Keijzer:

Ja, want volgens mij is er niemand in deze Kamer die niet deelt dat dakloosheid voorkomen moet worden, maar je moet ook realistisch blijven. Je kunt met elkaar ook niet in een situatie terecht komen waarin mensen bewust de huur niet betalen met stiekem in het achterhoofd dat zij, omdat ze een jong kind hebben, toch niet worden uitgezet. Je moet dus alles op alles zetten om het te voorkomen. Dat doen gemeenten en corporaties ook. In de tijd waarin ik nog wethouder was — dat is echt heel lang geleden, zeg ik tegen de heer De Hoop — is er gewerkt aan beleid waarmee er bij betalingsachterstand niet gewacht wordt totdat die achterstand opgelopen is, maar waarmee meteen, al na een of twee maanden, contact met de betrokkenen wordt opgenomen om te zien wat er aan de hand is en om te voorkomen dat het erger wordt. Dat is een van de zaken die op gemeentelijk niveau en bij corporaties plaatsvinden. Er wordt op gemeentelijk niveau uiteraard ook gewerkt aan daklozenopvang; daar is geld voor. Dat zijn alle zaken die gebeuren in de praktijk. Daarnaast ben ik samen met u bezig met het realiseren van die 100.000 woningen, waarvan 30% sociaal op regionaal niveau, op woningbouwregioniveau, zodat meer woningen toegevoegd worden aan de voorraad.

De voorzitter:

U vervolgt uw beantwoording.

Minister Keijzer:

Oké. Dank, voorzitter. Toen ik wilde beginnen aan mijn blokje over de ruimtelijke keuzes, dacht ik nog even: hoort het vergunningsvrij woningsplitsen bij ruimtelijke keuzes of bij volkshuisvesting? Misschien is het goed om dat als een soort intermezzo ertussen te doen, want daar is ook naar gevraagd.

De voorzitter:

Zeer creatief van u, minister.

Minister Keijzer:

Ja, goed hè?

De voorzitter:

Jazeker.

Minister Keijzer:

Er is gevraagd naar het delen en splitsen van woningen. In de beantwoording ben ik wat op de vlakte gebleven, maar ik dacht dat het misschien toch goed is om een doorkijkje te geven van de manier waarop je dat kunt organiseren. Ik geef een voorbeeld van vergunningsvrij woningdelen. Dat is natuurlijk het beter benutten van de bestaande voorraad. Daar zitten ruimtelijke consequenties aan. Het zit er een beetje tussen. De gemeente Utrecht heeft via de huisvestingsverordening woningdelen vergunningsvrij gemaakt voor maximaal drie personen. Zoals we allemaal weten, is Utrecht een studentenstad. Als het daar kan, dan denk ik dat er weinig plekken in Nederland zijn waar het niet kan, de NPLV-gebieden misschien daargelaten. Dat is dan iets waar je in het beleid uiteindelijk ruimte voor moet geven. Het is in ieder geval een inspirerend voorbeeld. Als een nieuw kabinet dat wil regelen — goed luisteren, meneer Vijlbrief — dan moet in de Huisvestingswet artikel 21, lid 1, sub c worden gewijzigd, waardoor dit in alle gemeenten de standaard wordt. Natuurlijk moet je daarbij regelen dat aan de eisen voor de bouwkwaliteit en de brandveiligheid wordt voldaan, want daar moet je niet op inboeten. Bovendien moet je, zoals ik net al zei, goed opletten dat je het niet doet in gebieden waar er nu al problemen zijn met bijvoorbeeld verkamering, de NPLV-gebieden.

Dan kom ik op woningsplitsen. Zal ik het afmaken, voorzitter?

De voorzitter:

Ja, heel graag.

Minister Keijzer:

Woningsplitsen. Ikzelf ben opgevoed in een rijtjeshuis dat nog door mijn vader en de buurmannen is gebouwd. Het was zo'n doorzonwoning met een voordeur, een klein tuintje voor de voordeur, een trap omhoog en een achtertuintje met een schuurtje erin. Volgens mij hebben we daar allemaal beeld bij. Sanne van Manen heeft een prachtige publicatie gemaakt met tekeningen erin — ik heb ervan

genoten — waarin precies staat hoe je zo'n woning zou kunnen splitsen. Dit soort woningen gewoon opsplitsen naar twee kan natuurlijk prima. Hoe doe je dat? Dat kan door artikel 21, lid 1, sub e van de Huisvestingswet te wijzigen. Hierbij geldt natuurlijk ook dat je oog moet houden voor brandveiligheid en bouwkwaliteit. Ook moet je goed bezien of je niet iets moet wijzigen in de Omgevingswet, waardoor je eventuele omgevingsplannen of bestemmingsplannen die dat verbieden, onklaar maakt of beter gezegd buiten werking stelt. Dit zijn twee concrete mogelijkheden om, als de brandweer het toestaat, de bestaande voorraad beter te benutten.

De voorzitter:
Was dit het intermezzo?

Minister Keijzer:
Ja.

De heer Vijlbrief (D66):
Dat is prachtig. Dank u wel voor dit antwoord, minister. Het kan. Het is fijn om dat te horen. Bij het vergunningsvrij maken van delen en splitsen hoor je vaak de bezwaren vanwege de veiligheid et cetera. De minister hintte daar een beetje op. Je zou kunnen redeneren dat de gemeente dat het beste kan beoordelen. Dat is natuurlijk de reden waarom we het uiteindelijk ook bij gemeentes hebben neergelegd. Dan zegt de minister: je kunt dat landelijk regelen door iets te wijzigen in de wet. Dat begrijp ik.

De voorzitter:
En uw vraag?

De heer Vijlbrief (D66):
Mijn vraag is dan: hoe maak je in de ogen van de minister een goede afweging tussen veiligheid et cetera en het belang van de woningzoekenden? Dat houdt me hier bezig.

Minister Keijzer:
We hebben een gedecentraliseerde eenheidsstaat, zoals dat heet. Dat zijn twee moeilijke woorden die erop neerkomen dat de gemeente erover gaat, omdat dat het laagste niveau is, het niveau waarop dit het beste kan. Tegelijkertijd zie je gewoon in de praktijk dat gemeenten onvoldoende ambtelijke capaciteit hebben. In de praktijk komt iemand aan een loket en stelt deze vraag. Dan is het: moeilijk, moeilijk, onvoldoende capaciteit. Vaak wordt er dan verwezen naar bestaande wet- en regelgeving die dat niet toestaat, terwijl gemeenten de mogelijkheid hebben om daarvan af te wijken. Maar ja, dat is een procedure. Dan heb je bureaus die er mogelijk wat van vinden en dan gebeurt het niet.

De veiligheid zit natuurlijk in het Bouwbesluit. Daar zit brandveiligheid in. Dat blijft van toepassing. Bouwkwaliteit, bijvoorbeeld hoeveel vierkante meters je nodig hebt om te voorkomen dat mensen boven op elkaar komen te zitten, kun je daar natuurlijk ook in opnemen. Dus dit is een kwestie van kiezen. We hebben wetten en praktische bezwaren die constant in de weg staan van wat we met elkaar willen maar niet doen, omdat er altijd redenen zijn

om het niet te doen. Het is mij niet meer gegeven, maar ik was zeker bij u gekomen met voorstellen. Als je dan helemaal aan de veilige kant wilt zitten, kun je, net als bij de vakantieparken, zeggen: we doen het voor een aantal jaar en daarna vervalt de mogelijkheid weer. Je kunt natuurlijk niet tegen mensen die verbouwd hebben, zeggen dat ze het moeten terugbrengen in de oude staat, want dan doet niemand het meer. Maar je kunt wel zeggen dat we dit een aantal jaren toelaten in het kader van de woningnood.

Voorzitter. In de publicatie die onder anderen door Sanne van Manen gemaakt is, wordt verwezen naar de duplexwoningen die we gemaakt hebben na de Tweede Wereldoorlog. We hebben het dus een hele tijd op deze manier gedaan. Er is echt niets nieuws onder de zon. In mijn ouderlijk huis kunnen bijvoorbeeld prima twee gezinnen. Als je kijkt naar het aantal vierkante meters dat al die woningen hebben, vaak met een voortuintje en een achtertuintje, zie je dat het prima te doen is. Maar we doen het niet.

De heer Vijlbrief (D66):
Dank aan de minister.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):
De minister kent artikel 21 vele malen beter dan ik, want ik heb het niet scherp, maar betekent dit dat het probleem van de parkeervergunningen en de parkeernormen ook verdwenen is?

Minister Keijzer:
Dat zal je daarin mee moeten nemen. Nu loopt het vaak stuk op het feit dat er een parkeernorm wordt opgelegd, terwijl er nu bijvoorbeeld twee personen, een man en een vrouw, in zo'n huis wonen, die ook twee auto's hebben. Of erger nog, pa en ma wonen er met twee kinderen, met ieder een eigen auto. Ook hiervoor geldt: willen we het of blijven we beren op de weg zien? Ik ben van de afdeling "aanpakken en oplossen". Op een gegeven moment moet je een keertje doorzetten. Dan zal het een keer ergens niet gaan zoals je had gehoopt, maar dat is nu ook zo. Nu zitten de mensen te wachten op een huis en woont bijvoorbeeld de dochter boven op zolder, met haar auto geparkeerd naast die van haar vader. Dit is bijna uit het leven gegrepen.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):
Ik ben gewoon heel blij als we inderdaad meer mogelijkheden zien en meer mogelijkheden geven. Ik heb vaak de indruk, maar ik hoor graag hoe de minister hiertegen aankijkt, dat gemeenten het zichzelf ook moeilijk maken. Ik weet dat Den Bosch fantastische ideeën heeft over woningsplitsing, maar dat mag dan bij één woning. Bij de twee ernaast mag het niet.

