

6

Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2025

Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2025

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025 (36600-XXII).**

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering. Thans is aan de orde de behandeling van wetsvoorstel 36600-XXII, Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het jaar 2025. Ik heet de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer Van Rooijen namens 50PLUS.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter. Het is een soort perpetuum mobile voor mij als eenmansfractie, met vorige week drie debatten en vandaag drie.

Voorzitter. Ik heet de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening welkom. We gaan even terug in de tijd, toen onder Rutte II op 1 januari 2013 de desastreuze verhuurderheffing werd ingevoerd. Mede daaraan is uiteindelijk de enorme stagnatie in de woningbouw te wijten. Deze verhuurderheffing moest de staatskas spekken, met als direct gevolg dat wooncorporaties niet meer investeerden in het bouwen van woningen. 50PLUS heeft zich altijd fel verzet tegen deze heffing, ook toen ik in de Tweede Kamer zat. Die wet werd gelukkig per januari 2023 afgeschaft, maar het leed was toen al wel geschied.

In het regeerprogramma staat een zeer ambitieuze bouwdoelstelling van 290.000 seniorenwoningen. Ik vraag de minister of dat gaat lukken. Veel hangt af van de gemeenten, en van de vraag of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn bij de gemeenten en ook bij de corporaties. Gemeenten klagen nu al hardop dat zij in financiële problemen verkeren, en ook de corporaties laten kritische geluiden horen. Kan de minister bevestigen dat ze wil bijspringen als er knelpunten komen om de doelstelling van 290.000 seniorenwoningen te halen?

De paniek op de woningmarkt is thans groot. Afspraken in de Woontop 2024 moeten de oplossing bieden. Onder punt 7 van de afspraken staat: "Er moeten voldoende middenhuurwoningen zijn voor starters en voor mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren." Reeds in 2019 wees mijn fractie de toenmalige regering op het nijpend tekort aan voldoende geschikte woningen voor ouderen. In de motie-Van Rooijen c.s. van 17 december 2019 — dit speelde bij de tweede Stikstofwet — die met algemene stemmen

werd aangenomen, werd verzocht om woonzorgvisies op te stellen, zodat gemeenten daarop konden acteren. Ik vraag de minister of deze woonvisies zijn opgesteld en in hoeverre deze daadwerkelijk zijn uitgevoerd door alle gemeenten. Kan de minister in ieder geval het absolute aantal van de gebouwde seniorenwoningen geven vanaf 2020 tot heden en aangeven of dit aantal conform de vastgestelde verwachtingen is?

Voorzitter. Op 1 juli 2024 trad de Wet betaalbare huur, de WBH, in werking. Deze wet wierp zijn schaduw al in de eerste helft van 2024 vooruit. De bestaande voorraad woningen van private verhuurders nam met ongeveer 11.000 af, nog voordat de WBH van kracht werd. Het is duidelijk dat die wet een grote impact heeft op de huurwoningmarkt, met name voor particuliere verhuurders en speciaal ook voor de kleine beleggers in de verhuursector. Zelfstandigen en boeren, ik zeg het nogmaals, hebben geen pensioen. Zij moeten dus leven van rendabele huren, want dat is hun inkomen. De WBH is, zeker in combinatie met de veel te hoge druk van de box 3-belasting, een zware klap. De nu aangekondigde extra verhoging van het fictieve rendement, vooralsnog met 2% tot bijna 8%, komt daar nog bovenop. Waar zijn we in hemelsnaam mee bezig?

De fiscale druk voor verhuurders zorgt voor verkoop en uitpanden van huurwoningen, met als gevolg dat deze in aantal in de private sector afnemen. Het tekort aan sociale huurwoningen wordt daarmee niet opgelost. Het middensegment droogt op. Mijn fractie is enthousiast over de verlaging van de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen van 10,4% naar 8% per 1 januari 2026. Maar die belasting zal verder terug moeten naar het oude standaardtarief van 6%, want ook die 8% drukt te zwaar op het rendement van investeringen.

Voorzitter. Ik vraag de minister hoe zij denkt dat de Wet betaalbare huur een gunstig effect zal hebben op de sociale huurmarkt. Is er wel een gunstig effect? Deelt de minister onze grote zorgen daarover? Moet de wet niet aangepast worden? Graag horen wij haar visie. Kan zij aangeven hoeveel huurwoningen in de particuliere sector tot eind 2024 zijn verkocht? En, zo vraag ik de minister, waarom zien wij dit niet terug in de marktdaling van de verkoopprijs van woningen? Dat was immers waarop de invoering van de WBH gebaseerd was: het terugdringen van tekorten, het verbeteren van betaalbaarheid van huurwoningen en het stimuleren van lokale woningbouwcorporaties om te investeren in woningbouw.

De aangenomen motie-Van Rooijen 36496, onder T van Theodoor, vroeg om een verslag over de doeltreffendheid en effecten van de WBH binnen een periode van drie jaar in plaats van vijf. Die werd vooralsnog afgedaan, zo lezen wij, met de mededeling dat dit op een later moment ten uitvoer wordt gebracht. Maar er stond ook de aantekening dat de effecten van de wet in de praktijk zouden worden gemonitord en dat ons huis daar periodiek over wordt geïnformeerd. Het eerste halfjaar na invoering is nu allang voorbij. Kan de minister aangeven, conform de toezegging, hoe de monitoring er tot nu toe uitziet? Kan ze in ieder geval de toezegging doen dat wij als Kamer een evaluatie krijgen voor 1 juli 2025? Mocht deze monitoring aantonen dat de Wet betaalbare huur enkel nadelige effecten heeft — dat zou zomaar eens kunnen, zoals ook vooralsnog uit de praktijk blijkt — wordt deze pruts wet dan zo snel mogelijk

heroverwogen? Mijn fractie heeft uit overtuiging tegen de wet gestemd. Het was in ons huis een dubbeltje op z'n kant of die wet het ging halen. Wil de minister de wet heroverwegen? Graag een antwoord.

Voorzitter. Bij de vaststelling van de begrotingsstaat van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de Tweede Kamer volop gebruikgemaakt van haar recht van amendement, waarbij specifiek aandacht wordt gevraagd voor diverse groepen op de woningmarkt. Ik som enkele van de aangenomen amendementen op. Het amendement-Grinwis/De Hoop: behoefte aan voldoende woningen voor dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit instellingen en mensen met een sociale of medische urgentie. Het amendement-Grinwis/Vijlbrief: de Regeling huisvesting aandachtsgroepen specifiek voor studentenkamers. Het amendement-Grinwis/Peter de Groot: het revolverend Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen moet koopstarters een betere positie geven op de woningmarkt. Het amendement-Grinwis/De Hoop: woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een laag of middeninkomen.

Voorzitter. Laat ik uitdrukkelijk stellen dat 50PLUS ieder van deze amendementen gesteund zou hebben, als wij in de Tweede Kamer vertegenwoordigd waren. Maar valt u iets op? Mij wel. Geen woord maar dan ook geen woord — daar gaan we weer — over een van de grootste groepen in de samenleving, namelijk de senioren die smachten naar betaalbare seniorenwoningen, waar een gigantisch tekort aan is. Door een totaal gebrek aan woonvisie van de vorige kabinetten-Rutte, waarbij totaal geen rekening werd gehouden met de toenemende vergrijzing, is dit tekort ontstaan. Gevolg is dat senioren die graag kleiner willen gaan wonen, maar wel met een voor hen betaalbare huur, nu in gezinswoningen zitten, wat doorstroom voor starters en gezinnen, voor onze kinderen en kleinkinderen, blokkeert.

Voorzitter. Ik ben heel erg geschrokken van wat Zita Pels, een GroenLinks-wethouder in Amsterdam, zei op 15 februari. Ik citeer: "Mochten kinderen uit huis zijn" — dat is bij ons het geval — "dan moeten de ouders verleid worden om kleiner te gaan wonen. Doen zij dat niet, dan kunnen zij mogelijk daartoe verplicht worden met een clause in het huurcontract." Wat denkt die bestuurder uit Amsterdam wel? Dit gaat alle perken te buiten. Dit bevordert het draagvlak om kleiner te gaan wonen niet, integendeel. Bovendien moeten er eerst voldoende geschikte woningen voor deze doelgroep van senioren zijn. Deze doelgroep moet dan natuurlijk zelf ook nog wel willen verhuizen. We leven wel in een open, vrije samenleving en niet in een dictatuur. Kan de minister afstand nemen van de woorden van deze wethouder?

Voorzitter. Ik wacht de antwoorden van de minister met belangstelling af.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Rooijen. Dan is het woord aan de heer Koffeman namens de Partij voor de Dieren.

De heer Koffeman (PvdD):

Voorzitter, dank u wel. De woningnood is een veelkoppig monster. Tot 2030 moeten er 900.000 woningen bij komen, maar zoals we allemaal weten, loopt de woningbouw ver

achter op dit doel. Er is te weinig bouwgrond, de kosten voor bouwmaterialen zijn hoog, er is een tekort aan personeel om de huizen te bouwen en daarnaast is er een stikstofcrisis. De gevolgen zien we elke dag. Gescheiden koppels blijven bij elkaar wonen, omdat ze elkaar niet kunnen uitkopen. Jongeren blijven thuis wonen en lopen zo een groot deel van hun ontwikkeling mis. Ouderen vereenzamen in hun te grote huis, maar kunnen een seniorenflat niet betalen. En studenten ontdekten dat hun studieschuld, alle eerdere beloften van het kabinet ten spijt, toch meetelt voor hun hypotheek.

Intussen droogt het aanbod van woningen in de particuliere huursector op, is de prijs van de gemiddelde koopwoning in veel gemeenten gestegen tot boven €450.000 en wordt de kloof tussen huurders en kopers steeds groter. Huurders zijn zomaar 40% van hun inkomen kwijt aan huur. De huurprijzen stijgen ook dit jaar fors, alle beloften van de PVV om de huren te verlagen ten spijt. Kortom, de woningnood raakt ontstellend veel mensen. Is de minister bereid woningsplitsing te vergemakkelijken, zodat bewoners van grote huizen kunnen meewerken aan het sterk vergroten van het aantal beschikbare kleine appartementen, zonder kosten voor de overheid? Graag een reactie.

Voorzitter. De wooncrisis is geen natuurverschijnsel, maar het gevolg van politieke keuzes. Minister Blok deed een groot deel van de socialehuurwoningvoorraad in de uitvoerkoop aan buitenlandse beleggers. Hij zorgde er met een actieve wervingscampagne voor dat ze daarop werden geattendeerd, waarna ze de woningen ver onder de WOZ-waarde voor een prikkie opkochten en vervolgens voor enorme huurprijzen weer op de markt brachten.

In een interview in het FD van 6 oktober 2017 meldde minister Blok vervolgens trots dat hij — ik citeer — "de eerste VVD'er was die een heel ministerie heeft laten verdwijnen". Tegelijkertijd werden bejaardenhuizen wegbezuinigd, want ouderen konden best langer thuis wonen, met hulp van familie en kennissen, werd de participatiesamenleving geboren en werden stikstofproblemen stelselmatig doorgeschoven naar opeenvolgende kabinetten.

Daar werd echter niet over gerept bij de vorige Tweede Kamerverkiezingen. Integendeel. PVV, VVD en BBB wezen nieuwkomers op de woningmarkt aan als de schuldigen. Asielzoekers werden gezien als een bedreiging voor de woningmarkt. Vreemdelingen zouden onze huizen krijgen, terwijl gewone Nederlanders achter het net visten.

De cijfers laten daarentegen een heel ander beeld zien. Asielzoekers maken slechts een zeer beperkt deel uit van de migranten die naar Nederland komen. Het gros van de migranten bestaat uit internationale studenten en arbeidsmigranten uit de EU. Die laatste groep bestaat uit mensen die vaak onder barre omstandigheden werken in onze slachthuizen, tomatenkwekerijen en distributiecentra. Dat zijn plekken waar veel Nederlanders niet willen werken. Die sectoren zouden instorten als we deze migranten zouden weigeren. Deze week kwam daar het plan van de minister bij om statushouders niet langer voorrang te geven. Ik vraag de minister: waar moeten ze dan heen om de asielopvang niet langer te belasten?

Extra problematisch is dat dit kabinet wil bezuinigen op ontwikkelingssamenwerking. De grote problemen die

daarmee gepaard gaan, kunnen zorgen voor een aanzwellende stroom vluchtelingen, die vluchten voor armoede, honger of oorlog. Penny wise, pound foolish. Als Europa zich terugtrekt van het Afrikaanse continent, wie neemt die positie dan over? China?

