

Tweede Kamer, Staat van de Volkshuisvesting

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Concept

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 11 maart 2026 overleg gevoerd met mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de minister van Buitenlandse Zaken d.d. 13 februari 2026 inzake fiche: Mededeling De Europese Strategie voor woningbouw (22112, nr. 4275);**
- **de brief van de minister van Buitenlandse Zaken d.d. 13 februari 2026 inzake fiche: Mededeling Europees plan voor betaalbaar wonen (22112, nr. 4274);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 januari 2026 inzake voortgang Nationale Prestatieafspraken (29453, nr. 582);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 januari 2026 inzake beleidsreactie Staat van de corporatiesector 2026 (29453, nr. 581);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 26 januari 2026 inzake kabinetsreactie op onderzoek Regeldruk bij woningcorporaties (29453, nr. 580);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 januari 2026 inzake plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties (29453, nr. 579);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 9 januari 2026 inzake aanpassen methodiek maximale borg (29453, nr. 578);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 december 2025 inzake diverse ontwikkelingen in het woonbeleid (32847, nr. 1398);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 december 2025 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2025 (32847, nr. 1394);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 november 2025 inzake voortgang aanpak woondiscriminatie (32847, nr. 1391);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 november 2025 inzake het verbeteren van de huurbescherming voor arbeidsmigranten en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van huurcontracten "naar aard van korte duur" (29861, nr. 171);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 oktober 2025 inzake Woontoponderzoek "Investeringsklimaat Middenhuur" (27926, nr. 405);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 september 2025 inzake voortgang studentenhuusvesting september 2025 (33104, nr. 34);**

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2025 inzake ondersteuning realisatie middenhuur (27926, nr. 399);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 juli 2025 inzake ontwikkelingen woonbeleid (32847, nr. 1375);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 juli 2025 inzake interdepartementaal beleidsonderzoek (ibo) huursector (27926, nr. 398);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 juli 2025 inzake uitvoerbaarheid aangenomen amendementen wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Kamerstuk 36512) (36512, nr. 103);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 30 juni 2025 inzake appreciatie motie over vrijstelling overdrachtsbelasting voor taakoverdrachten tussen verenigingen en ANBI's (Kamerstuk 32847-1356) (32847, nr. 1370);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 30 juni 2025 inzake rapport Toezicht WSW 2024 (29453, nr. 577);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 april 2025 inzake weging ontwikkelingen huurmarkt (36496, nr. 74).

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

De fungerend voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Beckerman

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
De Vos

Voorzitter: Beckerman
Griffier: De Vos

Aanwezig zijn twaalf leden der Kamer, te weten: Beckerman, Claassen, Clemminck, Flach, Grinwis, De Hoop, Van Leijen, Mooiman, Nobel, Russcher, Steen en Wiersma,

en mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 14.00 uur.

De **voorzitter**:

Goedemiddag. Welkom bij de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vandaag is aan de orde het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting. Ik heet de minister, alle Kamerleden en natuurlijk iedereen die meekijkt van harte welkom. We hebben een strakke planning vandaag. De spreektijd is vastgesteld op vijf minuten per fractie. Ik zou de Kamerleden willen voorstellen om in de eerste termijn van de Kamer drie interrupties op elkaar te hanteren. Op die manier hopen we genoeg tijd te hebben om vier interrupties op het kabinet te kunnen plegen. Bent u daarmee akkoord? Ik zie geen hele verdrietige gezichten.

Door het lid Claassen is toestemming gevraagd om deel te nemen aan deze commissievergadering. Zijn er mensen die daar bezwaar tegen hebben? Dat is niet het geval. Daar komt hij weer goed mee weg!

We gaan naar de eerste spreker van dit commissiedebat. Dat is het lid De Hoop. Hij spreekt namens GroenLinks-PvdA. U heeft vijf minuten, meneer De Hoop.

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

Dank, voorzitter. Het is mijn eerste debat met deze minister. Het is misschien gek dat ik dat ook doe, maar ik wil haar ook welkom heten in deze commissie en heel veel succes wensen. In de uitingen die ze de afgelopen week deed op de televisie, zag ik hoe belangrijk huisvesting, en zeker sociale huisvesting, voor haar persoonlijke verhaal is geweest. Ik hoop daarin dus de verbinding te zoeken met deze minister en te kijken hoe we het voor heel veel meer mensen in Nederland kunnen realiseren.

Voorzitter. We spreken vandaag over de volkshuisvesting, oftewel over de vraag hoe we mensen in ons land aan een goeie woning helpen. Het gaat om een fijne plek om thuis te komen, om vaste grond onder de voeten. Dat is de absolute basis om een leven op te bouwen. Daarom staat in artikel 22, lid 2 van onze Grondwet dat de overheid daarin een taak heeft.

Maar voor te veel mensen blijft zo'n thuis onbereikbaar. In de Staat van de Volkshuisvesting zien we een tekort van 400.000 woningen. De gemiddelde huur in de vrije sector ligt rond de €2.000 per maand. Veel mensen zijn bijna de helft van hun inkomen kwijt aan huur. Voor een gemiddeld koophuis moet je nu vaak al een ton eigen spaargeld meebrengen. Alsof gewone mensen dat zomaar hebben liggen! Op deze manier raakt een betaalbare woning voor heel veel gewone mensen uit zicht. Dat is geen natuurverschijnsel, maar het gevolg van politieke keuzes. Al jaren zien we dat de woningmarkt niet werkt. Toch blijft de politiek maar kiezen voor diezelfde markt.

Ook nu weer. In de vorige verkiezingsprogramma's werden grote beloftes gedaan. Het ging om nieuwe steden — tien zelfs! — om miljardeninvesteringen en om een enorme bouwimpuls. Maar in het coalitieakkoord is daar weinig van overgebleven. De VVD heeft de onderhandelingen gewonnen, zoals wel vaker gebeurt. De huren gaan omhoog, zo blijkt uit de doorrekeningen van het CPB. De wet van voormalig minister Hugo de Jonge om woekerhuren tegen te gaan wil de coalitie alweer aanpassen, nog voordat de evaluatie is afgerond. De hypotheekrenteaftrek blijft bestaan, terwijl we weten wat dat doet met de huizenprijzen. Zo blijven woningzoekenden op achterstand gezet worden ten opzichte van mensen die al een huis bezitten.

Voor woningbouwcorporaties — onze volkshuisvesters, zeg ik daar maar bij, aangezien we het over volkshuisvesting hebben — moet het toch ook een teleurstelling zijn geweest. Ze geven een duidelijk signaal: ze hebben een tekort van 20 miljard euro. Als de minister niet in actie komt, dan kunnen corporaties simpelweg niet genoeg woningen realiseren. Daarom begrijp ik niet waarom het kabinet de winstbelasting voor corporaties slechts deels wil afschaffen. Het zijn halve maatregelen. In vijftien Europese landen bestaat deze belasting helemaal niet. Klopt het dat als we die volledig afschaffen, er 120.000 woningen meer kunnen worden gebouwd dan met de huidige plannen, vraag ik de minister.

Voorzitter. Voor GroenLinks-PvdA zijn echt andere keuzes nodig. We moeten kiezen voor betaalbare woningen voor gewone mensen. Daarom presenteren wij vandaag, samen met de wethouders uit onze tien grootste gemeenten, een manifest voor de volkshuisvesting met concrete maatregelen. Ik zou dat via de bode graag overhandigen aan de minister en mijn collega's hier in de zaal.

Ik noem vier maatregelen uit dat manifest. Ten eerste: versterk de woningbouwcorporaties. Schaf de winstbelasting volledig af. Geef corporaties ruimte om ook voor de middenklasse te bouwen, via de geborgde financiering voor middenhuur. Waarom staat dat niet duidelijker in het coalitieakkoord?

De voorzitter:

Wilt u heel even wilt pauzeren vóór de tweede maatregel? Er is een interruptie voor u van de heer Nobel, VVD.

De heer Nobel (VVD):

Dit is precies hoe de VVD GroenLinks-PvdA kent: met rotsvast vertrouwen in de woningcorporaties. Op zich is het natuurlijk hartstikke goed als woningcorporaties woningen realiseren. Daar is de VVD ook niet op tegen. Maar als we kijken naar de afgelopen jaren, zien we dat de corporaties helemaal niet realiseren wat ze beloven. Dat staat los van alle zaken waar de heer De Hoop de minister nu op bevraagt. Is de heer De Hoop het met me eens dat de focus uiteindelijk veel meer zou moeten liggen op het toevoegen van woningen in het middensegment, betaalbare koop en middenhuur, in plaats van te fixeren op alleen sociale huurwoningen? Uiteindelijk gaan de woningzoekenden daar namelijk helemaal niet gebaat zijn. Zij zijn veel meer gebaat bij alle bouwers die in de woningmarkt willen investeren.

De voorzitter:

Oké, uw vraag is helder.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Nou, zeg dat maar tegen alle mensen die in de wachtrij staan voor een sociale huurwoning. Ik weet dat de partij van de heer Nobel, de VVD, vindt dat het eigenwoningbezit heilig is. Voor heel veel mensen is dat, allereerst, niet bereikbaar. Ten tweede staan er dus heel veel mensen in de wachtrij. In Amsterdam is dat meer dan tien jaar. Er zijn dus tal van gemeenten waar mensen echt behoefte hebben aan die sociale huurwoning. We weten dat het aantal sociale huurwoningen in Nederland alleen nog maar daalt, al ongeveer tien jaar lang. Dat komt doordat wij meer ruimte aan de markt hebben gegeven. Als die ruimte voor de markt ertoe zou leiden dat mensen die een gewoon salaris hebben, ook aan een koopwoning kunnen komen, had ik daar nog enig begrip voor gehad, maar we hebben juist gezien, deze week ook weer, dat een koopwoning voor heel veel mensen onbereikbaar is. Zorg dus voor betaalbare woningen. De partijen die dat het snelst kunnen realiseren, zijn gewoon de woningbouwcorporaties.

De voorzitter:

Het liefst de vragen iets korter en de antwoorden ook. Dat heeft ermee te maken dat we echt een strakke eindtijd hebben. Eerst is de heer Nobel, dan de heer Flach en dan de heer Mooiman.

De heer **Nobel** (VVD):

Nogmaals, de VVD is helemaal niet tegen de realisatie van sociale huurwoningen. Alleen, de fixatie van GroenLinks-PvdA op alleen dat segment is precies wat ervoor zorgt dat die wachtlijsten alleen maar toenemen, want mensen die in principe helemaal geen gebruik hoeven te maken van een sociale huurwoning zoeken zich nu rot op het middenhuursegment. De woningen in het middenhuursegment verdampen nu. We zagen afgelopen jaar 40.000 woningen verdwijnen uit het middenhuursegment. U wees er zelf al op dat voor een starter met een modaal inkomen op de koopmarkt een ton extra meegenomen moet worden. Ik hoop dat PvdA-GroenLinks deze periode samen met de VVD en andere partijen juist wil gaan kijken naar hoe we ervoor kunnen zorgen dat er meer wordt gebouwd in het middensegment. Dan moeten we minder reguleren, bijvoorbeeld met minder regels op het gebied van verduurzaming. Gemeenten als Amsterdam en Utrecht ...

De **voorzitter**:

Uw vraag, alstublieft.

De heer **Nobel** (VVD):

... doen veel meer dan wat wettelijk nodig is. Bent u bereid om samen met de VVD te zeggen: doe dat nou niet, hou je aan de eisen die er zijn en ga meer woningen bouwen?

De **voorzitter**:

We gaan terug naar de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

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

Wat mij wel verbaast als de heer Nobel zegt dat hij zo veel behoefte heeft aan woningen in het middensegment, is dat nota bene de coalitie zelf in het regeerakkoord bij die twee derde betaalbaar zegt: we willen daar meer betaalbare koopwoningen. De consequentie daarvan, als je 30% sociale huur hebt en ook nog een groot aandeel betaalbare koop, is dat je nog minder middenhuurwoningen gaat bouwen in de komende jaren. Dat zei IVBN nota bene ook zelf tegen de Kamer in de afgelopen weken. Ik zie dus een beetje een differentiatie tussen de inbreng van de heer Nobel en wat er in het regeerakkoord staat. Als je echt wilt zorgen voor betaalbare koopwoningen — ik ga dan iets zeggen wat de heer Nobel al helemaal niet leuk vindt — moet je de hypotheekrenteaftrek geleidelijk afschaffen, want die heeft een prijsopdrijvende werking. Dat zegt ongeveer elke woningbouwconoom, behalve als ze lid zijn van de VVD. Als de heer Nobel zich echt bekommert om betaalbare koopwoningen, doe dan wat met grond, want dat doet wat met de prijs, en doe wat met de hypotheekrenteaftrek. Anders is dit echt een gratuite inbreng.

De heer **Flach** (SGP):

Ik denk dat er twee grote problemen zijn op de woningmarkt: a het tekort aan woningen en b de onbetaalbaarheid ervan. Ik wil het hebben over de leennormen. Die zijn natuurlijk maximaal opgeschroefd en hebben ertoe geleid dat huizen eigenlijk een soort kunstmatige prijs hebben, die wordt bepaald door wat mensen kunnen betalen. Hoe kijkt de heer De Hoop naar het wat naar beneden brengen van de leennormen, die ook worden genoemd in dat CPB-rapport? Dat klinkt wat raar, want dan kunnen mensen even kort wat minder lenen, maar dat gaat een drukkend effect hebben op de prijzen.

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

Ik vind het echt een heel goed punt van de heer Flach van de SGP. Ik weet ook dat hij hier twee jaar geleden, zeg ik uit mijn hoofd, vanuit de SGP een soort van notitie over naar voren bracht. Daar stonden onder andere die leennormen in. Die zijn te ruim in Nederland, omdat ze zorgen voor een prijsopdrijvend effect. Als je kijkt naar de stijging van de woningprijs de afgelopen jaren, zie je dat die een-op-een oploopt met de leenruimte die mensen hebben en niet eens zozeer met het woningtekort. Ik vind het dus heel belangrijk om ook naar die knop te kijken. Er zijn meerdere fiscale knoppen waar we echt naar moeten kijken. Ik kijk dus graag met de heer Flach hoe we in de komende periode ook op fiscaal gebied en in die leenruimte de stappen kunnen zetten die nodig zijn.

De voorzitter:

Helder. Dan ga ik naar de heer Mooiman van de PVV.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. We kunnen een eind meegaan met het betoog van de heer De Hoop, zeker waar het gaat om betaalbare woningen en de bouw daarvan. Daarom is het, denk ik, ook ontzettend belangrijk dat we niet alleen inzetten op binnenstedelijke woningbouw, maar ook op buitenstedelijke woningbouw. Dat kan vaak goedkoper en gemakkelijker en levert daarom ook uiteindelijk een betaalbaardere huur- of koopwoning op. Toch zien we in heel veel provincies waar GroenLinks dan wel PvdA aan de macht is, of waar deze partijen samen aan de macht zijn, dat buitenstedelijke woningbouw juist ontzettend beperkt wordt. Wat vindt de heer De Hoop daar dan van?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

In de meeste provincies zit er een BBB-gedeputeerde aan de knoppen. Die willen liever niet dat er op het land gebouwd wordt, omdat dat bestemd is voor boeren. Ik denk dat het probleem meer zit in de grote ruimte die de landbouw inneemt als het gaat over grond. 60% van onze grond is in handen van de landbouwsector. Als je 1% daarvan voor woningbouw gebruikt, zou je heel erg veel kunnen doen. De heer Mooiman schetst, denk ik, wel terecht dat je buitenstedelijk ook dingen moet doen. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat het ook binnen mijn partij weleens tot discussie heeft geleid: pas nou wel op het groen; zorg voor genoeg natuur. Wij hebben daarover de afgelopen jaren ook gezegd: we moeten ook buitenstedelijk bouwen. Maar ik vind het ook belangrijk om met de ruimte die we hebben de juiste dingen te doen. Er staan in Nederland meer dan 90.000 panden leeg. Daarin kunnen we ook heel veel woningen realiseren, zeg ik tegen de heer Mooiman via de voorzitter.

De voorzitter:

De heer Mooiman en daarna mevrouw Wiersma.

De heer Mooiman (PVV):

Om toch op het eerste punt terug te komen: ik denk dat het goed is dat GroenLinks-PvdA aangeeft toch mee te willen kijken naar buitenstedelijke woningbouw. Het frame dat wordt opgeworpen is dat boeren en woningbouw elkaar in de weg zouden staan. Dat deel ik niet. Als we kijken naar het totale bodemgebruik van Nederland, dan zien we dat 6% bestemd is voor wonen. Daar staan 8,3 miljoen woningen op. Er is natuurlijk meer grond waar je naar zou kunnen kijken. Ik denk alleen dat we er niet aan ontkomen om, als we de woningnood op willen lossen en we die 100.000 woningen willen halen, buitenstedelijk te bouwen. Wij willen straks — ik zal daar in mijn termijn ook wat over

zeggen — voorstellen indienen om dat ook echt gaan realiseren. We hopen dat wij daarin samen kunnen optrekken.

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

Duidelijk. De heer Mooiman spreekt hier tegen een boerenzoon. Ik weet hoe belangrijk landbouwgrond en grond voor boeren is. Maar we weten ook dat het echt heel veel ruimte inneemt in Nederland en dat er de komende periode ook boeren zullen stoppen. Dus zorg er daarom voor dat je de juiste keuzes maakt over de grond waar het om gaat en dat je daar publiek zorgt voor woningbouw of uitbreiding van natuur. Dat zal gedeeltelijk ook buitenstedelijk moeten gebeuren. Dat erken ik ook vanuit mijn fractie.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):

Ik moet natuurlijk ook even reageren op de patstelling tussen woningen en boeren. Waar het BBB aangaat: mijn partij heeft nooit gezegd dat die twee elkaar bijten, juist omdat voor woningbouw slechts een heel klein deel nodig is en daar nog geen boer slechter van geworden is. Sterker nog, de vorige BBB-minister heeft daar in de Nota Ruimte juist extra gebieden voor willen aanwijzen. Het lid De Hoop refereert aan provincies. Is hij het met mij eens dat het aanwijzen van woningbouwlocaties uiteindelijk toch echt bij primair bij gemeentes ligt? Ik heb het bijvoorbeeld over bestemmingsplanwijzigingen, waarbij we natuurlijk ook een heleboel mitsen en maren zien. Maar er zit op dit moment nog geen enkele BBB'er in het college of in de raad.

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

Nee. Nou was er wel een BBB-minister van Landbouw. Die kennen wij beiden. Ik denk dat de stikstofaanpak van de voormalige minister van Landbouw behoorlijk wat woningbouwproblemen veroorzaakt heeft en dat er vertraagd is. Mevrouw Wiersma heeft gelijk: er zijn nog geen BBB-wethouders. Die zullen er misschien de komende periode wel komen. Maar er zijn natuurlijk wel heel veel BBB-gedeputeerden die op het gebied van landbouw- en stikstofbeleid echt vertraging hebben veroorzaakt als het gaat om woningbouw. Ik hoop dat dit kabinet daar andere stappen op neemt en ook dat niet alleen deze D66-minister van Volkshuisvesting dat doet, maar ook de landbouwminister. Wat dat betreft kan er ook samengewerkt worden met GroenLinks-Partij van de Arbeid, zeg ik daarbij.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):

Ik denk inderdaad dat we die voormalig minister van Landbouw beiden goed kennen. Er ligt een heel concreet uitgewerkt voorstel om de rekenkundige ondergrens te verhogen. Daar zal in ik mijn bijdrage ook iets over zeggen. Daarmee kan 88% van de woningbouw gewoon doorgang vinden. Maar ik moet helaas concluderen dat de partij van de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA tegen dat voorstel is. Stel dat woningbouwlocaties met simpele voorstellen komen, onder andere het verhogen van de rekenkundige ondergrens. Kan ik hieruit opmaken dat de partij van de heer De Hoop daar dan toch een handtekening onder gaat zetten?

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

Nee, en dat hoeft ook helemaal niet. Het zijn namelijk allemaal voorstellen die nog steeds niet juridisch houdbaar zijn gebleken. Ik vind het een hele leuke theoretische discussie die hier gevoerd wordt — het wordt op deze manier ook een beetje een landbouwdebat — maar op het moment dat we niet aan natuurherstel doen, kun je van alles en nog wat willen met die rekenkundige ondergrens, maar daar kun je juridisch

niets mee. Je zult dus eerst wat moeten doen op het gebied van natuurherstel. Als we dat doen, ontstaat er ook heel veel meer ruimte voor woningbouw. Dat ben ik met mevrouw Wiersma eens. Je zult dan wel eerst in de landbouwsector moeten ingrijpen, die ons beiden lief is — ik wilde bijna "ús beide" zeggen, zoals in het Fries. Dat is iets waar BBB en GroenLinks-Partij van de Arbeid anders over denken.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):

Het verhogen van de rekenkundige ondergrens gaat eigenlijk uit van het met iets meer praktisch inzicht herstellen van een juridische modellenwerkelijkheid. Op dit moment gaat die uit van 0,07 gram per 10.000 vierkante meter. Dat zou zogenaamd een effect hebben, maar dat is gewoon niet het geval. Erkent het lid De Hoop dat daarin sprake is van een modellenwerkelijkheid? Erkent hij dat de meeste woningbouwlocaties een zodanig laag effect wat betreft depositie hebben dat dat überhaupt geen effect heeft op natuurgebieden? Dat staat namelijk los van het beleid dat gevoerd wordt op natuurherstel.

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

Ik heb niet echt zin om een discussie te voeren over modellenwerkelijkheid. De werkelijkheid is dat er op dit moment 400.000 mensen op zoek zijn naar een woning. Dat komt deels ook doordat er onvoldoende goede stikstofaanpak is geweest vanuit het vorige kabinet. BBB heeft daarin een behoorlijke vinger in de pap gehad. Ik zou vooral vooruit willen kijken met dit kabinet en deze minister om te kijken hoe we kunnen zorgen voor meer betaalbare woningen. Een deel daarvan zit in de stikstofaanpak. Een ander deel zit in hoe je de juiste dingen doet met de grond die we in Nederland hebben. Ik wil daar vandaag graag een debat over voeren.

De **voorzitter**:

Dan kunt u uw betoog vervolgen.

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

Ik zit even te kijken bij welk punt ik was. Ik wilde naar mijn tweede punt toe. Ten tweede. Maak twee derde van alle nieuwbouwwoningen betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociaal. We debatteren daar volgende week ook over met deze minister. Wij zouden willen dat dat niet per regio, maar per gemeente gebeurt. Ik zal daar volgende week ook een amendement over indienen, samen met collega Grinwis.