Minister Keijzer:
In mooi Nederlands: I rest my case.

De voorzitter:
Tot slot.

Mevrouw **Van Brenk** (50PLUS):

Wat ons betreft is dit een handschoen die heel snel opgepakt moet worden. Wij zullen daar graag aan meewerken.

De voorzitter:

Waarvan akte. Meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben het van harte eens met de minister. Kijk naar hoeveel mensen er 30 jaar geleden in een woning woonden en vergelijk dat met nu: 2,35 versus 2,1. Dat is met de huidige woningvoorraad een verschil van 900.000 woningen, twee keer het huidige woningtekort. Tel uit je winst. De minister maakt een soort uitzondering voor de wijken die in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zitten. Er kunnen op gemeentelijk niveau natuurlijk andere afwegingen zijn bij andere wijken. Ik weet zelf dat in Den Haag in het verleden — dat was een ander tijdsgewricht; dat geef ik toe — vanuit het oogpunt van leefbaarheid, en wetende dat huizen gebouwd waren rond 1900, met hele dunne wandjes en enorm krappe straten, de parkeerdruk, de fietsendruk en de leefbaarheidsproblemen serieuze issues waren, zeker in combinatie met de vele arbeidsmigranten die hier wonen. Dat leidde echt tot problemen.

De voorzitter:

En uw vraag is?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mijn vraag is: op welke manier weegt de minister dit om de gemeenten hiervoor nog beleidsvrijheid te geven; moeten we dit uniform strakker gaan regelen en veel meer vergunningvrij gaan splitsen en verkameren, of moeten we deze afwegingsruimte bij de gemeenten laten? Er zit namelijk wel een reëel verhaal achter.

Minister Keijzer:

Dat is dus echt aan een nieuw kabinet in overleg met de Kamer. Kijk bijvoorbeeld naar het Statenkwartier hier in Den Haag, om maar eens iets te noemen. Daar stonden grote huizen waarin één gezin woonde. Daar zitten nu meerdere appartementen in. Dat is feitelijk waar het op neerkomt. De vraag is: wat wil je? Het is uiteindelijk echt aan het nieuwe kabinet, in overleg met de Kamer, om te bezien of we dit gaan doen en, zo ja, hoe we dit doen en voor welke delen wel en voor welke niet. Ik blijf het onverteerbaar vinden dat we overal in Nederland zo ontzettend veel bestaande voorraad hebben waar één persoon in woont. Voor de mensen die nu zitten te luisteren en al twitteren "ja, maar daar ga ik zelf wel over": ja, dat klopt; dit is een mogelijkheid om het te doen, maar het hoeft niet. Ik houd namelijk niet van een overheid die eventjes komt vertellen wat u met uw eigen woning moet doen. Dat doen we al veel te veel.

De voorzitter:

We gaan naar de ruimtelijke keuzes.

Minister Keijzer:

Dan het blokje ruimtelijke keuzes. Het bouwen van woningen is niet iets wat je geïsoleerd doet. Dat komt met logistiek en wegen, want je moet op je werk kunnen komen of bij je schoonouders in het weekend. Dat komt met een stuk leefomgeving, want je wilt het naar je zin hebben in je buurt. Dat komt met een heleboel zaken. Het Rijk heeft een onmiskenbare rol die vervuld moet worden in de ruimtelijke ordening en in de ruimtelijke keuzes die we in dit land moeten maken. Dat is het afgelopen jaar voor iedereen glashelder geworden.

De heer Van Asten, mevrouw Den Hollander en mevrouw Zalinyan benoemden in hun inbreng al het belang van het nemen van regie op de ruimte. Mevrouw Zalinyan zei het mooi: zonder regie ontstaat versnippering en komt de leefomgeving onder druk te staan. Je zou het zelfs nog scherper kunnen zeggen: zonder stevige regie op de ruimte gaat het ons niet lukken om de 100.000 woningen te bouwen, de energietransitie door te laten gaan, droge voeten te houden, een sterke en concurrerende economie te zijn, onze defensie op orde te krijgen, de natuur er goed bij te laten staan en de boeren een toekomstperspectief te geven. De keuzes zijn groot en de belangen concurrerend, maar niets doen is geen optie. Dat zou betekenen dat we spelen met de toekomst van onze kinderen en onze kleinkinderen, mochten die nog een keer komen; ik hoop het.

Geen keuzes maken betekent dat de keuzes ons worden opgedrongen, want de wereld om ons heen gaat zijn gang. Dat is het slechtste scenario. Met het concept van de Nota Ruimte ligt er nu een duidelijke richting. De ruimtelijke belangen van de verschillende departementen zijn hierin opgenomen en er is geprobeerd om deze in samenhang te brengen. De Nota Ruimte zal het kader zijn voor de toekomst, waarin alle ruimtelijke claims en transities bij elkaar worden gebracht en gewogen. De heer Van Asten zei het mooi: dit is het kompas voor de inrichting van Nederland in de komende decennia. Zo is het. Dat is ook echt de bedoeling ervan: doorkijken naar 2050 en stiekem een beetje verder. De Kamer zal daar in debat met elkaar over komen te praten.

Er zijn 445 inspraakreacties gekomen. Dat is best wat. Dat is niet alleen een gigantische hoop werk; ik vind het ook een compliment. De Nota Ruimte leeft dus. Iedereen ziet het belang ervan in en mensen nemen de moeite om te vertellen wat ze ervan vinden. Al die opmerkingen moet je goed gaan wegen. Zo sta ik in ieder geval in de wereld. Met alles wat je weet en alles wat je kan, kom je met een voorstel, maar dat is niet het einde van de discussie. Vervolgens moet je goed kijken of het ook klopt wat je gedaan hebt of dat je iets over het hoofd hebt gezien. Dat is natuurlijk echt aan mijn opvolgers. Ik vind niet dat ik dat nog moet doen.

De Nota Ruimte heeft ook een ander effect gehad. Ruimtelijke ordening was namelijk een beetje uit, een beetje weg. Wij dachten dat Nederland af was. Met deze Nota Ruimte zijn we daar natuurlijk van teruggekomen. Daardoor is ook het onderwerp weer op het netvlies komen te staan. Maar nog belangrijker is dat we met alle betrokkenen weer in gesprek zijn om deze discussie op een goeie manier te voeren; het gaat dan om waterschappen, provincies, gemeenten, ondernemers, natuurbeheerders en boeren. Dat vind ik echt winst.

Het is het begin. Het is niet zo dat dit het bouwplan voor de komende jaren is. Het is namelijk echt iets wat we met elkaar moeten uitwerken, maar met bestuurlijke dapperheid en in samenhang met alles en iedereen kunnen we regie geven aan Nederland. Ik heb gezien dat door te benadrukken wat wél kan, door kritisch naar bestaande wet- en regelgeving te kijken en door slim te combineren en te innoveren, we meer kunnen dan we willen.

In die zin is er wel iets veranderd ten opzichte van de tijd dat ik in 1998 als wethouder Ruimtelijke Ordening begon. In die tijd waren we bezig om alles te compartimenteren. Dat is ook de tijd waarin het normaal was dat je niet meer op bedrijventerreinen woonde; dat moest je scheiden. Nu zijn we daar echt van terug. We zien dat je met 20 miljoen mensen in Nederland combinaties zult moeten maken als je ook een florerende economie wil hebben, als je wil dat er goede natuurgebieden zijn en als je ook wil dat de voedselzekerheid, die zeker in deze internationaal onstuimige tijden van het grootste belang is, gewaarborgd blijft.

We zullen in de uitwerking die daar uiteindelijk van komt, tempo moeten maken. We moeten met elkaar het goeie gesprek blijven voeren om al deze belangen een plek te kunnen blijven geven.

Voorzitter. Dat was mijn blokje onder ruimtelijke ordening. Ik kijk nog even naar de heer Van Asten en de heer Vijlbrief, die ik niet meer zie, inzake de zogenaamde tien nieuwe steden. Het is, denk ik, goed om je te realiseren dat de meeste van die steden gewoon al een plek hadden in de Nota Ruimtelijke Ordening. Twee steden ontbreken, maar daar wordt ook op gemeentelijk niveau al aan gewerkt. De fractie van D66 kan dus gerust zijn: het is niet alleen een metafoor; ze zaten voor het grootste gedeelte allemaal al in de ruimtelijke plannen die we met elkaar gemaakt hebben.

Voorzitter. Dat was het einde van mijn beantwoording. Alles wat ik van de Kamer in woorden gehad heb, heb ik opgenomen in de schriftelijke beantwoording. Als er nog behoefte is aan debat, dan blijf ik hier voorlopig nog even staan.

De voorzitter:

Het is altijd prettig om een bewindspersoon te gast te hebben die ook de Kamer goed kent. Ik wil de minister en haar ambtelijke organisaties ook danken voor de goede, zorgvuldige voorbereiding. Daardoor is er nog ruimte voor debat. Daarvoor geef ik nu graag mevrouw Beckerman het woord.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik kom uit Veenendaal, maar ik kom niet naar voren om het over Veenendaal-De Klomp te hebben. Sorry, meneer Grinwis, wilde u daarover doorgaan? Dan kunt u misschien voorgaan.