Voorzitter. Na de uitspraken van de Raad van State in de Greenpeace-zaak is duidelijk dat het kabinet haast moet maken met de stikstofaanpak. Al sinds de PAS-uitspraak in 2019 heeft niet alleen de natuur, maar ook de woningbouw te lijden onder het dralen van opeenvolgende kabinetten, die met geitenpaadjes proberen uit de stikstofcrisis te komen, zonder de grote boosdoener, de intensieve veehouderij, in te perken. Inmiddels is een speciale commissie onder leiding van de minister-president bezig om naar een oplossing te zoeken. Dat is overdoen wat de commissie-Remkes drie jaar geleden al heeft gedaan. Hij kwam met het voorstel om piekbelasters vrijwillig de keuze te geven tussen extensiveren, innoveren, omschakelen en verplaatsen. Met het verdwijnen van het stikstoffonds door BBB werd dit vrijwel onmogelijk. Een oplossing voor PAS-melders is verder weg dan ooit, ondanks de optimistische geluiden die minister Wiersma daarover laat horen. Er zijn honderden, misschien wel duizenden vergunningen voor boerenbedrijven bij gekomen, die nu mogelijk illegaal zijn geworden.

Voorzitter. Onze fractie ziet krimp van de intensieve veehouderij als de grootste stap uit de impasse. Met een bijdrage aan de stikstofoverlast van maar liefst 45%, moet de landbouw echt aan de bak. Het is echt tijd dat boeren duidelijkheid krijgen van het kabinet, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Maar er kunnen natuurlijk ook andere maatregelen genomen worden. Schiphol zou moeten krimpen, ook om de geluidsoverlast voor omwonenden in te perken. De industrie zou moeten verduurzamen. Vooralsnog gaat dat allemaal zeer moeizaam. De voorzitter van Bouwend Nederland, Arno Visser, gaf in Buitenhof aan dat de ministeriële commissie die is ingesteld helemaal niet nodig is en dat we allang weten wat er moet gebeuren. Hij vindt dat het tijd wordt om uit te voeren in plaats van — ik citeer — "het wiel opnieuw uit te vinden". Wat vindt de minister van de uitspraken van de heer Visser? Is de minister het met de heer Visser eens dat de economische gevolgen van het op slot gaan van Nederland vele malen ernstiger zijn dan die van nu ingrijpen in de intensieve veeteelt? Graag een reactie.

Voorzitter. Zolang meer dan de helft van Nederland in beslag genomen wordt door de landbouw, blijft het zoeken naar bouwlocaties problematisch. Bouwen onder de zeespiegel, bijvoorbeeld in het Groene Hart, lijkt daarbij niet langer een taboe, maar dat is toch vragen om problemen? Hoe staat het met het verplicht stellen van een waterlabel naast het energielabel, vraag ik de minister. Nu er gebouwd gaat worden in gebieden die onder de zeespiegel liggen, is het belangrijk dat potentiële kopers zicht krijgen op de risico's die ze lopen met hun nieuwe woning, zowel op schade door droogte als door wateroverlast, zeker nu verzekeraars aangeven dit soort schade niet meer te kunnen of willen verzekeren en we al meerdere jaren op rij te maken hebben met zowel extreme droogte als extreme wateroverlast door klimaatverandering. Graag een reactie.

Voorzitter, de minister ging STOER, met hoofdletters, aan de slag met het schrappen van in haar ogen overbodige

regels en vergunningen en pakte daarbij ook het verplicht inbouwen van nestkasten bij nieuwbouw mee. Die nestkasten zijn bedoeld voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen, allemaal dieren waar het slecht mee gaat. Dat vinden wij onverstandig, en dat vinden bouwbedrijven ook. De bouwbranche zegt in een brandbrief aan de minister: "We snappen dat u regels wilt vereenvoudigen, maar schrap de regel over nestkasten niet." Als er op rijksniveau ...

Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):

Ik heb twee vragen aan de heer Koffeman. Ten eerste. U zegt dat bouwbedrijven dit ook onverstandig vinden, maar zij kunnen toch vrijwillig die nestkastjes overal ophangen? Als ze dat onverstandig vinden, zou u hen kunnen oproepen om dat gewoon te doen. Dan hoeven we dat soort dingen niet in de wet te zetten.

Ik heb nog een tweede vraag. Ik ben zelf wethouder ruimtelijke ordening geweest. We gingen toen acht benedenbovenwoningen bouwen, dus daar konden ongeveer 32 mensen wonen, 2 per woning. Maar daar zat één vleermuis, een watervleermuis; die zijn talrijk in West-Friesland. Toen moesten in een cirkel van 100 meter daaromheen tien vleermuiskasten komen. De omgevingsdienst moest kijken of die vleermuis ook echt in die kast ging. Dus al met al liep dat project ...

De voorzitter:

Dus wat is uw korte vraag, mevrouw Van Langen?

Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):

Ik kom aan de vraag toe. Toen mocht er een jaar niet gesloopt worden, tot die vleermuis verhuisd was. Wat vindt u belangrijker in dit geval — daar ben ik benieuwd naar — die woningen voor 32 mensen of die ene watervleermuis, die daar zo talrijk zijn?

De heer Koffeman (PvdD):

Ik ben heel blij met deze twee vragen. In de eerste plaats is het zo dat vertegenwoordigers van Bouwend Nederland zeggen: natuurlijk zouden we dat vrijwillig kunnen doen, maar wij willen liever een algemene norm, zodat we allemaal weten waar we aan toe zijn. Dan kan het ook goedkoper worden toegepast, bijvoorbeeld in prefabwoningen. Op het moment dat het een landelijke norm is, weet iedereen waar ze aan toe zijn en welke kosten er gemaakt moeten worden. In dat geval zijn het zeer beperkte kosten. Als ze het vrijwillig doen, betekent het dat het niet gestandaardiseerd is en dus veel kostbaarder. Dus Bouwend Nederland zegt: alsjeblieft, zet die verplichting door. Dat is het antwoord op de eerste vraag.

Het antwoord op de tweede vraag, over die vleermuizen, is dat er op dit moment heel veel problemen zijn met bedrijven die isoleren en zeggen: wij moeten al die spouwmuuren controleren op vleermuizen en op het moment dat er voldoende nestgelegenheid is voor die vleermuizen buiten de spouwmuuren, kunnen we daarvan afzien. Dus ook daarvoor geldt dat de bescherming van de vleermuizen het voor Bouwend Nederland een stuk makkelijker gaat maken in plaats van moeilijker.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Van Langen. Wilt u de andere microfoon gebruiken? Want u bent niet in beeld op deze manier. We gebruiken altijd die microfoon om de opponent en deze microfoon om de minister te bevragen, dus als u die wilt gebruiken, bent u goed in beeld. Ik geef u nog gelegenheid tot een korte vraag en dan gaan we weer door.

Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):

Ik denk dat meneer Koffeman en ik hele verschillende ervaringen hebben met Bouwend Nederland.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog, meneer Koffeman.

De heer Koffeman (PvdD):

Ik kom inderdaad met de vraag aan de minister om Bouwend Nederland te raadplegen om daar een eenduidige duiding van te krijgen. Als er op rijksniveau geen gestandaardiseerde regelgeving rond nestvoorzieningen komt, hebben we te maken met 342 gemeenten, die allemaal hun eigen regels, aantallen en afmetingen rond nestgelegenheden voorschrijven. Een meerderheid van de Tweede Kamer is het daarmee eens en vreest de gevolgen voor de biodiversiteit. Een motie om niet aan de nestkasten te komen werd daar op 17 december aangenomen. Gaat de minister die motie uitvoeren? Graag een reactie. Heeft de minister de indruk dat iemand van de betrokkenen voorstander is van het schrappen van de nestgelegenheden?

Er gaan gelukkig ook zaken goed. Onze fractie is verheugd dat deze minister werk maakt van hospitaverhuur. De minister geeft in de media aan dat er 900.000 alleenstaanden zijn met een woning van minimaal 90 vierkante meter en drie of meer kamers. Met een publiekscampagne worden zij op de mogelijkheid gewezen om een kamer ter beschikking te stellen aan een huurder. Kan de minister aangeven hoeveel kamers deze campagne al heeft opgeleverd? Is er een planning? Hoeveel kamers gaan er naar verwachting opgeleverd worden? Maakt de minister ook werk van de norm voor belastingvrij verhuren? Die norm wordt al snel overschreden en kan de aantrekkelijkheid van hospitaverhuur dus bemoeilijken. Hoe vorderen de gesprekken met de hypotheekverstrekkers, die vaak geen toestemming geven om een deel van de woning te verhuren? Graag een reactie.

Ook zagen we dat de minister bouwen op eigen erf voor de kinderen of grootouders vergunningvrij wil maken. Dat is een goede ontwikkeling, waar onze fractie al langer voor pleit. Betekent dit dat de tijdelijkheid van dit soort woningen wordt opgeheven en de mogelijkheid wordt geboden om de woningen onbeperkt beschikbaar te houden voor de woningvoorraad, zodat kapitaalvernietiging wordt voorkomen? Het zou heel jammer zijn als mensen een mantelzorgwoning bouwen en na afloop van de mantelzorgperiode het alleen nog als fietsenschuurtje kunnen gebruiken. De vraag aan de minister is dus: bent u bereid om maatregelen te nemen om die woningen tot de woningvoorraad te laten blijven behoren? Ik overweeg een motie op dit punt.

Voorzitter. Ik heb nog een aantal afsluitende vragen. Is de minister ook bereid om te kijken naar de royale expatregeling, die zorgt voor oneerlijke concurrentie op de woning-

markt, zeker in steden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven? Zo nee, waarom niet?

Tot slot. Houdt de minister vast aan de eis dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn? Er komt geen extra geld bij. Hoe verwacht de minister die woningen dan te realiseren, in de wetenschap dat projectontwikkelaars verlies lijden op dit soort woningen en dus niet staan te trappelen om ze te bouwen? Hoe moeten gemeenten, die vaak al grote financiële problemen hebben en afstevenen op wat wel genoemd wordt "het ravijnjaar 2026", hieraan bijdragen? Graag een reactie.

Voorzitter, tot slot. Voorts zijn wij van mening dat er een einde moet komen aan de bio-industrie.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Koffeman. Dan is het woord aan mevrouw Van Aelst namens de SP.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Dank, voorzitter. Afgelopen zaterdag was ik met vele SP'ers op straat om te praten over huren, het feit dat mensen geen huizen kunnen vinden en andere uitwassen van wonen als winstmodel. Ik sprak jongeren die eigenlijk geen hoop hebben ooit uit huis te kunnen, moeders met zorgen over of hun kind ooit een kans krijgt op een goed huis en kinderen wiens ouders ontzettend graag naar een appartement willen, maar niet voor vier keer de huur die ze nu betalen en niet ver van hun huidige worteling en familie. Het zijn allemaal uitwassen van het feit dat dit kabinet en vorige kabinetten vonden dat wonen een winstmodel zou moeten zijn. Wat mijn fractie betreft zou wonen een grondrecht moeten zijn en niet iets wat we aan de markt overlaten. En ook het bouwen van de o zo veel benodigde woningen zou wat ons betreft niet aan de markt overgelaten moeten worden.

Voorzitter. De heer Koffeman refereerde er zojuist al even aan: gemeenten zouden in de zoektocht naar meer woningen een bondgenoot moeten zijn, maar op dit moment kunnen ze dat simpelweg niet. Gemeenten kunnen geen extra inspanning leveren op het gebied van wonen, omdat zij geen enkele financiële ruimte meer hebben. Sterker nog, Douwe Jan Elzinga stelde het afgelopen week al in Binnenvlands Bestuur: dit kabinet geeft gemeenten zo weinig autonomie in hun begroting dat het hiermee de rechten van gemeenten aantast en onrechtmatig handelt. Zolang dit kabinet de financiële positie van gemeenten niet serieus versterkt, mag dit kabinet wat de SP betreft niets extra's van gemeenten verwachten, ook niet op woningbouwgebied, terwijl het daar nu juist zo hard nodig is. Hoe ziet de minister de rol van gemeenten in de woningbouwopgave wanneer gemeenten financieel aan de grond zitten door het naderende ravijnjaar? En is de minister van mening dat gemeenten nog om hulp gevraagd kunnen worden bij grote opgaven als zij in een dergelijke financiële situatie zitten?

Voorzitter. Met verwondering kijk ik naar verschillende wetten en regels die doen vermoeden dat er een wegpest-beleid geldt voor betaalbare huur, voor woningbouwcorporaties. Zo was er jarenlang de verhuurderheffing, waarmee de armsten in onze samenleving de staatskas moesten spekken via hun corporaties. Corporaties hielden hierdoor

steeds minder middelen over voor verduurzaming, nieuwbouw en renovatie. Vele huurwoningen moesten in de uitverkoop. De heer Koffeman refereerde er al even aan: er werd zelfs in het buitenland reclame voor gemaakt dat je in Nederland zo lekker winst kon zuigen uit huurders die nu nog bij een corporatie huren, en dat huizen zo lekker winstgevend zijn als je ze hier zou opkopen.

Met het afschaffen van de verhuurderheffing was het uitzuigen van de huurders van corporaties, de mensen in ons land met de allerlaagste inkomens, nog niet voorbij. Huurders bij corporaties betalen nu nog steeds winstbelasting en ATAD. Het is hoog tijd dat huurders hiervan gevrijwaard worden, aangezien met name de ATAD bedoeld is voor belastingontwijkende multinationals. De Tweede Kamer nam hierover vorig jaar een motie aan van het lid Beckerman, die tot op heden niet is uitgevoerd door dit kabinet. Wij vragen de minister dan ook hoe het staat met het uitvoeren van de motie om winstbelasting en ATAD voor corporaties af te schaffen.