Ten derde. Geef gemeenten de mogelijkheden om beleggers te beboeten wanneer zij woningen leeg laten staan. In tijden van woningnood is leegstand onacceptabel. Steden als Haarlem, Amsterdam en Utrecht laten zien dat streng optreden heel snel, in een jaar tijd, honderden woningen oplevert voor mensen om in te wonen. Hoe staat het met de uitvoering van onze aangenomen leegstandsheffing? We hebben gehoord dat daar lange tijd geen handtekening onder is gezet. Ik wil daarover graag de stand van zaken horen van de minister.

Ten vierde. Behoud de opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht, die het kabinet wil afschaffen. Waarom kiezen voor afschaffing? Huizen zijn er om in te wonen, niet om te verzamelen. Gemeenten moeten toch zelf kunnen bepalen dat kopers in bepaalde wijken ook daadwerkelijk zelf in hun woning gaan wonen? Ik snap echt niet waarom de minister en dit kabinet daarvan af willen wijken.

Voorzitter, ik rond af. De staat van de volkshuisvesting is zorgelijk. Onze volkshuisvesters, de corporaties, hebben steun nodig. Het bouwen van betaalbare woningen zit in het DNA van mijn partij. Rode wethouders in de vorige eeuw en onze groene en rode wethouders nu hebben corporaties in staat gesteld om goede en betaalbare woningen te bouwen voor gewone mensen. Het is tijd dat er ook hier in Den Haag weer voor die oplossingen wordt gekozen. Wij werken daarin graag samen met dit kabinet.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Wiersma, wilt u als tweede spreker? Dat is geen probleem. Mevrouw Wiersma, BBB.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):

Dank, voorzitter. Ik ga in overleg met mijn collega van de SGP even eerst. Ik zal mijn inbreng hier doen, maar daarna moet ik weg. Dat is niet omdat ik het niet belangrijk vind om hier bij te blijven, maar omdat er een rondetafel gaande is over zelfdoding bij jongeren, waar ik graag bij aansluit. Dus dank aan de heer Flach.

Dit is mijn tweede debat, met dezelfde minister overigens. Het gaat ook over een heel belangrijk punt. Woningnood is geen abstract beleidsprobleem meer. Het is de dagelijkse realiteit voor honderdduizenden mensen. Het is de realiteit voor jongeren die op dit moment noodgedwongen op hun zolderkamer blijven wonen en voor gescheiden ouders die op dit moment niet uit elkaar kunnen, omdat ze niet beiden een geschikte woning kunnen vinden. Het is ook de realiteit voor ouderen die vastzitten in een grote woning, omdat er nergens een passende, betaalbare huurwoning te vinden is.

Voor 87% van de Nederlanders was wonen hét onderwerp bij de verkiezingen in 2023. Dat is niet zomaar een signaal; dat is een noodkreet. Toch blijft het woningtekort op dit moment steken rond 4,8%. Dat zijn bijna 400.000 woningen. We horen al jaren woorden als "regie", "versnellen" en "doorbraken". Ik weet hoe lastig het is, maar op dit moment verandert er voor de mensen die al jaren wachten op een woning bitter weinig. Daarom wil ik de minister vragen welke concrete stappen zij, voor al die jongeren die op dit moment niet van hun zolderkamer afkomen, gaat nemen om op korte termijn resultaten te boeken en stappen te zetten om dit tekort in te lopen. Nog belangrijker: wanneer verwacht zij dat Nederland voor het eerst een daling van dit percentage zal zien? Kan de minister daar een jaartal bij noemen? We weten dat uitgezet beleid pas later effectueert, maar ik ben benieuwd naar het beeld daarbij.

We kunnen plannen maken tot we een ons wegen, maar als bouwen onmogelijk gemaakt wordt door regelgeving, blijven het papieren plannen. Het zal u niet verbazen — we hebben het er zojuist in het debatje met het lid De Hoop ook al even over gehad — dat ik vind dat het stikstofslot gewoon van de deur moet. Daarnaast spelen er nog andere problemen voor het halen van targets, zoals voldoende arbeidscapaciteit. Daar wil ik niets aan afdoen, maar stikstof mag geen drempel zijn. In de eerste helft van 2025 daalde het aantal bouwvergunningen nabij Natura 2000-gebieden met 30%. Dat betekent dat woningprojecten in grote delen van het land praktisch stilvallen. De sector wordt ondertussen geconfronteerd met nieuwe juridische onzekerheden, zoals rond de uitspraak over intern salderen. Daarom heb ik een simpele en fundamentele vraag aan deze minister. Is zij net zo gemotiveerd als de vorige minister van VRO om te helpen de rekenkundige ondergrens te verhogen? Het onderzoek dat ik net al aanhaalde, laat zien

dat daarmee 88% van de woningbouwprojecten binnen de stikstofbuffer gewoon door kan gaan, terwijl die projecten nagenoeg weinig effect hebben op de naastgelegen natuurgebieden. Ziet de minister dit ook als een van de oplossingen die eigenlijk zo snel mogelijk, het liefst nog dit jaar — de provincies willen dat ook — moet worden ingevoerd?

Voorzitter. BBB gelooft ook dat we anders moeten kijken naar waar we bouwen, en misschien ook naar wat we bouwen. We moeten niet alleen kijken naar grootschalige megaprojecten waarbij het tien of vijftien jaar duurt voordat de eerste schop de grond in gaat, maar we moeten ook simpelweg bouwen met gezond verstand en met de gedachte van het "straatje erbij". Uit een onderzoek in Gelderland blijkt dat daar 35.000 hectare aan mogelijkheden ligt voor kleinschalige woningbouw. Dat zijn 260.000 woningen die relatief snel gerealiseerd kunnen worden door aan de randen van dorpen en steden dat straatje erbij te bouwen. Dit soort projecten hebben grote voordelen. Ze zijn snel te realiseren, sluiten aan op de bestaande voorzieningen en infrastructuur, en versterken de leefbaarheid van dorpen. De gemeentes lopen op dit moment vast in landelijke programmeringsregels, quota en stapels procedures. Daarom de vraag aan de minister: is zij bereid om de landelijke programmerings- en quoterings-eisen te schrappen voor kleine woningbouwprojecten, bijvoorbeeld die tot 50 woningen? Het blijkt namelijk dat generieke quoterings-eisen voor kleine projecten soms belemmerend werken. Het is bijvoorbeeld vaak lastig om de 30% sociale huurwoningen rendabel te realiseren. Wil zij gemeenten de ruimte geven om weer te bouwen voor hun eigen inwoners?

Voorzitter. Dan de woningcorporaties, de ruggengraat van onze volkshuisvesting. Die ruggengraat staat onder druk. Volgens een recente berekening — het werd zojuist ook genoemd — is het financiële tekort bijna 20 miljard. Door hogere renten en stijgende onderhoudskosten is de investeringsruimte met 22% afgenomen. Als we niets doen, betekent dat 43.000 minder woningen. Daarom heb ik de vraag aan de minister welke oplossingsrichting zij ziet om dat tekort van 19,4 miljard te dichten.

De **voorzitter**:

Wilt u richting een afronding gaan?

Mevrouw **Wiersma** (BBB):

Ja, zeker. Erkent de minister dat het huidige verdienmodel, waarbij corporaties verlies lijden op de woningen, op termijn simpelweg onhoudbaar is? Welke oplossingsrichtingen ziet zij daarvoor?

Nederland heeft huizen nodig. Het gaat uiteindelijk namelijk om één vraag: wanneer kunnen de jongeren die nu noodgedwongen op zolder verblijven, eindelijk een eigen voordeur krijgen?

Dank.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat was mevrouw Wiersma. Zij sprak namens de BBB. Dan ga ik naar de heer Flach. Hij spreekt namens de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Ook ik zal niet het hele debat kunnen bijwonen, omdat ik parallel

hieraan het debat over de begroting van Sociale Zaken doe. Ik probeer bij een deel van dit commissiedebat te zijn.

Voorzitter. Afgelopen maandag besprak deze commissie de toekomst van de ruimte in Nederland en vandaag spreken we over een letterlijk beeldbepalend thema hierin, namelijk volkshuisvesting. Voor beide onderwerpen is deze minister sinds enkele weken verantwoordelijk. Ik wil haar nogmaals veel succes en wijsheid wensen. In dit voor mij eerste debat met deze minister zou ik allereerst haar visie op volkshuisvesting willen vragen. Wat ziet zij als de grootste uitdagingen de komende tijd en welke stempels wil zij gaan drukken?

De problemen zijn namelijk groot. Dat hoeft ik de minister niet te vertellen. De reflex is uiteraard om gelijk in oplossingen te denken. Zeker, dat is nodig, maar de SGP hamert ook steeds op oorzaken. Ik noem gezinsverdunding. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt razendsnel. Daarnaast zijn demografische ontwikkelingen, zoals immigratie, belangrijke aanjagers van het woningtekort. Ik hoor graag een reflectie van de minister op dit vaak onderbelichte onderwerp, de oorzaken van het tekort.

Voorzitter. De uitdagingen op de woningmarkt zijn groot en de Staat van de Volkshuisvesting laat dat zien, maar nog belangrijker is dat het te zien is in de levens van heel veel mensen, van ouderen die niet kunnen doorstromen tot starters die geen woning kunnen vinden. Daar komen allerlei uitdagingen bij, van verduurzaming en huurprijzen tot aandachtsgroepen. Ik heb overigens eerder een amendement ingediend om 20 miljoen euro vrij te maken voor de Regeling huisvesting aandachtsgroepen, naast een amendement om 10 miljoen te reserveren voor de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting. Van harte aanbevolen, zeg ik tegen mijn collega's. Het is een stukje reclamezendtijd.

Voorzitter. Veel woningzoekenden kunnen er helaas over meepraten: de huizenprijzen rijzen de pan uit. Vorige week kwam in het nieuws dat doorsnee inkomens een ton missen om een eigen huis te kopen. Er ligt een stevig rapport van het CPB onder, namelijk de eerste Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt. Die is opgesteld naar aanleiding van de discussie over de leennormen en zoals verzocht in mijn motie van december 2024. Het rapport is klip-en-klaar. De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt is de afgelopen tien jaar aanzienlijk verslechterd. Het CPB laat zien dat hogere leennormen fors nadelige gevolgen hebben. Deelt de minister deze constatering? Wat betekent dat in de praktijk?

Het rapport laat zien dat stijgende huizenprijzen ook het gevolg zijn van politieke keuzes. Daar komt overigens nog bij dat de woningen ook steeds kleiner worden. Je moet dus steeds meer gaan betalen en je krijgt er minder meters voor terug. Wat gaat de minister hier concreet aan doen? Los van meer bouwen uiteraard, want dat alleen is echt onvoldoende. Het is tijd voor een fundamentele hervorming van het financiële woonbeleid.

Voorzitter. Een van de opstoppers in de woningbouw is de vergunningverlening. Bouwers en ontwikkelaars moeten nu te vaak te lang wachten op groen licht. De beslistermijnen worden te vaak niet gehaald. Als uiterste consequentie kun je dan uiteraard de *lex silencio positivo* weer invoeren zoals deze ooit bestond, de vergunning

van rechtswege als er niet op tijd wordt besloten, maar dat vind ik voor nu nog wel te ver gaan. Tegelijkertijd lijken de consequenties voor overheden nu te laag. Ik zoek daarom wel naar manieren om de drempels te verhogen voor gemeenten die te laat beslissen. Hoe ziet de minister dit? Hoe kunnen die drempels worden verhoogd?

Voorzitter. Dan de middenhuur. Veel middenhuurwoningen zijn verkocht terwijl de nieuwbouw tegenvalt. Kortom, er is een afnemend aanbod, zoals ook het onderzoek van SEO naar het investeringsklimaat voor middenhuur concludeert. Veel extra regels, een oplopende heffing op vermogen en de Wet betaalbare huur hebben een stevige knauw gegeven. In het coalitieakkoord las ik dat het kabinet het investeringsklimaat voor de huurmarkt wil verbeteren. In de budgettaire bijlage staat echter alleen maar dat het kabinet de overdrachtsbelasting voor particuliere verhuurders met 1 procentpunt wil verlagen. Dat is in de ogen van de SGP onvoldoende om het investeringsklimaat te verbeteren. Wat gaat de minister nog meer doen? Wordt de regulering van de huurmarkt versoepeld? De voorganger van deze minister had daar plannen voor en die zijn vorig jaar in de ijskast gezet. Wat gaat deze minister daarmee doen? Als we de middenhuur willen stimuleren, moeten we namelijk ook iets doen aan de regulering.

Daarnaast zijn de Europese regels voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen eindelijk versoepeld. Wanneer kunnen we de doorvertaling in nationale regels verwachten?

Tot slot. Het vorige kabinet heeft besloten om permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken. Dat lijkt logisch, maar daar komt heel veel achter weg, getuige ook de uitvoeringstoets. In het coalitieakkoord staat dat het kabinet hier verder mee wil gaan. Hoe ziet deze minister dat concreet voor zich?

Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat was de heer Flach. Hij sprak namens de SGP. Dan ga ik naar de heer Mooiman. Hij spreekt namens de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Het is goed dat we vandaag weer spreken over de staat van de volkshuisvesting, want dat is hard nodig. We hebben immers te maken met een enorme woningcrisis. Het tekort aan woningen is inmiddels al opgelopen naar meer dan 410.000. Koop- en huurprijzen zijn door schaarste naar recordhoogte gestegen. Nog nooit was een huis zo duur. De gemiddelde prijs van een bestaande woning lag in het laatste kwartaal van vorig jaar op wel €502.000. Dat is voor het eerst meer dan een half miljoen. Het is een trieste mijlpaal. Ook de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zitten nog altijd muurvast. Gemiddeld sta je in Nederland zo'n zeven tot tien jaar op een wachtlijst, terwijl wachttijden van vijftien jaar geen uitzondering meer zijn en je in sommige gemeenten zelfs twintig jaar moet wachten op een woning. De woningcrisis zorgt ervoor dat jongeren en starters steeds vaker geen woning meer kunnen vinden, waardoor levens worden uitgesteld. Maar ook voor ouderen die willen doorstromen naar een passendere woning of die in een andere levensfase terechtkomen, is vaak niets beschikbaar. We moeten daarom aan de slag om ervoor te zorgen dat er snel betaalbare en ook passende woningen worden gebouwd.

Om de benodigde woningen te realiseren, is het belangrijk dat we inzetten op en-en en dus niet of. We zullen binnenstedelijk meer bij moeten gaan bouwen en ook met optoppen, splitsen en transformeren kan er meer. Maar daarnaast zullen we serieus aan de slag moeten gaan met buitenstedelijke woningbouw en er dus ook de ruimte aan geven. Ontzettend veel gemeenten staan in de startblokken om te bouwen, maar toch zien we dat de opgave nog altijd vastloopt in beleid en procedures met een remmend effect op de woningbouw.

Neem bijvoorbeeld de gemeente Kaag en Braassem, een meerkernige gemeente die graag aan de slag wil met de woningbouw voor haar inwoners. Ze hebben daar ook veel plannen voor, of het nou in het dorp Rijpwetering, Oud Ade of Roelofarendsveen is. De plannen zijn er en de behoefte is er. Maar ondanks dat er veel steun is voor woningbouw, blokkeert de provincie Zuid-Holland de plannen. De provincie staat immers geen woningbouw buiten BSD toe, of dat nou op een ongebruikt trapveldje is of op een verouderd glas- en tuinbouwbedrijf. Wat ons betreft is het een slechte zaak dat hele gebieden zo op slot worden gezet. We willen dan ook van de minister horen hoe zij ernaar kijkt dat de provincie Zuid-Holland zulk ruimtelijk beleid blijft voeren, juist gelet ook op de tik op de vingers die oud-minister Hugo de Jonge aan deze provincie gaf.

Ook willen we in dat kader van de minister weten wat de status is van de aangenomen motie omtrent woningbouw in het dorp Koudekerk in Alphen aan den Rijn, waar al decennia geen woningbouw heeft plaatsgevonden en waarbij de Kamer de minister heeft verzocht om juist met de provincie in gesprek te gaan en desnoods over te gaan tot het inzetten van instrumentarium.

Waar het gaat om woningbouwlocaties van het kabinet zelf, zouden we van de minister willen weten welke locaties zij nu concreet gaat benoemen tot grootschalige woningbouwlocaties. In het coalitieakkoord wordt uitgegaan van de 21 bestaande locaties en 9 nieuw te benoemen locaties. Kan de minister daarop reflecteren? Wat zijn nou echt de plannen?

Voorzitter. Dan nog een aantal zaken waar we aandacht voor willen vragen. Neem de bovenwettelijke eisen aan woningbouw. Er zijn meerdere moties door deze Kamer aangenomen om hiertegen op te treden, maar vooralsnog gebeurt er weinig. Hoe gaat het kabinet deze tot uitvoering brengen?

Ook willen we van de minister weten hoe zij kijkt naar de situatie omtrent bouwleges, die in veel gemeenten fors uiteenlopen en veelal ook fors omhoogschieten, met duurdere woningen als gevolg. Vereniging Eigen Huis heeft hier eind vorig jaar onderzoek naar gedaan. Waar je in Haarlemmermeer €328 betaalt, betaal je in Zeist wel €17.000 voor dezelfde vergunning. En zo zijn er nog meer voorbeelden.

Dan de sociale sector. Uit de Staat van de corporatiesector blijkt dat de totale onderhoudslasten voor corporatiewoningen in zeven jaar tijd met 60% zijn gestegen. Tegelijkertijd stelt de corporatiesector zelf middelen tekort te komen om aan de woningbouwopgave te voldoen. We hoorden het net ook al. Een van de oorzaken die onder andere de Woonbond noemt betreft private-equitypartijen. Maar welke oorzaken ziet deze minister?

Ik blijf bij de sociale sector. Wij willen graag van de minister horen hoe zij kijkt naar de discussie over het woningverdeelsysteem in Ridderkerk. Die gemeente wil haar eigen woningverdeelsysteem hanteren, om zo te zorgen dat haar eigen inwoners ook echt in aanmerking komen voor de woningen aldaar.

Tot slot, voorzitter. Hoewel de bouw van woningen van groot belang is om de tekorten aan te pakken, zal er meer nodig zijn dan bouw alleen om de woningcrisis te bedwingen. We zullen niet alleen iets moeten doen aan de aanbodzijde, maar ook aan de vraagkant. Dat wil zeggen dat we met name asielmigratie flink moeten aanpakken. We willen dan ook van de minister horen hoe zij de samenhang ziet tussen de instroom en de woningbouwopgave, en welke stappen het kabinet gaat nemen om de druk terug te dringen. Wat gaat het kabinet bijvoorbeeld doen met de wet tot het verbod op de voorrang voor statushouders? Graag een reactie.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Mooiman. U kondigde aan dat u door uw tijd heen zou gaan, maar dat valt zeer mee. Ik ga nu naar de heer Clemminck, die spreekt namens JA21.

De heer Clemminck (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Ik kan me aansluiten bij een aantal opmerkingen van de collega's voor mij. De problemen ten aanzien van de woningbouwopgave zijn geen natuurverschijnsel. Die zijn het gevolg van een combinatie van politieke keuzes. Het jarenlange bestaan van regelgeving, prijsregulering en overheidssturing heeft de woningmarkt steeds verder vastgezet, ondanks allerlei goede bedoelingen. Voor JA21 begint alles bij het individu als onderdeel van zijn gemeenschap. Daarom zien we graag meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en kijken we met interesse naar het initiatiefwetsvoorstel van collega Beckerman over de wooncoöperaties.

Maar de woonopgave overstijgt uiteindelijk ook het vermogen van het individu. Voor JA21 komt dan de markt in beeld, dus projectontwikkelaars, beleggers en bouwbedrijven. Dat zijn de partijen die daadwerkelijk bouwen, investeren en risico's nemen. Hier gaat het wat ons betreft mis. Deze projectontwikkelaars, verhuurders en bouwbedrijven worden in het verdachtenbankje geplaatst. Het heil moet van de overheid komen. We hebben meer marktwerking en minder overheid nodig om de woningopgave op te pakken. De overheid bouwt geen huizen. Ik heb althans nog nooit een ambtenaar gezien die naar buiten liep om een huis te bouwen. De overheid neemt ook niet het investeringsrisico om woningen te bouwen; dat doen particuliere investeerders en institutionele beleggers. En de overheid weet niet wat de behoefte van Nederlanders echt is. Laat dat maar over aan ontwikkelaars en makelaars, want zij willen niet met een onverkocht huis blijven zitten.

Kan de minister reflecteren op de fundamentele balans tussen enerzijds de markt en anderzijds de overheid en het huidige woonbeleid? Erkent zij dat de huidige koers, met steeds meer regulering en sturing vanuit Den Haag, het investeringsklimaat voor woningbouw juist verslechtert en de bouwproductie daarmee afremt in plaats van versnelt? En is de minister serieus beleid om te kijken naar een koers waarbij de overheid minder gaat sturen op detailniveau en juist meer ruimte gaat geven aan marktpartijen om woningen te realiseren?

Voorzitter. Elk debat over de woonopgave is zinloos als we het niet kunnen hebben over de vraagkant. De woningnood is geen natuurverschijnsel, maar een groot gevolg van massamigratie en opengrenzenbeleid. De massamigratie, zoals ingezet door opeenvolgende kabinetten van deze partijen, vergroot het woningtekort, verlengt de wachtlijsten voor een sociale huurwoning en vergroot de prijsstijgingen. Een positief migratiesaldo van 107.000 in 2024 en een positief migratiecijfer van 137.000 in 2023: de afgelopen jaren kwam er jaarlijks een stad als Zwolle bij. Bijna 50% van de nu te bouwen woningen moeten we bouwen om deze massamigratie op te kunnen vangen. Het is, werkelijk waar, dweilen met de kraan open. En iedereen ziet dit. Graag een reflectie van deze minister. Concreet wil ik weten of de minister de noodzaak ziet om migratie te beperken vanuit haar verantwoordelijkheid en haar doelstelling om het woningtekort aan te pakken. Is zij vanuit haar verantwoordelijkheid voor volkshuisvesting bereid om binnen het kabinet expliciet te pleiten voor een beperking van migratie en van de huidige instroom om het woningtekort op te lossen?

Voorzitter. Een overheid die de markt wantrouwt ...

De voorzitter:

Als u één moment wacht, is er een interruptie voor u van de heer Flach, SGP.

De heer Flach (SGP):

Ik heb het in mijn bijdrage ook gehad over de vraagkant. Toen heb ik naast migratie ook relatie genoemd. Is JA21 het met de SGP eens dat we ook aan die kant zouden moeten kijken naar de rol van de overheid? De overheid is natuurlijk geen datingbureau, maar er zijn nu in Nederland 700.000 mensen die een relatie hebben en beide in een aparte woning wonen. Als ze daar zelf voor kiezen is dat helemaal prima, maar stel nu dat er allerlei belemmeringen zijn op fiscaal gebied, of andere zaken waarop de overheid invloed heeft. Zouden we ook daar niet naar moeten kijken, om ook daarmee een aantal woningen vrij te spelen?