De voorzitter:

Meneer Grinwis doet zo Veenendaal en u maakt uw punt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Super. Mijn punt ging over Nij Begunwoningen. Ik was benieuwd wat de minister van dat plan vond. Er is in Gro-

ningen een JongerenTop gehouden, gesteund door het kabinet. Daar werd gezegd: de wooncrisis en zeker de dubbele wooncrisis — dat is dat als je uit huis gaat je weer in een kapot en soms zelfs onveilig huis terecht komt — is voor ons een van de grootste problemen. Vervolgens is dit niet terechtgekomen in die sociale of economische agenda. Mijn voorstel was: zet die omissie nou recht en ga met jongeren aan de slag om een plan te maken. Dat moet natuurlijk ook lokaal gebeuren, maar omdat het Rijk betrokken is bij Nij Begun was mijn voorstel: kunnen we niet tot zo'n plan komen?

Minister Keijzer:

Ik hoor mevrouw Beckerman zeggen: het is geen onderdeel geworden van de sociaal-economische agenda. Maar dat is wel iets wat mijn collega Van Marum doet. Ik denk dus dat dat de beste plek is om deze discussie met elkaar te voeren. Het zou toch bijzonder zijn dat als hij aan het werk is aan Groningen, ik hier even een bypass leg.

Mevrouw Beckerman (SP):

Uiteraard is het niet mijn bedoeling om tweespalt te zaaien in het kabinet, maar omdat dit de begroting Wonen is — ik zal natuurlijk ook de begroting Groningen doen — vond ik het wel interessant om dit juist ook aan deze minister voor te leggen. Deze jongeren worden namelijk geraakt door een dubbele wooncrisis. Niet dit kabinet, maar het vorige kabinet heeft gezegd: we moeten toe naar een nij begun, en jongeren krijgen daarin een stem. Die stem hebben ze gebruikt, maar vervolgens is daar betreffende die wooncrisis nog geen vervolg op gekomen. Dat lijkt me dus heel passend binnen deze vergadering.

Minister Keijzer:

En toch: in de Nota Ruimte zijn locaties in Groningen aangewezen. Ik ben zelf in Groningen geweest bij de start van het Suikerterrein. Daar wordt van alles gerealiseerd. Er zit ongelofelijk veel geld in de begroting van deels het ministerie BZK en deels mijn ministerie om ervoor te zorgen dat al de woningen die daar geleden hebben onder de aardbevingen, verbeterd worden. Mijn collega Eddie van Marum, de staatssecretaris Herstel Groningen, is daar ook hard mee aan het werk. Maar het zou niet goed zijn om hier nu iets af te spreken met mevrouw Beckerman, zonder dat we daarvan de financiële dekking hebben doorgesproken. Dan denkt Groningen dat er iets geregeld is, terwijl dat niet het geval is.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Nee, dat kun je Groningen niet aandoen, maar dit is natuurlijk ook het moment om te debatteren over de begroting van komend jaar, en ook over waar je als partij heen wil. Voor de SP is dit een heel logisch punt. Ik sprak een jongedame, die haar hele jeugd in een caravan in de achtertuin heeft gewoond, omdat het huis onveilig was. Zij dacht: hé, nu kan ik eindelijk uit huis. Ze kwam in een flat terecht waar je gewoon twee handen in een scheur kunt stoppen, en er is geen oplossing voor. We moeten er natuurlijk nog veel harder mee aan de slag om dat op te

lossen, maar daarnaast zou je kunnen zeggen: met deze jongeren bouwen we aan een nij begun. Het Suikerterrein in de stad is hartstikke mooi, maar voor heel veel mensen onbetaalbaar. Het is wel echt stads. Dat is er nou juist ook voor deze jongeren, die trots zijn op het belevingsgebied, en daar willen blijven wonen.

Minister Keijzer:

Deze situaties ken ik. Die zijn dramatisch; daar doe ik echt niets aan af. Maar het lijkt mij gewoon niet verstandig om nu te zeggen: we gaan weer een nieuw plan maken voor Groningen. Staatssecretaris Van Marum is bezig met het uitwerken van Nij Begun. Dat doet hij op een voortvarende manier, met heel veel passie en gevoel voor de Groningers ter plekke. Maar om nu te zeggen: nou, we doen er weer even een nieuw plan bij ... Volgens mij zit niemand in Groningen daarop te wachten. Ze zitten erop te wachten dat we uitvoeren wat we hebben beloofd. We moeten niet weer met wat nieuws komen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik heb een vraag over de grootschalige woningbouwlocaties. Het waren er aanvankelijk 17. Nu zijn het er 21, geloof ik. Ik heb de volgende vraag aan de minister. Er zijn nog steeds grootschalige locaties denkbaar. We hebben onze handen vol aan het ontwikkelen ervan — dat begrijp ik — maar er zijn nog steeds grootschalige locaties beschikbaar die niet zijn benoemd in de Nota Ruimte. Veenendaal-De Klomp is vaak genoemd. Aan de zijde van het treinstation zijn tienduizenden huizen te bouwen. Maar denk ook aan IJburg II en Almere Pampus. Daartussen zou je IJstad kunnen ontwikkelen. Ik weet dat de minister buitengewoon prudent is met het Markermeer. Hoe verhouden dit soort nieuwe, grootschalige woningbouwlocaties voor de lange termijn zich tot het gegeven dat ze niet genoemd zijn in de Nota Ruimte? Welke mogelijkheden zijn er om ze toe te voegen? Of moeten we dat als Kamer zelf expliciet doen?

Minister Keijzer:

Ik heb hier staan: Ede-De Klomp is aangeduid als regionale, grootschalige woningbouwlocatie en is daarmee opgenomen in de Nota Ruimte. Die staat er dus in. We hebben in de Nota Ruimte 127 locaties genoemd, waarvan 21 grootschalig zijn. Vier daarvan zijn nieuw. We hebben het overal mogelijk gemaakt — ik hoop dat de Kamer dat overeind laat — dat er bij elk dorp en stadje een wijkje van 100 woningen bij kan, mits dat een beetje ruimtelijk inpasbaar is, wat al gauw het geval is. Het risico dat we met elkaar lopen, is dat we er weer wat aan plakken. Laten we nou met elkaar aan de bak gaan met deze locaties en niet weer iets nieuws bedenken. Er zullen bij die 445 inspraakreacties vast voorstellen zitten. Die moet de nieuwe minister uiteindelijk gaan wegen en in overleg met de Kamer gaan vaststellen: doen we het wel of doen we het niet? Maar laten we alle energie nu inzetten op wat we inzichtelijk hebben gemaakt. Dat lijkt mij de beste manier om de schaarse energie, ambtenaren en bouwstoffen die we hebben zo snel als mogelijk om te zetten in daken boven de hoofden van mensen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik kan het alleen maar eens zijn met de minister. Tegelijkertijd ben ik nooit vies van groot denken, en de plannen voor

de Markerwaard zijn ouder dan menig woningbouwplan uit de Nota Ruimte, maar dat terzijde.

Minister Keijzer:

Laten we dat vooral zo houden.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik wil nog een heel ander punt aan de minister voorleggen. Het ging er eerder in het debat al over. Even over de financiële positie van woningcorporaties en de prestatieafspraken, waar eerst eigenlijk 5 miljard over leek te zijn en nu 20 miljard tekortkomt door oplopende rente en toenemende bouwkosten. Mijn vraag is de volgende. De minister zegt dat het de komende jaren nog wel meevalt, maar doordat het gaat knellen, zie je bij steeds meer woningcorporaties dat ze tekortkomen en een beroep moeten doen op collega's. Er wordt een beroep gedaan op de onderlinge solidariteit, en de mogelijkheden daartoe zijn beperkt. Kan de minister misschien toch in een brief nader uiteenzetten wat precies het probleem is qua tekorten ten opzichte van de prestatieafspraken, wanneer dat waar gaat knellen en wat een volgend kabinet dus aan opgaven heeft? Nu hebben we dat heel kort in de antwoorden — waarvoor dank — maar dat kan iets uitgebreider, denk ik.

Minister Keijzer:

Ja, ik ben er absoluut toe bereid om dat met de Kamer te delen als het stuk openbaar is. Volgens mij is het nog niet eens helemaal openbaar, dus we doen het hier van horen zeggen, maar goed, zo gaat dat. Ik denk dus dat het heel goed is om als het stuk echt openbaar is, dat met de Kamer te delen en daar een voorlopige analyse over neer te leggen. Als je uitgaat van de omvang van dit bedrag en je doet niets, is onderlinge solidariteit ook niet meer voldoende. Wat betekent dat dan? De knoppen waar je aan kunt draaien, heb ik net opgesomd. Dat is ook geen geheim. Iedereen met een beetje verstand van de corporatiewereld weet dat. De vraag is alleen: waar gaat het nieuwe kabinet op inzetten? Het gaat geld kosten, of het betekent inboeten op ambities. Dit is niet het enige wat geld gaat kosten.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nee, klopt. Dank voor deze toezegging. Ik zie de brief tegemoet. Het is inderdaad een van de twee: of geld erbij, of inboeten op ambitie. Dank.

Minister Keijzer:

Ja, of binnen corporaties bezuinigen. Met name die onderhoudskosten zijn een punt waarvan ik denk dat we daar toch eens een keertje goed naar moeten kijken met elkaar.

De voorzitter:

Helder.