Mijn fractie is daarnaast heel benieuwd of het kabinet met zijn eigen grondposities gaat bijdragen aan de bouw van betaalbare woningen. Uit eigen ervaring ken ik twee zeer pijnlijke voorbeelden waarin het Rijksvastgoedbedrijf handelde als een op winst beluste marktpartij in plaats van als onderdeel van een publiek belang, namelijk het belastingkantoor in Gorinchem en vliegkamp Valkenburg. In het laatste geval zorgde de enorme grondprijs van het Rijksvastgoedbedrijf uiteindelijk voor problemen met de bouw van betaalbare woningen. In het Gorinchemse geval wenste het Rijksvastgoedbedrijf in zijn geheel niet mee te werken om het belastingkantoor in te zetten om betaalbare huizen te bouwen. Dit zijn twee, wat mijn partij betreft, zeer pijnlijke voorbeelden die nooit meer navolging zouden moeten krijgen.

Wij zijn dan ook heel benieuwd hoe de minister ervoor gaat zorgen dat de gronden en de panden die het Rijk in bezit heeft, ingezet gaan worden voor daadwerkelijk betaalbare woningen. Hoe gaat de minister breken met het beleid dat deze twee pijnlijke voorbeelden veroorzaakte? Ziet de minister dat het Rijksvastgoedbedrijf behalve voor financiële winst ook voor maatschappelijke winst zou kunnen zorgen?

Voorzitter. Dan over de grondwaarde. Zo'n 60% van de prijs van nieuwbouwwoningen bestaat op dit moment uit de grondwaarde. Die prijs is door grondspeculatie enorm over de kop gegaan. De grondprijzen zijn een groot probleem voor nieuwbouw. Dat geldt overigens niet voor nestkastjes. Die zorgen er niet voor dat er op dit moment geen nieuwbouw komt.

In 2024 nam de Tweede Kamer een voorstel van het lid Beckerman aan om een planbatenheffing in te voeren voor die speculatie op grond, om ervoor te zorgen dat die uiteindelijk aan banden wordt gelegd en terugvloeit in de staatskas. Wij zijn heel benieuwd hoe het staat met de uitvoering van deze motie en met de invoering van de planbatenheffing.

We zijn daarnaast heel benieuwd of bij de vakantieparken, die de minister voor reguliere bewoning beschikbaar wil stellen, ook een dergelijke planbatenheffing in de planning zit. Ook daar zal de prijs per huis over de kop gaan, ook voor eigenaren die op dit moment vaak grote bedrijven zijn.

We zijn heel benieuwd of we daar als overheid van gaan meeprofiteren.

Voorzitter. Dan de huurders, waarmee ik mijn betoog ook begon. De bestaanszekerheid van huurders staat op de tocht. Hun huren stegen astronomisch en de koopkracht daalde astronomisch. Dit kabinet, of een aantal partijen in dit kabinet, belijdt met de mond huren te willen verlagen en meer betaalbare woningen te willen bouwen. Echter, het beleid spreekt een andere waarheid. Het in stand houden van de winstbelasting en ATAD voor corporaties, het financieel vleugellam maken van gemeenten en het met de mond iets anders belijden dan uit het beleid blijkt, stellen ons teleur en baren ons zorgen.

Afsluitend, voorzitter. Wat ons ook zorgen baart, is dat in het woondebat mensen tegen elkaar worden opgezet. Er wordt gezegd dat het komt door migranten in plaats van het eerlijke verhaal te vertellen over grondspeculatie als oorzaak. Het komt door het in de verkoop zetten van betaalbare woningen. Het komt door de verhuurderheffing. Het komt zeer zeker niet door de komst van vluchtelingen. Deze week kondigde de minister een wet aan over statushouders en of zij al dan niet voorrang kunnen krijgen voor een betaalbare woning. Dat is wederom olie op het vuur van het debat. Dat is wederom de schuld geven aan een groep die niets kan doen aan het woningbeleid en er net zo hard slachtoffer van is als de alleenstaande moeder, de student en de gescheiden ouders. Dit kabinet zet mensen tegen elkaar op in plaats van problemen daadwerkelijk op te lossen.

Voorzitter. Ik weet niet of u bekend bent met de spotprent waarbij er aan tafel drie mensen zitten: een meneer met een enorm bord met koekjes en een groot berg met koekjes achter zich, daarnaast een arbeider met één koekje op zijn bord en een migrant zonder koekje op zijn bord. De man, overduidelijk een bankmeneer, zegt tegen de arbeider: pas op, die migrant gaat je koekje stelen. Dat is wat dit kabinet op dit moment doet.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Aelst. Dan is het woord aan de heer Dessing namens Forum voor Democratie.

De heer Dessing (FVD):

Voorzitter, dank u wel. Volkshuisvesting is een grondwettelijke taak van de overheid. Het goed invullen van deze taak is nu belangrijker dan ooit. In deze begroting zien we de nadruk op bouwen, het duurzaam maken van huizen en het betaalbaar maken van woningen. Zeker deze laatste ambitie zal staan tegenover de trendmatige onbetaalbaarheid die door monetair beleid en het kunstmatig opdrijven van de vraag naar woningen wordt veroorzaakt.

Wij weten namelijk allemaal dat de woningmarkt in een grote crisis verkeert. Koophuizen zijn onbetaalbaar geworden door de overspannen markt. Dat geldt nog sterker voor de huurmarkt, niet in het minst door het desastreus uitpakken van de Wet betaalbare huur. Die werd net ook al genoemd. Voormalig minister Hugo de Jonge bezweerde in deze Kamer dat deze wet de woningmarkt vlot zou trekken

en dat het risico van het verminderen van het aantal huurwoningen door de verkoop door verhuurders een te verwaarlozen risico was. Maar het resultaat is desastreus, want huurhuizen worden nu al massaal verkocht door eigenaren, waardoor de overspannen markt nog verder onder druk komt te staan. Nu al kunnen gezinnen de woonlasten nauwelijks meer dragen, mede door de astronomisch gestegen energieprijzen. Door dat lage aanbod en de steeds hogere vraag, met name door de onbeperkte immigratie, komt de markt steeds verder onder druk te staan. Kinderen die uit het ouderlijk huis willen en een toekomst en een gezin willen opbouwen, gescheiden ouders die een huis zoeken: ik kan deze minister ook uit eigen ervaring zeggen dat het allemaal bijna onmogelijk geworden is, of alleen binnen bereik voor degenen met een heel diepe portemonnee of met de juiste contacten.

Zo hebben we enkele weken geleden gezien hoe mensen niet in aanmerking kwamen voor een tijdelijke vergunning voor het bewonen van het kantoorpand waar zij in hadden gezeten en in plaats daarvan werden verwezen naar een caravan en de daklozenopvang, in deze koude wintermaand. Gescheiden vaders slapen soms noodgedwongen in hun auto's, terwijl aan de andere kant statushouders zwaar gesubsidieerd nu nog met voorrang woningen toegewezen krijgen.

Al deze casuïstiek, maar ook de verhouding tussen nieuwbouw en de aanwas van migranten, geeft al aan wat deze bureaucratische verdeling van het belastinggeld ten behoeve van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening daadwerkelijk waard is. In plaats van het repareren van de woningmarkt aan de vraagzijde, waardoor de prijzen een kans zouden krijgen om te stabiliseren, wordt met verduurzaming en stortingen in het Gemeentefonds voor onder andere de Wet betaalbare huur de koopkracht van de burger nog meer aangetast en wordt het woonaanbod verder onder druk gezet. Voor iedere oplossing waarvoor hier geld wordt gereserveerd, ontstaat vanuit de markt, die daar uiteraard op reageert, een nieuw probleem.

In deze begroting spreekt de minister zelf ook over een "woningmarkt", maar waarom lukt het deze minister dan niet om de problematiek in de marktwerking te doorgronden en daadwerkelijk aan te pakken? Waarom wordt de Wet betaalbare huur niet ingetrokken, terwijl betaalbaarheid dus onderdeel van de markt is en deze interventie het aanbod zal doen teruglopen? Dit was toch het meest rechtse kabinet ooit?

Gezien de verdere marktontwikkelingen vraagt onze fractie zich ook af hoe het zit met de regie die de overheid op volkshuisvesting wil houden. Ondertussen krijgen sommige huiseigenaren al brieven in de bus van investeringsmaatschappijen die hun huis willen kopen. Kan de minister uitleggen hoe die poging tot marktpenetratie van dergelijke spelers zich verhoudt tot de gewenste regie die zij voorstaat met deze begroting?

Voorzitter. Forum voor Democratie zal tegen deze begroting stemmen; dat zal u niet verbazen. Deze ondermijnt de grondwettelijke taak van volkshuisvesting in plaats van te zorgen voor structurele oplossingen. Het gaat met name om het stoppen van de massa-immigratie en het serieus inzetten op remigratie. Dat is wat de Nederlandse overheid zou kunnen doen om deze taak serieus te nemen, voor de

burgers van Nederland. Dan krijgen onze kinderen eindelijk ook een eerlijke kans om in aanmerking te komen voor een woning, zodat ze een gezin kunnen gaan stichten. Willen we dat onze kinderen worstelen met een toekomst waarin ze moeten overleven, of willen we dat onze kinderen de beschikking krijgen over een betaalbaar huis en daarmee kunnen bouwen aan een goede toekomst? Meer prioriteit geven aan en investeren in onze kinderen, die de toekomst van ons land zijn: dat is waar Forum voor Democratie voor staat. En dat is waar dit kabinet ook voor zou moeten staan. Laten we onze kinderen weer op één zetten. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Dessing. Wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Mevrouw Van Langen, twee minuten.

Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Een goed gefinancierde volkshuisvesting zorgt voor voldoende en betaalbare woningen, wat belangrijk is voor een gezond investeringsklimaat. Als mensen betaalbaar en energiezuinig kunnen wonen, neemt hun levenskwaliteit toe, wat weer een positieve invloed heeft op de voorzieningen, de arbeidsmarkt en het investeringsklimaat. Helaas is er een groot woningtekort en is er vooral ingezet op woningbouw in steden.

Wat kan er wel? Ten eerste, bouwprocessen versnellen, door regelgeving te vereenvoudigen en bouwvergunningen sneller te verlenen. De minister en de Kamer zijn gestart met STOER. Kan de minister de resultaten met ons delen? Een goed voorbeeld is het schrappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zodat overal een straatje erbij kan worden gebouwd. Voor sommige regio's, zoals Friesland, Groningen en Zeeland, betekent dat meer dan 50% woningen extra. Kunt u ons informeren over de vorderingen?

Ten tweede innovatieve bouwmethoden, gebruik van prefab bouwtechnieken en duurzame materialen om sneller en goedkoper te bouwen zodat er flexwoningen kunnen komen voor starters en statushouders. Kan de minister ons meenemen in haar plannen hiervoor?

Ten derde het herbestemmen van leegstaande panden, het ombouwen van leegstaande kantoren en bedrijfspanden tot woonruimte. Wat is hier nog meer mogelijk? Hoe staat het met de versoepeling van de regels voor het wonen op vakantieparken en met de handhaving?

Dan de bestaande ruimte beter benutten. Denk aan het voorbeeld van een mantelzorgwoning of familiewoning in de achtertuin. Dit wordt straks vergunningvrij. Wanneer verwacht de minister dat dit overal mogelijk is? Hoe staat het bijvoorbeeld met de hospitairegeling? Gaat u het woningdelen eenvoudiger maken? Nou, ik heb nog voorbeelden te over, maar ik heb het idee dat hier goede zaken worden gedaan.

Ten slotte noem ik een aantal zaken waar de commissie STOER wat ons betreft haar tanden in kan zetten: het Bbl, de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en de Omgevingswet. Moet het IMRO dan niet gewoon blijven, vraag ik de minister. Gaat u hiermee aan de slag?

Voorzitter. BBB staat wat ons betreft ook voor Bouwen, Bouwen, Bouwen. Daar is deze minister goed mee bezig. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Langen. Dan schors ik tot 15.30 uur.

De vergadering wordt van 15.20 uur tot 15.31 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering en geef het woord aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Minister Keijzer:

Dank u wel, voorzitter. Ik hou eerst een korte inleiding en ga dan langs een aantal blokjes. Het eerste daarvan gaat over financiën, gemeenten en corporaties. Daarna huren en de Wet betaalbare huur. Daarna het programma STOER, de verschillende categorieën woningzoekenden en stikstof. Tot slot Beter Benutten, innovaties en het Rijksvastgoedbedrijf.

Voorzitter. Goed, ten eerste. We staan hier natuurlijk met elkaar — er is ook vanuit deze Kamer belangstelling voor dit onderwerp — omdat we gewoon te maken hebben met woningnood in dit land. Het is al door een aantal van uw leden nadrukkelijk gememoreerd, zelfs met bijna persoonlijke voorbeelden in de bijdrage. Iedereen kent inmiddels natuurlijk wel iemand die al jaren en soms wanhopig op zoek is naar een eigen plekje onder de zon. Denk aan een starter wiens leven op pauze staat of een oudere die, passend bij beperkingen die nou eenmaal komen met de leeftijd, heel graag kleiner wil wonen maar geen betaalbare plek kan vinden. De begroting die hier ter tafel ligt wil daar iets aan doen. Dat is natuurlijk niet het enige. Naast volkshuisvesting is er ook ruimtelijke ordening: in Nederland een plekje vinden voor al die functies die wij heel graag in dit land willen zien. Dat moet op zo'n manier dat het uiteindelijk ook overal past.