De heer Clemminck (JA21):

Ik ben mij er zeer van bewust dat de gezinsverdunning ook een veroorzaker is aan de vraagkant. Migratie is dus niet het enige. Het lijkt mij wel ingewikkeld om als overheid in het privéleven en het sociale leven van mensen te gaan zitten, in alle eerlijkheid. Ik wil best kijken naar fiscale maatregelen die mensen er wellicht van weerhouden om samen iets te doen, maar in algemene zin zou ik zeer terughoudend willen zijn als het gaat om de privésituatie van mensen.

De heer Flach (SGP):

Dat snap ik op zich. Tegelijkertijd doet de overheid niks anders dan in het privéleven van mensen zitten, op allerlei vlakken. We zien dat er nood is onder mensen en dat er druk staat op relaties, en dat mensen wel hulp zoeken maar die niet kunnen vinden of niet kunnen betalen. Er zijn in een heel aantal gemeenten daarom al voorbeelden te zien waarin mensen heel laagdrempelig worden geholpen bij hun eigen hulpvraag, bijvoorbeeld met relatieloketten. Het initiatief moet wat mij betreft altijd bij mensen zelf liggen, maar zou ik JA21 aan mijn zijde kunnen vinden als we kijken wat er mogelijk is om ook aan die kant iets te doen aan de gezinsverdunning?

De heer Clemminck (JA21):

JA21 vindt dat de overheid juist minder in het privéleven van mensen zou moeten zitten in plaats van meer. Daarover gaat volgens mij ook mijn betoog. Laat het vooral aan burgers zelf over om keuzes te maken in hun leven en faciliteer als overheid als dat nodig is. Ik wil altijd naar voorstellen kijken, maar ik ben zeer terughoudend als het erom gaat in het privéleven van burgers in Nederland te gaan zitten. Dat zeg ik er in alle eerlijkheid bij.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Clemminck (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Een overheid die de markt wantrouwt en in de weg zit, daar was ik gebleven. En dan heb ik het over de Hugowet. Ik zeg daar overigens in alle eerlijkheid bij dat ik niet twijfel aan de intenties van de wet van destijds. Alleen blijkt het medicijn erger te zijn dan de kwaal. Grote zorgen heeft JA21 over het uitponden van woningen, waardoor middenhuur dreigt te verdwijnen. De Wet betaalbare huur is in werkelijkheid de Wet geen beschikbare huur geworden. Steeds meer signalen uit de markt laten zien dat er sprake is van minder investeringen, minder nieuwbouw en een krimpend huuraanbod. JA21 was tegen die wet en ziet die ook het liefst verdwijnen. De vorige minister was voornemens om binnen het woningwaarderingssysteem, het WWS, aanpassingen te doen om uitponding tegen te gaan. Voorbeelden zijn het zwaarder laten wegen van de WOZ en het schrappen van het minpunt bij het ontbreken van een buitenruimte. Gaat deze minister door op die weg? En op welke andere manier denkt de minister het uitponden te kunnen stoppen? De verlaging van de overdrachtsbelasting — mijn collega had het er al over — gaat geen soelaas bieden, ben ik bang. Wat gaat de minister dus nog meer doen?

Hoe beoordeelt de minister inmiddels de feitelijke werking van de Wet betaalbare huur? Is zij bereid om eerlijk te erkennen dat deze wet het investeringsklimaat van verhuurders heeft verslechterd en daarmee juist heeft bijgedragen aan het verdwijnen van huurwoningen uit de markt?

Voorzitter. Dan Europa en de Europese dimensie in het woonbeleid. JA21 maakt zich zorgen over de bemoeizucht van Brusselse bureaucraten. Wonen is altijd een nationale bevoegdheid geweest. Dat is ook logisch, want woningmarkten verschillen fundamenteel per land, per regio en misschien zelfs per stad. Gelukkig hebben wij de EU buiten de deur gehouden op het woonbeleid. Toch zien we de afgelopen jaren steeds meer een trend waarin de Europese Commissie met rapporten, strategieën en mededelingen komt. De vraag is waar dit stopt. De Nederlandse woningmarkt kampt al met enorme problemen. Extra Europese regels en rapportages helpen daar niet bij. Zet deze minister de kritische lijn van haar ambtsvoorganger voort ten aanzien van de Brusselse bemoeienis met het nationale woonbeleid? Graag een reactie.

De heer Van Leijen (D66):

Even over dat Europese woonbeleid. De heer Clemminck doet met zijn "we hebben het buiten de deur weten te houden" een beetje alsof wonen en Europa elkaar nooit raken, maar dat is natuurlijk niet zo. Als je kijkt naar de Europese woonplannen, zie je juist dat de Europese Commissie heel erg kijkt waar regeldruk verminderd kan worden, waar red tape verwijderd kan worden en waar de woningbouw versneld kan worden. Ziet u daarin ook niet een enorme kans?

De heer **Clemminck** (JA21):

Volgens mij leert de ervaring dat Europa altijd begint met onderzoek en analyses en aan het einde van de rit altijd komt met nieuwe wetgeving en regels. Een van de grote problemen op de woningmarkt — dat geldt ook voor de ruimtelijke ordening, waar wij afgelopen maandag over spraken in de commissie VRO — is juist dat wij door Europa bekneeld zijn in de keuzes die we willen maken. Volgens mij hebben de afgelopen jaren ons dus één ding geleerd: Europa binnenhalen is meer regulering.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat is natuurlijk een mooie stelling: Europa begint met analyses en rapporten en eindigt met wetgeving. Maar is de heer Clemminck ervan op de hoogte dat Europa juist met een wetsvoorstel gekomen is om dingen te versimpelen? Een versimpelingspakket, dat is wat Europa heel concreet heeft voorgesteld. Dat zou u juist goed in de oren moeten klinken.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dan ben ik toch bang dat de praktijkervaring met Europa echt iets anders laat zien. Nogmaals, als Europa binnenkomt, betekent dat uiteindelijk altijd dat er meer wetgeving komt, ondanks de goede bedoelingen die er misschien zijn. Overigens kies ik liever voor de nationale route. Dan kunnen wij als volksvertegenwoordigers van Nederland zelf bepalen welke regels we wel willen houden en welke niet.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Clemminck** (JA21):

Ik was gebleven bij de kritische lijn van de minister richting Brussel. Dan kom ik ook bijna aan het einde van mijn betoog.

Tot slot. Wat gaat nu de strategie van deze minister worden, met een minderheidscoalitie, ten aanzien van het woonbeleid? Blijft het kabinet vasthouden aan een model van steeds meer overheidssturing, prijsregulering en centrale planning, of kiest deze minister voor een koers waarmee er juist meer ruimte wordt geboden aan ondernemers, investeerders en bouwers?

Voorzitter. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dat was op de tweede af binnen de tijd, maar er is nog een interruptie, van mevrouw Steen van het CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik heb heel even het betoog van de heer Clemminck afgewacht, omdat ik dacht dat hij misschien nog een bocht zou nemen. Dat was niet zo. Ik heb hem ervoor horen pleiten dat dit vooral een nationale zaak moet zijn, dat we dit vooral niet aan Europa moeten overlaten, omdat we hier als natie zelf over moeten gaan. Daarvoor hoorde ik hem zeggen: we moeten het eigenlijk helemaal loslaten; de overheid heeft veel te veel gestuurd en daarom zitten we nu in de problemen. Ziet de heer Clemminck dan niet dat sinds de liberalisatie van de hele woningmarkt in de jaren negentig het woningtekort juist

is opgelopen in plaats van afgenomen?

De **voorzitter**:

Clemminck, JA21. En kan mevrouw Steen de microfoon uitzetten?

De heer **Clemminck** (JA21):

Ja, dat zie ik. Dat geldt overigens ook voor de massa-immigratie.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Maar kijk dan naar de studies van onder andere het PBL, waarin wordt gezegd: er zijn te veel regels, maar er is veel te weinig sturing. Ik hoorde u namelijk ook praten over regels. Bent u het daar dan mee oneens? Dit gaat toch ook over sturing?

De **voorzitter**:

Stelt u uw vragen alstublieft via de voorzitter, mevrouw Steen.

De heer **Clemminck** (JA21):

Excuus, ik heb de vraag niet helemaal begrepen. Misschien mag mijn collega die nog één keer herhalen?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik hoor meneer Clemminck aan de ene kant zeggen dat hij geen sturing wil, maar aan de andere kant hoor ik hem zeggen dat hij die wel wil. Ik pak dus even de studie van het PBL erbij, waarin er wordt gezegd dat er wel veel regels zijn — daar ben ik het trouwens ook mee eens — maar dat de overheid heeft verzuimd te sturen. Mijn vraag aan de heer Clemminck is dus of hij het oneens is met instituten zoals het PBL, die zeggen: regels afschaffen is prima, maar stuur als overheid alsjeblieft.

De heer **Clemminck** (JA21):

Dit is natuurlijk niet helemaal een zwart-wit scenario. Het gaat ook over de vraag waar je op stuurt en wat je wil loslaten. Laten we dan sturen op minder regels. Dat lijkt mij het beste.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Claassen. Hij spreekt namens de Groep Markuszower.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):

Dank u wel, voorzitter. Dit is mijn eerste debat met deze minister en het is überhaupt mijn eerste debat VRO, dus dat komt mooi uit. Ik ben ook wel blij dat we nu eindelijk een kabinet hebben "dat gaat bouwen". Volgens mij deden andere kabinetten dat ook, maar nu hebben we dus een kabinet dat gaat bouwen. Mijn verwachtingen zijn dus heel erg hoog! Ik ga ook heel goed luisteren als ik bij deze debatten zit. Ik ben natuurlijk nieuw op dit onderwerp. Ik heb een heleboel goede dingen gehoord. Maar ik heb ook een beetje een eigen verhaal. Dat ga ik u nu vertellen.

Dit is een belangrijk thema. Zo ongeveer heel Nederland zoekt een woning en ziet dat Den Haag niet met oplossingen komt die werken. Ondertussen zitten de ondernemers die huizen moeten bouwen met de handen in het haar, zien projectontwikkelaars alles vastlopen door de stikstofproblematiek en kunnen starters maar niet de woning betreden

waar zij al jarenlang op wachten. Helaas is de oorzaak eigenlijk simpel: regels, regels en nog meer regels. De oorzaak kunnen we hier zien, ook in de vorige debatten. Zelfs hier komen we er niet uit.

Dit land, specifiek de woningbouw, is jarenlang helemaal stukgeregeld, tot het punt waarop er nu dus geen huis meer gebouwd kan worden en nog geen meter snelweg uit de grond gestampt kan worden. Als er dan toch nog ergens ruimte gevonden wordt, dan wordt de boel stilgelegd omdat er weer een of ander bureaucratisch regeltje uit de hoge hoed getoverd wordt. Die komen inderdaad meestal uit de Europese Unie, maar anders verzinnen we ze zelf wel. Er wordt een vleermuis gevonden, waarna de bouw weer platligt. Er zijn belangenverenigingen met te veel tijd: de bouw ligt plat. Als er gemeenten zijn met een hekel aan ondernemers, ligt de bouw plat.

Voorzitter. De voorbeelden zijn legio, maar de oplossingen ook. Jarenlang D66-beleid — sorry, zeg ik tegen meneer Van Leijen naast mij — van nog meer regels, nog meer bureaucratie en nog meer schijnoplossingen kunnen met dit kabinet eindelijk door de shredder.

Mijn fractie vindt het dan ook goed dat dit kabinet flink wil gaan snoeien in de bezwaarprocedures, maar dat is wel een druppel op een gloeiende plaat, zo waarschuw ik deze minister. Het klopt dat bezwaarprocedures het bouwen van woningen vaak platleggen, maar er moet ook überhaupt wel gebouwd kunnen worden. Daarin zit de crux. Door onuitlegbare stikstofregels, die ronduit zijn gebaseerd op een ongezonde dosis gebakken lucht, zitten we vandaag hier om de woningcrisis te bespreken. Ik heb het over het stikstofbeleid dat uit de koker komt van alle partijen die in het nieuwe kabinet zitten. Met dit stikstofbeleid wil ook dit kabinet niet gaan afrekenen.

Voorzitter. Als die stikstofruimte is gevonden en voorstellen ook nog eens bezwaarprocedures hebben overleefd, dan komt het volgende. Zie maar eens een bouwondernemer te vinden die nog plezier heeft in zijn werk en in ondernemen. De hele sector, net zoals vele andere, is de laatste decennia compleet gesloopt door de rijksoverheid en de gemeente: regel na regel komt erop af. De ene is zelfs nog nuttelozer dan de andere.

Gelukkig heeft de voorganger van deze minister, mevrouw Keijzer, een eerste aanzet gedaan om dat patroon te doorbreken. Dat is nodig. Het feit dat bouwvakkers per bakfiets naar de bouwplaats moeten komen, is namelijk het toonbeeld van bureaucratie en tekenend voor een compleet vastgelopen land. Het STOER-programma noemt concrete regelgeving die onder handen genomen moet worden. Graag hoort Groep Markuszower dan ook van deze minister of zij het complete STOER-programma ongewijzigd gaat uitvoeren en versnellen.

Voorzitter. Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Keurig binnen de tijd. Dat was de heer Claassen, die sprak namens de Groep Markuszower. Dan ga ik naar de heer Van Leijen van D66.

De heer Van Leijen (D66):

Dank u wel. Dit is ook mijn eerste debat met de voorzitter, mijn eerste debat binnen

VRO, en zelfs mijn eerste debat in deze Kamer! Wat mooi dat ik mijn eerste debat in deze Kamer gelijk mag voeren over de staat van onze volkshuisvesting. De afgelopen jaren heb ik gezien hoe bevlogen mensen zich elke dag inzetten om zo veel mogelijk Nederlanders een thuis te geven.

Dat is ook hard nodig. In de campagne hoorde ik het verhaal van Liesbeth, iemand die in de herfst van haar leven nog dakloos raakte. Zo zijn er duizenden verhalen van mensen voor wie het leven simpelweg stilstaat omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Ik kijk ernaar uit om met deze nieuwe minister te gaan werken voor al die woningzoekenden in Nederland.

Voorzitter. We staan namelijk voor grote opgaves. Woningzoekenden verdienen het dat wij alles op alles zetten om de wooncrisis aan te pakken. Gisteren kreeg ik van de Denktank Toekomst van de woningmarkt een publicatie overhandigd die gaat over buitenstaanders op de woningmarkt. Dan gaat het niet alleen om mensen die geen woning hebben, maar ook om mensen die te klein, te duur of ongezond wonen. Volgens mij gaat het om die mensen. Voor die mensen moeten wij aan de slag. Daar heb ik zin in.

Voor mij betekent dit dat we drie dingen gaan doen. Eén: vandaag gelijk beginnen met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Twee: morgen de woningbouw versnellen. Drie: overmorgen enorm veel nieuwe woningen realiseren.

Dan begin ik met vandaag. Want we kunnen en gaan de komende maanden al heel erg veel doen, door het optoppen en splitsen veel eenvoudiger te maken, door vergunningsvrij te bouwen waar mogelijk, en door de doorstroming flink te versnellen. In de Staat van de Volkshuisvesting lees ik dat juist de doorstroming bij ouderen een beetje stopt. Ik vraag de minister of zij dat beeld herkent en wat we kunnen doen om die doorstroming juist op gang te brengen.

Voorzitter. Dan ga ik naar morgen. De stroperigheid moet uit de woningmarkt. Het schrappen van regels en bezwaarprocedures gaat daar echt enorm bij helpen. Ik ben geschrokken van het bericht van vorige week dat veel gemeentes nieuwbouwplannen niet van de grond krijgen. Ik vraag de minister wat we kunnen doen om gemeentes daarbij te helpen. Helpen projecten zoals het vergunningsvrij bouwen in Vught?

Voorzitter. Volgende week debatteren we over de Wet regie. Wat D66 betreft laten we die wet zo snel mogelijk in werking treden. Zo zorgen we voor betaalbare woningen voor Nederlanders in alle gemeentes.

Voorzitter. We willen ook sneller en innovatiever gaan bouwen. Er worden gelukkig steeds meer en steeds betere prefabwoningen gebouwd. Door de regels voor die woningen door heel Nederland gelijk te trekken, kunnen we de bouw van die woningen de komende jaren echt gaan versnellen. Ook de nieuwe staatssteunregels uit Europa — die zijn al een paar keer genoemd — bieden enorme kansen. Nu corporaties de mogelijkheid krijgen om nog veel meer middenhuur te gaan bouwen, komt voor veel woningzoekenden in heel veel gemeentes in Nederland een passend huis dichterbij. Kan de minister aangeven wat de status is van de uitwerking van deze nieuwe staatssteunregels?

Dan ga ik over naar mijn laatste blokje: de lange termijn. Ik ben er trots op dat deze coalitie aan de slag gaat met het oplossen van crisissen die eigenlijk veel te lang zijn blijven liggen. We gaan Nederland eindelijk van het stikstofslot afhaken. We maken van netcongestie onze topprioriteit. Wat we nu zien in Flevoland, Utrecht en Gelderland, waar een aansluitstop voor nieuwere woningen dreigt, moeten we koste wat kost zien te voorkomen. Ik hoor graag van de minister wat dit kabinet op korte termijn gaat doen om ervoor te zorgen dat we op hoog tempo door kunnen blijven bouwen. Als woonpartij willen wij namelijk altijd kijken waar we nog een extra stap kunnen zetten om nog meer huizen te bouwen.

Ik was dan ook blij om deze week te lezen dat deze minister aan de slag gaat met de plannen voor nog meer nieuwe wijken en nog meer nieuwe steden. Al die woningzoekenden verdienen het namelijk dat wij hen op één zetten.

Voorzitter. Ik rond af. Ik vind het een enorm voorrecht om de komende jaren samen met deze commissie en deze minister aan de slag te gaan voor al die mensen die nu nog geen eigen plek of eigen thuis hebben. Ik kijk ernaar uit om met al mijn collega's te werken aan plannen die onze volkshuisvesting nog mooier maken. Dat moet vandaag, dat moet morgen en dat moet overmorgen. We moeten beter benutten, we moeten versnellen en we moeten gaan bouwen. De woningzoekenden kunnen namelijk niet wachten.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Leijen van D66. Er is een hele lijst van collega's die hierover direct met u van gedachten willen wisselen. Ik noem ze even: De Hoop, Mooiman, Clemminck, Claassen en Grinwis. We beginnen met de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA. Wilt u uw microfoon even uitzetten, meneer Van Leijen?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Allereerst welkom aan de heer Van Leijen in deze commissie. Ik ken hem ook vanuit zijn vorige rol bij Aedes, dus ik weet dat het iemand is die hart heeft voor betaalbare woningen. Daar heb ik gelijk een vraag over. De partij van de heer Van Leijen schetste eigenlijk — dat gebeurde zeker in de verkiezingscampagne, maar ik hoor dat nog steeds — dat volkshuisvesting de grootste doorbraak is en dat daar stappen op gezet moeten worden. Ik heb vooral de vraag hoeveel het kabinet de eerste drie jaar van de kabinetsperiode extra gaat investeren in betaalbare woningbouw. Hoeveel geld trekt het kabinet daar extra voor uit in 2026, 2027 en 2028, vraag ik de heer Van Leijen.

De heer Van Leijen (D66):

Volkshuisvesting is uiteraard enorm belangrijk. Volgens mij trekt dit kabinet een hele belangrijke lijn door. We blijven de komende tien jaar een miljard investeren in woningbouw. Dat is voor heel veel mensen belangrijk, want dat geeft stabiliteit, voorspelbaarheid en zekerheid. Mensen weten dan waar ze aan toe zijn. We doen wat aan de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Het is volgens mij de allereerste keer dat een kabinet dat überhaupt doet. We zorgen voor de investeringen in infrastructuur en we trekken ook nog eens een keer 19 miljard uit voor het bestrijden van de stikstofcrisis. Volgens mij liggen er dus hele mooie plannen op tafel.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dan kijk ik even naar twee dingen: de verkiezingsprogramma's van de drie

coalitiepartijen en de budgettaire tabel. Het CDA had in haar verkiezingsprogramma tot 2038 8 miljard uitgetrokken, de VVD 11 miljard en D66 17 miljard. Het kabinet komt bij al die bedragen niet in de buurt. Dat dus allereerst. Als je kijkt naar de budgettaire tabel, zie je dat er, vergeleken met het kabinet-Schoof, tot 2028 nul euro extra bij komt voor de investeringen in betaalbare woningbouw. De heer Van Leijen heeft wel gelijk met betrekking tot het kwart van die vpb. Als je echt meent dat betaalbare huizen het allerbelangrijkste zijn, hoe kan het dan dat er meer 10 miljard verschil is tussen de doorrekeningen van D66 en wat het kabinet nu uittrekt? Hoe verklaart de heer Van Leijen dat gigantische verschil voor iets waarvan u zegt dat uw partij — u noemt die zelfs "de woonpartij" — het zo belangrijk vindt?

De heer **Van Leijen** (D66):

Waar de heer Van Leijen ook gelijk in had was die 19 miljard voor stikstof. Die is ook extra. Dan even over die gelden voor woningcorporaties. Ik wil daar toch niet zomaar aan voorbijgaan. De afgelopen kabinetten hebben helemaal niks gedaan aan die vennootschapsbelasting. Het is het eerste kabinet dat er überhaupt iets aan doet. De miljoenen die daarvoor worden vrijgemaakt, schelen een enorm veel groter bedrag aan investeringsruimte voor die woningcorporaties. Daar komt bij dat we een hele belangrijke tweede stap zetten door die middenhuur mogelijk te maken voor woningcorporaties. Dat gaat ook enorm schelen. Hoort u mij daarmee zeggen dat we het de komende jaren in deze commissie nooit meer over de positie van de woningcorporaties hoeven te hebben? Nee, dat hoort u mij niet zeggen. Die woningcorporaties bouwen eigenlijk nog wel het meest van allemaal en wij moeten zorgen dat zij hun doelen, de Nationale Prestatieafspraken, kunnen halen en ook in de toekomst een financieel model houden. Daar blijf ik dus graag over in gesprek, maar ik benadruk dat er wel hele belangrijke stappen worden gezet.

De **voorzitter**:

Heeft u nog een vraag, lid De Hoop? Ja, zie ik. Dat is uw laatste.