De heer Van Asten (D66):

De minister begon met "het kan wél". Daarna kwamen ook nog de tien nieuwe steden, die in vruchtbare aarde waren gevallen. Dan wachten we natuurlijk op een mals lentebuitje om die te laten ontspruiten. Dat zullen we dan doen tijdens de bespreking van de Nota Ruimte. Daarover gesproken:

we hebben het er enkele malen over gehad dat we door muren heen moeten om de woningbouw in Nederland los te krijgen. Ik vroeg me af hoe we dat nou precies gaan doen. Hoe ziet de minister dat? Als we er overal wijken bij willen, of misschien wel nieuwe steden of hele nieuwe stadsdelen, dan zal er ook flink aan de muren van het huis van Thorbecke moeten worden gesleuteld.

Minister Keijzer:

...

De heer Van Asten (D66):
En om de vraag af te maken ...

De voorzitter:
O?

De heer Van Asten (D66):
Ja, er gaat nog één zin komen. Hoe ziet de minister de bevoegdheden die nu liggen bij de provincies en de gemeentes? Om tempo te maken, zullen ook daar extra maatregelen moeten worden genomen.

Minister Keijzer:
Alle locaties waar wij het op dit moment over hebben, de straatjes en wijkjes erbij daargelaten, want daar is nog weleens discussie over ... Ik heb net Cortelande genoemd. Jeetje, nou ben ik die naam weer kwijt. Gisteren zijn er een aantal uitspraken geweest bij de Raad van State waarin bestemmingsplannen zijn goedgekeurd die bij elkaar optellen tot 11.000 woningen. Er is dus écht wat in beweging, dames en heren. Dat is goed. Maar over al die locaties is bijna geen discussie meer: daar wil men bouwen. Daarvoor geldt: zorg nou dat je aan het begin niet weer helemaal het Bbl ter discussie stelt. Bouw gewoon conform Bbl. Zorg dat ook de helft in de fabriek geproduceerd is. We hebben met elkaar 50% afgesproken. Het zijn prachtig mooie woningen; de kwaliteit is tiptop. Maar het kan sneller en goedkoper. Doe dat dan ook. Inmiddels hebben acht prototypes een goedkeuringsstempel gekregen. Daarvoor hoeft een ambtenaar niet meer te bekijken of het wel conform de eisen is. Doe dat dan ook.

Er zijn hier een aantal ideeën genoemd. De heer Grinwis had het over bezwaaruitzonderingen voor bouwvergunningen die al goedgekeurd zijn in het omgevingsplan. Ik vind dat een interessant idee. Dat is alleen niet meer aan mij. Als onherroepelijk vaststaat dat er gebouwd mag worden conform het omgevingsplan, waar ga je het dan nog over hebben met elkaar? Of het wel conform Bbl is, of conform de technische eisen? Of het wel mooi is? Iedereen weet dat de Raad van State uiteindelijk niet treedt in de vraag of iets mooi is. Als er een welstandsadvies ligt, is het oké en kunnen we door. Dat houdt de procedure alleen wel een jaar op. Hier zitten met name de kansen om iets te doen. De Omgevingswet in combinatie met de Wet regie geeft de minister van VRO de bevoegdheid om op een gegeven moment in te grijpen.

Tot slot, voorzitter. We hebben in de Woontopafspraken ook met elkaar afgesproken om te gaan werken met versnelingstafels. Als iets te lang duurt, komt het op de versnel-

lingstafel. Als dat op een gegeven moment niet snel genoeg gaat, kan men zich melden bij de minister van VRO. Dan is het te hopen dat ook de volgende minister een beetje ballen en lef heeft om dan gewoon in te grijpen.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Nog één puntje. Ik heb antwoord gekregen op mijn vragen over erfdelen, over agrarische bedrijven die misschien mooie appartementen en woningen kunnen bouwen in de stallen. Daarover wordt gezegd dat er een actieprogramma is. Daarmee schijnt de weg geplaveid te worden. Maar dan lees ik in de laatste zin de woorden "ambtelijke capaciteit". Als we weten dat dat misschien het enige probleem is, kunnen we daar dan niet iets op vinden? Of denkt de minister daar allang over na?

Minister Keijzer:

Ook hiervoor geldt dat het uiteindelijk aankomt op de vraag of er voldoende slimme koppen en handige handen zijn om de procedures te laten draaien. Daar komt het uiteindelijk altijd op neer. Het is niet zo ingewikkeld. Het is prima te organiseren, maar de vraag is of je uiteindelijk ook de procedure draaiende en de vergunning verleend krijgt. Ook hiervoor geldt: als dat op een gegeven moment niet werkt, kun je nadenken over een situatie waarin je zaken dereguleert, waardoor het makkelijker wordt. Ik heb het volgens mij nog niet gezegd vandaag, maar wij hebben ons als Nederland echt wel in een hoek geschilderd als het gaat om alle wet- en regelgeving die we met elkaar hebben. Elke regeling heeft een ontstaansgeschiedenis en iemand die 'm verdedigt, maar alles bij elkaar opgeteld frustreert het ongelofelijk en maakt het dat alles heel erg lang duurt.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Daar noemt de minister natuurlijk een heel belangrijk feit. Ik noemde het voorbeeld uit Nistelrode, maar er zullen vast meer voorbeelden zijn. Dit is dus wel al ergens gerealiseerd. Je zou dan denken: goed voorbeeld doet goed volgen, copy paste.

Minister Keijzer:

Ja, dat zou je denken, maar helaas is dat niet altijd zo. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Soms is een situatie echt anders, of heeft men het idee: het is niet hier bedacht, dus het zal wel niet kloppen. Dat is heel jammer, want ook hier liggen gigantische kansen om uiteindelijk dingen toe te voegen. Dan gaat het weliswaar maar over een kleine hoeveelheid woningen, maar als je dat overal in Nederland doet, maken kleine beetjes toch iets groters. Toch is dit iets wat op gemeentelijk niveau niet altijd tot resultaat leidt, met alle redenen die er daarvoor kunnen zijn.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Van Brenk.

Mevrouw Van Brenk (50PLUS):

Ja, tot slot. Ik weet dat de inzet van Senioren Brabant-Zee-land geweest is om in ieder geval dit thema op te nemen in de woonvisie per gemeente. Zij hebben erop aangedrongen om dat in alle woonvisies te doen. Want bij voorbaat

zeggen "erfdelen gaan wij niet doen" is natuurlijk ontzettend dom.

Minister Keijzer:

Ja, dat soort kwalificaties zijn eerder aan Kamerleden dan aan ministers, maar ik zou soms ook wat meer inventiviteit en creativiteit verwachten.

Mevrouw Den Hollander (VVD):

Wij willen allereerst de minister danken voor de beantwoording van alle vragen in de eerste termijn en voor de inbreng van zojuist. Wij zijn alleen nog niet helemaal tevreden over de beantwoording over de inkomensafhankelijke huurverhoging. De minister zegt natuurlijk terecht: we kunnen mensen niet uit de woning zetten, want er zijn geen vervangende woningen. Daarom vindt de VVD dat er in ieder geval meer gebouwd moet worden. Maar zou de minister niet wat meer inzet kunnen plegen om de vrijblijvendheid van de corporaties om die inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren aan de kaak te stellen en te zorgen dat daar meer actie op wordt gezet?

Minister Keijzer:

Het is een bevoegdheid van corporaties. Het hoeft niet. Je kunt het natuurlijk wettelijk verplichten, maar ook dat is echt aan een volgend kabinet.

Mevrouw Den Hollander (VVD):

Op zich is het prima als corporaties hun eigen beleid bepalen. Maar deelt de minister niet met ons dat het dan ook aan de overheid is om op andere manieren extra geld bij te passen zolang deze mogelijkheden niet voldoende worden benut door de corporaties?

Minister Keijzer:

We zitten in een situatie waarin corporaties onvoldoende middelen hebben om datgene te doen wat ze moeten doen, namelijk het verduurzamen van de bestaande voorraden en het bouwen van 30% sociale huurwoningen. Als u mij dan vraagt of het verstandig is om dat wettelijk te verplichten, is mijn antwoord: ja. Maar daar heeft u niks aan, want ik ben demissionair demissionair. Ik zou dus zeggen: regel het aan de formatietafel.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van het kabinet. Ik schors enkele ogenblikken, waarna we verder zullen gaan met de tweede termijn van de zijde van de Kamer. De vergadering is kort geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering en geef het woord aan ... De heer Vijlbrief? De heer Van Asten? U ziet af van uw spreek-tijd in tweede termijn? Dan is het woord aan mevrouw Den Hollander voor haar inbreng in tweede termijn bij de behandeling van de begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. U heeft het woord.

Mevrouw Den Hollander (VVD):

Heb ik één minuut, voorzitter? Zie ik dat goed? Oké, dan gaan we heel snel.

Voorzitter. In de eerste termijn hebben wij als VVD vooral de aandacht gevestigd op het grote tekort aan woningen. Wat ons betreft zit de oplossing niet in het herverdelen van de bestaande voorraad, maar in het extra bouwen. De VVD roept al jaren "bouwen, bouwen, bouwen". Dat blijft voor ons heel erg belangrijk.

Wij hebben net nog een vraag gesteld over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij overwogen een motie daarover, maar wij zouden willen kijken of wij een toezegging vanuit het ministerie kunnen krijgen dat wij deze zomer een terugkoppeling krijgen over of en hoe het vrijblijvende karakter van die huurverhoging af kan worden gehaald. Als we die binnenkrijgen, dan is dat voor ons voldoende, want het scheefwonen moet opgelost worden.