Voorzitter. Dat gaat in de toekomst betekenen dat we zullen moeten gaan combineren. Als we alle functies die we in Nederland willen elk een eigen plek willen geven, hebben we gewoon twee keer Nederland nodig. Ik hoorde iemand van u zeggen: het is toch eigenlijk heel gek dat er zo veel grond bij agrariërs in gebruik is. Tegen die persoon zou ik willen zeggen: ga met mij mee in de nieuwe manier om ruimtelijk te ordenen, namelijk door gewoon combinaties van functies te maken. Dat gebeurt in de praktijk ook al, want in de praktijk gaat zo tussen de 20% en 25% van de wandel- en fietspaden over agrarische grond. Dat is dus in de beleving van de burger allang niet meer alleen productiegrond; het is gewoon onderdeel van de recreatie en de natuurbeleving.

Voorzitter. De planning is overigens om dit jaar, richting de zomer, met een voorontwerp Nota Ruimte te komen. Dat ontwerp gaat dan ook de inspraak in zodat iedereen in Nederland zich daarin kan verdiepen en daarover een mening kan ventileren, als hij of zij dat wil.

Voorzitter. Dan de volkshuisvesting, want daar gingen de inbrengen voornamelijk over. Daar heb ik afgelopen december, 11 december om precies te zijn, een Woontop over gehouden. Over alles wat al in het regeerprogramma is opgenomen, voor zover van belang voor het van de grond krijgen van al die woningen, hebben we afspraken weten te maken. De bouwproductie gaat zo snel als mogelijk naar 100.000 woningen per jaar. Vorig jaar hadden we er al 82.000, dus er gebeurt een hoop. Van de week heb ik de regels naar de Kamer gestuurd waarin opgenomen is dat 30% sociaal en twee derde betaalbaar moet zijn. In de Woontop hebben we met elkaar vastgesteld dat het uit kan en hebben alle betrokkenen daar een handtekening onder gezet. Het kan uit. We willen dit ook met elkaar om er uiteindelijk voor te zorgen dat al die mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning die ook weten te vinden.

Voorzitter. In de begroting die hier nu voorligt zetten we daar ook de eerste financiële stappen voor. Zo'n 350 tot 400 miljoen van de vijf keer 1 miljard zit in deze begroting. Vanwege de in de Tweede Kamer aangenomen amendementen komt er ook extra geld voor aandachtsgroepen en voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dus ik zou tegen Forum voor Democratie willen zeggen: denk nog even heel goed na voordat je tegen deze begroting stemt, want dan heb je dit soort geld ook niet en dat is nou juist nodig om mensen te helpen aan een betaalbaar huis.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Hoorde ik de minister nu zeggen dat alle betrokkenen bij de Woontop hebben getekend? Ik meen me namelijk te herinneren dat de Woonbond vanwege de astronomische huurverhogingen zijn handtekening niet wilde zetten. De huurders waren dus niet aan boord.

Minister Keijzer:

In deze vraag zitten twee onderdelen waar ik op een andere manier naar kijk: het woord "astronomisch" en de vraag of de Woonbond ook had moeten tekenen voor deze afspraak. De Woonbond was een van de partners bij de Nationale Prestatieafspraken. Daar hebben ze niet voor willen tekenen, dus die afspraken heb ik gemaakt met Aedes, de vereniging van woningcorporaties, en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Heel eerlijk gezegd is wat ons betreft de reactie van deze minister symptomatisch voor het beleid. Huurders zijn kennelijk niet belangrijk en hadden niet hoeven meetekenen wat de minister betreft. Dat vinden wij vrij schokkend, eerlijk gezegd. Huurders horen hierbij aan tafel te zitten en huurders horen dit te ondertekenen en toestemming te geven. Dat de minister dat niet erg vindt, vinden wij erg pijnlijk.

Minister Keijzer:

Dat heb ik helemaal niet beweerd, integendeel. Ik heb echt vele gesprekken gevoerd met de Woonbond. Ik had ook liever gewild dat ze daarbij gewoon aan tafel waren blijven zitten. Ik had namelijk een mandaat vanuit de Tweede Kamer om zo ver te gaan als een huurverhoging van 6,1% in de sociale huur. Ik heb dat in gezamenlijkheid met corporaties, die daar uiteraard ook wat over te zeggen hebben, terug weten te brengen tot 4,5%, waarbij overigens de

afpraak is gemaakt om het isoleren van socialehuurwoningen niet mee te laten tellen in de huurprijsbepaling. Ik heb dus echt mijn best gedaan om de Woonbond tegemoet te komen. Die hebben uiteindelijk besloten om van tafel te lopen. Ik vond dat jammer. Dat heb ik ook meerdere keren geventileerd. Maar als de Woonbond dat besluit uiteindelijk neemt, is dat aan hen.

Voorzitter. Nog een ander algemeen punt. Ik merk heel vaak in allerlei discussies dat het lijkt alsof er in het verleden een keer een besluit genomen is om te stoppen met volkshuisvesting en dat we daarom nu in de problemen zitten waar we in zitten, maar dat is in mijn beleving gewoon niet zo. Tot en met de jaren negentig was er actief rijksbeleid. De Vinex-wijken hebben we daaraan overgehouden.

Rond de eeuwwisseling begon een periode met relatief weinig inzet vanuit het Rijk. Maar er was toen ook een verwachting dat de Nederlandse bevolking zou krimpen. In 2008 hebben we vervolgens een financiële crisis gehad, waardoor de woningbouw in zeer zwaar weer terecht kwam. Gemeentes die actief grondbeleid hadden gevoerd, belanden in financiële moeilijkheden. Rond dezelfde tijd werden onrechtmatigheden bij corporaties geconstateerd. We kennen allemaal nog de vele krantenartikelen over de ss Rotterdam en de Vestia-affaire. Het ruimtelijk beleid richtte zich in die periode met name op binnenstedelijk bouwen. In een aantal regio's werd zelfs krimp verwacht. In 2016, moet je nagaan, is nog het Actieplan Bevolkingsdaling gepresenteerd.

Daarna hebben we gezien dat de woningprijzen weer langzaam omhooggingen en kregen we een periode van lage rente en economische groei, terwijl de bevolking toenam. En daarom zitten we nu in de situatie waarin we zitten. Bouwbedrijven waren gekrompen. Afdelingen Bouw- en Woningtoezicht, Bouwvergunningverlening en Ruimtelijke Ordening waren gekrompen. Veel gemeentes hadden geen ambitieus programma en dat zijn we nu dus weer aan het opbouwen.

Dat gebeurt met ongelofelijk veel energie. Dat heb ik ook tijdens de Woontop gemeld. En daarom alleen al was het jammer, zeg ik richting mevrouw Van Aelst, dat de Woonbond niet aanwezig was, want dan hadden alle mensen kunnen ervaren hoeveel energie er zit op het uit het slop trekken van de woningbouwproductie. Tijdens die Woontop waren ook nadrukkelijk woningzoekenden aanwezig, want daar doen we het uiteindelijk voor. Dat is wat mij buitengewoon motiveert, elke dag weer.

Voorzitter. Dan kom ik bij vragen die aan mij gesteld zijn over geld. De Partij voor de Dieren vroeg of ik vasthoud aan twee derde betaalbare woningbouw. Ja, dat is onderdeel geweest van de afspraken bij de Woontop. Inmiddels heb ik de Tweede Kamer de conceptregeling doen toekomen. Die zit alleen nu niet meer op het niveau van een gemeente, maar op het niveau van een regio, zodat in een regio goed gekeken kan worden wat er al aan sociale huur is. Op basis daarvan wordt dan vastgesteld wat er nodig is in de programmering tot 2035 om tot die 30% sociaal en twee derde betaalbaar te komen. Het is nodig. Ik zeg het vaak eenvoudig: als je zes, zeven ton te besteden hebt, kan je op funda prima terecht. Het zijn juist de mensen met kleinere portemonnees die te maken hebben met lange wachtlijsten. Op hen moet de inzet zijn gericht.

Hoe zie ik dan de rol van de gemeente? Het is terecht om te constateren — dit zit ook in de afspraken van de Woontop — dat gemeentes wel een kanttekening hebben geplaatst. Namelijk, kunnen zij de cofinanciering die nodig is om dit uiteindelijk rond te rekenen, betalen? Daarover zijn gemeentes in overleg met mijn collega, de minister van Binnenlandse Zaken, om uiteindelijk afspraken te maken die zullen landen in de Voorjaarsnota.

En tot slot, voorzitter. Waarom schaf ik de vennootschapsbelasting of de ATAD niet af? Ik dacht even "wat bedoelt mevrouw Van Aelst nou?", want de ATAD is een renteaftrekbeperking in de winstbelasting. Wat zij vanuit haar politieke achtergrond vindt, is dat een corporatie geen winstbelasting zou moeten betalen. Dat is op zichzelf natuurlijk een gerechtvaardigd politiek standpunt. Voor mij geldt wel dat als je dat al zou kunnen doen, het bij elkaar opgeteld enkele honderden miljoenen tot ruim een miljard kost, net hoe je dat dan bekijkt. Maar je komt ook in staatssteundiscussies terecht. Woningcorporaties zijn niet de enige die investeren in woningen.

Voorzitter. In het kader van de Nationale Prestatieafspraken heb ik met Aedes afgesproken om een verdiepende analyse te doen naar de beleidsopties die er zijn om corporaties binnen de Europese staatssteunkaders financieel tegemoet te komen. Dit jaar is er overigens al een lastenverlichting voor woningcorporaties doorgevoerd. Het maximale renteaftrekpercentage in de vennootschapsbelasting is van 20% naar 24,5% gegaan.

Dan kom ik bij de vragen die mij gesteld zijn over huren en de Wet betaalbare huur. Met u lees ik de kranten. Met u zie ik in de kranten elke keer verhalen verschijnen over kleine investeerders die hun huurwoningen verkopen. Mensen die nu een huis hebben dat weliswaar net boven de €1.184 per maand kost en die een tijdelijk huurcontract hebben, krijgen het huurcontract niet verlengd, omdat het huis verkocht wordt. Ik zie die cijfers ook en die neem ik heel serieus, zeg ik richting de heer Van Rooijen.

Ik heb eerder aangekondigd dat, als ik de cijfers van het Kadaster over het vierde kwartaal van 2024 heb, ik dan een weegmoment heb. Deze cijfers zijn inmiddels in concept binnen. Die ga ik heel goed bezien en dan ga ik kijken of de cijfers van het Kadaster stroken met het beeld dat ook ik lees in de kranten. Als het dan nodig is om maatregelen te nemen, zal ik die niet schuwen, maar ik zeg er wel meteen bij dat ik niet in m'n eentje ben. Ik moet opereren binnen democratische meerderheden, niet alleen in uw Kamer, maar ook in de Tweede Kamer.

Dan heb ik het blokje versnellen, STOER, ouderen, statushouders en nog een klein blokje stikstof. Een klein blokje op dit moment, maar niet in de werkelijkheid buiten deze muren of wat betreft de hoeveelheid aandacht die het kabinet eraan besteedt. Hoe sta ik op dit moment met het zogenaamde programma STOER, Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving? Ik herhaal het nog maar eens een keer, voordat u denkt dat het over mij gaat. Er zijn inmiddels meer dan 500 reacties binnengekomen. Er is een adviesgroep geformeerd die komt met een advies. De voorstellen zien zowel op bouwkundige eisen als op onderzoeksverplichtingen als op de tijd die nodig is voor procedures.

Er zijn eerder pilots geweest over parallel plannen, omdat gemeenten de verschillende stappen in procedures niet parallel aan elkaar laten lopen maar achter elkaar in de tijd zetten. Het kan, het helpt, het werkt. Dus waarom wordt dat niet gewoon de standaardprocedure bij gemeenten? Ik ben daarover uiteraard in gesprek, maar ik ga ook in het financiële instrumentarium dat ik heb, als voorwaarde stellen dat er parallel gepland wordt.

Een voorstel dat ook in de Wet versterking regie zit, die wat mij betreft nu heel snel behandeld zou kunnen worden in de Tweede Kamer, maar daar ga ik niet over, betreft het schrappen van de stap van beroep bij de rechtbank bij woningbouwplannen van meer dan twaalf woningen. Dat kan een tijdswinst van bijna een jaar opleveren. Daar waar het kan, wordt vanuit mijn verantwoordelijkheid geprobeerd om de zaken te versnellen.