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

Ik zeg ook niet dat dit kabinet niks doet. Het is alleen niet eens meer, nou misschien een half miljard meer, dan het kabinet-Schoof voor woningbouw uittrok. De heer Van Leijen heeft het over stikstof. Prima. Goed wat daar gebeurt. Dat gebeurde ook al in Rutte-IV. Het is niet zo dat het heel veel meer is dan dat daar gedaan werd. Ik zou ook heel graag extra stappen willen zetten in het afschaffen van die vennootschapsbelasting, want met wat dit kabinet doet, komen de corporaties nog 10 miljard tekort. Dat hoeft ik de heer Van Leijen niet uit te leggen, want die komt zelf uit die sector. Maar als je het echt zo belangrijk vindt in de prioritering, doe dan meer. Er gaat 11 miljard naar de hypotheekrenteaftrek, die het CDA en D66 hadden beloofd af te schaffen. 11 miljard per jaar! In de hele kabinetsperiode gaat er 4 miljard minder naar betaalbare woningen dan überhaupt in één jaar naar de hypotheekrenteaftrek. Dan kunt u toch niet zeggen dat dit kabinet het belangrijk genoeg vindt? Ik wil heel graag de komende periode met u optrekken om die hele winstbelasting af te schaffen, maar ik zeg ook in alle eerlijkheid: na de grote woorden van D66 in deze campagne had ik wel wat meer verwacht. U kunt erop rekenen dat wij graag met u samenwerken om wat extra te doen, maar het is wel betrekkelijk weinig als ik kijk naar wat u zelf beloofd heeft voor de verkiezingen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat zie ik echt fundamenteel anders. Nogmaals, het is het eerste coalitieakkoord dat de

tanden zet in die vennootschapsbelasting. Dat scheelt inderdaad 10 miljard. 350 miljoen aan vennootschapsbelasting scheelt ongeveer 10 miljard aan investeringsruimte. Daar komt nog een hele belangrijke stap bij als je dit ook voor de middenhuur doet. Voor de rest ga ik graag op uw aanbod in, meneer De Hoop. Ik ga graag met u in gesprek. Ik blijf graag in gesprek met u en alle leden in deze commissie, om te kijken hoe we woningcorporaties in staat blijven stellen om hun doelen te halen.

De voorzitter:

Als u de microfoon uitzet, meneer Van Leijen, ga ik naar de heer Mooiman van de PVV.

De heer Mooiman (PVV):

In het betoog van de heer Van Leijen zojuist kwam natuurlijk het belang van de woningbouw naar voren en dat D66 zichzelf ziet als de woonpartij. Toch zien we juist dat waar het vorige kabinet eindelijk weer een zelfstandig ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening had opgericht, omdat zij die woningnood echt serieus namen, dit kabinet dat ministerie gelijk weer afbreekt. Ondertussen hebben vrijwel alle partners in het veld gezegd: doe dit niet en zorg ervoor dat je de capaciteit op orde hebt. Er is nu al een tekort aan capaciteit. Hoe ziet de heer Van Leijen dan dit signaal richting de partners in de bouw en hoe gaan we de capaciteit opvangen die nu verloren gaat?

De heer Van Leijen (D66):

Ik vind de discussie over een "minister van" of een "minister voor" niet zo spannend. Er liggen hele goede woonplannen. Volgens mij hebben we een capabele minister. We gaan snijden in bezwaarprocedures. We gaan geld uittrekken voor stikstof. We trekken miljarden uit voor woningbouw de komende jaren. Er ligt gewoon een heel goed woonplan. Dan kunnen we een beetje gaan nadenken over hoe we ministeries noemen, maar daar heeft volgens mij geen enkele woningzoekende wat aan.

De voorzitter:

Meneer Mooiman, u was al door uw interrupties heen. We hadden er drie afgesproken. U zegt dat u er twee heeft gehad? Wij hebben er drie genoteerd. Het probleem is dat we maandag zo ver uitliepen door al die interrupties. We hebben er echt drie genoteerd.

De heer Mooiman (PVV):

Geen probleem, voorzitter. Ik hoor net van mijn collega, de heer Clemminck, dat ik er eventueel een van hem mag hebben. Die krijg ik van hem cadeau. Staat u mij toe, voorzitter. Ik zou namelijk toch graag nog even verder in willen gaan op het antwoord van mijn collega. Er wordt aangegeven dat er mooie woonplannen liggen. Dat is zeker waar, maar dat is vooral het bestaande beleid dat door het vorige kabinet is opgezet. D66 is met grote beloften gekomen, zoals de tien steden. Volgens toenmalig Kamerlid Hans Vijlbrief zouden we die zeker terug gaan zien, maar in het coalitieakkoord is daar weinig meer van over. Hoe kan dat eigenlijk? Waar zijn nou die tien nieuwe steden van D66?

De heer Van Leijen (D66):

Die komen er gewoon. Dat heb ik de minister recent nog horen zeggen. Volgens mij heeft u ook het regeerakkoord gelezen. We gaan van 21 grootschalige nieuwbouwlocaties naar 30. Dat gaat enorm veel woningen schelen — ik hoor de heer Mooiman wat zeggen, maar volgens mij was ik nog aan het woord — en enorm veel woningen opleveren. Het gaat mensen echt helpen. Het is gewoon nieuw beleid dat

mensen gaat helpen. Ik snap het probleem dus eigenlijk niet zo.

De voorzitter:

Dat is helder. We hebben echt drie vragen in totaal tijdens deze ronde afgesproken en vier vragen wanneer het kabinet aan het woord is. Het woord is aan de heer Clemminck van de fractie van JA21.

De heer Clemminck (JA21):

Ik heb eens een keer op een bierviltje uitgerekend dat er door massamigratie zo'n zeven van die tien nieuwe steden van D66 zijn bedoeld voor migranten. Maar goed, daar gaat mijn vraag niet over. Overigens wil ik allereerst de heer Van Leijen welkom heten in deze commissie. Hij had een mooi betoog. In zijn tweede zin had hij het heel even over dakloosheid. Daar wil ik een vraag over stellen. Nu is het zo dat in grote steden als Rotterdam — uw partij kent die stad goed — bijna 60% tot 70% van de daklozen bestaat uit Europese arbeidsmigranten. Vaak hebben zij een zorgvraag, bijvoorbeeld door alcoholverslaving. In Amsterdam kennen we het ook met drugsverslaving. Rotterdam heeft een buitengewoon helder en goed beleid om deze dakloze arbeidsmigranten op vrijwillige basis weer terug te krijgen naar hun land van herkomst. Dat is eigenlijk een soort van remigratie. Ziet de heer Van Leijen deze aanpak in Rotterdam als een kans om deze in heel Nederland uit te rollen?

De heer Van Leijen (D66):

Volgens mij zit ik bij een commissiedebat over de Staat van de Volkshuisvesting. Het moet volgens mij vooral gaan over wat we gaan doen om woningen te bouwen. We kunnen het heel lang hebben over wat we vinden van arbeidsmigratie en of we het model voor arbeidsmigratie uit Rotterdam willen overnemen, maar volgens mij moeten we een debat met elkaar voeren over hoe we ervoor zorgen dat er woningen bij komen. Mensen die nu geen woning kunnen vinden en al jaren zitten te wachten, moeten een keer geholpen worden.

De heer Clemminck (JA21):

De heer Van der Leijen begon zelf over dakloosheid, dat was ik niet. Dat is een onderwerp dat we vaker bespreken in deze commissie. Ik ga nogmaals de vraag stellen; ik ga hem herhalen. Wellicht helpt dat. In Rotterdam is een heel goede aanpak om dakloosheid bij arbeidsmigratie tegen te gaan door arbeidsmigranten die dakloos zijn geworden, terug te laten keren naar hun land van herkomst. Dit gebeurt op vrijwillige basis en met begeleiding; een soort van remigratieprogramma dat uiterst succesvol is. Uw partij draagt daar overigens ook gewoon aan bij. Mijn vraag was: is dat een programma dat we nationaal over heel Nederland kunnen uitrollen?

De heer Van Leijen (D66):

Ik ben altijd bereid om te kijken naar programma's die goed werken, maar ik blijf wel herhalen dat de essentie van het tegengaan van dakloosheid — waar het volgens mij in deze commissie over moet gaan — is om te zorgen dat de woningbouwproductie op gang komt.

De voorzitter:

Dat was afdoende voor de heer Clemminck. Dan ga ik naar het lid Claassen van Groep Markuszower.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):

Als je die steden wilt bouwen, heb je ook heel goede infrastructuur nodig. Ik ben benieuwd of de heer Van Leijen dat ook vindt.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat vind ik.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):

Dan hebben we een paar problemen. Er komt namelijk net een bericht binnen dat bijvoorbeeld de verbreding van de snelwegen A27, A28 en A12 niet doorgaat. Weet u waarom niet? Omdat de Raad van State vindt dat dat allemaal met beestjes en gedoe te maken heeft, met stikstofruimte. Die uitbreiding van die wegen gaat er nooit komen. Als je daar veel steden wilt bouwen, heb je grote infra nodig. Ik ben dus benieuwd hoe meneer Van Leijen dan gaat regelen dat de Raad van State dit soort achterlijke uitspraken niet meer gaat doen, zodat u uw tien woningen kunt gaan bouwen.

De heer **Van Leijen** (D66):

De heer Van Leijen kent zijn positie goed en realiseert zich dat hij niet over de Raad van State gaat als Kamerlid. Daarnaast ligt er voor dit specifieke voorbeeld een prachtig alternatief: oplossen binnen de tunnel.

De **voorzitter**:

Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie. Eén moment. Ik hoor enkele Kamerleden spreken. Zou u de discussie onderling willen beperken, zodat we kunnen luisteren naar de vraag van de heer Grinwis van de ChristenUnie?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank, voorzitter. Ik zat zó naar die discussie te luisteren, dus ik hield het nog wel even vol. Ik heb een vraag aan collega Van Leijen. Welkom in deze commissie. Hartstikke goed om u in deze hoedanigheid te treffen. Mijn vraag gaat over wat er wél in het coalitieakkoord staat. De heer Habtamu de Hoop heeft de nadruk gelegd op wat er allemaal niet in staat; laat ik eens even de glas-halfvolbenadering gebruiken. Mijn vraag is als volgt. Er staat een reeks die, zeg ik zo uit mijn hoofd, begint bij 250 miljoen en waarschijnlijk optelt tot 325 miljoen aan faciliteiten voor de woningcorporaties in de vpb. Hoe zou die er precies uit moeten zien? Ik zit me het hoofd te breken over hoe dat nou precies moet. Je hebt óf een opneemregeling waarbij je de vpb afschaft óf je introduceert een herbestedingsreserve, waarbij je aan de voorkant niet weet of daar voor 1,4 miljard gebruik van wordt gemaakt of voor een paar honderd miljoen. Hoe ga je dat geld zo, precies volgens die reeks, bij de corporaties brengen?

De heer **Van Leijen** (D66):

Het lijkt me een hele relevante vraag en volgens mij moeten we daarvoor even op de uitwerking van de minister wachten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, maar zo werkt het hier niet. Het gaat om een coalitieakkoord. Dat akkoord is van de fracties. De fracties hebben het uitonderhandeld en weten dus precies wat erin staat, wat de achtergrond ervan is, welke budgettaire reeks erbij hoort en hoe die budgettaire reeks moet worden omgezet in een maatregel. Dan verwacht ik toch wel iets meer dan dat het alleen over de schutting wordt gegooid naar de minister. Ik vermoed dat eigenlijk

niemand het weet; dat het een uitkomst is van handjeklap, dat de VVD het niet wilde en D66 en CDA wel. Ik vermoed dat de herbestedingsreserve meer dan een miljard kost en dat daar geen onderhandelingsdraagvlak voor kwam, en dat we toen maar deze reeks hebben opgeschreven. Maar ik wil weten hoe deze reeks effectief corporaties in staat gaat stellen om de komende jaren daadwerkelijk nieuwe betaalbare woningen te gaan bouwen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat heb ik natuurlijk ook al eerder aangegeven. Het is een korting van 250, 350 miljoen op de vennootschapsbelasting. Dat vertaalt zich ongeveer naar 10 miljard aan extra investeringscapaciteit bij de woningcorporaties. Daar wordt dus een hele belangrijke stap gezet. Dat is volgens mij de manier waarop dat gaat bijdragen aan betaalbare woningen, wat uw vraag was. Voor de rest is inderdaad het coalitieakkoord voor de fracties en is de uitwerking aan de ministersploeg, dus die zie ik met heel veel genoeg te gemoet.

De **voorzitter**:

U was er net nog niet, maar we hebben drie vragen afgesproken, zeg ik tegen de heer Grinwis van de ChristenUnie. Dit is dus uw laatste.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Interrupties in drieën?

De **voorzitter**:

Nee. Drie vragen in totaal, zodat we ruimte hebben om straks vier vragen aan de minister te stellen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nu ben ik eraan begonnen, dus maak ik 'm af ook. Dan vraag ik het volgende. Dit is best wel een waagstuk. Je weet namelijk aan de voorkant niet helemaal precies hoe effectief de faciliteit gaat worden en hoezeer die benut gaat worden. We hopen allemaal dat deze faciliteit de woningcorporaties, ondanks de beperkingen die zij nu in hun investeringscapaciteit hebben, enorm gaat helpen, en dat ze de volledige Nationale Prestatieafspraken kunnen gaan waarmaken en uitvoeren. Mocht het onverhoopt tot grotere budgettaire derving leiden dan de budgettaire reeks, staat de heer Van Leijen er dan voor open om het daar met elkaar over te hebben? Ik wil namelijk niet dat deze reeks een soort muur wordt waar je tegenaan loopt, terwijl de woningnood en de nood aan betaalbare woningen nog niet is opgelost, en corporaties niet eens de volledige Nationale Prestatieafspraken, waar het Rijk en de corporaties zich beide toe verplicht hebben, kunnen uitvoeren.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik lees inderdaad ook in het coalitieakkoord dat we ons committeren aan de Nationale Prestatieafspraken. De heer Grinwis vraagt of ik bereid ben om het met hem te hebben over wat we doen wanneer blijkt dat de corporaties de NPA niet kunnen uitvoeren. Uiteraard ben ik dat. Ik ben bereid om het daar met iedereen over te hebben.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik naar de inbreng van de heer Nobel. Hij spreekt namens de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik de minister feliciteren met het akkoord van de marktpartijen om duizenden woningen te bouwen in Nieuw-Vennep West. U begrijpt wel dat ik daar, als oud-wethouder Wonen en Bouwen, met warme gevoelens naar kijk. Het is natuurlijk ontzettend mooi om te horen dat er duizenden woningen worden gerealiseerd in Nieuw-Vennep West. Tegelijkertijd kennen we helaas ook de verhalen en de problemen van de mensen nu. Dat zijn bijvoorbeeld jongeren die nog bij hun ouders op zolder wonen of senioren die geen geschikte woning kunnen vinden en niet kunnen doorstromen. Voor de VVD is het doel dan ook heel erg helder: iedereen moet een mogelijkheid hebben tot het bezitten of huren van een eigen woning. Daarom is het hoog tijd om het mes te zetten in regels, vergunningen en procedures. Wat de VVD betreft worden er stenen gestapeld, en geen papier.

Voor mensen die een opleiding hebben afgerond, een baan hebben gevonden en volop meedoen in de samenleving, lukt het maar niet om een eigen woning te vinden en daarmee ook een eigen leven op te bouwen. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur zijn er tienduizenden woningen uit het middensegment verdwenen. Dat segment was al relatief klein, en lijkt nu volledig te verdampen. Wat de VVD betreft kan dit niet langer zo doorgaan. Daarom vraag ik aan de minister of zij het met de VVD eens is dat de wet problematische gevolgen heeft voor het middenhuursegment. Welke maatregelen gaat de minister treffen om te voorkomen dat het middenhuursegment volledig verdwijnt? Wanneer wil zij de oplossingen aan de Kamer presenteren? Aan welke fiscale knoppen denkt zij te kunnen draaien?

Naast de rampzalige gevolgen van deze wet onbetaalbare huur, waar niet alleen experts, maar ook de VVD de minister destijds voor gewaarschuwd heeft, zien we ook dat koopwoningen steeds minder bereikbaar worden. Er zijn de afgelopen weken veel onderzoeken verschenen waarin duidelijk wordt dat het voor kopers onmogelijk wordt gemaakt om nog een woning te kopen. Ook vandaag kwam er weer een rapport uit met de conclusie dat een starter met een modaal inkomen de koopmarkt eigenlijk kan vergeten. Ik vraag me namens de VVD af wat de minister zegt tegen iemand die hard werkt en niet in aanmerking kan komen voor een betaalbare koop- of huurwoning in het middensegment.

Wat dat betreft zijn er gelukkig ook lichtpuntjes. De VVD is namelijk heel erg blij dat deze minister de hypotheekrenteaftrek als een huis overeind houdt. Dat kan voor jonge starters namelijk honderden euro's per maand schelen. De minister heeft ook een aantal ambitieuze plannen om het aantal woningen te vergroten, maar hoe kan hij waarborgen dat 25% van de nieuwbouw ook daadwerkelijk betaalbare koop wordt? Bent u het met de VVD eens dat er juist fors meer betaalbare koop- en huurwoningen in het middensegment gerealiseerd moeten worden? Hoe wil de minister hiervoor zorgen?

Voorzitter. Dan de Wet betaalbare huur. De VVD is altijd tegen deze wet geweest, omdat zij eigenlijk niet gelooft in meer regulering. Uiteindelijk leidt dat namelijk tot de bouw van minder woningen. Dat hebben we de afgelopen jaren ook gezien. De VVD ziet dat in steden als Utrecht en Amsterdam, waar men meer sociale huur wil bouwen dan afgesproken, de woningbouwontwikkelingen niet van de grond komen. De VVD staat achter de bouw van sociale huurwoningen — laat ik dat hier gezegd hebben — maar hogere ambities dan wettelijk vastgesteld zijn onwenselijk. Ik vraag me namens de VVD af hoe de minister hiernaar kijkt.

De enige manier om uit de woningbouwcrisis te komen is door meer te bouwen. Hiervoor hebben we bouwers, ontwikkelaars en beleggers nodig. Om die reden moeten we het investeringsklimaat aantrekkelijker maken. De regels en vergunningen moeten sneller en soepeler gaan. Ik weet dat deze minister van militaire precisie houdt, dus ik vroeg mij af of zij het percentage van de dakhelling van een huis weet. Geen zorgen, u hoeft hier straks geen antwoord op te geven, minister, want dat zal ik voor u doen. Het antwoord is namelijk dat iedere gemeente hierin een andere afweging kan maken. Dat is precies wat we niet nodig hebben. Als we sneller willen bouwen, moeten we ervoor zorgen dat bouwers gestandaardiseerd kunnen bouwen. Is de minister bereid om met deze bouwers een verdere uniformering van bouweisen te realiseren? Gaat u bijvoorbeeld bovenwettelijke eisen van medeoverheden schrappen, minister? Kunt u de Kamer hier zo snel mogelijk verder over informeren?

Voorzitter, dan splitsen. De vereenvoudigingswet zal onder andere optoppen, splitsen en vergunningsvrij bouwen mogelijk gaan maken, zodat iedereen eerder kan bouwen op zijn of haar eigen terrein. Wanneer worden de eerste resultaten van deze wet verwacht? Wanneer zou je deze met de Kamer kunnen delen? Ik zou de minister in ieder geval willen oproepen om hier al in het eerste kwartaal voortgang op te maken. Dat heeft ermee te maken dat de Rijksbouwmeester bijvoorbeeld heeft aangegeven dat splitsen sneller is dan nieuwbouw om de woningnood te verlichten. Ook de minister-president heeft gelukkig aangegeven hier snel voortgang op te willen maken. Hij gaf aan dat hij de splitsingsplannen al voor de zomer op tafel zou kunnen leggen. Kunt u de VVD meenemen in de uniforme manier waarop u dit voor 342 gemeenten gaat regelen?

Dan de winkelstraten. Veel winkelstraten in Nederland staan leeg. Is de minister van plan om bewoning in winkelstraten te stimuleren om de leegstand tegen te gaan?

De voorzitter:

U bent wel door uw tijd heen, dus wilt u afronden?

De heer Nobel (VVD):

Ja, voorzitter. Tot slot zou ik aan de minister zou willen vragen of zij de voorrang voor statushouders zo snel mogelijk wil afschaffen en of zij de VVD kan meenemen in de concrete stappen die ze op dit terrein al heeft gezet.

De voorzitter:

Dank u wel. Dat was de heer Nobel. Hij sprak namens de VVD. Kan hij zijn microfoon uitdoen? Er is een serie aan interrupties. Ik geloof dat ik de heer Claassen eerst zag en daarna de heer Clemminck.

De heer Claassen (Groep Markuszower):

Ik was benieuwd of de VVD nog iets meer kan vertellen over hoe zij kijken naar de verhouding tussen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Ik hoor dat er een discussie is. De PvdA zegt: dat moet eigenlijk meer. Maar misschien kan ook minder de woningmarkt te helpen. Ik was benieuwd hoe de VVD daarnaar kijkt.

De heer Nobel (VVD):

Dank voor deze vraag. Nogmaals, de VVD ziet het belang van de bouw van sociale huurwoningen, maar waar meer dan 30% sociale huur wordt gebouwd, zien we dat veel

woningbouwplannen uiteindelijk niet van de grond komen. Dat heeft ook nog eens te maken met de stapeling van eisen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Wat de VVD betreft zijn sociale huurwoningen dus broodnodig, maar laten we ons vooral richten op het middenhuursegment en de betaalbare koopwoningen. We zien namelijk dat het aantal woningen daar heel erg gering is. Wat de VVD betreft gaat de minister zich dus vooral op dat middensegment richten.

De heer **Clemminck** (JA21):

Ik zat even te denken hoe het ook alweer zat met de VVD. Ze waren tijdens de vorige kabinetsperiode voor het afschaffen van de voorrang voor statushouders. Dat hebben ze in de campagne herhaald. Toen zijn ze aan de onderhandelingstafel terechtgekomen met D66, zonder JA21. In het coalitieakkoord staat volgens mij heel duidelijk dat de voorrang voor statushouders gehandhaafd blijft. En nu vraagt de heer Nobel of die voorrang zo snel mogelijk ingetrokken kan worden. Ik ben even het spoor kwijt. Waarom is dat dan niet geregeld in het coalitieakkoord? Waarom vraagt u nu eigenlijk gratis — misschien is het voor de camera's — iets aan de minister dat u niet heeft uitonderhandeld met D66?

De heer **Nobel** (VVD):

Dat lees ik zo niet terug. Ik lees dat we zo snel mogelijk die voorrang gaan afschaffen en dat de minister alles op alles gaat zetten om ook huisvesting voor statushouders te realiseren, in welke vorm dan ook. Daarom ben ik heel benieuwd welke stappen de minister daarin wil zetten. Wat de VVD betreft wordt die voorrang voor statushouders namelijk zo snel mogelijk afgeschaft.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Russcher. Hij spreekt namens Forum voor Democratie.