Daarmee is het voldoende voor deze tweede termijn. Dank u wel.

De voorzitter:

Ik dank u wel, mevrouw Den Hollander. Dan is het woord aan de heer Mooiman voor zijn inbreng in tweede termijn namens de PVV.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Nogmaals dank aan de minister voor de beantwoording van de vragen die we nog hadden. Ik ga gelijk over naar het indienen van de moties. Ik zal van tevoren wat toelichting geven bij de moties.

Voorzitter. Allereerst de motie omtrent taakstelling, waar natuurlijk al een tijd discussie over is. Wat ons betreft is het goed wanneer het kabinet zijn voornemen doorzet om die taakstelling af te schaffen gelijktijdig met de wet verbod voorrang statushouders. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering al geruime tijd het voornemen heeft om de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders af te schaffen;

overwegende dat het wenselijk is om de taakstelling gelijktijdig af te schaffen met de invoering van het wetsvoorstel Schrappen voorrang statushouders;

verzoekt de regering zo snel mogelijk de nodige maatregelen te nemen om de gemeentelijke taakstelling voor de opvang van statushouders af te schaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 15 (36800-XXII).

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter. Dan een motie omtrent woningbouwplannen die worden gehinderd door provinciaal omgevingsbeleid. We stellen hier met elkaar regels en ambities vast om zo snel mogelijk nieuwe betaalbare woningen te bouwen, maar we zien dat een aantal provincies ... Ik heb in mijn eerste termijn al de provincie Zuid-Holland als voorbeeld genoemd. Die zegt: een straatje erbij is maximaal 1,5 hectare. Het PBL rekent met vijftien woningen per hectare, dus dan word je flink beperkt. Dat lijkt ons niet goed. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het voorkomt dat gemeentelijke woningbouwplannen worden gehinderd door provinciaal omgevingsbeleid dat haaks staat op landelijk beleid;

overwegende dat het niet bevorderlijk is voor het oplossen van de woningcrisis als er fundamentele verschillen zitten tussen provinciaal en landelijk beleid;

verzoekt de regering er zorg voor te dragen dat provinciaal omgevingsbeleid de woningbouwdoelstellingen niet nadelig beïnvloedt;

verzoekt de regering per provincie te analyseren in hoeverre en welke provinciale regels de ruimte voor woningbouw beperken ten opzichte van landelijk beleid, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 16 (36800-XXII).

De heer **Mooiman** (PVV):

Dan de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering verspreid over Nederland tientallen doorbraaklocaties en regionale grootschalige woningbouwlocaties heeft aangewezen waar de woningbouw moet worden versneld;

overwegende dat er tot op heden nog niet voor alle aangewezen locaties concrete plannen tot ondersteuning zijn gepresenteerd;

verzoekt de regering per locatie met concrete voorstellen te komen in een plan van aanpak om alle aangewezen doorbraaklocaties en regionale grootschalige woningbouwlocaties van ondersteuning te voorzien,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 17 (36800-XXII).

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter, dan de volgende.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de provincie Zuid-Holland in november 2025 liet weten niet akkoord te kunnen gaan met het plan Park Weidevogel te Koudekerk in de gemeente Alphen aan den Rijn, omdat het gaat om bouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied;

overwegende dat er lokaal veel draagvlak is voor woningbouw en de opstelling van de provincie Zuid-Holland niet bijdraagt aan het oplossen van de woningnood in het dorp Koudekerk;

verzoekt de regering om met de provincie Zuid-Holland in gesprek te gaan en de provincie te bewegen om woningbouw in Koudekerk doorgang te laten vinden en hiertoe zo nodig instrumentarium in te zetten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 18 (36800-XXII).

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter. Dan nog iets ten aanzien van de makelaarsdiscussie, de situatie omtrent de makelaardij. Eerder zijn natuurlijk twee moties ingediend en aangenomen over het biedlogboek en over het in het leven roepen van een kwaliteitsstandaard voor de makelaardij. We zien dat er nog de nodige struikelblokken liggen; vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat na uitgebreid overleg met betrokken partijen in de NTA 8061 minimale eisen aan het uniform biedproces en biedlogboek zijn vastgelegd, maar niet alle partijen zich hieraan hebben gecommitteerd;

overwegende dat het noodzakelijk is om met de relevante partijen in gesprek te blijven om de transparantie in het biedproces te verbeteren;

verzoekt de regering om binnen twee maanden met de Vereniging Eigen Huis, Vastgoed Nederland, de NVM en andere relevante partners in gesprek te gaan om de knelpunten te adresseren met als doel alsnog te komen tot een uniform biedproces dat voor iedere koper inzichtelijk en controleerbaar is, en de Kamer te informeren over de uitkomsten;

verzoekt de regering tevens als alternatief een eerste inventarisatie te maken van passende wet- en regelgeving teneinde het biedproces te uniformeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 19 (36800-XXII).

De heer Mooiman (PVV):

Tot slot, voorzitter. Een aantal partijen, waaronder onze partij, heeft het in de bijdrage natuurlijk gehad over de verhogingen van de sociale huur die eraan komen. Die moeten wat ons betreft bevroren worden. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders in de sociale huursector vanaf 1 juli 2026 een huurverhoging tegemoet kunnen zien van maximaal 4,1%;

overwegende dat het van belang blijft om de woonlasten van alle sociale huurders te verlichten;

overwegende dat corporaties geen winstoogmerk hebben en de vennootschapsbelasting voor corporaties de sector jaarlijks ongeveer 1,5 miljard euro kost;

verzoekt de regering om de huren voor 2026 te bevriezen en corporaties tegemoet te komen door de vennootschapsbelasting te schrappen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 20 (36800-XXII).

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb een vraag over de motie over het biedlogboek. De heer Mooiman is daar al vaker mee aan de slag geweest en ik ben het op dat punt met hem eens. Ik heb zelf ook een motie liggen en ik wil even kijken of die hetzelfde doel behelst als die van de heer Mooiman, want dan is het niet nodig dat ik mijn motie indien. Wij willen komen tot een richtlijn die het verbiedt om tussentijds naar biedingen te kijken. Daarmee krijg je namelijk vaak dat mensen nog een extra bod kunnen doen, wat een prijsopdrijvende werking heeft. Dat is ook naar aanleiding van een bericht van de NVM in de afgelopen periode. Is dat ook wat de motie van de heer Mooiman behelst? Of heeft hij een andere aanvliegroute? In dat geval kan mijn motie misschien een toevoeging zijn. Als dat niet het geval is, ben ik altijd bereid om die motie niet in te dienen. Dan kunnen we met de motie van de heer Mooiman aan de slag.

De heer Mooiman (PVV):

Dat is een goede vraag. De motie is inderdaad meerledig. Enerzijds gaat die over het biedlogboek en de eisen die daaraan worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor iedere koper inzichtelijk is en dat het proces transparanter wordt. Anderzijds gaat het over de discussie over de wettelijke kwaliteitsstandaard, zoals opleidingseisen, tuchtrecht enzovoort. Die discussie is natuurlijk ook al eerder gevoerd. De discussie over het tussentijds inzichtelijk maken van biedingen door makelaars wordt daar wat ons betreft ook in betrokken.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik denk dat ik dan mijn motie indien om dat nog extra duidelijk te maken. Dan horen we wel van de minister wat daaruit komt. Ik kan dan altijd achteraf de motie nog intrekken, mocht de minister daar voortvarend mee aan de slag willen gaan.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Mooiman. Het woord is aan de heer Vermeer voor zijn inbreng in de tweede termijn namens de BBB.

De heer Vermeer (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb geen moties. We hebben het net even kort gehad over die instructieregel voor de recreatieparken. Ik wil echt de gemeenten oproepen om de handhaving en de dwangsommen te stoppen in de tussentijdse periode. Er worden op allerlei manieren voor allerlei urgentiedoelgroepen flexwoningen, hotelopvang en zelfs cruiseschepen afgehuurd. Volgens mij moet dat ook kunnen als iemand op een recreatiepark zit en daar echt weg moet, omdat dat nu eenmaal zo afgesproken is. Er moet wel een alternatief zijn voor deze mensen. Anders is het onmenselijk om ze dwangsommen op te leggen, waardoor ze schulden, stress en allerlei gezondheidsproblemen krijgen. Mijn omroep aan de gemeentes is: doe dit op een humane manier. Als het niet op een goede manier opgelost kan worden, gedoog dan het wonen op een recreatiepark.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Vermeer. Het woord is aan de heer De Hoop voor zijn inbreng in de tweede termijn namens GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Voorzitter. Ik begin met een motie die gaat over de staatssteunregels van de Europese Unie. We hebben in de Kamer al vaker moties aangenomen om het ministerie ertoe te bewegen om daar snel mee aan de slag te gaan. Ik vind dat de minister dat nog iets meer kan doen. Meerdere fracties vinden dat. Vandaar deze motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Europese Commissie de staatssteunregels voor de middenhuur heeft versoepeld;

overwegende dat corporaties hierdoor veel meer middenhuurwoningen kunnen bouwen, mits de Nederlandse wetgeving daarop snel wordt aangepast;

verzoekt de minister voor de zomer met een voorstel naar de Kamer te komen om geborgde financiering van middenhuurwoningen door corporaties mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Beckerman, Grinwis, Flach en Van Brenk.

Zij krijgt nr. 21 (36800-XXII).