De fractie van 50PLUS vroeg aan mij hoe gemeenten nu bezig zijn met de woonzorgvisies. Er is aan gemeenten gevraagd om dit te doen. Het is ook een van de eisen in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Gemeenten moeten de woonbehoefte in beeld brengen. Dit zorgt ervoor dat wat eigenlijk onderdeel zou moeten zijn van de Wet maatschappelijke ondersteuning ook zijn doorvertaling krijgt in het omgevingsplan dat gemeenten uiteindelijk moeten maken. Zij zijn daar volop mee bezig. Een aantal regio's is als koploper aan de slag gegaan en is nu bezig met de uitrol hiervan. Op het moment dat de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, verwacht ik dat in bijna alle gemeenten zo'n woonzorgvisie ligt en anders gaan ze dat zeker allemaal doen. U bent allemaal betrokken bij de woningnood en ik ben dat ook, net als al die wethouders in het land.

De heer Van Rooijen vroeg of het aantal gebouwde seniorenwoningen vanaf 2020 tot heden conform de verwachtingen is. Ik vind dat lastig om te beantwoorden, want woningen voor ouderen werden nooit apart geregistreerd. We krijgen daar nu zicht op door de monitoring die is opgezet voor de verschillende woningtypen voor ouderen. Ik kan u daarom zeggen dat er in 2022 en 2023 60.000 nul-tredenwoningen gerealiseerd zijn. Van dit type zijn er meer dan voldoende gepland tot en met 2030. De eerste beelden laten zien dat ongeveer 30% van de opgaven van zorggeschikte en geclusterde woningen gedekt is door de plannen. Er is dus nog wel een flinke slag nodig. We zijn daar samen met gemeenten, provincies, corporaties en bouwers hard mee bezig. Ook de minister van VWS houdt mij daar scherp op.

Een aantal van u vroeg waar statushouders moeten gaan wonen als zij geen voorrang meer krijgen. Ik begrijp die vraag heel goed, maar het huidige systeem werkt ook niet goed. Er zitten inmiddels ongeveer 17.000 statushouders in asielzoekerscentra, omdat het huidige systeem door de woningnood is vastgelopen. We moeten dus iets veranderen. We moeten ook iets veranderen, omdat het niet meer aan Nederlanders is uit te leggen dat iemand die hier twee of drie jaar geleden is gekomen, met voorrang een sociale huurwoning krijgt. Ondertussen deelt onze jeugd woningen, woont in studentenflats of bij hun ouders op zolder.

Daarom werken we aan een nieuw systeem. Ik wil dit doen onder de noemer "normaliseren van de positie van de statushouders". Je mag van statushouders ook enige zelfred-

zaamheid verwachten. Ze zijn hier soms ook gekomen na een reis waar je verdrietig van zou worden. Uit allerlei onderzoeken blijkt dat zij vaak naar Nederland komen omdat ze hier familie en vrienden hebben. Misschien kunnen ze daar een plek vinden. Ze kunnen ook woningen delen of samen op zoek gaan naar een eigen plek om te wonen. Daarnaast kunnen ze hun werkgever vragen of die in huisvesting kan voorzien. Tot slot zijn er de zogenaamde doorstroomlocaties. De minister van AenM werkt eraan om met extra geld deze locaties los te trekken.

Dat is de manier waarop ik bezig ben. Ik ben ook in gesprek met VNG, IPO en AEDES om dit vorm te geven. Daarom is gisteren dit wetsvoorstel in internetconsultatie gegaan.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA): Ik zou de minister het volgende willen vragen. Wij kregen van de week natuurlijk ook het bericht dat uw collega, mevrouw Faber, ik geloof €30.000 — klopt dat bedrag? — aan gemeentes beschikbaar stelt als ze statushouders die in een azc zitten een woning kunnen leveren. Toen dacht ik: die azc's zijn heel erg vol. U zei dat zelf ook. Dat moet echt opgelost worden, want daardoor ontstaan allerlei andere problemen. Is dat nou niet een beetje tegengesteld? Enerzijds zegt u: gemeentes, u mag geen voorrang meer geven. Uw collega zegt: €30.000 als het u lukt een statushouder een woning te geven. Dat lijkt een beetje een tegenstrijdige beweging. Toen dacht ik: heeft dat iets met eenheid van kabinetsbeleid van doen?

Minister Keijzer:

Nee. Het onderbouwt wat ik net zei, namelijk dat het huidige systeem is vastgelopen. De reden dat ze dat moet doen, is dat de doorstroom van statushouders uit azc's op dit moment stopt, omdat er gewoon onvoldoende sociale huurwoningen vrijkomen. De maatregel die zij genomen heeft, zorgt ervoor dat gemeentes met wat extra geld doorstroomlocaties gaan realiseren. Ik heb het commentaar hier en daar gelezen, maar ik zou bijna willen zeggen: verdiep je dan gewoon even in wat ik aan het doen ben. Ik ben namelijk bezig met een wetsvoorstel dat nu in consultatie gaat. Dat is de weg die wij opgegaan zijn om de voorrang uiteindelijk te beëindigen. Mijn collega probeert het probleem van het vastgelopen systeem en volzittende asielzoekerscentrum op de korte termijn op te lossen.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Maar die vastlopende asielketen is toch het beste geholpen als statushouders een woning krijgen? We praten hier over statushouders. Dat zijn mensen die hier echt mogen blijven. Anders los je dat probleem toch niet op? Ik begrijp best dat dat niet op stel en sprong hoeft. Maar als u de hele voorkeursregeling specifiek voor die groep gaat stopzetten, is dat dan niet een beetje het paard achter de wagen spannen?

Minister Keijzer:

Ik zou het liever een kraan willen noemen die openstaat en die je niet meer dicht kunt draaien. De beste manier om iets te doen aan dit probleem is de instroom verminderen. Dat is de beste oplossing voor dit probleem. Als je namelijk niks doet aan de instroom, dus de kraan niet dichtdraait, dan blijf je uitstroom houden. Mijn collega Marjolein Faber is met dit instrument bezig om gemeentes te helpen om

doorstroomlocaties te gaan realiseren, of statushouders op een andere manier een plek te geven. Ik ben bezig met het wetsvoorstel dat in de toekomst de voorrang voor statushouders wil afschaffen.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Tot slot. U zegt: het is het beste om de instroom te verminderen. Deze statushouders zijn er. Zij zitten in de azc's. U kunt de instroom nog zozeer verminderen, maar diezelfde statushouders zitten in de azc's en zij hebben een woning nodig. U lost dat probleem toch niet op met minder instroom? Daar hebben de mensen die nu met hun verblijfsvergunning in een azc zitten toch niks aan?

De voorzitter:

Tot slot, minister.

Minister Keijzer:

Regeren is ook vooruitzien. Je ziet nu dat het probleem er is. Mijn collega is bezig om te kijken hoe ze zo snel als mogelijk de statushouders uit de asielzoekerscentra krijgt, maar dit kabinet is ook bezig om iets te doen aan de instroom. Anders heb je over een jaar precies hetzelfde probleem. Je kunt niet elk jaar een stad ter grootte van Nieuwegein en Gouda bouwen voor de nieuwe mensen die hiernaartoe komen. Dat is waar we het hier uiteindelijk over hebben.

Voorzitter, dit is absoluut geen debat dat ik hier moet voeren. Dat is aan mijn collega van AenM. Maar ik zit soms wel met verbazing te luisteren. Ja, we hebben ook arbeidsmigranten en kennismigranten, maar twee derde daarvan is na ongeveer vijf jaar weer terug naar hun land van herkomst. Vluchtelingen komen hiernaartoe en die blijven en die mogen ook blijven, want dat recht hebben zij, net als het recht op family life. Die vragen vervolgens hun familie hiernaartoe. Dat is gewoon een totaal andere stroom van mensen. Wat ik aan het doen ben, is mijn deeltje uitvoeren van de opdracht die het kabinet heeft meegekregen in het hoofdlijnenakkoord, namelijk het afschaffen van de voorrang voor statushouders, omdat dat ook gewoon niet meer aan mensen is uit te leggen.

Ja, ik heb de reacties die mevrouw Janssen noemt ook gehoord. Maar ook heb ik de hoeveelheid reacties gehoord van mensen die tegen mij zeiden: ik heb een zoon of een dochter die al jaren wacht; het is goed dat de situatie genormaliseerd wordt en dat statushouders niet meer voorgetrokken worden op mensen die hier al veel en veel langer zijn en al veel langer wachten op een betaalbare sociale huurwoning.

De heer Dessing (FVD):

Ik wil de minister in dit verband toch wel bijvallen. Ik denk inderdaad dat het waterbedeffect van de voorrangsregeling geen goede zaak is. Ik hoor de minister zeggen: we gaan de kraan dichtdraaien, want dat is de enige oplossing om dit probleem structureel op te lossen, anders hebben we een waterbed dat in stand blijft. Hoor ik de minister en dit

kabinet nu zeggen dat we de instroom van migranten zouden moeten stoppen en dat we zelfs eventueel zouden moeten gaan nadenken over remigratie, op een humane manier?

Minister Keijzer:

Het was een beeldspraak. Ik neem aan dat de fractie van PvdA-GroenLinks ook niet elke dag paarden voor de wagen spant, hoewel dat trouwens wel de plek is waar ze moeten staan. Zo heb ik gewoon een beeldspraak gebruikt. Wat doe je als een kraan blijft stromen? Dan probeer je daar wat aan te doen.

De heer Dessing (FVD):

Dat is nou juist de kern van het probleem. We draaien hier allemaal om de brij heen. We hebben hier een enorm woningtekort en dat wordt niet kleiner; dat kun je linksom of rechtsom niet ontkennen, zoals de minister net ook al zei. We hadden in 2014 nog een krimpprogramma, maar toch is de bevolking enorm gegroeid. Dat komt echt door de immigratie. Dan is toch de enige oplossing om ook naar de instroom te kijken, om daarmee de woningmarkt, zowel qua prijzen als qua beschikbaarheid, te normaliseren? Dan moet je dat toch ook in de bek durven kijken, zou ik haast willen zeggen?

Minister Keijzer:

O, dat doe ik elke dag van de week. Maar ik vind het ook een kwestie van beschaving om jezelf enigszins verantwoordelijk te houden voor mensen die het niet zo goed getroffen hebben als wij. Dat kan niet in de aantallen waarin het nu gaat; dat is gewoon niet vol te houden. Dat is waarom wij met man en macht echt proberen om iets aan de instroom te doen.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Dessing.

De heer Dessing (FVD):

Hoor ik daar toch iets van een beperking van de instroom? Hoe kan de minister daar toch iets concreter vorm aan geven? Hoe gaan we dat aan de instroomkant bekijken? Hoe ziet dit kabinet dat dan?

Minister Keijzer:

Ik denk dat dit toch echt een gesprek is dat u moet voeren met de minister van Asiel en Migratie. Ik heb begrepen dat u hier alle begrotingen met elkaar gaat bespreken, dus dat kunt u uitgebreid met haar bespreken. Leest u anders hoofdstuk 2 van het hoofdlijnenakkoord en van het regeerprogramma. Daar staat echt wel het een en ander over dit punt in.

Voorzitter. Dan hebben we nog een stikstofvraag. Mij is gevraagd of ik het eens ben met de uitspraak van de voorzitter van Bouwend Nederland dat de economische gevolgen van het op slot gaan van Nederland vele malen ernstiger zijn dan het nu ingrijpen bij de intensieve veeteelt. Dit was een vraag van de Partij voor de Dieren; zo doen ze dat bij de Partij voor de Dieren. Ik ga geen commentaar leveren op wat meneer Visser heeft gezegd. Constant wordt er door

iedereen iets gezegd. Wat dit kabinet aan het doen is in de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel, is langs vier sporen goed te kijken wat hier nu aan de hand is, en alles uit de kast te halen om Nederland van het stikstofslet te krijgen. Want ja, de consequenties daarvan zijn gigantisch, zowel door de uitspraak van de Raad van State van 18 december als door die van de rechtbank van 22 januari. Ik heb mij zelfs laten vertellen dat het kan betekenen dat een evenement in een stad niet meer door kan gaan. Wat hebben we georganiseerd met elkaar?

Maar ik hou er niet van om dan twee sectoren zo tegenover elkaar te zetten. De heer Remkes — dat is mij altijd bijgebleven — sprak erover dat we echt een antwoord moeten hebben voor mensen die in die situatie zitten. Daarbij sprak hij over de wanhoop in de ogen van redelijke mensen. Die kwam bij mij als een mokerslag binnen. Dat is een van de dingen die bij mij elke keer in mijn achterhoofd resoneren, als ik mij bezighoud met het stikstofprobleem. Ook voor de woningbouw is dat er zeker. De plannen die minister Wiersma heeft met het verhogen van de rekenkundige ondergrens, zijn in ieder geval al een oplossing voor een deel van de woningbouwplannen. Daar is zij nog mee bezig, dus laten we met elkaar hopen en bidden dat ze dat voor elkaar krijgt.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):
Ik zou de minister willen vragen naar het verhogen van de drempelwaarde door de andere minister, waarvan zij heeft laten weten dat dat voor haar een deel van de oplossing zou zijn. Ik heb toch sterk de indruk dat als dat het enige is ... Kijk, het gaat er natuurlijk om dat de natuur zich herstelt en dat de hoeveelheid stikstof vermindert. Het verhogen van die drempelwaarde vermeerderd de hoeveelheid stikstof, dus er zullen toch in ieder geval veel meer andere maatregelen moeten zijn. Anders kunt u misschien uw projecten wel doorzetten — die woningen moeten gebouwd worden; daar ben ik het heel erg mee eens — maar hebben we wel kans dat de eerste de beste die naar de rechter stapt weer gelijk krijgt, omdat door het verhogen van de drempelwaarde de stikstofuitstoot alleen maar verhoogd is.