De heer **Russcher** (FVD):

Dank, voorzitter. We spreken vandaag over de Staat van de Volkshuisvesting. Maar als we eerlijk willen zijn, moeten we eerst een andere vraag stellen: hoe hebben we het in hemelsnaam zo ver laten komen? De woningcrisis is namelijk geen natuurverschijnsel, maar het resultaat van keuzes en decennialang politiek beleid.

Laten we even teruggaan naar het begin van deze eeuw. In het jaar 2000 had Nederland ongeveer 15,5 miljoen inwoners. Vandaag de dag zijn dat er 18,1 miljoen. In iets meer dan twintig jaar zijn er dus ruim 2,5 miljoen mensen bijgekomen. Maar die groei komt niet doordat Nederlanders ineens veel meer kinderen kregen. Integendeel, het geboortecijfer ligt rond 1,4 kinderen per vrouw, ver onder het vervangingsniveau. De bevolkingsgroei komt dus vrijwel volledig door migratie. In 2024 kwamen 316.000 immigranten Nederland binnen, en in 2025 opnieuw meer dan 300.000. In totaal kwamen in de afgelopen vijftien jaar dus 3 miljoen mensen naar ons land. Het migratiesaldo, het aantal mensen dat er netto bij komt, lag de afgelopen jaren rond de 136.000 per jaar — een stad zo groot als Leiden.

De **voorzitter**:

Wilt u daar even pauzeren? Er is namelijk een vraag voor u. Dat is de laatste vraag van de heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik zag meer mensen een beetje wakker schrikken toen u "vervangingsniveau" zei. Kunt u misschien verduidelijken wat u daar precies mee bedoelt? Hoe u het woord gebruikte in de zin klonk namelijk nogal gek.

De heer **Russcher** (FVD):

Wat ik daarmee bedoelde is dat er 2,1 kinderen per vrouw nodig zijn om de natuurlijke bevolking in stand te houden. Je hebt een man en een vrouw. Als zij één kind krijgen, houdt je daarmee niet je eigen bevolking in stand. Als zij twee kinderen krijgen, worden die twee mensen daarmee in stand gehouden.

De **voorzitter**:

De laatste vraag van de heer Van Leijen, D66.

De heer **Van Leijen** (D66):

Sorry, zou u nog even kunnen ingaan op wat u bedoelt met "de natuurlijke bevolking"?

De heer **Russcher** (FVD):

Nederlanders.

De **voorzitter**:

U kunt uw betoog vervolgen.

De heer **Russcher** (FVD):

In het jaar 2000 was er een tekort van ongeveer 100.000 woningen. Vandaag de dag ligt het officiële woningtekort boven de 400.000 woningen. Is het dan bijzonder dat er een woningtekort ontstaat, zeker wanneer het bouwen van woningen door stikstofregels en klimaatbeleid steeds moeilijker wordt gemaakt?

Voorzitter. Voor mensen die een huis willen kopen is de situatie compleet ontspoord. In het jaar 2000 kostte een gemiddelde woning ongeveer drie tot vier keer een modaal jaarinkomen. Vandaag kost een gemiddelde koopwoning ongeveer €500.000. Dat is elf keer een modaal jaarinkomen. Volgens het Centraal Planbureau komt een huishouden met een modaal inkomen tegenwoordig ongeveer €108.000 tekort om zo'n woning te kunnen financieren. Tien jaar geleden was 61% van de koopwoningen bereikbaar voor een modaal inkomen. Vandaag is dat nog maar 21%. Voor een hele generatie jonge Nederlanders is een eigen huis dus onbereikbaar geworden.

Voorzitter. Dan het punt waar in het hele land enorme frustratie over bestaat, namelijk de voorrang voor statushouders op de woningmarkt. In het regeerakkoord lezen we dat die voorrang pas wordt afgeschaft zodra er voldoende alternatieve huisvesting is gerealiseerd, waarbij statushouders en Nederlanders als een soort tussenoplossing samen komen te wonen. De redenering van het kabinet is dus dat wanneer de instroom omlaaggaat en statushouders eenmaal een woning hebben gekregen, die voorrang niet meer nodig is. Echter, met de huidige plannen van het kabinet gaat de instroom niet omlaag en zullen er ieder jaar tienduizenden nieuwe statushouders bij komen. Vervolgens zal er, door datzelfde kabinet, altijd nieuwe huisvesting met voorrang voor deze groep nodig zijn. Dat betekent in de praktijk dat statushouders met voorrang een woning zullen blijven krijgen, terwijl Nederlanders soms wel meer dan tien jaar wachten op een huurwoning. Wat vindt de minister hiervan? Deelt zij de mening van Forum voor

Democratie dat Nederlanders altijd voorrang moeten krijgen op de woningmarkt?

Dan het bouwen. We horen namelijk steeds dat we meer moeten bouwen, maar ondertussen wordt door dit kabinet en de vorige kabinetten beleid gevoerd dat bouwen steeds moeilijker maakt. Volgens de provincie bijvoorbeeld dreigt de bouw van 500.000 woningen vast te lopen door voornamelijk stikstofregels. Daarnaast maken klimaatregels, energienormen en duurzaamheidseisen bouwen duurder, terwijl in delen van Nederland nieuwe wijken door netcongestie niet eens meer kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Er is een overbelast stroomnet als gevolg van de energietransitie. Kort samengevat: Den Haag laat de bevolking groeien door immigratie en maakt bouwen tegelijkertijd steeds moeilijker.

Voorzitter. Nederland is nu al een van de meest dichtbevolkte landen van Europa. Volgens prognoses groeit ons land mogelijk door naar 23 miljoen inwoners rond 2050. Willen we werkelijk dat elke open ruimte wordt volgebouwd om de gevolgen van de massale immigratie op te vangen, waarbij we ook nog eens onze cultuur verliezen? De woningcrisis is dan ook geen mysterie. Het is het gevolg van drie politieke keuzes: massale immigratie, verstikkende regelgeving en een overheid die blijkbaar de belangen van Nederlanders niet op de eerste plaats zet. Forum voor Democratie kiest voor een andere koers: grip op onze grenzen, bouwen weer mogelijk maken en de Nederlander op één.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dat was de heer Russcher. Hij sprak namens Forum voor Democratie. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Steen. Zij zal spreken namens het CDA.

Mevrouw Steen (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Mijn stad werd groot door de metaal- en de maakindustrie. Ondernemers als Stork begrepen iets wat we, denk ik, misschien wel uit het oog zijn verloren in de volkshuisvesting, namelijk: als je investeert in werk, moet je ook investeren in wonen en in de gemeenschap. Daarom bouwde Stork Tuindorp 't Lansink, een wijk waar alle mensen door elkaar woonden en waar de opzichter naast de arbeider woonde. Dat was in die tijd best wel uniek. Dat laat iets zien dat voor het CDA nog steeds de kern is van de volkshuisvesting: wonen gaat niet alleen over stenen, maar het gaat over gemeenschappen, over wonen waar je geworteld bent en wonen in de wijk of het dorp waar je de samenleving ontmoet. Keuzes in de volkshuisvesting zijn dus ook nooit neutraal. Het zijn morele keuzes over samenleven, over kansen en over verantwoordelijkheid.

We zijn het er volgens mij allemaal over eens dat we meer woningen moeten bouwen en dat we procedures moeten versnellen en verkorten, want daar heb ik iedereen hier ook over gehoord, maar als oud-wethouder weet ik ook: de overheid bouwt geen huizen; die worden alleen gebouwd door samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bewoners.

Voorzitter. Daarom heb ik een aantal aanvullende punten op alles wat ik net ook al heb gehoord. U kent het CDA als een partij die gaat voor het bouwen aan gemeenschappen. Dat betekent investeren in ontmoeting, groen en gezondheid. Dat lijkt zo logisch, maar

gemeenten en ontwikkelaars lopen daarbij regelmatig aan tegen begrotingsregels en allerlei administratieve kaders die de samenwerking met de markt juist moeilijker maken. Want als je een project probeert rond te rekenen, levert een vierkante meter woning meer op dan een vierkante meter ontmoetingsruimte. Ontmoeten wordt zo vaak als onrendabel gezien. Ontmoeting kan in de visie van het CDA nooit onrendabel zijn. We weten namelijk allemaal dat investeren in ontmoeting en gemeenschapsvorming maatschappelijke baten oplevert: minder eenzaamheid, betere gezondheid en uiteindelijk ook lagere zorgkosten.

Voorzitter. In Nederland liggen daar interessante voorstellen voor, bijvoorbeeld vanuit het Watertorenberaad, dat onderzoekt hoe publieke en private partijen samen kunnen investeren in sterke gemeenschappen. Daarom heb ik twee vragen aan de minister. Is zij bereid te onderzoeken hoe maatschappelijke baten zoals ontmoeting beter kunnen worden meegenomen in de businesscases van woningbouwprojecten, zodat publieke en private investeringen hierin ook financieel rond te rekenen zijn? Ten tweede: wil zij samen met gemeenten kijken welke administratieve en begrotingsregels aangepast kunnen worden, zodat gemeenten makkelijker met marktpartijen kunnen samenwerken aan projecten waarin community building een plek krijgt? Wat het CDA betreft moeten we investering in ontmoeting, groen en gezondheid niet langer zien als een kostenpost, maar als een investering in een sterke samenleving.

Voorzitter. Volkshuisvesting gaat ook over gezonde woningen. Dat brengt me bij de schimmelproblematiek. Onlangs waren er opnieuw berichten over huurders die al jaren in woningen met ernstige schimmelproblemen leven. Mijn voorganger heeft daar samen met u, voorzitter, al vaker aandacht voor gevraagd. We hebben daar opnieuw schriftelijke vragen over gesteld. Het is van belang dat schimmel niet incidenteel wordt aangepakt, maar structureel en professioneel, vandaar stel ik vandaag deze vraag aan de minister: is zij bereid met de woningbouwcorporaties af te spreken dat zij de schimmelproblematiek structureel en specialistisch aanpakken, bijvoorbeeld met brigades en gespecialiseerde aannemers die eerst de oorzaak vaststellen en pas daarna de woning duurzaam schimmelvrij maken? De expertise bestaat al en moet alleen beter worden ingezet.

Voorzitter. Corporaties zijn onmisbaar voor de volkshuisvesting. Ze zijn goed op weg de afspraken te behalen. Tegelijkertijd hebben ze een enorme opgave: bouwen, verduurzamen en dat vooral betaalbaar houden. We willen meer ruimte geven om te investeren. In dat kader ben ik ook benieuwd naar de verruiming van de mogelijkheden voor de niet-DAEB-activiteiten waar we afspraken over hebben gemaakt. Wanneer kunnen we daar concrete plannen voor verwachten?

Voorzitter. De middenhuur. Na een intensieve lobby vanuit Nederland heeft Brussel de staatssteunregels aangepast, zodat corporaties en ontwikkelaars kunnen ondersteunen bij het bouwen van middenhuur. Het CDA heeft daar al in november 2024 een motie over ingediend: maak een plan van aanpak, zodat we klaarstaan zodra die staatssteunruimte ook beschikbaar is, niet alleen met de regeling, maar met projecten, investeerders en publiek-private samenwerking die al voorbereid zijn. Het plan ligt er nog steeds niet en dat vind ik echt een gemiste kans. Daarom heb ik de volgende vragen. Is de minister bereid om met voorrang samen met gemeentes, corporaties, ontwikkelaars en beleggers een landelijke projectenpijplijn voor middenhuur op te stellen, zodat projecten en businesscases klaarliggen en investeringen direct kunnen

starten? Deelt de minister dat juist de benutting van staatssteunruimte voor de middenhuur een perfect voorbeeld is van een mooie pps-samenwerking?

Voorzitter. Dan de studentenhuisvesting. Kan de minister al iets zeggen over de uitvoering van de motie over studentenhuisvesting? Daar ligt echt een kans, want als corporaties en studentenhuisvesters hun krachten bundelen, kan er een vliegwieleffect ontstaan voor de bouw van studentenkamers. Dat kan de druk op de woningmarkt verlagen en studenten beter laten samenleven. En dan maken we het ook voor mbo-studenten makkelijker om op kamers te kunnen gaan.

Ik dank u, voorzitter.

De voorzitter:

U bent door de tijd heen, maar u bent klaar. Dank u wel. Dat was mevrouw Steen. Zij sprak namens het CDA. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis. Hij zal spreken namens de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Daar zitten we weer. Maandag hadden we een mooi debat over ruimte. Toen was mijn vraag aan de minister natuurlijk wat haar visie is op de ruimte. Vandaag hebben we het eerste debat over de volkshuisvesting, en nu is mijn vraag: wat is eigenlijk haar visie op volkshuisvesting?

Ik heb zelf mijn kaarten op tafel gelegd in januari, met de woonvisie Thuis geven in tijden van woningnood. Essentiële punten daarin zijn dat we naast bouwen heel goed in de smiezen moeten hebben dat huizen bouwen ook gemeenschappen bouwen hoort te zijn en dat je daarom gemengde wijken moet bouwen. Als je dat niet doet, creëer je, voor je het weet, getto's voor de armen en reservaten voor de rijken. Zo willen wij niet samenleven in dit land. Ik ben dus heel benieuwd.

Afgelopen tijd zijn we natuurlijk weleens op pad geweest om onze lokalo's te ondersteunen. Dan kom je op de meest mooie, maar treurige plekken, waar gebouwd had moeten worden en niet gebouwd is. Ik was bijvoorbeeld in Dieren, waar pal naast de Veluwezoom seniorenwoningen niet gebouwd worden vanwege de stikstofproblematiek. Hoe denkt de minister dit snel op te gaan lossen? Biedt de rekenkundige ondergrens soelaas? Is er toch een bouwvrijstelling nodig? Hoe zorgen we ervoor dat daar nog dit jaar wel gebouwd gaat worden?

Ik kwam bijvoorbeeld ook in de prachtige wijk Geitenkamp, Arnhem. Daar staan sociale huurwoningen uit de jaren twintig van de twintigste eeuw. Dat waren echt de hoogtijdagen van onze volkshuisvesting. Zouden we van de jaren twintig van de 21ste eeuw weer net zo'n tijd kunnen maken?

Door passend toewijzen en de manier waarop we met die wijken zijn omgegaan, bleek het percentage van sociale huur, dat we steeds meer toewijzen aan mensen met zwakke schouders, zou je kunnen zeggen, eigenlijk een loden last geworden. Eigenlijk was het percentage sociale huur, gezien hoe wij omgaan met sociale huur, namelijk te hoog voor die wijk geworden. Er was een prachtig initiatief van bewoners om huizen te kopen en wat sterke schouders aan die wijk toe te voegen. Hoe kijkt de minister daarnaar? Voor wie is sociale huur? In onze volkshuisvestingsvisie is sociale huur niet

alleen voor mensen die arm zijn, maar is het eigenlijk voor een heel breed deel van het volk. Hoe kijkt de minister daar eigenlijk tegen aan?

Ik zal niet al mijn bezoeken van de afgelopen tijd verhalen, maar wat ik zeg is een beetje bedoeld om de minister uit te nodigen en uit te dagen om haar kaarten op tafel te leggen. Ik heb haar al wat horen zeggen over thuisgeven, dus volgens mij zit dat wel snor. Maar hoe gaan we dat handen en voeten geven?

Voorzitter. Het coalitieakkoord. Ik was hoopvol gestemd en tegelijkertijd toch ook wel wat teleurgesteld. Soms staan er mooie zinnnetjes in, maar dan staat er een komma, of dan zit er een clausule achter waarvan je denkt: "Wat staat hier nu precies? Wat gaat dat nou betekenen?" Ik ben wel benieuwd hoe de minister daarmee omgaat.

Toen kwam ik bij de budgettaire bijlage. Uiteindelijk is dat het belangrijkste deel. Een coalitieakkoord kun je aan de kant leggen, maar de budgettaire bijlage bepaalt in dit land zo'n beetje wat er wel en niet kan. Ik ben benieuwd hoe vloeibaar die budgettaire bijlage gaat worden. Ik heb hier toch wel wat zorgen bij. Er is namelijk veel te weinig geld in opgenomen voor betaalbare huisvesting. Je kunt natuurlijk focussen op wat er wel is — dat ga ik ook zeker doen — maar ik ga ook even de vinger leggen op wat er niet is.

Eigenlijk hadden we natuurlijk de herbestedingsreserve of de vpb voor woningcorporaties moeten afschaffen. Nu zit er zo'n halfslachtige reeks in, waarmee we van 225 miljoen opbouwen tot 325 miljoen structureel. Niemand weet hoe en met welke faciliteit we die precies bij de woningcorporaties gaan krijgen, op zo'n manier dat het past binnen de budgettaire kaders en tegelijkertijd de Nationale Prestatieafspraken, waar dit nieuwe kabinet en deze nieuwe coalitie zich opnieuw aan hebben gecommitteerd, volledig kunnen worden uitgevoerd. Mijn snelle rekensom leert dat het tekort van 20 miljard maar voor de helft wordt ingelopen. Hoe gaan we het tekort helemaal inlopen?

Een meer fundamentele vraag is hoe we ervoor gaan zorgen dat sociale huisvesters en woningcorporaties niet per definitie met een verlieslatende zaak bezig zijn. We zijn namelijk eigenlijk langzaam naar de ondergang toe aan het kruipen. Op een gegeven moment is er gewoon geen enkele cent meer voor woningcorporaties, geen enkele ruimte meer om echt daadwerkelijk nog te investeren in woningverbeteringen en nieuwbouw. Hoe gaat de minister uit die squeeze komen?

Het coalitieakkoord biedt een bepaalde ruimte. Dat is te weinig ruimte, alleen al wat betreft de NPA, de Nationale Prestatieafspraken. Maar ook na 2035 willen we nog steeds huizen bouwen. Ik ben benieuwd hoe de minister daartegenaan kijkt, en welke ruimte zij zelf gaat zoeken om een faciliteit te creëren die daadwerkelijk effectief is en ook daadwerkelijk bij de corporaties en hun investeringscapaciteit terechtkomt. Ik ben zeer benieuwd, want volgens mij weet op dit moment nog niemand het precies.

Voorzitter. Ik heb volgens mij de nodige zorgen geuit. Ik ben heel benieuwd naar de reactie hierop. Over koopwoningen is door mijn collega's al veel gezegd. Daarover zijn verschillende rapporten verschenen de afgelopen tijd ...

De voorzitter:

U bent inmiddels al door de tijd heen. Wilt u dus afronden?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Oké. Ja, dat heb je als je gaat freewheelen! Dan neem je te veel tijd per onderwerp. Dat is altijd een risico. Ik moet het misschien toch maar weer uit gaan schrijven.

Voorzitter. Mijn zorg is als volgt: gemeenten die bepaalde doelstellingen hadden, gaan die doelstellingen niet halen; dan gaat het om ongeveer drie kwart van wat er gebouwd moest worden. Hoe gaan we dat nou wel voor elkaar krijgen? Is het een kwestie van dappere ambtenaren en een dappere wethouder hebben zodat het goed kan komen? Of kan het Rijk hier nog wat soelaas bieden, zodat we gaan waarmaken wat we aan de voorkant beloven?

Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Grinwis, voor de inbreng namens de ChristenUnie. Ik vraag de heer De Hoop om het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Dat doe ik. Ik geef mevrouw Beckerman het woord. Zij spreekt namens de Socialistische Partij. Het woord is aan u.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Toen ik negen jaar geleden Tweede Kamerlid werd, nam minister Blok afscheid. Dat deed hij met een artikel in het FD waarin hij zichzelf op de borst klopte door te zeggen: ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen. Het ministerie van Wonen werd namelijk opgeheven. Zijn beleid had bestaan uit het verkopen van sociale huurwoningen — hij reisde daar de hele wereld voor over — het uitknippen van woningbouwcorporaties, het verhogen van de huren en het geven van voordelen aan beleggers in woningen.

Voorzitter. Ik kreeg toch een déjà vu toen ik het nieuwe regeerakkoord las. Bent u de nieuwe Stef Blok? Want het net weer opgerichte ministerie van Volkshuisvesting verdwijnt alweer als zelfstandig ministerie. Daarmee bent u de eerste D66'er die een heel ministerie doet verdwijnen. Op pagina 19 lezen we dat sociale huurwoningen in de verkoop gaan. Woningcorporaties worden opnieuw uitgeknepen: er is een tekort van 20 miljard als het gaat om alle afspraken over de bouw en verbetering van woningen. Toch krijgen zij er maar een deel bij. De huren mogen weer omhoog, lezen we in de doorrekening. En het allereerste wat dit nieuwe kabinet doet, is het verlagen van de belasting voor beleggers in woningen. Dat gebeurt dit jaar al, terwijl corporaties nog twee jaar moeten wachten. Bovendien zien we allerlei andere voordelen in het vooruitzicht gesteld worden voor beleggers: het aanpassen van de Wet betaalbare huur, minder zelfbewoningsplicht en bescherming tegen opkoop. Bent u een "Bloklike", vraag ik de minister. Einstein zei het al: we kunnen een probleem niet oplossen met dezelfde denkwijze die het heeft veroorzaakt. Toch is dat wat de minister lijkt te willen doen: de wooncrisis oplossen met hetzelfde beleid dat de wooncrisis heeft veroorzaakt. Wat ziet deze minister als de oorzaken van de wooncrisis? Erkent zij dat we er met dit beleid niet uit gaan komen?

Laat ik iets meer zeggen over het grootste probleem, namelijk de tekorten bij corporaties. D66 won de verkiezingen mede door de belofte van tien nieuwe steden. Dat werden na de verkiezingen al snel metaforische steden. En nu, vraag ik aan D66. Er is een tekort van 20 miljard bij de corporaties voor de bestaande afspraken. De bestaande afspraken! Dat is dus nog niet eens voor die plannen voor nieuwe steden. Die tekorten gaan over nieuwbouw, over renovatie en over verduurzaming. Vanuit het kabinet komt er nog geen begin van een oplossing. Vanaf 2028 komt er 250 miljoen. Hoe denkt het kabinet de wooncrisis op te lossen als het de bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen zo frustreert? Zonder voldoende geld voor corporaties lopen heel veel projecten vast en kunnen dus ook heel veel andere woningen niet gebouwd worden. Laat ik maar heel concreet vragen: wat is het doel? Hoeveel sociale huurwoningen zijn er na deze regeerperiode?