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

Dan een motie die gaat over de interruptie die ik net pleegde bij collega Mooiman.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters nauwelijks een woning kunnen kopen;

overwegende dat de woningprijzen worden opgedreven doordat makelaars en verkopers tussentijds inzicht hebben in biedingen;

constaterende dat de minister aangeeft hier geen regie op te willen nemen;

verzoekt de regering met brancheorganisaties tot een richtlijn te komen die tussentijds naar biedingen kijken verbiedt om het opdrijven van prijzen te stoppen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop en Beckerman.

Zij krijgt nr. 22 (36800-XXII).

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

De laatste motie die ik heb, gaat over het tegengaan van discriminatie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aandeel verhuurbemiddelaars dat meegaat in een discriminerend verzoek is gestegen;

verzoekt de regering om met brancheorganisaties tot een vergunningsplicht en centraal register voor makelaars te komen, zodat discriminerende makelaars kunnen worden aangepakt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Beckerman en Van Brenk.

Zij krijgt nr. 23 (36800-XXII).

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

Voorzitter. Ik heb nog een slotwoord richting de minister, want dit is haar laatste begroting als minister van Volkshuisvesting. We hebben op inhoudelijk vlak best vaak de degens gekruist. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat we het niet heel vaak met elkaar eens waren, bijvoorbeeld als het gaat over de Wet betaalbare huur, de Wet regie en de nestkastjes, waar ik al bijna niet meer over durf te beginnen bij deze minister. Er zijn weleens mensen die de politiek saai vinden, maar een debat met minister Keijzer is nooit saai. Het is altijd leuk. Ook al zijn we het inhoudelijk best vaak niet met elkaar eens geweest, ik heb wel gezien dat deze minister met volle overtuiging en vanuit haar idealen heeft geprobeerd om de woningbouw op gang te krijgen. Dat verdient heel veel waardering, ook al ben ik het niet altijd met haar eens. Ik hoop dat zij daar in de komende periode ook nog mee aan de slag zal gaan. Daar ga ik in zekere zin ook van uit.

Dank, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Het woord is aan mevrouw Zalinyan, die tevens spreekt namens de fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid in de tweede termijn.

Mevrouw **Zalinyan** (GroenLinks-PvdA):
Dank, voorzitter. Ik zou graag drie moties willen indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de beschikbaarheid van betaalbare grond een belangrijke randvoorwaarde is voor woningbouw, energietransitie en andere maatschappelijke opgaven;

constaterende dat er na de aangenomen motie-Gabriëls c.s. van oktober 2024 nog geen plannen zijn gepresenteerd;

overwegende dat versnipperd grondeigendom, grondspeculatie en stijgende grondprijzen deze maatschappelijke opgaven vertragen en duurder maken;

overwegende dat een publieke grondbank kan bijdragen aan doelmatige uitgifte van gronden ten behoeve van het algemeen belang;

verzoekt de regering om een nationale grondbank op te richten in samenwerking met decentrale overheden, die gronden kan verwerven en uitgeven ten behoeve van maatschappelijke doelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Zalinyan.

Zij krijgt nr. 24 (36800-XXII).

Mevrouw **Zalinyan** (GroenLinks-PvdA):
Dan mijn motie over grond voor coöperaties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering de inrichting van een grondfaciliteit verkent en een landelijke integrale grondbank wordt onderzocht om gemeenten te ondersteunen bij woningbouw;

constaterende dat wooncoöperaties in de praktijk vaak moeilijk toegang hebben tot grond;

overwegende dat wooncoöperaties bijdragen aan betaalbaar wonen, alternatieve woonvormen en uitvoering van de woningbouwopgave;

overwegende dat toegang tot rijksinstrumenten essentieel is om deze coöperatieve initiatieven een reële positie te geven binnen de woningbouwopgave;

verzoekt de regering te verkennen hoe de rijksgrondfaciliteit wooncoöperaties kan ondersteunen bij de risicodeling van grondaankopen en wooncoöperaties te betrekken bij een op te richten grondbank, en de Kamer hierover voor de zomer te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door de leden Zalinyan en Beckerman.

Zij krijgt nr. 25 (36800-XXII).

Mevrouw **Zalinyan** (GroenLinks-PvdA):
En nog de derde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij gebiedsontwikkeling de inbrengwaarde van grond wordt vastgesteld op basis van de verwachtingswaarde, waarbij bestemmingswijzigingen een prijsopdrijvend effect hebben;

overwegende dat deze praktijk leidt tot hogere publieke kosten, verminderde betaalbaarheid van wonen, een onevenwichtige verdeling van waardeestijgingen en vertraging van woningbouwprojecten;

overwegende dat het hanteren van de gebruikswaarde van grond, gebaseerd op het feitelijk en planologisch toegestane huidige gebruik, beter aansluit bij het uitgangspunt dat door de overheid gecreëerde waardeestijgingen ten goede komen aan de samenleving en publieke kosten drukken;

verzoekt de regering om het toepassen van de gebruikswaarde zo spoedig mogelijk juridisch te borgen, met het oog op het versnellen van woningbouw en betaalbaar bouwen, en de Kamer voor de zomer te informeren over de daarvoor benodigde wettelijke en beleidsmatige stappen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Zalinyan.

Zij krijgt nr. 26 (36800-XXII).

Mevrouw **Zalinyan** (GroenLinks-PvdA):
Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Er is een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

In reactie op de laatste motie van collega Zalinyan: dit is interessant. Wij maken ons denk ik druk over hetzelfde probleem. Wij willen speculatie en te hoge grondprijzen tegengaan. Door de gebruikswaarde af te zetten tegen de huidige waarde onder de huidige bestemming bestaat tegelijkertijd ook het risico dat agrariërs denken: op deze manier ga ik mijn grond niet meer verkopen. Hoe ziet mijn collega dit risico? Dan kom je toch uit bij onteigening. Als je uitkomt bij onteigening, kom je uiteindelijk waarschijnlijk ook uit bij een hogere grondwaarde. Ik zal daar zo meteen een eigen motie over indienen; we hebben het al even gedeeld. Maar is dat risico wel voldoende getackeld in de motie van mijn collega?

Mevrouw **Zalinyan** (GroenLinks-PvdA):

Dat is een hele mooie vraag. Wethouders lopen juist heel erg aan tegen de vaststelling van de inbrengwaarde. Stel dat een ontwikkelaar twintig jaar geleden grond heeft aangekocht voor bijvoorbeeld €2 en twintig jaar lang gewacht heeft totdat de grond meer waard is geworden. Ik denk dus dat het helemaal niet gaat om de vraag of we een agrariër raken of iemand anders. Het gaat er hier om dat je de werkelijke gebruikswaarde op dit moment neemt en dat een publieke functiewijzing, waartoe een gemeenteraad besluit, niet tot gevolg heeft dat de waarde van de grond stijgt, waardoor betaalbaar wonen überhaupt in het geding komt.

De **voorzitter**:

Tot zover. Dank u wel, mevrouw Zalinyan. Nu is het woord aan mevrouw Steen voor haar inbreng namens de CDA-fractie in tweede termijn.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Dank, voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van onze vragen en het debat van vandaag. Ik denk dat we hebben geconcludeerd dat de woningbouwopgave eigenlijk een gemeenschapsopgave is, en dat we in de geest van Stork ook verantwoordelijkheid moeten nemen en bewust moeten kiezen voor het bouwen aan gemeenschappen. Daartoe dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het tekort aan onzelfstandige woonruimten voor studenten groot is, ook in middelgrote steden;

overwegende dat de bouw van studentenkamers in veel gemeenten wordt belemmerd door eisen, grondbeleid en regels rond verkamering en splitsing;

overwegende dat gespecialiseerde studentenhuysvesters vaak niet actief zijn buiten de grote studentensteden, terwijl woningcorporaties in middelgrote steden niet altijd beschikken over de specifieke kennis en ervaring die nodig

is voor studentenhuysvesting en de regie nu versnipperd is;

overwegende dat de samenwerking en kennisuitwisseling tussen gespecialiseerde studentenhuysvesters en corporaties een vliegwieleffect kunnen creëren voor de bouw van studentenkamers op een manier die aansluit bij de lokale omstandigheden;

verzoekt het kabinet een ondersteuningsprogramma studentenhuysvesting in te richten, gericht op gemeenten buiten de G4, waarin gespecialiseerde huysvesters en gemeenten structureel kennis en expertise delen met gemeenten en woningbouwcorporaties die minder ervaring hebben met studentenhuysvesting, met als doel de bouw van onzelfstandige woonruimte voor studenten te versnellen;

verzoekt het kabinet deze aanpak te verankeren in de actualisering van het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Steen, De Hoop, Peter de Groot, Grinwis en Vijlbrief.

Zij krijgt nr. 28 (36800-XXII).

Mevrouw **Steen** (CDA):

Voorzitter. Ik deel nog één reflectie als het gaat over de vier verstedelijkingslocaties. We hebben het erover gehad en de vragen zijn ook beantwoord. Volgens mij kunnen we concluderen dat deze locaties zijn gestimuleerd om een aanvraag te doen. Maar toen zij uiteindelijk aangewezen waren, zijn er toch andere keuzes gemaakt omtrent de financiering. Die zijn daardoor tussen wal en schip gevallen. Ik wil graag de volgende reflectie hierover delen. Het is belangrijk dat we zaken samendoen en dat het Rijk, decentrale overheden, corporaties en bouwers dit met elkaar doen. Dan is een belangrijke voorwaarde dat je zegt wat je doet maar ook dat je doet wat je zegt. In dit geval heeft het ertoe geleid dat deze vier verstedelijkingslocaties geen geld meer hebben voor hun infrastructurele maatregelen, die ze een hele zomer lang hebben doorgerekend. Volgens mij kan dit beter. Dat gun ik ons allen in de komende tijd ook.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Steen. Het woord is aan de heer Clemminck voor zijn inbreng namens JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan de minister voor de beantwoording van de vragen. Daarmee natuurlijk ook dank aan de ambtelijke ondersteuning van de minister.