Minister Keijzer:
We hebben een systeem gebouwd waarin van alles in elkaar grijpt. We zijn als kabinet bezig via vier sporen om dat uit te vlooien, zou ik bijna willen zeggen, en uiteindelijk hier met oplossingen te komen. Hiervoor stond mijn collega-minister van SZW hier en na mij komt volgens mij mijn collega-minister van LNV. Het lijkt mij een fantastisch debat om met haar te voeren. Er is niemand in dit kabinet die zo veel weet van stikstof als zij.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):
Dat gaan we zeker doen.

Minister Keijzer:
Ik zal haar waarschuwen.

Dan heb ik nog een laatste blokje, voorzitter. Dat gaat over Beter Benutten en innovaties. Wanneer wordt het plaatsen van mantelzorgwoningen op eigen erf vergunningsvrij? Dat ga ik doen middels een instructieregel. Zo gauw die rond is, uiteraard na een gesprek met de Vereniging van Neder-

landse Gemeenten, kan ik die uiteindelijk het wettelijk proces in laten lopen.

Betekent dit dat de tijdelijkheid van eigenerfvergunningen voor woningen wordt opgeheven en deze woningen onbeperkt beschikbaar worden? Ik ga landelijk regelen dat het vergunningsvrij gekoppeld is aan familie in de eerste graad. Als daar niet meer aan voldaan wordt, betekent dit niet automatisch dat de woning niet meer gebruikt mag worden of weg moet. Als wij dat niet definitief gaan regelen in de instructieregel, dan is dat uiteindelijk aan de desbetreffende gemeente, maar zover ben ik nog niet. Ik ga heel goed kijken wat hier nou wijsheid is.

Ik zie de heer Koffeman richting de interruptiemicrofoon gaan, dus ik wacht even.

De voorzitter:
Ik ook, en de heer Van Rooijen idem. De heer Koffeman, namens de Partij voor de Dieren.

De heer Koffeman (PvdD):
Alle begrip dat de minister zegt: ik ben ermee aan het werk en ik ben zover nog niet. Ik zou willen vragen naar de onzekerheid die heel veel mensen op het platteland hebben over het bouwen van een mantelzorgwoning. Die zeggen: het zou kapitaalvernietiging zijn als straks de mantelzorgsituatie niet meer bestaat en ik er alleen maar fietsen mag neerzetten. Heeft de minister de intentie om te zeggen: als dat kan, zou het mooi zijn om die mantelzorgwoning toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad, onder voorwaarden, en om dat centraal te regelen in plaats van de dreiging te laten bestaan dat er sprake kan zijn van kapitaalvernietiging als je voor tien jaar een woning bouwt en er daarna niks meer mee mag?

Minister Keijzer:
De mantelzorgwoningen die nu gebouwd worden, hebben een vergunning. Daar ga ik in ieder geval van uit; ik zou dat zeker aanbevelen. In die vergunning is opgenomen onder welke voorwaarden er mag worden gebouwd en of het mag blijven staan. Die mensen weten dat nu dus. Tegen mensen die dit plan hebben, zou ik zeggen: wacht even op de regeling. Ik ga die echt binnen een aantal weken de wereld in sturen. Dan wordt duidelijk hoe die eruit komt te zien. Dan weten mensen ook waar ze uiteindelijk aan toe zijn.

De heer Van Rooijen (50PLUS):
Er zijn voor het creëren van meer woningen natuurlijk ook grote percelen grond of percelen waar woningen met een groot oppervlak op staan. Wat vindt u eigenlijk van het meer bevorderen van het splitsen van grond? Het gaat mij om grotere percelen waarop nu één woning staat, maar die na splitsing plaats zouden bieden aan twee of drie woningen. Gemeenten die die mogelijkheid hadden, zijn dat gaan verbieden. Mijn vraag is dus eigenlijk: hoe kijkt u daartegenaan? Misschien is dat iets voor de tweede termijn of voor een volgend debat, maar ik vraag het naar aanleiding van de suggestie van de minister, waarvoor ik op zichzelf erkentelijk ben. Vaak moet er op die percelen ruimte zijn om mantelzorgwoningen neer kunnen te zetten. Voor meer permanente oplossingen zou je ook kunnen kijken naar het splitsen van woningen op grotere percelen.

Minister Keijzer:

Men mag straks een mantelzorgwoning of familiewoning bouwen op het achtererf van het perceel. Dat is het simpele antwoord. Ik ben ook aan het kijken of ik het splitsen van één naar twee woningen binnen de bestaande opstal vergunningsvrij kan gaan maken. Dat vergt nog wel even wat. Ik ben er dus nog niet helemaal uit of ik dat voor elkaar krijg. Op dit moment moet een eigenaar van een groot perceel voor splitsing nog steeds bij de gemeente aankloppen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Kunt u dan kijken of u bij een nieuwe maatregel — dat zou weleens een wettelijke maatregel kunnen zijn — gemeentes zou kunnen dwingen om die splitsingsmogelijkheid te creëren? Vanwege de gemeentelijke autonomie is het natuurlijk best lastig om te zeggen dat alle gemeentes moeten splitsen, als die dat zelf niet willen.

Minister Keijzer:

Hierbij speelt het volgende. Ik gaf net een heel beknopt historisch overzicht, van de Vinex-wijken tot nu. In veel gemeenten staat in de omgevingsplannen of bestemmingsplannen, zoals dat op veel plekken nog heet, dat er geen woningen mogen worden toegevoegd. Dat is er natuurlijk ooit in gekomen vanuit de gedachte dat we een krimpende bevolking hadden of omdat politici vonden dat er geen verdichting of, zoals dat destijds heette, verrommeling van het landelijke gebied mocht plaatsvinden. Inmiddels zijn we in een andere tijd beland. Er is woningnood. Ik zou dus tegen die gemeenten willen zeggen: "Ga hier eens op een andere manier naar kijken. Realiseer je dat er woningnood is. Realiseer je dat dit een oplossing kan zijn. Kijk naar wat er wél kan."

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik hoor de minister dit toch ondersteunen. Daar ben ik erg blij mee. Zou u kunnen toezeggen dat u ons later informeert over in welke fase u bent met nadenken daarover?

Minister Keijzer:

Ik ben aan het nadenken over het splitsen van bestaande woningen; dat heb ik al eerder aan de Kamer laten weten. Daar moet ik dus op een gegeven moment mee komen. Er ligt ook nog een Tweede Kamermotie over bouwen op boerenerven van indianers Pierik en — zo gaat dat soms in het leven — Keijzer. Daar moet deze minister ook nog op reageren. Dat ga ik op een gegeven moment doen. Op het moment dat ik de Tweede Kamer daarover informeer, zal ik de Eerste Kamer ook informeren. Dat is een toezegging.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog, minister.

Minister Keijzer:

Voorzitter. Dan de hospitaerverhuur. Dank voor de ondersteunende woorden van de Partij voor de Dieren. Dat is ook

weleens lekker, zeg ik tegen de heer Koffeman. Hospitaerverhuur was ooit heel normaal. Het is een beetje in de vergeetheid geraakt, maar het kan echt een oplossing zijn. Als je kijkt naar de hoeveelheid mensen die dit kunnen en zouden willen, heb je het tekort van, uit mijn hoofd gezegd, 60.000 studentenwoningen in ieder geval getalsmatig opgelost. Ik ben bezig met een wetsvoorstel om die belemmeringen weg te nemen. Dat ziet vooral op hypotheekverstrekkers minder huiverig maken om hospitaerverhuur toe te staan. Ik hoop dat nog dit kwartaal in consultatie te laten gaan. Dus ook daarmee ben ik voortvarend aan de slag.

Dan heb ik ook meteen de vraag van de Partij voor de Dieren over het splitsen opgenoemd. Ik zie hier alleen nog wel staan dat er een splitsgids ... — wat een leuk woord, "splitsgids"; als je het te snel zegt, weet niemand wat je gezegd hebt — ... een splitsgids is voor particulieren, corporaties en gemeenten en die gaat over hoe je dat doet.

Voorzitter. De fractie van de BBB vroeg aan mij hoe je woningdelen eenvoudiger kunt maken. Ook daarvoor ben ik bezig met het verbeteren van de informatievoorziening aan gemeenten, corporaties en verhuurders, over hoe ze dat faciliteren binnen de huidige wet- en regelgeving. Ik ben ook aan het bezien of er meerwaarde is om de landelijke regelgeving hierover mogelijk aan te passen.

De fractie van BBB had ook een vraag over innovatieve bouwmethoden. Dan klinkt toch altijd een beetje de ondernemersgeest die in die fractie zit door in de vragen. Dat ging over het gebruik van prefabbouwtechnieken en duurzame materialen om sneller en goedkoper te bouwen. Bestaande innovaties zoals industrieel bouwen en digitalisering moeten we op gaan schalen. We moeten ook nieuwe innovaties ontwikkelen om de komende jaren voldoende betaalbare woningen te bouwen. In de Woontopafspraken zit dat ook. De helft van de opgave moet worden gerealiseerd via industrieel vervaardigde woningen en het standaardiseren van bepaalde concepten die al een keer goed-gekeurd zijn. Het is zonde als een gemeente elke keer die hele exercitie doet, terwijl ergens in Nederland al vastgesteld is dat het voldoet aan de eisen van het Bbl. Dit alles valt onder de noemer van het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

Voorzitter. Dan la pièce de résistance, of le pièce de résistance — dat weet ik eigenlijk niet eens, voorzitter — namelijk: de nestkasten. Er is inderdaad een motie van het lid De Hoop aangenomen over het aanbrengen van nestkasten in woongebouwen. Die motie ging ervan uit dat dat nu een verplichting is die in het huidige Bbl zit. Dat is niet zo. Dus dat was al een bijzondere wending van deze discussie. De Kamer heeft mij om een reactie gevraagd op deze motie. Ik ga daar vandaag ook nog een brief over versturen, waarin ik aangeef dat ik die motie op een andere manier uit ga voeren.

Het is een beetje lastig, want dit is natuurlijk bij uitstek een politiek debat dat ik met de Tweede Kamer moet voeren, maar het zou ook een beetje gek zijn als ik de heer Koffeman geen antwoord kan geven, terwijl ik hem dat wel kan geven, maar als u het dan even niet doorvertelt ... Ik ben aan het onderzoeken of ik die nestgelegenheden — daarbij ben ik trouwens geïnspireerd door een foto van de gerestaureerde Notre Dame — onderdeel kan laten zijn van zogenaamde

utiliteitsgebouwen. Het idee ontstond een beetje dat ik tegen parende vleermuizen, gierzwaluwen en mussen zou zijn. Nee, integendeel. Maar ik heb wel moeite met dat opnemen in woningen, omdat we gewoon met elkaar afgesproken hebben dat we geen plussen meer doen op duurzaamheids-eisen voor woningen. Ik ga nu in gesprek met de sector over of dit een oplossing kan zijn. Maar vertel het alstublieft even niet door, want dan kan ik netjes de Kamer informeren.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. "Pièce de résistance" is onzijdig, dus het is "het pièce de résistance", maar ik zie dat de heer Dessing dat waarschijnlijk ook kwam melden. Gaat uw gang, meneer Dessing.

Minister Keijzer:

...

De voorzitter:

Ik geef het woord even aan de heer Dessing; u kunt hier in de tweede termijn desgewenst op terugkomen, minister.

De heer Dessing (FVD):

Het is "pièce de résistance". Maar ik kom even terug omdat ik op een van de twee vragen die ik heb gesteld nog geen antwoord heb gehoord, of dat misschien helemaal heb gemist. Het gaat om het feit dat huiseigenaren een brief in de bus krijgen van investeringsmaatschappijen die hun huis willen kopen. Ik had de vraag gesteld of de minister kan uitleggen hoe die poging tot marktpenetratie van dergelijke spelers zich verhoudt tot de gewenste regie. Want de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur, waar de minister het wel over heeft gehad, zijn daar een resultaat van. Hoe gaat de minister om met dat voorbeeld? Hoe gaat zij de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur repareren?

Minister Keijzer:

Ik ken die brief niet en kan daar nu dus ook niet op ingaan. Mijn vraag was of het nu la of le pièce de résistance is. Want ik wist wel dat het "de résistance" is.

De heer Dessing (FVD):

Ongeacht of de minister die brief nu wel of niet kent, blijft het natuurlijk een feit dat die negatieve effecten er zijn door de WBH. Misschien zou de minister dan toch kunnen reflecteren op de vraag hoe we de negatieve effecten van die wet moeten oplossen. Die zijn er wel degelijk en die zetten de markt alleen maar verder onder druk. Moeten we de wet dan helemaal intrekken? Moeten we het op een andere manier doen? Moeten we gaan repareren? Hoe kijkt de minister daartegenaan? Want het is onderdeel van het beleid om de huisvesting voldoende ruimte te geven.