Voorzitter. Dan kom ik met een citaat: "Heel veel mensen hebben hun leven op pauzestand staan, omdat ze geen betaalbare of passende woning kunnen vinden. D66 wil vanaf dag een aan de slag met de noodwoonwet, zodat we leegstaande panden gaan ombouwen." Dat is een mooi citaat. Dat waren de letterlijke woorden van Rob Jetten in het Debat van het Zuiden. Ik vind dat een fantastisch plan, leegstaande panden ombouwen. Het moet dus een foutje zijn dat dit niet in het regeerakkoord is opgenomen, want dit is echt een manier waarop we snel veel goede woningen kunnen toevoegen. In totaal staat in Nederland namelijk 16 miljoen vierkante meter leeg in 226.000 panden. Dat is nog zonder de verborgen leegstand. Hier kunnen we echt wat mee. Denk aan het zorgbuurthuis in Oss, met betaalbare woningen voor ouderen in een voormalig leegstaand gebouw in een woonwijk, of denk aan al die woningen voor jongeren die je kunt realiseren in de talloze lege kantoren en boven winkels. Wat gaat het kabinet doen? Wil het extra geld vrijmaken voor de ombouw van leegstand, leegstand zwaarder gaan belasten of een openbaar leegstandsregister invoeren, met bijvoorbeeld een uitdaagrecht voor bewoners met goede plannen? Het is dag zestien en het zou vanaf dag een gebeuren, dus ik ben benieuwd waar het kabinet mee komt.

Voorzitter, tot slot. Heel veel mensen willen niet meer wachten op Den Haag en willen het zelf gaan doen: wonen zonder winstoogmerk in wooncoöperaties. We zien talloze initiatieven in steden, maar juist ook in kleine dorpen en kernen. De SP schreef een initiatiefwet die het makkelijker moet maken om dit soort wooncoöperaties te stichten en kwam samen met anderen met een amendement om te komen tot een fonds dat dit jaar gestart is. Ik ben daar heel erg blij mee. Wat wil deze minister nog extra doen voor deze mensen die samen de wooncrisis willen bestrijden? Er zijn namelijk nog meer obstakels waardoor dit soort projecten moeilijk van de grond komen.

Daar laat ik het bij. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank voor uw bijdrage, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het voorzitterschap terug in uw handen.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk naar de minister om te zien hoelang zij wil schorsen voor de

beantwoording. Ik wil daarbij wel graag meegeven dat we eigenlijk maximaal 25 minuten kunnen schorsen als we om 18.00 uur klaar willen zijn.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ging om 30 minuten vragen, maar ik ga mijn uiterste best doen om met 25 minuten weer beneden te zijn.

De **voorzitter**:

Super. Dank u wel. Dan schors ik de vergadering tot 16.05 uur.

De vergadering wordt van 15.39 uur tot 16.05 uur geschorst.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dank u wel, voorzitter. Ik heb zes blokken. Blok één is woningbouw algemeen, de omvang van de tekorten en de oorzaken daarvan. Dan heb ik een blokje belemmeringen woningbouw en het versnellen ervan. Daarna heb ik een blokje Beter Benutten. Vervolgens heb ik een blok aandachtsgroepen en migratie. Ik heb daarna een blok investeringsklimaat, financiën, gemeenten en koop. Tot slot heb ik een blokje corporaties.

De **voorzitter**:

Dank u wel. En wilt u de vragen aan het einde van een blok krijgen of kunnen ze ook tussendoor gesteld worden?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Het liefst aan het einde van het blok, omdat we dan zeker weten dat ik het niet nog ga zeggen.

De **voorzitter**:

Daar gaan wij in mee. Dan geef ik u de ruimte om te beginnen met de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dank u wel, voorzitter. Een deel van jullie heb ik maandag al mogen ontmoeten en een aantal van jullie tref ik vandaag voor het eerst. Voor een aantal van jullie is dit het eerste VRO-debat en daar wil ik u mee feliciteren. Ik kan u verzekeren dat ik uitzie naar de samenwerking met u allemaal. Voordat ik overga tot het beantwoorden van uw vragen zou ik heel graag willen toelichten waarom ik na bijna 32 jaar Defensie deze overstap heb gemaakt.

Toen ik 2 was, kwam ik samen met mijn moeder en mijn twee broers naar Nederland, met niks behalve de kleren die wij aanhadden. Het was de gemeente Culemborg die ons een sociale huurwoning toewees en uiteindelijk ook voor de inrichting van dat huis heeft gezorgd, totdat wij vanuit dat huis naar een ander huis konden doorstromen. Uiteindelijk zit ik nu hier. Ik weet als geen ander wat het verschil is tussen een huis en een thuis. Dat is het onderdeel zijn van een gemeenschap, in een buurt waar je veilig kan opgroeien, met een slootje waarop je kan schaatsen als het heel hard vriest. Dat is de afgelopen jaren niet meer zo heel vaak gebeurd, maar in mijn jeugd wel; ik ben al oud. Er was ook een meertje in de buurt waarin je kon zwemmen, een gymnastiekvereniging waar je gewoon op de fiets naartoe kon en de bibliotheek, waarin ik uren doorbracht. Ik heb ja gezegd tegen deze opgave omdat wonen mij aan het hart gaat, omdat ik vind dat

eenieder het recht heeft op een huis met een t ervoor, dus een thuis. Voor mij staat die t voor: je welkom voelen in een gemeenschap, jezelf mogen zijn en achter de voordeur veilig zijn, fysiek en sociaal. Volgens mij is er in een mensenleven weinig belangrijker dan dat. Dat is de reden waarom ik volmondig ja tegen deze portefeuille heb gezegd.

Inmiddels ben ik twee weken onderweg en heb ik al verschillende werkbezoeken afgelegd. Vanochtend heb ik zelfs nog gefacetime met Stek West. Ik heb me verwonderd, ik heb ongemak ervaren en ik heb ook wel wat schaamte gevoeld dat dit het land is dat we met elkaar hebben gebouwd en waarin we met elkaar iets te doen hebben. Zo ben ik op bezoek geweest bij Denise, een vrouw met twee kleine kinderen die niet anders kon dan bij haar ouders in een heel klein appartementje intrekken, waarbij haar zoon en zijzelf in een stapelbed in een heel klein kamertje liggen en haar dochter op een stretchertje naast haar ouders ligt. U kent deze situaties ook. Ik vertel u niets nieuws. En toch rijden we na zo'n werkbezoek op de fiets, met de auto of met de trein weer naar waar wij naartoe moeten, en laten we hen achter in de situatie waarin zij zitten. Ik vind het echt verschrikkelijk.

Kamerlid Flach en Kamerlid Grinwis vroegen mij om mijn visie op volkshuisvesting en om mijn belangrijkste accenten. Ik denk dat mijn visie is dat ik vind dat iedereen recht heeft op een thuis. Hoe moeten we dat doen? Dat moeten we doen door sneller en meer te bouwen. Dat moeten we doen door woningen betaalbaar te laten zijn voor diegenen die er wonen, in alle segmenten. En we moeten zorgen dat die woningen kwalitatief goed zijn en ook blijven. Het gaat dan niet alleen over de woning, maar ook over de woonomgeving. In een ideale situatie vullen deze drie doelstellingen elkaar aan of versterken ze elkaar zelfs. Nieuwe woningen zijn bijvoorbeeld per definitie heel duurzaam. Flexwoningen zijn tegenwoordig kwalitatief goed, betaalbaar en snel te bouwen. Ik heb dat in mijn loopbaan binnen het ministerie van Defensie, met name binnen uitzendgebieden, heel regelmatig gezien.

We moeten wel eerlijk zijn. Het lukt namelijk niet altijd om alles tegelijkertijd perfect te doen. Onze politieke prioriteit in deze tijd is daarbij helder: het woningtekort oplossen, sneller meer woningen realiseren en woningbouw boven alles. Dat is waar ik me voor ga inzetten. Ik wil de komende jaren besluiten en projecten met een eenvoudige maar indringende vraag bezien: levert deze maatregel huizen en een thuis op? Brengen we met dit besluit de realisatie van dit huis en dit thuis dichterbij? Dat betekent bouwen waar het kan en grote projecten die duizenden woningen opleveren. Het betekent ook dat we het bestaande beter benutten: een straatje of wijkje erbij, een laag erop, woningen splitsen, kantoren transformeren en waar nodig flex- of modulaire woningen plaatsen. Een dak boven je hoofd is een thuis, in welke vorm dan ook. Het betekent dat het leven van iemand weer van de pauzestand af kan. Iemand kan weer een volgende stap zetten en hoeft niet langer te wachten.

Tegelijkertijd betekent het prioriteren van woningbouw niet dat andere doelen verdwijnen. Funderingsproblemen, klimaatadaptie, huurbescherming en het huisvesten van aandachtsgroepen blijven onverminderd belangrijk. Het toevoegen van huizen kan heel goed sporen met deze doelstellingen. We zullen dit altijd bevorderen. Investeren in de bestaande voorraad zonder bijvoorbeeld aandacht voor funderingen is onhandig en zorgt voor grote problemen later. Als we deze wooncrisis echt willen oplossen, vraagt dat iets van ons allemaal. We moeten soms iets doen en soms iets laten. Het vraagt juist ook iets van mensen die zelf geen problemen hebben op de woningmarkt. Uiteindelijk

doen we dit niet alleen voor onszelf, maar ook voor onze kinderen, voor de kinderen van onze vrienden of voor de verpleegkundige, de politieagent of de leraar die nu geen woning kan vinden.

Voorzitter. Ik ben me er zeer van bewust dat ik er alleen niet kom. Ik heb mijn collega's en jullie hier heel hard voor nodig. Om die reden komt er onder leiding van de minister-president een taskforce die gaat helpen bij het versnellen van de woningbouw. Ik besef ook heel goed dat ik u nodig heb. Ik kan daarover zeggen dat ik eigenlijk wel blij ben met een minderheidskabinet. We zoeken namelijk oplossingen voor alle Nederlanders, niet alleen voor degenen die op de coalitiepartijen hebben gestemd. Ik heb lang niet zo veel politieke ervaring als u. Ik ga fouten maken, vergissingen herstellen en sorry tegen u zeggen, maar u gaat me nooit betrappen op het niet serieus nemen van deze opgave. Ik wil maar één ding: er samen met u voor zorgen dat onze medelanders een dak boven hun hoofd krijgen of houden. Ik ga dus goed naar u luisteren. Ik wil zo veel mogelijk samen met u optrekken.

Uit de paar kennismakingsgesprekken die ik tot nu toe al heb kunnen voeren, merk ik dat u bouwen net zo belangrijk vindt als ik. Bij degenen bij wie ik nog niet langs ben geweest, ga ik dat natuurlijk zo snel mogelijk doen. Ik heb de hoop en het vertrouwen dat wij stappen gaan zetten als u en ik deze opgave serieus nemen. In antwoord op de vragen over of ik op Blok ga lijken, of ik een eigen departement nodig heb of op andere vragen, kan ik zeggen dat ik de afgelopen 31 jaar en 7 maanden altijd maar één doel voor ogen heb gehad. Dat heb ik hier ook, namelijk 100.000 woningen. Dat ga ik doen met of zonder een eigen departement, met of zonder het zijn van een Bloklookalike of lookalike van wie dan ook. Ik ga dit doen als Elanor, omdat ik hierin geloof.

Dank u wel.

Voorzitter. Ik begin met het eerste mapje, namelijk woningbouw algemeen, omvang, tekort en oorzaken. De heer Flach van SGP vraagt om een reflectie op de oorzaken van het woningtekort. Die oorzaken zien er ruwweg als volgt uit: 45% ontstaat door groei van de bevolking, 25% door het kleiner worden van huishoudens, 14% doordat sloop gecompenseerd moet worden en met de resterende 16% dringen we het eerder ontstane woningtekort terug. De groei van de bevolking ontstaat voor 95% door alle vormen van migratie. Een van de oorzaken van huishoudensverduunning is de vergrijzing. Dat betekent dat er veel twee- en eenpersoonshuishoudens zijn. De huishoudensverduunning heeft daarnaast ook te maken met de keuzes die mensen maken, bijvoorbeeld over hoeveel kinderen mensen willen en of iemand wel of niet wil samenleven met een partner.

Dan kom ik bij de vraag van JA21 over mijn strategie met betrekking tot meer regulering door de overheid of juist meer ruimte voor de markt. Het volkshuisvestingbeleid in Nederland is van oudsher gebaseerd op de balans tussen regie van de overheid en ruimte voor het particuliere initiatief daarbinnen. We willen ruimte bieden voor de vereenvoudiging van regels, het versnellen van procedures, het creëren van een aantrekkelijk investeringsklimaat voor corporaties en private investeerders en het beschikbaar stellen van financiële middelen om de businesscase van de woningbouw rond te krijgen. We willen regie voeren op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting. De overheid neemt daarvoor weer de regie op de woningbouw door het borgen van betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit.

JA21 vroeg naar het Europees woonbeleid. Ik ben het ermee eens dat het woonbeleid een nationale bevoegdheid is en dat ook moet blijven. Gelukkig bevestigt de Europese Commissie dit in het Affordable Housing Plan, dat eind vorig jaar is verschenen. Ook andere lidstaten steunen dit standpunt. Ik zie in deze gezamenlijke Europese aanpak juist kansen, door samen te kijken naar Europese wet- en regelgeving die onze woningbouwopgave bemoeilijkt. In '27 komt hiervoor een Europees vereenvoudigingspakket voor de woningbouw. Op Europees schaalniveau kunnen we innovaties aanjagen en uitwisselen die onze woningbouw sneller, goedkoper en duurzaam moeten maken.

Mevrouw Wiersma van BBB vroeg wanneer het woningtekort gaat dalen. Vorig jaar is het woningtekort voor het eerst licht gedaald. Dat was heel licht, namelijk van 4,9% naar 4,8%. Voordat Nederlanders daar echt wat van gaan merken, is er meer nodig. ABF voorziet in haar prognose dat we het tekort ieder jaar een stukje wegwerken. Als we elk jaar die 100.000 woningen realiseren, gaat het nog sneller dan ABF voorziet.

De PVV stelde een vraag over welke locaties het kabinet gaat benoemen tot grootschalige woningbouwlocaties. In het coalitieakkoord is opgenomen dat er verspreid over het land minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang gebouwd worden. Afgelopen vrijdag is de opdrachtbrief voor de ministeriële taskforce gepubliceerd, waarin onder andere de volgende opdrachten zijn gegeven. Er moeten 9 nieuwe nationale grootschalige woningbouwlocaties worden aangewezen bovenop de bestaande 21. Dit kan ook gaan om het opplussen van bestaande locaties. Daarnaast moeten de juiste ruimtelijke, juridische en financiële randvoorwaarden worden gecreëerd voor de 30 locaties om de uitvoering te borgen.

Dat was het eerste mapje, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk naar de collega's om te zien of er interrupties zijn. Dat is het geval. Eerst is de heer Mooiman, dan de heer Clemminck.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank aan de minister ten aanzien van de antwoorden over de grootschalige woningbouwlocaties. We hopen natuurlijk dat dat uiteindelijk ook echt volledig nieuwe locaties gaan worden, niet alleen locaties die al in de plannen zitten. Mocht er toch naar bestaande regionale grootschalige woningbouwlocaties gekeken worden, dan wil ik het werk van de minister misschien een beetje makkelijker maken door te benoemen dat de Kamer al meerdere moties heeft aangenomen om de locatie Bleizo-West in Lansingerland tot grootschalige woningbouwlocatie te benoemen. Misschien zou de minister dat mee kunnen nemen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat zal ik zeker meenemen.

De **voorzitter**:

Zo gaat het snel. De heer Clemminck, JA21.

De heer **Clemminck** (JA21):

Kijk, laten we dat erin houden. Dank aan de minister voor de beantwoording in het eerste blok, natuurlijk. Het is fijn om te horen dat u zegt dat de nationale bevoegdheden rondom de woonopgave nationaal blijven en niet naar Europa gaan. Wij houden u daar graag aan. Als u daar steun voor nodig heeft, kunt u in ieder geval op JA21 rekenen.

Dan wil ik nog even terug naar de oorzaken van het woningtekort. De minister geeft inderdaad de cijfers die wij ook kennen als het gaat om de demografische groei en welk deel van de woningbouwopgave door migratie komt. Mijn vraag was of de minister vanuit haar verantwoordelijkheid en haar doelstelling voor de volkshuisvesting wil gaan sturen op het beperken van de migratie.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Wat ik ga doen, is datgene wat er in het coalitieakkoord staat. Daarnaast is er, denk ik, een opgave die heel direct gerelateerd is aan deze opgave en het debat waar we het vandaag over hebben: kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat de statushouders woonruimte vinden in het bestaande aanbod, in het nieuwe aanbod of in een tussenvariant. Daar kom ik straks nog op terug, in een van de andere blokjes.

De heer **Clemminck** (JA21):

Uiteraard. Daar hebben we het dan straks bij dat andere blokje nog over. Mijn vraag ging over de maatregelen om de instroom, de migratie, te beperken, vanuit uw verantwoordelijkheid. Ik kan inderdaad lezen wat daarover in het coalitieakkoord staat. De eerste cijfers zijn niet hoopgevend. Laten we eerlijk zijn: dat is u als nieuwe minister niet te verwijten, uiteraard, maar het is de voorgaande kabinetten, ondanks de goede woorden hierover, nooit gelukt om de migratie onder controle te houden. Mijn vraag is dus nogmaals of u er, vanuit uw verantwoordelijkheid als minister voor onder andere Wonen, binnen het kabinet voor gaat zorgen dat de migratie beperkt wordt. Mijn vraag was hoe u dat gaat doen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ga er in ieder geval voor zorgen dat ik een betrouwbaar bewindspersoon ben binnen de coalitie. Verder ga ik de minister van Asiel en Migratie, die ook pas twee weken bezig is, de kans geven om invulling te geven aan zijn opdracht.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er geen interrupties meer zijn. O, toch wel.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik had een klein beetje verwacht dat ... Ik had nog een vraag openstaan van afgelopen maandag, over het overzicht van straatjes en wijkjes erbij. Ik dacht: dat komt vast in dit blokje terug. Ik herinner de minister er dus nog even aan.

De **voorzitter**:

Heel goed.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Mijn excuses, maar die vraag komt wel snel. Uit het onderzoek van het PBL, het Planbureau voor de Leefomgeving, blijkt dat er in Nederland met een straatje erbij ruimte is voor maximaal 95.000 woningen, verdeeld over ruim 2.100 woonkernen. Daarnaast heeft het Economisch Instituut voor de Bouw in kaart gebracht dat

gemeenten beperkte ambtelijke capaciteit hebben en deze vaak inzetten voor grote woningbouwprojecten. Verder zijn er voor kleine bouwprojecten vaak weinig subsidies beschikbaar. Samen met het IPO en de VNG heb ik een programmaplan voor uitvoeringskracht opgesteld om de ambtelijke capaciteit en deskundigheid bij gemeenten en provincies structureel te versterken om de woningbouwproductie te versnellen. Daarnaast ontvangen gemeenten vanuit de Realisatiestimulans een vaste bijdrage van €7.000 per gestarte betaalbare woning. Deze bijdrage wordt ook beschikbaar gesteld voor woningen die door een straatje erbij worden gerealiseerd.

De voorzitter:

Ik zie dat dat geen extra vragen oproept. Dan kunt u verder met het tweede blok van uw beantwoording: belemmeringen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik begin met de vraag van D66 over het versnellen van de woningbouw. Ik ben het met u eens dat we moeten versnellen. Daar gaan we op meerdere manieren op inzetten. We beginnen in de voorfase door samenwerking aan de versnellingstafels tussen overheid, markt en corporaties, waarbij we werken aan concrete doorbraken. Om capaciteitstekorten bij gemeenten aan te pakken zet ik in op structurele versterking van de uitvoeringskracht. Ik wil splitsen en optoppen makkelijker maken, want daarmee kunnen we snel woonruimte toevoegen. Industriële bouw zorgt voor een snellere bouwfase en de Wet regie zorgt voor versnelling in de beroepsfase.

Dan de vraag van D66 over Vught. Op grond van de Omgevingswet kunnen gemeenten activiteiten vergunningsvrij maken in het omgevingsplan. De gemeente Vught doet dit voor woningbouw. Ook andere gemeenten zijn hiermee bezig. Ik moedig dit dan ook van harte aan. Op de website van het Informatiepunt Leefomgeving is hierover al veel informatie te vinden. Ook hiervoor bieden wij ondersteuning bij de implementatie van de Omgevingswet. Dit gebeurt dus, dit mag en dit mag ook nog meer.

Dan de vraag van de PVV hoe ik kijk naar bouwleges. Gemeenten, provincies en waterschappen hebben de eigen bevoegdheid om leges te heffen. Beleid is dat leges niet hoger mogen zijn dan de kosten die gepaard gaan met de werkzaamheden. Ik doe wel een beroep op het gezond verstand van gemeenten bij het vaststellen van de hoogte hiervan, zodat deze niet hoger gemaakt worden dan strikt noodzakelijk.

De SGP vroeg hoe ik ervoor ga zorgen dat er meer drempels komen voor gemeenten zodat zij niet te laat beslissen. Ik onderschrijf het belang van snellere procedures. Meestal beslissen gemeenten overigens op tijd over de technische bouwvergunning voor woningen. Dat geldt voor 95% van de gevallen. Voor de natuurvergunningen zijn gemeenten vaak afhankelijk van de provincies. We gaan als eerste inzetten op het ondersteunen van de gemeenten en provincies om dit te versterken, en ook de uitvoeringskracht.

Dan de vraag van de Groep Markuszower, namelijk of ik doorga met het complete STOER-programma. Ja. Voor de zomer ontvangt u hier een voortgangsbrief over. Ik had mezelf voorgenomen om te gaan oefenen met het geven van kortere antwoorden.

JA21 vroeg of ik kan reflecteren op de zorgen over de rem op de bouw. In het regeerakkoord zet deze regering in op het schrappen, versoepelen en versimpelen van

regels. Zo gaat het kabinet aan de slag met schrappen als het gaat om bezwaarprocedures. Ook werkt dit kabinet aan een jaarlijkse vereenvoudigingswet, waardoor wetten en regels structureel vereenvoudigd gaan worden. Ik ga aan de slag met het ontwikkelen van een vereenvoudigingsopgave in de fysieke leefomgeving. Die aanpak gaan we de komende tijd verder uitwerken. De uitwerking van deze opgaven in het fysieke ruimtelijke domein, waaronder in de woningbouw, zal ik opnemen in de aanstaande voortgangsbrieven over het programma STOER.

De heer Mooiman van de PVV vroeg wat ik ga doen met alle moties die er liggen over de bovenwettelijke eisen van de gemeenten. In het regeerakkoord is aangegeven dat dezelfde landelijke regels gelden en dat alle lokale bovenwettelijke eisen nietig dan wel onverbindend zijn. De technische eisen aan gebouwen op grond van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn landelijk en uniform. Mijn voorganger heeft aangegeven in de kabinetsreactie op het adviesrapport STOER dat er afspraken met de landelijke versnellingsstafel zijn gemaakt over het verzamelen van signalen over aanvullende eisen van medeoverheden die leiden tot knelpunten bij bouwprojecten. Zoals ik al zei, ga ik door met STOER. Ik zal hier een scherp oog op blijven houden.