Voorzitter. Ten aanzien van biobased bouwen heeft de minister mij echter nog niet overtuigd met haar beantwoording. Naar mijn inzicht is biobased bouwen toch echt 10% tot 30% duurder dan normaal bouwen. Ik verwijs onder andere naar het artikel van Nieuwsuur en de NOS daarover.

De minister is het vast met me eens: als de NOS het zegt, dan zal het wel waar zijn. Ik overweeg dus om daar nog een amendement over in te dienen. Volgens mij is het nu tijd om de betaalbaarheid van woningen te laten prevaleren boven biobased bouwen.

Voorzitter. Ik heb twee moties. Mijn allereerste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat volgens inschattingen minstens 100.000 sociale huurwoningen illegaal worden onderverhuurd;

overwegende dat in tijden van woningnood misbruik onacceptabel is;

overwegende dat de aanpak van deze woonfraude door woningbouwcorporaties en gemeentes veel strikter moet dan nu het geval is;

verzoekt het kabinet om samen met woningbouwcorporaties en gemeentes een actieplan woonfraude op te stellen en hiervoor voldoende middelen te reserveren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Clemminck.

Zij krijgt nr. 29 (36800-XXII).

De heer **Clemminck** (JA21):
De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een duidelijk, feitelijk zicht op het aantal sociale huurwoningen dat illegaal wordt onderverhuurd, ontbreekt;

overwegende dat onderzoek van het AD uit 2025 uitwijst dat er signalen zijn dat bij het plegen van woonfraude ook statushouders zijn betrokken;

verzoekt het kabinet om bij het ontwikkelen van het verhuurregister ook een registratiesysteem woonfraude in te stellen, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende groepen verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Clemminck.

Zij krijgt nr. 30 (36800-XXII).

Dank u wel. Het woord is aan meneer El Abassi, voor zijn inbreng namens de fractie van DENK in tweede termijn.

De heer **El Abassi** (DENK):

Voorzitter. Ik merk dat mijn jasje steeds moeilijker dichtgaat, maar goed.

De voorzitter:

Dat hebben we allemaal na de feestdagen, meneer El Abassi.

De heer **El Abassi** (DENK):

Gelukkig is het binnenkort ramadan. Dat is een goed moment om af te vallen, denk ik.

Voorzitter. Ik begin meteen met drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat jaarlijks tienduizenden sociale huurwoningen worden gesloopt;

overwegende dat sloop leidt tot verdringing van bewoners en verlies van betaalbare woningen;

verzoekt de regering om sloop van sociale huurwoningen alleen toe te staan indien gelijkwaardige, betaalbare sociale huur in dezelfde wijk wordt teruggebouwd, met terugkeergarantie voor bewoners,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 31 (36800-XXII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat per 1 juli 2026 de maximale huurverhoging in de sociale huursector wordt vastgesteld op het gemiddelde inflatiecijfer over drie jaar vermeerderd met 0,5 procentpunt, wat uitkomt op 4,1%;

overwegende dat het hanteren van het meerjarig inflatiegemiddelde reeds zorgt voor voorspelbaarheid en stabiliteit;

overwegende dat de extra opslag van 0,5% leidt tot hogere woonlasten voor sociale huurders en niet noodzakelijk is voor voorspelbaarheid;

verzoekt de regering de maximale huurverhoging in de sociale huursector per 1 juli 2026 vast te stellen op uitsluitend het gemiddelde inflatiecijfer, 3,6%, en de opslag van 0,5 procentpunt te laten vervallen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 32 (36800-XXII).

De heer El Abassi (DENK):

Dan mijn laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de doelstelling was om uiterlijk in 2026 geen corporatiewoningen meer te hebben met een slechte onderhoudskwaliteit, waaronder woningen met vocht- en schimmelproblemen;

constaterende dat de minister stelt dat ook in 2027-2028 nog duizenden woningen gerenoveerd of gesloopt moeten worden en de doelstelling daarmee niet wordt gehaald;

overwegende dat in deze woningen gezinnen en kinderen dag in, dag uit schimmel inademen, met ernstige gevolgen voor hun gezondheid;

verzoekt de regering om schimmel- en vochtproblematiek aan te merken als acute gezondheidsdreiging en onmiddellijk in te grijpen met verplichte renovatie of tijdelijke herhuisvesting waar nodig,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 33 (36800-XXII).

De heer El Abassi (DENK):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Bij afwezigheid van de heer Flach, die namens zijn fractie de onvolprezen Grüne Woche in Berlijn bijwoont, geef ik het woord aan de heer Diederik van Dijk. Hij levert zijn inbreng in tweede termijn namens de fractie van de Staatkundig Gereformeerde Partij.

De heer Diederik van Dijk (SGP):

Dank u wel, voorzitter. Ik vond het inderdaad mooi om mijn collega Flach hier een poosje te mogen vervangen. De commissie is leuk, de minister is sympathiek en de thematiek is boeiend. Al was het soms wat technisch, het gaat wel om dossiers die het dagelijks leven van mensen bepalen. Het is algemeen bekend dat politici goed zijn in het bouwen van luchtkastelen, maar we zullen hier moeten tonen dat we ook in staat zijn om de echte woningbouw een boost te geven en te beseffen dat, als we niets doen aan het zeer hoge migratiesaldo, daar niet tegenop valt te bouwen.

Voorzitter. Ik heb een motie over de starterswoningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met het amendement-Flach c.s. (36850-XXII, nr. 8) 57 miljoen euro is toegevoegd aan de Woningbouwimpuls en dat ook na eventuele aannname van twee amendementen op de voorliggende begroting (36800-XXII, nrs. 13 en 14) extra middelen beschikbaar blijven;

overwegende dat hiermee de bouw van starterswoningen gestimuleerd moet worden, waarbij het publieke financiële tekort vaak hoog is;

verzoekt de regering te bezien hoe dit budget zo veel mogelijk specifiek besteed kan worden aan de bouw van woningen voor starters, bijvoorbeeld middels aanpassing van de voorwaarden of toetsingscriteria, en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Diederik van Dijk en Flach.

Zij krijgt nr. 34 (36800-XXII).

De heer Diederik van Dijk (SGP):

Voorzitter. Ik ga ervan uit dat er nog een appreciatie van de amendementen komt.

Dank u.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Dijk. Het woord is aan de heer Grinwis voor zijn inbreng in de tweede termijn namens de fractie van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank. Dank aan de minister, ook voor de vele aanbevelingen aan haar opvolger; het is leuk dat zij die geeft.

Ik heb een drietal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de prijs van verworven grond van grote invloed is op de financiële haalbaarheid en het tempo van woningbouw en er brede politieke en maatschappelijke consensus bestaat over het tegengaan van speculatieve grondhandel en daarmee samenhangend te hoge grondverwervingsprijzen;

overwegende dat de invoering van een planbatenheffing complex is, tot onzekerheid bij project- en gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties leidt en het risico op vertraging van woningbouwprojecten vergroot, met name doordat de kans toeneemt dat agrarische eigenaren hun grond niet meer vrijwillig willen verkopen;

overwegende dat bepaling van de waarde van de verworven gronden op basis van de residuele methode, waarbij de waarde wordt afgeleid van de opbrengst van de ontwikkeling minus de kosten daarvan, speculatief hoge verwervingsprijzen uitbant, maar de verwerving van gronden niet zal doen stagneren, waarmee verruiming van het kostenverhaal door invoering van de residuele waarde de snelst en best uitvoerbare methode is met de minste nadelen;

constaterende dat de residuele methode ook in het rapport van de adviesgroep STOER wordt aanbevolen;

verzoekt de regering om het waardebepalingsvoorschrift, artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit, aan te passen en de inbrengwaarde van grond vanaf 1 januari 2027 te bepalen op basis van de residuelewaardemethodiek,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Den Hollander en Vijlbrief.

Zij krijgt nr. 35 (36800-XXII).

Mevrouw Zalinyan (GroenLinks-PvdA):

Ik heb een vraag die volgens mij verwacht werd. Ik ben heel erg benieuwd hoe de heer Grinwis kijkt naar de koppeling van de planbatenheffing en de residuele waarde aan de agrarische gronden en ook hoe de residuele waarde hierin wordt ingezet. De residuele waarde komt immers pas aan de orde als de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente al gesloten is en het gaat over de verdeling van kosten. Hoe denkt de heer Grinwis dus speculatie tegen te gaan?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voor het uitgebreide antwoord verwijs ik eigenlijk naar het rapport van de adviesgroep STOER, die dit helemaal heeft beschreven en uiteindelijk tot de afweging gekomen dat de

methode van de berekening van de residuele waarde beter is dan het idee van de planbatenheffing maar ook beter dan de methode die nu vaak wordt toegepast, namelijk de comparatieve methode. Als je de residuele waarde als leidraad neemt en het Omgevingsbesluit dus aanpast, zoals ik verzoek, zet je als het ware een nieuwe standaard waarmee je speculatie eigenlijk uit de grondmarkt haalt. Maar tegelijkertijd maak je het voor agrariërs nog steeds interessant om te verkopen, want het zal in de praktijk toch vaak om hun grond gaan. Als je echt full speed de planbatenheffing zou invoeren of het verschil tussen de huidige waarde onder de huidige bestemming en de gebruikswaarde die het in de nieuwe bestemming krijgt helemaal goed zou willen maken, heb je als agrariër geen enkele aanleiding meer om te willen verkopen, want waarom zou je dat dan nog doen? Dit is dus precies het midden tussen de huidige methode, die soms "wat de gek ervoor gaf" de maat maakt en een op papier misschien ideale oplossing om windfall profits af te romen die in de praktijk echter niet gaat werken.