Minister Keijzer:

Ik wil de heer Dessing graag van een antwoord voorzien, maar ik ken de inhoud van die brief niet. Dus dan is het voor mij heel moeilijk om daar nu op te reageren. Ik ben

net ook bij de beantwoording van de vragen van de heer Van Rooijen en mevrouw Van Langen uitgebreid ingegaan op de vraag wat ik ga doen met de Wet betaalbare huur.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Dessing.

De heer Dessing (FVD):

Ik constateer dat ik geen antwoord krijg.

Minister Keijzer:

Niet uit onwil, maar ik ken die brief gewoon niet. Dan begin ik echt, zoals ik net zei, ins Blaue hinein ... Dan wordt het wel heel internationaal. Dat zal ik niet doen.

De voorzitter:

Dat lijkt me niet aangewezen.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Ik denk dat het blaadje over het Rijksvastgoedbedrijf wellicht ergens kwijtgeraakt is.

Minister Keijzer:

Dat klopt. Mevrouw Van Aelst is scherp. Dat lag onder een blauw mapje in plaats van erin, dus ik dacht dat ik erdoorheen was. De vraag was: hoe gaat het kabinet met eigen grondposities om? Die zijn natuurlijk ondergebracht bij het Rijksvastgoedbedrijf. Met de uitbreiding van de kerntaken van het Rijksvastgoedbedrijf is het bijdragen aan maatschappelijke doelen als woningbouw een van de hoofdtaken geworden. Maar het Rijksvastgoedbedrijf moet wel zwarte cijfers schrijven. Het is dan ook aan gemeenten om uiteindelijk te bepalen hoe ze in een grondexploitatie van een bouwplan alle gronden inbrengen en met subsidie-instrumentarium komen tot een programmering waarin 30% sociaal bereikt kan worden. Ik heb net uiteengezet dat dat op regionaal niveau geldt. We hebben macro vastgesteld dat dat kan met cofinanciering van het Rijk en van gemeenten.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Ik hoor de minister dan dus zeggen dat het Rijksvastgoedbedrijf gewoon een bedrijf is dat zwarte cijfers moet draaien. Gemeenten, die op geen enkele manier nog financiële middelen overhebben, moeten er dan voor zorgen dat betaalbare woningen onderdeel worden van het woningbouwplan. De verantwoordelijkheid van het Rijk als grondeigenaar wordt daarmee dus eigenlijk weggestreept.

Minister Keijzer:

Nee. Het is een taak van gemeenten om uiteindelijk te voorzien in de huisvesting van de bevolking. Met de vijf keer 1 miljard, die ik van de onderhandelende partijen heb meegekregen, kan ik uiteindelijk via gemeentes onrendabele toppen van onder andere socialehuurwoningen, maar ook middenhuurwoningen subsidiëren.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Ik hoor de minister dan zeggen dat er door de grondprijs van een Rijksvastgoedbedrijf een onrendabele top ontstaat bij een woningbouwproject in een gemeente. Die moet dan met een subsidie van het Rijk en een eventuele cofinanciering van diezelfde gemeente weer weggenomen worden, omdat het Rijksvastgoedbedrijf met de grondprijs die het vraagt, een onrendabele top veroorzaakt.

Minister Keijzer:

Nee, niet alleen. Als je kijkt naar een grondexploitatie, zit daar natuurlijk van alles in, niet alleen het percentage sociale huur, maar ook het percentage betaalbare huur en betaalbare koop, investeringen in groen en investeringen in maatschappelijke functies. In dat alles bij elkaar zitten eisen die een gemeente stelt aan een te ontwikkelen locatie. Dat is uiteindelijk een rekensom waarbij je ook zo'n onrendabele top overhoudt. De grondprijs is daarbij natuurlijk niet het enige wat bepalend is.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Van Aelst.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Dat bestrijd ik, aangezien op dit moment 60% van de nieuwbouwprijs de grondprijs is.

Minister Keijzer:

Dat mag.

De voorzitter:

Is dat het einde van uw inbreng in deze termijn, minister?

Minister Keijzer:

Ik ben een beetje een liberaal mens, zoals u weet, voorzitter.

De voorzitter:

Daar ga ik als neutrale voorzitter uiteraard niet op in.

Dan komen wij thans bij de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan de heer Van Rooijen namens 50PLUS.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter. Dank aan de minister voor de uitvoerige beantwoording. De minister zei dat zij inmiddels beschikt over cijfers over het vierde kwartaal van het vorige jaar over het uitponden. Die cijfers zijn binnen en die gaat zij goed bekijken. Kan de minister de Eerste Kamer die cijfers geven zodra zij die goed bekeken heeft en kan zij daar uiteraard ook een reactie aan toevoegen? Die reactie zal dan ongetwijfeld komen.

Ten tweede. Ik had gevraagd of het mogelijk is dat de evaluatie van de Wet betaalbare huur voor 1 juli 2025 plaatsvindt. Ik heb daar nog geen duidelijk antwoord op gekregen. De minister zei dat zij, als de cijfers over dat uitponden slecht zouden uitpakken, maatregelen overweegt en niet zal schuwen. Ik ben blij dat de minister dat zegt en ik begrijp ook dat zij daaraan toevoegde dat zij, als zij maatregelen

zou willen nemen, daarvoor uiteraard ook in meerderheid steun van de Tweede Kamer en met name de Eerste Kamer zou moeten hebben. Daar neem ik kennis van.

Ik ben blij met wat de minister zei over de woonzorgvisie, namelijk dat daar nog veel moet gebeuren en dat zij met de collega-minister van Volksgezondheid daarover in contact zal blijven. Misschien kan zij toezeggen dat zij de Eerste Kamer, ook op mijn verzoek, daarover nader zal informeren.

Ten slotte het punt van de 290.000 seniorenwoningen. Mijn vraag was en blijft, met de minister, of dit gaat lukken. Ik heb de indruk dat de minister daar redelijk van overtuigd is. Als je iets wil bereiken, wil je dat ook een succes laten worden. Daar houd ik wel van. We hebben ooit een minister van Volkshuisvesting gehad, Bogaers, die met een helm op de woningnood van begin jaren zestig binnen een paar jaar oploste door ver boven de afgesproken 100.000 woningen per jaar te bouwen. Ik wens de minister wat dat betreft succes vanuit het verleden. Alles kan! Mijn vraag was de volgende. Als er bij die ambitie voor 290.000 woningen geldproblemen zouden komen, kan er dan geld bij?

Voorzitter, ten slotte. Kan de minister toezeggen dat zij wat betreft het splitsen van woningen de Eerste Kamer zal informeren? Ik probeerde dat in eerste termijn aan haar te vragen, maar dat doe ik dan nu op het laatste moment.

Voorzitter. Wat het belastingkantoor Gorinchem betreft: dat was het kantoor dat in 1976 gebouwd is. Een collega sprak daarover. Mijn carrière als belastinginspecteur begon op de oude inspectie in Gorinchem, op de Markt, op 1 januari 1965. Ja, daar moest ik even aan terugdenken.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Rooijen. Dan gaan we naar de heer Koffeman namens de Partij voor de Dieren.

De heer Koffeman (PvdD):

Voorzitter, dank u wel. Ik wil de minister hartelijk bedanken voor de beantwoording van onze vragen. Ik vind het fijn om te merken dat we het over lang niet alles oneens zijn. Ik noem met name de hospitaverhuur, het splitsen en de mantelzorgwoningen. Er zijn veel mogelijkheden om samen na te denken over de oplossing van problemen. Extra woningen creëren, zonder de overheidsbegroting daarmee te belasten, kan dus via woningsplitsing, het aantrekkelijker maken van hospitaverhuur en door het bouwen op eigen erf niet te beperken tot tijdelijke mantelzorgtoepassingen, maar op een manier waardoor kapitaalvernietiging blijvend voorkomen kan worden en de woningvoorraad budgetneutraal blijvend zou kunnen toenemen. Ik vind het fijn dat de minister daar actief naar op zoek is en daar ook mogelijkheden voor ziet. Om dat te ondersteunen wil ik graag de volgende motie indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet voornemens is het bouwen op eigen erf ten behoeve van (pre-)mantelzorgwoningen te vergemakkelijken;

overwegende dat de huidige regelingen inhouden dat als in een bijgebouw een woning is gerealiseerd voor een mantelzorger, dat bijgebouw niet blijvend mag worden gebruikt voor bewoning als de mantelzorgsituatie beëindigd wordt;

verzoekt de regering te komen met een uniforme regeling waarin mantelzorgwoningen langdurig beschikbaar kunnen blijven voor de huisvesting van specifieke groepen ouderen en/of jongeren wanneer de mantelzorgsituatie beëindigd is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Koffeman, Visseren-Hamakers, Nicolaï, Van Meenen, Van Aelst-den Uijl en Van Rooijen.

Zij krijgt letter E (36600-XXII).

De heer Koffeman (PvdD):

Voorzitter. De minister sprak in de eerste termijn waardevolle woorden over mijn fractie: "Zo doet de Partij voor de Dieren dat." We pleiten inderdaad niet alleen voor woningen voor mensen, maar ook voor woningen voor dieren. De minister heeft ons al toegefluisd — ik ben voorzichtig — dat ze in gesprek zal gaan met de sector om dieren huisvesting te bieden in utiliteitsgebouwen. Daar zijn wij heel blij mee. Maar we willen de minister vragen om tijdens die gesprekken met de sector ook te polsen of er in de sector belangstelling is om ook in nieuwbouwwoningen ruimte te maken voor inwoning door mussen, vleermuizen en gierzwaluwen. Ik wil daar graag de volgende motie over indienen. We zien die als ondersteuning van het beleid van de minister om huisvesting voor dieren te bevorderen.

De motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er bij de bouwsector, gemeenten en natuurbeschermers behoefte lijkt te zijn aan op rijksniveau gestandaardiseerde regelgeving rond nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen;

overwegende dat de meerkosten voor nestvoorzieningen beperkt zijn en landelijke standaardisering middels het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een sleutel naar kostenbesparing kan zijn;

verzoekt de regering om met relevante marktpartijen te overleggen over hun opvattingen ten aanzien van het weglaten van nestgelegenheden uit het Bbl, en binnen zes

maanden de Kamer van de uitkomsten van die inventarisatie op de hoogte te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Koffeman, Visseren-Hamakers, Nicolaï, Van Meenen en Van Aelst-den Uijl.

Zij krijgt letter F (36600-XXII).

De heer Koffeman (PvdD):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Koffeman. Dan is het woord aan mevrouw Van Aelst namens de SP.

Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Dank, voorzitter. Ik moet u bekennen dat we het ontluisterend vinden dat de minister de huidige wooncrisis volledig lijkt te wijten aan bevolkingsgroei en dat zij vermarkting als iets positiefs blijft prediken, terwijl het echt overduidelijk is dat vermarkting de grootste oorzaak van de wooncrisis is en die zeer zeker niet zal gaan oplossen als we daaraan vasthouden.

Voorzitter. Dan over de gemeenten en de door het Rijk veroorzaakte penibele financiële situatie van gemeenten. De minister lijkt daar vrij makkelijk overheen te stappen en spreekt nog steeds over cofinanciering, uit die lege pot van de gemeenten. Zo gaat de woningbouwopgave niet gerealiseerd worden.

Voorzitter. De minister zegt: ik wil sectoren niet tegenover elkaar plaatsen. Maar ze lijkt er geen enkele moeite mee te hebben om woningzoekenden tegenover elkaar te plaatsen. Het koekje dat ooit bij de arbeider op zijn bordje lag, ligt al heel lang op de berg koekjes van de kapitalist. En de minister blijft zeggen: zie je nou wel, de migrant jatte je koekje. De minister hamerde in reactie op GroenLinks-Partij van de Arbeid erop dat de kraan dicht moet. Dit kabinet bezuinigt keihard op ontwikkelingssamenwerking en haalt zijn klimaatdoelen totaal niet. Het kabinet zet daarmee, in zijn woorden, de kraan steeds verder open, om daarna natuurlijk weer te gaan roepen dat de instroom zo'n groot probleem is, zonder te reflecteren op de eigen rol in het onleefbaar maken van de nu nog woonplaats van deze toekomstige vluchtelingen. De beste manier om te voorkomen dat mensen vluchten, is zorgen dat hun woonplaats leefbaar is, wordt en blijft. Een hoger hek plaatsen lost het niet op. Zeggen dat ze hier geen huis krijgen, lost het niet op. Het zorgt er uiteindelijk alleen maar voor dat deze mensen, die zullen moeten vluchten voor klimaatverandering en voor de narigheid in hun regio, achter het bijzonder hoge hek dat nu gebouwd wordt, zullen creperen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Aelst. Dan is het woord aan de heer Dessing namens Forum voor Democratie.

De heer **Dessing** (FVD):

Voorzitter, dank u wel. De minister probeerde mij over te halen om toch nog voor deze begroting te gaan stemmen, omdat er ook goede dingen in deze begroting staan. Uiteraard, we hebben het over een pakket aan maatregelen. Maar de minister gaf het zelf al aan: in 2016 hadden we het over een bevolkingsdaling, maar immigratie heeft voor een enorme groei van de bevolking gezorgd. Dat werd ook bevestigd door de 17.000 statushouders die op dit moment geen woning kunnen krijgen, dus die dragen ook bij aan de woningnood. De €30.000 die wordt geboden aan gemeenten om ze toch van een huis te voorzien, is natuurlijk een wanhoopsdaad, die eigenlijk al duidelijk maakt dat er rigoreus andere keuzes gemaakt moeten worden.