Dan een vraag van D66 over netcongestie in de Flevopolder, Gelderland en Utrecht. Het kabinet vindt een aansluitstop niet zomaar te accepteren. Er is inmiddels een crisisteam opgezet onder leiding van de staatssecretaris van Klimaat en Groene Groei, waarin Rijk, provincies, netbeheerders en ACM met hoge prioriteit samenwerken aan maatregelen om een aansluitstop te voorkomen. De belangrijkste maatregelen zijn het verkennen van mogelijkheden om het net sneller uit te breiden, het maken van een analyse van de mogelijkheden om de risicobereidheid te verhogen en het intensiveren van het huidige maatregelenpakket. Ook vindt een validatie plaats van de analyse van TenneT zelf.

Dan een vraag van BBB, D66, Groep Markuszower en ChristenUnie. Zij zeggen dat Nederland op het stikstofslot zit en vragen wat ik daaraan ga doen. Daar waar de woningbouw op dit moment problemen ondervindt van stikstof, blijf ik inzetten op het benutten van het bestaande instrumentarium om woningbouw te realiseren. Het kabinet levert hier een bijdrage aan door bijvoorbeeld schoon en emissieloos bouwen, SEB, te stimuleren. Zoals ik maandag al vertelde, gaat het kabinet met de Ministeriële Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof aan de slag om met een gebleken geborgd reductiepakket zo snel mogelijk een juridisch houdbare rekenkundige ondergrens in te voeren. Een rekenkundige ondergrens helpt om van het stikstofslot te komen. Maar voor de invoering van een rekenkundige ondergrens zijn natuurherstel en de juridische houdbaarheid cruciaal. We moeten voorkomen dat woningbouwprojecten na een juridische procedure illegaal worden, dus vanwege gerechtelijke procedures. Ook de Raad van State concludeert in haar voorlichting van mei 2025 dat geborgde natuurherstelmaatregelen nodig zijn voor het invoeren van een rekenkundige ondergrens.

BBB had een vraag over de betaalbaarheidseisen bij kleine projecten. De Wet versterking regie voorziet in lokale ruimte, ook omdat projecten van elkaar verschillen. Aanstaande maandag ga ik daarover verder met u in gesprek.

Dan heb ik een vraag van de PVV over Alphen en Koudekerk. Ik heb van de gemeente Alphen begrepen dat Koudekerk aan de Rijn nu vijf door de provincie en gemeenteraad goedgekeurde plannen heeft, voor in totaal 164 woningen, die in 2027 en 2028 worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente in oktober 2025 besloten een gebiedsplan

Oog van Koudekerk te maken, waarin zij overkoepelende strategieën opnemen voor de ontwikkelingen die aansluiten bij het dorp en de naastgelegen ontwikkeling van de Gnephoek. Dat zal in het najaar klaar zijn, begreep ik. Ik heb nog nooit van de Gnephoek gehoord, dus ik zal daar eens op bezoek gaan.

De voorzitter:

In deze commissie hoort u vaak genoeg over de Gnephoek. Dat komt vast goed, minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik zeg aan mijzelf toe dat ik daarheen ga. Het plan Weidevogel zit in het proces van het gebiedsplan. De provincie is betrokken bij de ontwikkeling van het gebiedsplan, en mijn ambtenaren ook. Ik wacht dit graag af.

De PVV vroeg naar de opstelling van Zuid-Holland ten opzichte van de locatie Kaag en Braassem. Gezien de grote bouwopgave moeten we alle locaties benutten: binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties, grootschalige en kleinschalige locaties. Daarom vind ik het belangrijk dat provincies die ruimte bieden. Na gesprekken in de afgelopen maanden heeft de provincie Zuid-Holland nieuwe locaties toegevoegd, ook buitenstedelijke locaties. Het plan Straathof in de gemeente Kaag en Braassem is niet geaccordeerd door de provincie, omdat het in een weidevogelgebied ligt, maar een andere buitenstedelijke locatie in deze gemeente is wél geaccordeerd.

Tot slot in dit mapje heb ik een vraag van de PVV over Ridderkerk. Ik ben bekend met de discussie over het woonruimteverdeelsysteem in de gemeente Ridderkerk. De gemeenteraad heeft deze keuze gemaakt. Dit valt ook binnen de autonomie van deze gemeente. Ik zie dit alleen niet als een gewenste ontwikkeling, juist ook omdat we willen dat gemeenten in de regio samenwerken om mensen te huisvesten. We spreken hierover maandag verder, tijdens het WGO over de Wet regie.

Dat was dit mapje, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Er zijn vragen, eerst van de heer Nobel van de VVD en dan van de heer Mooiman van de PVV.

De heer Nobel (VVD):

Ik vroeg me af of de minister in dit blokje ook antwoorden zou geven over de verdere uniformering van bouweisen, dus over de bovenwettelijke eisen bij medeoverheden en over splitsen. Als dat niet het geval is, dan wacht ik nog even, maar anders ga ik nu mijn vragen stellen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat komt nog.

De voorzitter:

Dan strepen we het niet weg.

De heer Mooiman (PVV):

Dank aan de minister voor de antwoorden. Ik zit even te zoeken, gelet op het aantal

interrupties. Ik heb in ieder geval een vraag over Koudekerk. Ik wil toch echt aan de minister vragen om de woningbouw in Koudekerk mogelijk te maken en zo nodig het instrumentarium in te zetten, zoals in een motie aan de minister werd verzocht. Daar was een brede Kamermeerderheid van volgens mij 124 zetels voor. Ik hoop echt dat de minister die motie in ieder geval uit wil gaan voeren en daar desnoods een keer op bezoek gaat om de locaties te zien waar het over gaat. Het zijn namelijk, zonder gekheid, locaties waarvan ieder zou zeggen: hier kan je gewoon bouwen. De provincie Zuid-Holland wil dat echter niet. De vraag aan de minister is dus of zij van plan is om die motie uit te voeren.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik heb nu het beeld dat het niet nodig om instrumenten in te zetten. Mijn beeld is namelijk dat het nu gebeurt. Ik hoor u, maar mijn zin was nog niet klaar. Ik ga er dus kijken en ik ga mijn eigen beeld daarover vormen. Mocht mijn beeld anders zijn dan wat ik nu tegen u heb gezegd, dan kom ik daarop terug.

De **voorzitter**:

Het scheelt interrupties als we het noteren als toezegging. Dan vraag ik aan de minister wanneer ze daarop terug kan komen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Het meest logische is om daar in het najaar op terug te komen, omdat zij dan ook die ontwikkelingen en hun werk hebben gedaan. Als ik eerder ga, dan ga ik wel eerder kijken, maar dan verwijzen zij mij ook naar het najaar, omdat ze dan pas klaar zijn met al hun voorbereidende werk. Ik wil voorkomen dat ik ergens op bezoek ga en vervolgens tegen u zeg: ja, dat wordt het najaar. Ik weet nu al dat het najaar gaat zijn voordat zij er klaar voor zijn om mij te vertellen wat daar allemaal gaat gebeuren.

De **voorzitter**:

Er wordt morrend akkoord gegaan. We noteren het als toezegging aan de heer Mooiman. Wilde u iets zeggen, meneer Mooiman?

De heer **Mooiman** (PVV):

Het is helder. Het is fijn dat de minister bereid is zich daar verder in te verdiepen. Ik benadruk wel dat er ook gewoon een Kamermeerderheid van 124 zetels is geweest, waarvan ik hoop dat de minister die respecteert. Ook de gemeente wil dit, dus dat is ook best wel een big deal, denk ik. Dan ten aanzien van de bovenwettelijke eisen die gemeentes stellen aan woningbouwprojecten. Ik hoor helemaal wat de minister zegt ten aanzien van versnellingstafels en het verzamelen van signalen. Dat deed de vorige minister inderdaad ook. Toch is dan de vraag: hoe is de minister uiteindelijk van plan om te gaan handhaven?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Als het nodig is om te handhaven, zitten er instrumenten in de Omgevingswet waarmee dat kan. Ik zal niet schromen die in te zetten als dat nodig is. Ik heb voor mezelf alleen wel een escalatieladder voor wanneer ik daaraan begin. Dat wil niet zeggen: ik ben nieuw, dus we beginnen weer van voor af aan. Ik ga voort met het grootste gedeelte van het werk van mijn voorganger. Ik ga dus niet terugroeien; ik ga vooruitroeien. Het heeft nooit zin gehad om achteruit te roeien. Ik zal niet schromen instrumenten in te zetten, maar ik moet daar wel eerst zijn geweest. Ik wil met de mensen gesproken

hebben over wat het probleem is. Op basis van een zuivere afweging zal ik niet schromen daarop te handhaven of daarvoor instrumenten in te zetten als dat nodig is.

De voorzitter:

Ik denk dat u daarmee naar het derde blok van de beantwoording kan, over het beter benutten van de bestaande voorraad.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik begin met de vraag van D66 en de VVD over optoppen, splitsen en doorstromen en over het realiseren van woningen in winkelstraten. Door bestaande gebouwen beter te benutten kunnen er op korte termijn meer woningen en woonplekken worden toegevoegd. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het realiseren van meer woningen boven winkels en in winkelstraten, om transformatie, om optoppen, om splitsen, om woningdelen en om hospitaverhuur. Er gebeurt al veel, maar ik wil daar echt een versnelling en schaalvergroting in teweegbrengen. Daarom werk ik aan een landelijke aanpak voor het beter benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving. Dit is ook een opdracht die ik heb in het kader van de Taskforce Versnelling Woningbouw. Ik verwacht u hierover voor de zomer te kunnen informeren.

Dan kom ik bij de vraag van de SGP over de permanente bewoning van recreatiewoningen. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het nieuwe kabinet de permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk wil maken en aan de slag gaat met het oplossen van de uitvoeringsproblemen hierbij. Daar maak ik mij sterk voor. De komende weken benut ik om op een rij te zetten wat de meest kansrijke, uitvoerbare en wenselijke mogelijkheden zijn om aan het voornemen uit het coalitieakkoord invulling te geven. We willen namelijk de onzekerheid wegnemen bij mensen die in dergelijke woningen wonen en zoeken naar werkbare oplossingen. Op dit moment loopt er nog een onderzoek om een beter beeld te krijgen van de situatie op deze vakantieparken, waardoor de uitvoeringslast nauwkeurig kan worden ingeschat. Ik kom hier eind april met een beleidsbrief op terug.

Dan kom ik bij de vraag van PvdA-GroenLinks over de leegstandbelasting. Ik heb vorige week de voordracht aan de Koning getekend, zodat het koninklijk besluit voor de leegstandbelasting volgende week in werking kan treden. Dan kunnen de gemeenten aan de slag met de voorbereidingen. De VNG is al bezig met de Q&A's voor gemeenten. Ook is er een model-belastingbesluit in de maak. VRO is ambtelijk aangehaakt en denkt met de VNG mee over de precieze vormgeving van deze belasting. Volgens mij zijn we dus op de goede weg. Het was mijn eerste natte handtekening.

Dan kom ik bij een vraag van de VVD: wanneer kan de Kamer de eerste resultaten verwachten van het vereenvoudigen van woningdelen en splitsen? Om woningdelen en splitsen meer te stimuleren verken ik waar regels geüniformeerd en beperkt kunnen worden. Ik onderzoek of en eventueel op welke wijze het vergunningsvrij maken van woningdelen en splitsen passend is. Ik informeer u hierover voor de zomer.

Dan tot slot, voorzitter, de vraag van de SP wat ik ga doen om wooncoöperaties te stimuleren. Wooncoöperaties kunnen een mooie aanvulling bieden om het woningtekort op te lossen. Er ontstaan door het hele land inspirerende voorbeelden, die laten zien wat de potentie is van de wooncoöperatie. Ik wil deze woonvorm dan ook graag verder stimuleren. Ik ga me hierin verdiepen en kom hier graag nog verder met jullie over te

spreken.

Dat was 'm, voorzitter.

De voorzitter:

Dank. Er is een hele trits aan interrupties. Eerst Van Leijen en dan is Flach. Daarna is De Hoop en dan ikzelf. O, de heer Nobel meldt zich ook, maar eerst gaan we naar collega Van Leijen van D66.

De heer Van Leijen (D66):

Misschien zou de minister ook nog even kort kunnen ingaan op de doorstroom van ouderen en wat er specifiek kan gebeuren om die verder te bevorderen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat zit in een later mapje.

De voorzitter:

Dan zullen we dit niet noteren als een interruptie. Wilt u uw microfoon weer uitdoen, meneer Van Leijen? We gaan verder met het lid Flach van de SGP.

De heer Flach (SGP):

Het gaat over het permanent bewonen van recreatiewoningen. De minister gaat ongetwijfeld veel het land in om op bezoek te gaan. De SGP is er ook niet op tegen. Wij zeggen alleen: leg de keuze of een park daarvoor geschikt is bij gemeenten neer; zij alleen kunnen bepalen of het geschikt is. Er zijn tal van voorbeelden waarin zo'n park op basis van ondermijning, veiligheid of slechte bereikbaarheid geen goede papieren heeft voor het voor permanente bewoning in te richten. Het duurt nog even voordat die brief komt. Zou de minister zich daarvoor door die belangenverenigingen van gemeenten die zich bezighouden met die vakantieparken willen laten informeren over de grote nadelen die er aan deze instructieregel zouden kleven? Desgewenst kan ik ook wel een contactpersoon leveren.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Altijd en graag. Wat we doen, moet gaan over uitvoerbaarheid. Ik maak dus graag gebruik van uw netwerk.

De voorzitter:

Ik denk dat het dan goed is om dit als toezegging te noteren. Voor welke datum kan de minister hierover terugkoppeling geven aan de Kamer?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat betekent dat ik heel snel van de heer Flach een appje moet krijgen, want dan koppel ik dit terug in de beleidsbrief van april.

De voorzitter:

De heer Flach begint al met appen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Het is in ieder geval fijn om te horen dat de minister haar handtekening heeft gezet met betrekking tot de leegstandsheffing. Daar is mijn fractie erg blij mee. De minister geeft

ook heel duidelijk aan dat ze beter wil omgaan met onbenutte ruimte. De minister gaat daarmee aan de slag, maar gelukkig zijn heel veel gemeenten daar de afgelopen periode al mee aan de slag gegaan. Een van de dingen die zij gedaan hebben, is een zelfbewoningsplicht instellen in hun gemeente. Dat heeft ervoor gezorgd dat op heel veel plekken door heel Nederland woningen die anders niet bewoond zouden worden, weer bewoond worden door mensen. In huizen die bedoeld waren om te verzamelen, wonen nu daadwerkelijk mensen. Juist de minister gaat in het regeerakkoord die mogelijkheden voor gemeenten beperken. Mijn vraag aan haar is waarom zij dat doet.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Hier ga ik op terugkomen in de tweede termijn, want ik heb het antwoord nu gewoon niet voor u. Ik kan nu gaan voorlezen wat de ambtenaar naast me laat ontstaan, maar dan weet ik niet wat ik zeg. Dus ik vind het fijn als ik hierop mag terugkomen.

De **voorzitter**:

Die interruptie zullen we wegstrepen, meneer De Hoop. Wilt u nu heel even het voorzitterschap overnemen?

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

Ja.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman van de SP voor haar interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die interruptie gaat ook over leegstand. Het is namelijk heel goed om te horen dat die leegstandsheffing er komt, maar dat is natuurlijk nog niet genoeg. Daarmee zijn die leegstaande panden nog niet omgebouwd tot woningen. Ik noemde in mijn termijn de opmerking van Rob Jetten: D66 wil vanaf dag één aan de slag met een noodwoonwet, zodat we leegstaande panden gaan ombouwen. Nou, we zitten op dag zestien, dus we zouden de minister graag willen vragen wat zij gaat doen zodat die leegstaande panden daadwerkelijk omgebouwd worden tot woning.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Er is een voorstel voor een wetswijziging. Die ligt nu bij de Raad van State. Daar moeten we natuurlijk de uitkomst van afwachten. Dat zal leiden tot het aanpakken van de leegstand.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar mevrouw Beckerman. Zij heeft een vervolgininterruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is natuurlijk een heel technisch antwoord, maar mijn vraag was eigenlijk wat de minister gaat doen. Wat wil zij voor maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat die woningen daadwerkelijk worden omgebouwd? We hebben de afgelopen jaren namelijk heel vaak gehoord dat mensen zeiden dat ze dit wilden doen, maar we zagen ook jaar na jaar dat het aantal leegstaande panden dat daadwerkelijk geschikt werd gemaakt voor bewoning daalde. Tegelijkertijd wachten heel veel mensen op een goed en

betaalbaar huis. Het doet gewoon heel veel pijn om dan te zien dat er gebouwen leegstaan. Hier in Den Haag zijn er gebouwen die meer dan 30 jaar leegstaan. Welke concrete maatregelen wil de minister nemen om ervoor te zorgen dat deze leegstaande panden daadwerkelijk worden omgebouwd?

De voorzitter:

Uw vraag is duidelijk.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik denk dat er meerdere dingen moeten gebeuren. Een is het procesantwoord dat ik u zojuist gaf: we wachten op de uitkomst van de Raad van State. Daarnaast hebben we een fonds, een transformatiefonds. Dat gaat dus om leegstaande panden geschikt maken als woonruimte. Als er meer is wat ik kan doen, dan ga ik daar ongetwijfeld de komende week achter komen. Zoals ik in mijn inleidende woorden zei: voor mij zijn die 100.000 woningen — dat gaat dus om 100.000 huizen — de stip op de horizon. Dus als ik iets moet doen op de weg daarnaartoe, moet dat zorgvuldig, juridisch correct en volgens de procedures gebeuren. Die zal ik allemaal in gang zetten als het inderdaad leidt tot significante aantallen die bijdragen aan. Ik wil graag veel tijd besteden aan iets wat tot significante aantallen leidt op weg naar die 100.000. Ik wil voorkomen dat ik heel veel tijd kwijt ben aan kleine aantallen. Ik veel graag veel tijd besteden aan grote aantallen en weinig tijd besteden aan kleine aantallen. Daar moet ik dus eerst helder inzicht in hebben. Als ik dat inzicht heb, weet ik ook wat ik te doen heb.

De voorzitter:

Dank voor uw antwoord, minister. Ik geef het voorzitterschap terug aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel en dan geef ik het woord weer aan de heer Nobel van de VVD.

De heer Nobel (VVD):

Dank aan de minister voor de beantwoording en de toezegging dat zij voor de zomer met een heel pakket wil komen om bijvoorbeeld splitsen en uniformering van regels te vereenvoudigen. Dat is heel erg goed. Tegelijkertijd maak ik me ook een beetje zorgen, omdat dat een heel breed pakket is. Splitsen is iets heel anders dan de procedures. Ik noemde net voor de grap de dakhelling. Daar hoefde u natuurlijk geen antwoord op te geven, minister, maar het is nogal een groot pakket en daarom ben ik wel benieuwd naar hoe u dat voor zich ziet. U hoeft hier niet precies dat hele plan neer te leggen, maar ik vraag het omdat 342 gemeenten allemaal hun eigen regels hebben en we gewoon zien dat bijvoorbeeld in een stad als Amsterdam het afgelopen maar 89 betaalbare koopwoningen zijn gerealiseerd en Amsterdam wel jaar in, jaar uit, meer dan 30% sociale huur bouwt, terwijl dat helemaal niet wettelijk is opgenomen. Wat de VVD betreft, kunt u daarop veel eerder ingrijpen. Dat geldt ook voor allerlei bovenwettelijke duurzaamheidseisen. Ik ben dus gewoon benieuwd hoe u daarnaar kijkt. Omdat dit zo veelomvattend is, ben ik bang dat als we wachten tot de zomer, niet alles erin gaat staan.

De voorzitter:

"Hoe de minister daarnaar kijkt ..."

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik weet zeker dat ik niet in staat ga zijn om iets op te leveren in welke aanpak dan ook waarmee we alle problemen in een keer oplossen en dat het er dan ook nog in staat op manier waarmee we allemaal gelukkig zijn. We moeten ook niet wachten op de zomer, hè? Het is niet zo dat we niks doen en alleen maar aan het denken en afstemmen zijn. Er gebeurt al heel veel wél. Wat we te doen hebben op weg naar de zomer, is ervoor zorgen dat we synergie halen uit al die verschillende gemeentes en dat helder is waarop we instrumenten gaan inzetten en waarop niet. We hebben meer sociale huurwoningen nodig en we hebben meer middenwoningen nodig. Het is allemaal nodig. Het zal allemaal een plek in dat plan moeten krijgen, zo ook splitsen, optoppen, hospiteren en al die verschillende vormen van hoe we met leegstand omgaan. Mijn grootste zorg is, denk ik, dezelfde die u uit als u zegt dat als je daar allemaal weer heel lang, tot de zomer, over gaat nadenken, we weer zoveel maanden verder zijn. Wij zeggen: er komt een plan. Maar het is niet zo dat wij wachten totdat dat volledige plan er ligt, voordat wij daadwerkelijk instrumenten uit de Omgevingswet kunnen inzetten als dat nodig mocht zijn.

De heer **Nobel** (VVD):

Laat ik dan even stilstaan bij de wat grotere brokken en laat ik dan specifiek even inzoomen op de sociale huur en gemeenten die veel meer sociale huur bouwen dan dat we eigenlijk wettelijk met elkaar hebben vastgelegd. Dat zou op zich geen probleem hoeven zijn, ware het niet dat woningbouwaantallen in die gemeenten gewoon niet worden gerealiseerd. Onderdeel daarvan is dat sociale huur het uiteindelijk gewoon ingewikkelder maakt om het plan rond te rekenen. Hoe kijkt u dan naar gemeenten die jaar in, jaar uit die woningbouwaantallen niet halen, maar ook jaar in, jaar uit veel meer bouwen dan wat wij wettelijk van ze vragen en die veel hogere duurzaamheidseisen hebben? Bent u bereid om met die gemeenten heel snel om tafel te gaan en te zeggen dat dit zo niet langer kan?