Mevrouw Zalinyan (GroenLinks-PvdA):

Hoe kijkt de heer Grinwis naar het onderzoek van het ibo, waarin gebruikswaarde juist aangemoedigd wordt? Daar wordt ook vanuit de VNG al een tijdje voor gestreden. Als het gaat over woningbouw, gaat het soms over agrarische grond, maar heel vaak gaat het ook over herstructurering, waarbij een andere bestemming gewijzigd wordt. Sluit de heer Grinwis planbatenheffing helemaal uit?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Zoals heel veel collega's heb ik een paar jaar geleden de planbatenheffing omarmd. Dat instrument werd eigenlijk best wel breed omarmd in de Kamer. Daarna zijn het ibo en de technische briefings gekomen, hebben we eindeloos informatie gekregen en zijn er gesprekken gevoerd. Ook kwam er een advies van de adviesgroep STOER. In de door mij geschreven volkshuisvestingsvisie, die ik afgelopen vrijdag heb gepresenteerd en dinsdag gedeeld heb met mijn collega's, kom ik tot de conclusie dat dit in de praktijk niet gaat werken, omdat je gewoon enorme vertraging en onzekerheid in de markt krijgt. Grondeigenaren hebben dan namelijk geen enkele reden meer om hun grond te verkopen. Je kunt daarom beter een andere, betere methode voorstellen. Ik denk dat de adviesgroep STOER in dezen uiteindelijk het beste advies heeft gegeven. Het ibo beschrijft de diverse problemen, mogelijkheden en uitvoeringsissues. Uiteindelijk moeten wij een conclusie trekken. Wat gaan we dan kiezen? Ik denk dat de adviesgroep STOER een panklaar advies heeft uitgebracht dat we uiteindelijk alleen maar hoeven over te nemen en te implementeren. Daar ziet mijn motie op.

De voorzitter:

U vervolgt uw termijn.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat goede en tijdige participatie bij woningbouwprojecten van groot belang is, maar geen garantie biedt dat bezwaar- en beroepsprocedures uitblijven;

constaterende dat langdurige bezwaar- en beroepsprocedures woningbouwprojecten aanzienlijk vertragen en daarmee woningzoekenden raken;

overwegende dat onder de Omgevingswet de ruimtelijke afweging primair plaatsvindt bij de vaststelling van het omgevingsplan, waarbij participatie en rechtsbescherming zijn geborgd, en dat derhalve woningbouwprojecten die volledig passen binnen het geldende omgevingsplan planologisch al zijn beoordeeld;

constaterende dat de Omgevingswet gemeenten de ruimte biedt om in die gevallen de uitvoeringsfase te beperken tot toetsing aan technische bouwregels en welstand;

verzoekt de regering om samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en marktpartijen actief te stimuleren dat gemeenten deze mogelijkheden benutten, zodat woningbouw die past binnen het omgevingsplan sneller kan worden gerealiseerd en onnodige procedurele vertraging wordt voorkomen, en tevens te bezien of verruiming van deze mogelijkheid nodig en mogelijk is, en de Kamer over de toepassing in de gemeentelijke praktijk en mogelijkheden voor verruiming voor de zomer te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Den Hollander, Vijlbrief en Steen.

Zij krijgt nr. 36 (36800-XXII).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ten slotte een motie voor u, voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aantal mensen dat dakloos is de afgelopen jaren niet is gedaald, maar is gestegen;

overwegende dat het doel van nul daklozen in 2030, zoals geformuleerd in het Nationaal Actieplan Dakloosheid, uit zicht raakt;

overwegende dat de coördinatie van het nationaal actieplan nu bij het ministerie van VWS ligt, maar het aanpakken van dakloosheid primair een huisvestingsopgave is;

sprekt uit dat in het volgende kabinet de eerste verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de bestrijding van dakloosheid, en daarmee voor het Nationaal Actieplan Dakloos-

heid, wordt neergelegd bij de minister van c.q. het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

verzoekt de Kamervoorzitter dit verzoek door te geleiden naar de informateur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Beckerman en Diederik van Dijk.

Zij krijgt nr. 37 (36800-XXII).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Daarmee ben ik aan het eind van mijn spreektijd.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis. We gaan erover beraadslagen. Het woord is aan mevrouw Beckerman voor haar inbreng in tweede termijn namens de fractie van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Goedemiddag. Een tweetal moties vanuit de Socialistische Partij.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat jongeren in Groningen naast door de landelijke wooncrisis ook worden geraakt doordat veel woningen in de regio (nog altijd) beschadigd en/of onveilig zijn;

constaterende dat deze jongeren niet opnieuw gedupeerd mogen raken wanneer zij het ouderlijk huis verlaten;

verzoekt de regering om in samenwerking met jongeren en de regio een concreet programma op te stellen voor het realiseren van veilige en betaalbare woningen voor Groningse jongeren door zowel nieuwbouw als herbesteding van leegstaande panden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Bushoff.

Zij krijgt nr. 38 (36800-XXII).

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders in 2024 zijn geconfronteerd met een recordhoge huurverhoging, gevolgd door opnieuw een substantiële huurverhoging in 2025;

constaterende dat huurders in flats en appartementen daarbovenop worden geraakt door het vervallen van huurtoeslag over servicekosten;

gelet op de aangenomen motie-Beckerman/De Hoop (36725-XXII, nr. 12) waarin de regering is verzocht een voorstel te doen voor structurele compensatie voor gestegen huur- en woonlasten;

spreekt uit dat de stapeling van hoge huurverhogingen en het wegvallen van huurtoeslag op servicekosten problematisch is;

verzoekt de regering om uiterlijk eind februari alle mogelijkheden voor te leggen waarmee de huurverhoging kan worden beperkt en/of huurders kunnen worden gecompenseerd voor gestegen huren en het wegvallen van huurtoeslag op servicekosten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en De Hoop.

Zij krijgt nr. 39 (36800-XXII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Tot slot is het woord aan mevrouw Van Brenk namens 50PLUS, als laatste spreker van de zijde van de Kamer in tweede termijn.

Mevrouw **Van Brenk** (50PLUS):

Dank, voorzitter. Wij hebben een pleidooi gehouden om vooral te bouwen voor jong en voor oud. Wij hebben als 50PLUS onze zorgen uitgesproken over de betaalbaarheid van het bouwen van zorggeschikte woningen. Aedes en ActiZ hebben ons bericht dat die niet te bouwen zijn voor sociale huur. Er zitten veel meer kosten aan, omdat er een ruimere draaicirkel in de badkamer moet zijn en je bredere deuren moet hebben. Kortom, zij zeggen dat het niet te bouwen is voor sociale huur. Daarom hoop ik dat het volgende kabinet hier vol op zal inzetten. Wat ons betreft is dit een van de speerpunten, want als een senior verhuist, levert dat een heel mooie doorstroming op de woningmarkt op.

Voorzitter. Wat ons betreft zouden we met elkaar moeten kijken naar hoe regels versneld kunnen worden. Er zijn net

al een heleboel dingen gezegd. Wij hebben geen motie ingediend, omdat wij heel tevreden zijn met de motie over 100 zorgbuurthuizen die al door de vorige Kamer is aangenomen. Het is een mooie motie van de SP. Wij kunnen niets anders zeggen dan dat wij hopen dat die omarmd wordt door het volgende kabinet en dat er zo veel mogelijk komen, in zo veel mogelijk wijken en buurten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Natuurlijk wacht de lunch, maar ik heb toch wel een vraag aan collega Van Brenk. Ik ben het zeer met haar eens dat de manier waarop wij het geregeld hebben, de subsidieregeling voor zorggeschikte woningen, tekortschiet voor woningcorporaties. De kosten, de onrendabele top, zijn hoger. Het komt dus niet van de grond. Maar als we nu niks doen, verliezen we zo meteen een jaar. Moeten we niet een oproep doen aan de minister om de Realisatiestimulans, van nu €7.000 per woning, te vergroten, specifiek voor een aantal huizen met een grotere onrendabele top? Dan verliezen we geen tijd en kunnen woningcorporaties deze zorggeschikte woningen wel bouwen.

Mevrouw **Van Brenk** (50PLUS):

Daarom hou ik van mijn buurman, vanwege zulk soort voorstellen. De ChristenUnie en 50PLUS vormen een duo in de gang. Dat is helemaal fantastisch. Wat dat betreft kan ik zeggen dat er op 22 januari een borrel is op gang C5. U bent natuurlijk allemaal van harte uitgenodigd.

De voorzitter:

Schrijf het in uw agenda, zou ik zeggen. Dank u wel, mevrouw Van Brenk. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de tweede termijn van de zijde van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

Ik schors de vergadering tot 13.15 uur voor de beantwoording van de minister.

De vergadering wordt van 12.19 uur tot 13.15 uur geschorst.