De minister blijft erbij dat Nederland zich een positief migratiesaldo kan veroorloven. Dat was net in het debatje dat ik met haar had over de kraan die al dan niet open is. Wat ik de minister eigenlijk hoorde zeggen, is dat we weliswaar geen nieuwe stad erbij krijgen per jaar, maar wel een nieuw dorp. Dus het probleem blijft bestaan. De schrijnende gevallen blijven zich dus voordoen. Onze kinderen zullen dus voorlopig op zolder moeten blijven wonen. Daarmee staan onze kinderen nog steeds niet op nummer één. Daarom kunnen wij nog steeds deze begroting niet goedkeuren.

Ik dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Dessing. Wenst een van de leden in de tweede termijn nog het woord? Mevrouw Van Langen.

Mevrouw **Van Langen-Visbeek** (BBB):

Voorzitter. Wij zien uit naar de evaluatie van de Wet betaalbare huur, want in de praktijk komen er minder woningen voor verpleegsters, politiemensen en senioren. Voor die evaluatie geldt dus: hoe eerder, hoe beter.

We zijn blij met de aandacht van de minister voor woning-splitsen en met het plan voor de mantelzorgfamiliewoning in de tuin. Wij wachten het oordeel van de minister af over de motie hierover van de Partij voor de Dieren, maar wij verwachten dat dit "overbodig" is.

Voorzitter. Ik heb twee studerende kinderen. Zij wonen op kamers, maar de meeste studenten wonen noodgedwongen thuis. Dat is een groot probleem. Wij verwachten dat het plan van minister Wiersma om de rekenkundige ondergrens voor stikstof te verhogen een steuntje in de rug zal zijn voor de ambities van deze minister en van het kabinet.

Voorzitter. Ten slotte vinden wij dat Nederland wel wat meer STOER zou kunnen gebruiken.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Van Langen. Wenst een van de leden nog het woord in de tweede termijn? Dat is niet het geval. Dan schors ik tot 16.40 uur.

De vergadering wordt van 16.35 uur tot 16.40 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering en geef het woord aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter. Er zijn twee moties. De motie-Koffeman c.s. met letter E verzoekt mij om in de regeling die ik ben gaan maken — zo vertaal ik 'm maar even — op te nemen dat uiteindelijk de mantelzorgwoningen en familiewoningen ... Waar is de heer Koffeman? Hij is er nog niet. Oké.

De **voorzitter**:

Hij luistert vast mee.

Minister **Keijzer**:

Hij luistert uiteraard mee. De motie vraagt me om te regelen — ik zeg het maar even simpel — dat deze woningen blijven staan. Ik moet deze motie ontraden. Ik ben nu bezig met het uitwerken van die regeling. Ik moet echt in gesprek met gemeenten, want het is hun autonomie. Ik sympathiseer trouwens wel met de gedachte achter de motie, namelijk om toe te staan de woningen te laten staan als het blijkbaar geen probleem is, omdat ze vallen binnen de voorwaarden die wij afspreken. Ik vind het gewoon correct om dit te bespreken met het bevoegd gezag dat gaat over het afgeven van bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en over de ruimtelijke afwegingen. De motie is wat mij betreft dus ontijdig. Als u het systeem dat ze in de Tweede Kamer wel hebben nog niet kent, moet ik hem voor dit moment gewoon ontraden. Ik vind het namelijk niet netjes naar gemeenten toe die ik heb toegezegd om hierover met ze in gesprek te gaan.

Dan heb ik nog een motie, maar ik zie de heer Koffeman naar voren komen. Misschien is het goed om meteen te zeggen dat ik zijn tweede motie ook ontraad, omdat die in strijd is met het hoofdlijnenakkoord, het regeerprogramma en de afspraken die ik heb gemaakt met dezelfde marktpartijen ten tijde van de Woontop.

De heer **Koffeman** (PvdD):

Ik kan gelijk op de twee moties reageren. Ik heb geen termijn genoemd. Ik heb gezegd dat het fijn zou zijn als de minister met een uniforme regeling komt om de mantelzorgwoningen beschikbaar te houden voor de woningmarkt. De minister geeft aan in gesprek te gaan met allerlei partijen. Daar zou het in meegenomen kunnen worden, dus in die zin begrijp ik niet zo goed waarom de motie ontraden wordt.

Het tweede punt is dat er in het regeerprogramma naar mijn gevoel geen enkele reden is om de huisvesting voor dieren te vermijden. Wanneer de minister sowieso in gesprek gaat met de sector om te kijken welke huisvestingsmogelijkheden voor dieren er zijn in utiliteitsgebouwen, dan is het toch geen moeite om tegen de sector te zeggen: by the way, hoe denken jullie over huisvesting in particuliere

woningen? Als zij dat niks vinden, dan is daarmee ook eigenlijk voldaan aan een verzoek van zowel de Tweede als in dit geval de Eerste Kamer.

Minister Keijzer:

Dit gesprek heb ik uitgebreid gevoerd in de Tweede Kamer. Dit is onderdeel van het hoofdlijnenakkoord en het regeerprogramma. Op basis daarvan heb ik vervolgens afspraken gemaakt, ook met bouwers, waarin gewoon opgenomen staat dat wij geen plussen meer doen boven op het Besluit bouwwerken leefomgeving, en dit is daar een plus op. Als ik zeg dat ik iets doe of niet doe, dan houd ik me daar ook aan. Het zou dus heel raar zijn om dan, als ik afspraken gemaakt heb, nu tegen de bouwers te zeggen dat ik aan de Eerste Kamer heb beloofd dat ik toch weer met ze in gesprek ga. Zo werkt het met mij niet. Als ik ja zeg, dan doe ik ja en als ik nee zeg, dan doe ik nee. Ik heb dat gedaan en dan zou het heel raar zijn om daar nu weer op terug te komen.

De heer Koffeman (PvdD):

Ik kan heel goed volgen wat de minister zegt, maar de bouwsector zegt: "Wij zien het niet als een plus. Als wij een dakpan zodanig neerleggen dat daar ook een mus onder kan nestelen, vergt dat voor ons geen meerkosten. De kwestie is dat wij het als standaardisatie aangereikt willen krijgen en dan doen we dat overal". De vraag is of de minister aan de sector zou willen vragen of dat inderdaad geen probleem voor hen is. Als zij het als een plus ervaren ben ik het met de minister eens dat het in strijd zou kunnen zijn met het akkoord op hoofdlijnen, hoewel dat akkoord absoluut geen huisvesting voor gierzwaluwen uitsluit. Maar als de bouwsector zegt dat het geen moeite voor hen is, dan zou het voor de minister ook geen moeite moeten zijn.

Minister Keijzer:

Ik zou toch ook aan de heer Koffeman willen vragen of hij zich ook weleens afvraagt wat mensen ervan vinden als ze deze nestgelegenheden in hun spouwmuren of onder een dakpan hebben? Ik vind dat ook iets waar we ons met z'n allen eens over zouden kunnen buigen. Maar blijkbaar maakt dat op geen enkele manier onderdeel uit van de afweging die de Partij voor de Dieren maakt. Voor die van mij wel. Daarbij heb ik gewoon een hoofdlijnenakkoord en heb ik op Woontop afgesproken dat we geen plussen zetten op het Bbl, en nestgelegenheden zijn een plus op het Bbl. Het is vrij simpel en zo kijk ik er ook naar.

Ik ken deze hele discussie. Er zijn bouwers die zeggen dat het geen enkel probleem is. Er zijn bouwers die het wel een probleem vinden, omdat het gewoon het bouwen duurder maakt. Waarom zijn er trouwens heel veel bouwers die in het verleden "neem het maar op" gezegd hebben? Omdat ze niet in een situatie willen komen waarin 342 gemeenten allemaal hun eigen regeling gingen bedenken. Om te beginnen mag dat al niet op grond van de Omgevingswet en het Bbl, want daarin is geregeld dat wat in het Besluit bouwwerken leefomgeving staat een uitputtende regeling is. Daar mag je geen plussen bovenop zetten. Dat hebben we nou met z'n allen bij de Woontop met elkaar afgesproken. Ik probeer me daaraan te houden. Als je een handtekening zet, moet je het ook doen. Dat is waarom ik deze motie ontraad.

Voorzitter. Ik heb nog een paar vragen en dan ga ik u weer verlaten. Dan komt mijn onvolprezen collega, de minister van LNVN, als ik uw agenda goed op het netvlies heb.

Kan ik de Eerste Kamer informeren over de weging die ik ga doen naar aanleiding van de Kadastercijfers in het kader van de Wet betaalbare huur? Ja. Ten aanzien van het evaluatiemoment zijn er vele moties aangenomen over "evaluatie", "monitoring" en meer van dat soort woorden. In de wet is opgenomen dat er over drie jaar een grote wetsevaluatie is. Dat laat onverlet dat ik met de Kadastercijfers over het vierde kwartaal van 2024 ga kijken wat er aan de hand is, zoals ik ook in eerste termijn heb verwoord.

Ik heb de Kamer in de eerste termijn toegezegd — mijn microfoon stond toen al uit — dat ik de Eerste Kamer ga informeren over wat ik zou kunnen gaan doen ten aanzien van het vergunningsvrij maken van splitsen. Dat is ingewikkeld, maar ik ben ernaar aan het kijken. Als ik zover ben, informeer ik de Tweede Kamer en uiteraard stuur ik dan ook een afschrift aan de Eerste Kamer.

Dan heb ik nog de vraag of er extra budget komt als de bouw van 290.000 ouderenwoningen in het gedrang komt. Ik heb vijf keer 1 miljard gekregen. Ik ga daar onder andere de realisatiestimulans van vormgeven. Er is een aanvullend budget voor ouderenhuisvesting beschikbaar. Als ik eruit ben hoe ik dat ga doen, zal ik de Tweede Kamer daarover informeren. Ik denk dat we dit voor elkaar gaan krijgen met het budget dat we hebben. Aanvullend budget, u weet hoe dat gaat, kan ik hier nu niet toezeggen.

Daarmee ben ik gekomen aan het einde van mijn tweede termijn. Tot slot wil ik nog richting de fractie van de SP zeggen dat ik het niet correct vind om net te doen alsof ik bevolkingsgroepen tegen elkaar opzet. Nee, dat doe ik niet. Wat ik wel aan het doen ben als het over statushouders gaat, is de situatie normaliseren en zorgen dat zij op dezelfde manier behandeld gaan worden als reeds in Nederland wonende woningzoekenden.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Er is nog een korte vraag van de heer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Een korte vraag in reactie op de ambitie van 290.000 seniorenwoningen. Hoe gaat u de bouw daarvan monitoren en registreren? U heeft al aangegeven dat er in het verleden geen duidelijke definitie was, en dus werd het ook niet bijgehouden. Hoe gaat u ons dadelijk uitleggen wat de stand van zaken is met de voortgang van die ambitie van 290.000 seniorenwoningen? Is het duidelijk hoe u dat gaat registreren, controleren en bijhouden?

Minister Keijzer:

Volgens mij heb ik in eerste termijn gezegd dat we al duidelijk hebben hoeveel nultredenwoningen er zijn. We zijn aan het definiëren wat die andere woningen zijn, zodat we dat uiteindelijk kunnen gaan monitoren. Daarnaast heb ik twee keer in het jaar overleg met de woningbouwregio's waar de woondeals mee gesloten zijn. Het is ook daar onderwerp van gesprek.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Kunt u ons dan toezeggen dat we over de voortgang van het bouwen van die seniorenwoningen worden geïnformeerd? Kunt u dat toezeggen? Want het is heel belangrijk voor de doorstroom. Als ouderen naar een andere woning kunnen, komt er nieuwe woonruimte voor onze kinderen en kleinkinderen.

Minister **Keijzer**:

Zeker. En helemaal eens met het pleidooi van de heer Van Rooijen dat het geen pas geeft om tegen oudere mensen te zeggen dat ze maar hun huis uit moeten. Ik stoor me daar ook aan. Wij hebben voortgangsrapportages die ik aan de Kamer stuur. Volgens mij staat daar al een heleboel in, ook datgene waar de heer Van Rooijen naar vraagt. Ik ga even precies kijken — dat is een toezegging — of deze vraag daar ook in zit, en als dat niet zo is, of die erin kan. Maar ik kan geen ijzer met handen breken. Als er geen data zijn, kan ik die ook niet aan u geven. De bereidheid om dat te doen, is er wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik sluit de beraadslaging.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Ik stel voor vanavond te stemmen over het wetsvoorstel, zoals besproken in het College van fractievoorzitters. Kan de Kamer daarmee instemmen? Dat is het geval. Ik stel voor dan ook over de ingediende moties te stemmen. Aldus besloten. Ik dank de minister voor haar aanwezigheid in de Kamer en schors de vergadering voor enkele ogenblikken.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.