De **voorzitter**:

U bent een nieuwe Kamerlid, maar het is niet "bent u bereid?", maar "is de minister bereid?", want anders ga ik antwoord geven en dat is niet wat u wenst.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Soms moet ik dingen niet hardop zeggen, want ik dacht: o, dat zou ook wel interessant zijn. Nou heb ik het toch hardop gezegd. Ik denk dat ik u drie antwoorden wil geven. Eén. Ik begrijp waar u vandaan komt en het niet volledig geven van een antwoord wil niet zeggen dat ik probeer om uw vraag heen te praten. Het betekent alleen dat ik meer inhoudelijke kennis nodig heb om te kijken wat we precies waar moeten doen en wat daar de effecten van zijn. Een. We hebben een taskforce, die de komende weken vorm gaat krijgen. Daar is dit ook nadrukkelijk onderdeel van. Twee. We hebben maandag een WGO over precies de wet waarover u het heeft. Ik zou u dus heel graag maandag weer hierover treffen. Dat geeft mij dan ook nog vier dagen om toch nog tot een antwoord te komen waarin u misschien iets minder nee schudt. Drie. Ik zei net al tegen u: als we met elkaar normeringen afspreken, dan moet je je er ook met elkaar aan houden. Tegelijkertijd moet je ook niet blind zijn voor het gegeven dat op sommige plekken iets anders nodig is dan op een andere plek. Ik wil dus voorkomen dat we alleen maar naar Amsterdam kijken en dat daar dan iets uit komt als regel voor alle

gemeentes. We hebben met elkaar afspraken gemaakt. Voor mij is een afspraak een afspraak totdat het geen afspraak meer is en je nieuwe afspraken hebt. Tegelijkertijd hebben we ook afgesproken dat er ruimte moet blijven voor gemeenten om daar een andere zienswijze op te hebben. Daar moeten we ook naar kijken. Ik ga graag maandag met u hier verder over in gesprek.

De voorzitter:

Daarmee zijn er geen vragen meer in dit blok. Dan gaan we naar het blok aandachtsgroepen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Voor sommige woningzoekenden is het nog moeilijker om een woning te vinden. Ze zijn kwetsbaar, ze komen er niet tussen en kunnen soms niet wachten totdat ze aan de beurt zijn. Ook voor hen geldt: het hebben van een thuis is essentieel om mee te kunnen doen in de samenleving. Ik zie het dus als mijn opgave om voor iedereen een thuis te realiseren, ook voor deze mensen.

Het CDA heeft gevraagd naar de stand van zaken, dus ik geef eerst antwoord op de vraag van het CDA. De motie verzoekt het kabinet een ondersteuningsprogramma studentenhuysvesting in te richten, gericht op gemeenten buiten de G4. Dit heeft als doel de bouw van onzelfstandige woonruimte voor studenten te versnellen en dit te verankeren in de actualisering van het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting. Ik ga de komende maandag het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting actualiseren samen met de partners in het Landelijk Platform Studentenhuysvesting. Het ondersteuningsprogramma is daar onderdeel van. Ik zie ook dat het voor jongeren moeilijk is om hun wooncarrière te starten. Daarom ga ik ook de bouw van onzelfstandige woonvormen voor jongeren en studenten bevorderen met objectsubsidies.

Ik ben onlangs ook bij een aantal studenten op bezoek geweest. Ondanks dat ze in een hele mooie kamer woonden, gaven ze mij wel aan dat ze overwegen hun afstuderen uit te stellen omdat ze eruit moeten de dag nadat ze afgestudeerd zijn. Dat is natuurlijk een heel onwenselijk gevolg van iets wat we ongetwijfeld goed bedoelden. Maar als de consequentie is dat jonge mensen hun afstuderen gaan uitstellen, werkt dit ook weer tegen ons. Dus ook dit moet nadrukkelijk een plek krijgen.

Dan ga ik door met de vraag van D66 over de doorstroming van ouderen. Ik ga sturen op voldoende passende woningen voor ouderen, in de nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Daarnaast ga ik gemeenten en corporaties stimuleren om in te zetten op doorstroming door bijvoorbeeld verhuiscoaches en doorstroommakelaars. Dat doe ik via de Wet regie en door het delen van goede voorbeelden. Ook kijk ik naar de mogelijkheden voor een doorstroombank of doorstroomhypotheek om doorstroming ook financieel mogelijk en aantrekkelijk te maken. Ik verwacht u hier voor de zomer verder over te informeren. Ook hiervoor geldt het volgende. Ik ben op bezoek geweest bij ouderen die alleen maar willen doorstromen als dat in dezelfde buurt, rond dezelfde sociale contacten en in de buurt van hun kleinkinderen kan plaatsvinden. Als dat huis er niet is, blijven zij met z'n tweeën in een huis wonen met vijf slaapkamers. Dus ook daar moeten we goed nadenken over een passend antwoord op het gemeenschapsdenken en op de vraag waar we mensen vragen uit te vertrekken. Die mensen hebben hun hele leven heel hard gewerkt om aan dat huis te komen. Ze moeten niet het gevoel hebben

dat ze aan het einde van hun leven gevraagd worden te vertrekken naar een nieuwe sociale omgeving.

Dan het vraagstuk van migratie en asielmigratie. Dat is uiterst complex en raakt mij ook persoonlijk. Ik vind het belangrijk dat mensen die vluchten voor oorlog en geweld, hier een vergunning krijgen en in Nederland een veilig thuis vinden. Het is belangrijk dat ze de taal kunnen leren en werk vinden, en dat de kinderen naar school gaan. Er is snel duidelijkheid over hun verblijfstatus nodig, ook om ze niet langer in een opvang te laten verblijven dan strikt noodzakelijk. Als ze mogen blijven, moeten ze zich welkom voelen in Nederland en snel naar woonruimte verhuizen, of dit nou een kamer of een huis is.

Tegelijk zie ik ook de realiteit van vandaag: betaalbare woningen zijn schaars. Dit leidt tot jongeren die langer thuis blijven wonen, gezinnen die noodgedwongen klein wonen en ouderen die juist niet kleiner kunnen gaan wonen. Dat zijn zorgen die ik net zo goed voel en serieus neem. Ik weiger de verschillende groepen woningzoekenden tegenover elkaar te plaatsen. Iedereen verdient een veilige en betaalbare plek om te wonen, en het raakt me dat we daar op dit moment niet in slagen.

Daarom moeten we snel aan de slag met de afspraken uit het coalitieakkoord, met het beperken van de instroom van asielzoekers, waar mijn collega van AenM mee aan de slag is, het verbeteren van de doorstroom uit de opvang en het aanpakken van de grote woningschaarste. Daar ga ik echt vol mee aan de bak. Denk ook aan het realiseren van alternatieve en tijdelijke vormen van huisvesting, zo nodig tussen opvang en huisvesting in. Dat doe ik samen met de minister van Asiel en Migratie.

Dan de vragen van PVV en JA21, over hoe ik kijk naar migratie en het effect op wonen. Daar heb ik net al iets over gezegd, maar de bouwopgave wordt voor ongeveer de helft veroorzaakt door bevolkingsgroei. Die bevolkingsgroei wordt voor een belangrijk gedeelte veroorzaakt door migratie: arbeid, studie, asiel en gezinshereniging. De staatscommissie demografie adviseert om in te zetten op gematigde groei. Het vorige kabinet omarmde dit advies en dit kabinet gaat ermee verder. We willen grip krijgen op alle vormen van migratie.

Dan de vraag van PVV, VVD en Forum voor Democratie, over het wetsvoorstel verbod op voorrang. Gemeenten hebben de wettelijke taak om statushouders aan huisvesting te helpen. Zo zorgen we er ook voor dat COA-opvanglocaties voor asielzoekers beschikbaar blijven en niet onnodig groot en duur hoeven te zijn. Gemeenten kunnen statushouders daarom voorrang geven op hun sociale huurwoning. Ik zie dat in sommige gemeenten die voorrang steeds meer knelt, omdat andere woningzoekenden te lang op de wachtlijst staan. Het kabinet gaat daar wat aan doen. Om de druk van deze doelgroep op de woningvoorraad te verminderen, ga ik aan de slag met het bouwen van alternatieve huisvesting voor statushouders, Oekraïense ontheemden en andere mensen die met spoed woonruimte zoeken. Als er voldoende alternatieven zijn voor statushouders, is voorrang voor deze doelgroep op reguliere sociale huurwoningen dan ook niet meer nodig. Ik stuur uw Kamer op korte termijn een brief over hoe ik omga met dit wetsvoorstel.

Dat was dit blokje, voorzitter.

De **voorzitter**:

Er is een behoorlijk aantal interrupties. Ik heb een volgorde — voorlopig is dat: De Hoop, Steen, Mooiman en Flach — maar ik zou het ook willen clusteren per thema. Ik begin bij De Hoop, GroenLinks-PvdA.

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

Ik wil graag naar het wetsvoorstel gaan dat voormalig minister Keijzer heeft ingediend, omdat er best een stevig advies van de Raad van State over werd geschreven. Daarin stond dat het wetsvoorstel niet effectief was, maar vooral ook in strijd met de Grondwet. Er stond letterlijk: "Als een instrument voor een bepaalde groep wordt ingetrokken terwijl die groep zich niet in een gelijke uitgangspositie bevindt, leidt dit tot ongelijke behandeling en gaat dit rechtstreeks tegen de Grondwet in." Het kreeg dictum d. Als ik de inleiding van deze minister hoor, als ze dit advies leest en als ze zelf de waarde onderschrijft van gelijkheid en het verdienen van een plek als je in een land terechtkomt, dan kan zij toch niet anders dan dat wetsvoorstel intrekken?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik zei zojuist al in mijn laatste zin dat u op korte termijn een brief van mij krijgt over hoe ik hiernaar kijken.

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

Ik ga hier toch op door, omdat het echt om iets fundamenteels gaat. Dit gaat om gelijke behandeling. De minister schetst hier ook vanuit haar persoonlijke verhaal hoe belangrijk het is dat als je hier in Nederland terechtkomt ... De helft van de mensen die hier komt, zit langer dan een jaar in een azc. Mensen krijgen dus niet boem-pats een huis. Maar als de minister deze waarde zo belangrijk vindt en de Raad van State daar zo'n stevig advies over geeft, dan heeft de minister daar toch nu ook een mening over? Dan vindt de minister dat toch wel of niet gepast? Ik stel dus nogmaals de volgende vraag. Als de minister haar woorden hierover zo zwaar weegt als ik die ervaar, dan kan ze toch niet anders dan deze wet intrekken?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ben blij dat u goed naar mij heeft geluisterd, meneer De Hoop. Ik heb net toegelicht hoe ik in dit vraagstuk zit. Verder wil ik nu niet vooruitlopen op de brief die ik ga schrijven, want dat wordt een zorgvuldige brief, waarin ik mijn afwegingen onder elkaar zet. Ik vraag u dus nog even geduld te hebben tot u deze brief ontvangt.

De **voorzitter**:

Dan nu mevrouw Steen, de heer Mooiman en de heer Flach. Ik vraag even aan mevrouw Steen of ze een vraag heeft over hetzelfde onderwerp. Vindt u het goed als ik eerst alle vragen over voorrang voor statushouders cluster? Oké. Dan mag eerst de heer Mooiman, dan de heer Flach en dan de heer Clemminck.

De heer **Mooiman** (PVV):

Het is toch een beetje een opmerkelijke beantwoording. Je zou namelijk denken dat het voor het kabinet helder is wat het met het ingediende wetsvoorstel wil doen. Sinds 2010 zijn er al 200.000 sociale huurwoningen met voorrang naar statushouders gegaan. Als je dat naast de woningbouwopgave legt, zie je dat dat een verschrikkelijke druk op de woningmarkt geeft. Ik zou het volgende aan de minister willen vragen. Ik hoop natuurlijk dat ze het wetsvoorstel niet intrekt, maar als zij dat doet, zijn de afspraken hierover in het coalitieakkoord toch helemaal niets meer waard?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik denk dat je woord juist veel waard is als je ervoor zorgt dat wat je doet zorgvuldig gebeurt, dat je je woorden zorgvuldig kiest bij een onderwerp dat zo gevoelig ligt, dat je dat netjes onder elkaar zet en dat je goed kijkt naar hoe je het hebt opgeschreven en wat daar de consequenties van zijn. Dat is de manier waarop ik werk. Ik vraag u dus ook nog heel even geduld te hebben. Het gaat niet lang duren, maar ik vraag u nog even geduld te hebben tot ik die brief stuur.

De **voorzitter**:

Meneer Flach, heeft u een vraag over hetzelfde onderwerp? Nee. U wel, meneer Clemminck? Ja.

De heer **Clemminck** (JA21):

Nederland zit te snakken naar het intrekken van die voorrang voor statushouders. Er is geen enkel maatschappelijk draagvlak voor. Nu waren we eindelijk zover dat er wetgeving aankwam, en nu zegt de minister: ik ga eerst een brief schrijven en dan trek ik de wet misschien wel in. Ik wil de minister toch eens uitnodigen om eens langs te gaan bij verschillende plekken in Nederland waar jongeren jaren op een wachtlijst staan en dan zien dat een statushouder gewoon een huis krijgt omdat die voorrang krijgt. Is de minister bereid om, desnoods met mij of met de commissie, eens langs te gaan bij plekken waar al die jongeren jaren en jaren staan te wachten en gewoon voorbijgestreefd worden? Dit kan toch echt niet zo zijn? Deze wetgeving maakt eigenlijk gewoon onderscheid tussen Nederlanders die netjes staan te wachten op een woning en de statushouder die ze dan voorbijfietst. Dit is eigenlijk gewoon een vorm van discriminatie, waar onmiddellijk een einde aan moet komen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik zal altijd ingaan op elk aanbod of elke vraag om ergens heen te gaan en te kijken. Het suggereert alleen dat ik die verhalen niet ken en dat ik er niet ben geweest. Ik ga dus graag met u ergens op bezoek, maar ik ben er geweest. Ik ken deze problematiek. Juist omdat ik deze problematiek zo goed ken, kies ik ervoor om dit op mijn manier te doen, omdat het om mijn handtekening gaat en ik daarin geloofwaardig voor mezelf wil zijn. Ik wil dat netjes in een brief schrijven. Die komt uw kant op.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Het is goed om te horen dat de minister zo'n hart heeft voor de studentenhuisvesting en dat zij daar ook al is geweest. In mijn bijdrage zei ik dat ik het belangrijk vind dat ook mbo-studenten de kans krijgen om op kamers te gaan. We zien dat veel van die studenten dat graag willen, maar dat eigenlijk nog niet goed kunnen. Dat komt natuurlijk omdat mbo-instellingen niet alleen in de G4 en meer in de middelgrote steden zitten. Mijn vraag is dus eigenlijk wat de minister, naast de bestaande studentenhuisvesters en studentenhuizen, gaat doen om deze groepen te faciliteren om ervoor te zorgen dat ook zij de kans krijgen om te leren hoe het is om in gemeenschap te leven en samen verantwoordelijk te zijn voor een huishouden.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ben dat helemaal met u eens, mevrouw Steen. Daarom is het, denk ik, goed om te weten dat de mbo's, zowel de studenten als de onderwijsinstellingen, zijn toegetreden tot dat Landelijk Platform Studentenhuisvesting. Zij zitten daar nu in, zodat er

gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden, waardoor we niet de ene categorie studenten een voorrangspositie geven ten opzichte van de andere categorie. Die laatste categorie hebben we heel hard nodig voor alle opgaves in Nederland.

De heer **Flach** (SGP):

Mevrouw Steen had het over de jongeren en ik ga het hebben over de ouderen. Ik hoop dat ik de minister verkeerd heb begrepen. Ik meende namelijk dat ze zei: we moeten ouderen niet dwingen om uit hun sociale omgeving te gaan als we ze vragen die woning met die vijf slaapkamers achter te laten. Dat betekent nogal wat als je daar al heel je leven met heel veel plezier woont. Ik zou er echt voor willen pleiten om te zorgen dat mensen geen woonschaamte krijgen, waarbij ze het gevoel hebben een woning bezet te houden. We mogen maximaal inzetten om mensen te verleiden om in een appartement of iets kleiner te gaan wonen, maar laten we ze alsjeblieft nooit gaan dwingen om ruimte te maken en ze niet het gevoel geven dat ze ruimte moeten maken.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik heb dat onhandig gezegd, denk ik. Ik ben het helemaal met u eens, meneer Flach. Ik kan u vertellen dat mijn burens toen ze hoorden dat ik deze positie kreeg, bij mij binnen kwamen lopen en zeiden: je gaat ons nu toch niet wegsturen? Dus als ze kijken: nee, dat is echt niet wat ik bedoel. Ik bedoel het zoals u zegt en niet op een andere manier.

De **voorzitter**:

Helder. Volgens mij zijn er geen vragen meer in het blokje aandachtsgroepen. Dan gaan we naar het blokje investeringsklimaat.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met de vraag van de SGP over het investeringsklimaat. Ik ben het ermee eens dat het investeringsklimaat moet verbeteren om te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. Daarom ga ik in het kader van de versnelling van de woningbouw met het kabinet kijken wat er nodig is. Daarbij kijken we ook naar fiscaliteit als huurregulering.

Dan een vraag van de SGP, JA21 en de VVD: hoe beoordeelt u de Wet betaalbare huur en erkent u dat die bijdraagt aan uitponden en zorgt voor minder middenhuur? De Wet betaalbare huur is ingevoerd omdat de huren hard stegen. Woningen die voorheen middenhuur waren, werden bij een bewonerswisseling steeds vaker in het duurdere huursegment verhuurd. Ik herken wel dat het voor verhuurders minder aantrekkelijk is geworden om woningen te verhuren. Dat komt niet alleen door de Wet betaalbare huur. Er zijn maatregelen genomen op de huurmarkt, de fiscaliteit is aangepast en ook de gestegen rente maakt het steeds minder aantrekkelijk. We zien daarom dat private verhuurders er vaker voor kiezen om hun woning te verkopen. Dat er veel woningen uit de private huursector verdwijnen, is zorgelijk en vraagt maatregelen. Daarom ga ik breder kijken hoe het investeringsklimaat kan worden verbeterd. Dat doen we in de taskforce woningbouw.

De SGP en JA21 vroegen naar de optimalisering van de Wet betaalbare huur en naar het besluit van mijn voorganger, dat al in de Tweede Kamer ligt. Voorafgaand aan de wettelijke evaluatie in 2027 bekijk ik hoe de Wet betaalbare huur kan worden geoptimaliseerd. We wachten dus niet en gaan nu al kijken wat we kunnen doen. Hierbij kijk ik ook naar het besluit van mijn voorganger dat al in uw Kamer ligt, waarmee

knelpunten voor verhuur door met name particuliere verhuurders worden weggenomen. In april zal ik uw Kamer verder informeren over de ontwikkelingen in de huursector en zal ik ingaan op de invulling van de optimalisatie.

Dan een vraag van de PvdA over opkoopbescherming. Ik ben ontzettend introvert; ik praat op een dag eigenlijk helemaal niet zo veel. Het klopt dat in het coalitieakkoord is opgenomen dat de ruimte voor gemeenten voor de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht wordt ingeperkt en gericht wordt gemaakt. In het coalitieakkoord is ook opgenomen dat ik hier pas concrete invulling aan ga geven aan de hand van de evaluatie die momenteel wordt uitgevoerd. Voorheen visten starters vaak naast het net omdat beleggers veel woningen aankochten. Deze woningen werden vervolgens duur verhuurd. Inmiddels zijn er maatregelen genomen waardoor door beleggers aangekochte woningen niet meer te duur verhuurd kunnen worden. Dat maakt dat we de noodzaak van deze maatregelen opnieuw moeten bekijken. Ik verwacht deze evaluatie rond de zomer naar uw Kamer te kunnen sturen.

Dan een vraag van het CDA over de administratieve regels en begrotingsregels van de gemeente. Er is al veel mogelijk in de samenwerking tussen marktpartijen en de overheid om community building een plek te geven. Zoals eerder gezegd, hecht ik daar veel waarde aan. Begrotingsregels hebben onder andere tot doel de gemeenteraad goed te informeren en deze in staat te stellen het budgetrecht goed uit te oefenen. De begrotingsregels hoeven het samenwerken met marktpartijen echter niet in de weg te staan. Ik ga hier wel over in gesprek met de gemeenten, want waar het simpeler kan, moet het simpeler.

Dan een vraag van het CDA over onderzoek naar maatschappelijke baten in businesscases. Ik ben mij ervan bewust dat de maatschappelijke baten niet zichtbaar zijn in de businesscases van woningbouwprojecten. Ik ben met het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw de aanpak Samen Slim gestart om voor grootschalige woningbouwlocaties nieuwe manieren van bekostiging te onderzoeken. Ik noem een voorbeeld: we werken in Groningen toe naar een maatschappelijke bv waarin verschillende baathebbers meebetalen aan ontmoetingsruimtes die anders moeilijk te financieren zouden zijn. De lessen die we leren uit deze aanpak zal ik verspreiden naar alle nationaal grootschalige gebieden en daarbuiten, in lijn met de opdrachtbrief Versnelling Woningbouw van de taskforce.

Voorzitter. Tot slot de vraag van de SGP over de toegankelijk. Het CPB heeft laten zien dat meer kunnen lenen voor een hypotheek uiteindelijk vooral leidt tot hogere huizenprijzen. Het CPB adviseert de leennormen niet te verlagen. Dit zou namelijk op korte termijn de toegankelijkheid nog verder onder druk zetten. Ik ben het met het CPB eens dat het vergroten van het aanbod van woningen het belangrijkste is om deze toegankelijkheid te verbeteren. Dit kabinet zet zich daarom vol in voor het bouwen van nieuwe woningen, het wegnemen van belemmeringen in de woningbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.

Voorzitter. Dat waren de vragen uit dit mapje.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik heb vijf aanmeldingen voor vragen. Ik ga kijken of we deze kunnen clusteren per onderwerp. Voorlopig heb ik: De Hoop, Nobel, Grinwis, Flach en Steen.

Als eerste de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

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

Ik hoorde de minister in het vorige blokje, toen het over de statushouders en hun voorrang ging, zeggen: bij dit soort gevoelige onderwerpen wil ik dingen zorgvuldig doen. Ik zou de minister wel willen voorhouden dat als er de afgelopen periode één onderwerp gevoelig is geweest, dat wel de Wet betaalbare huur was. De minister schetste net zelf in haar antwoord dat zij, in plaats van de evaluatie af te wachten, al in april wil schetsen hoe zij de Wet betaalbare huur wil aanpassen. Hoe is dat dan zorgvuldig, vraag ik de minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik denk niet dat ik volledig de ervaring heb die u deelt over hoe gevoelig de totstandkoming van die wet hier destijds is geweest. Ik zal allereerst dus zorgen dat ik daar beter over wordt bijgepraat. Mijn beeld is dat die wet er is en in 2027 geëvalueerd zou worden. We zien dat er elementen in zitten ... Nogmaals, er is geen wet die voor iedereen goed is. Als het voor de een goed is, is er altijd iemand anders die daar nadeel van ondervindt. Ik wil ook geen minister zijn die zegt: omdat de regels zeggen dat we er in 2027 pas naar kijken, ga ik er in 2026 niet naar kijken. Ik zeg dat ik ga kijken wat er vooruitlopend op die uitgebreide evaluatie al gedaan kan worden. Daarbij ga ik niet over één nacht ijs. We moeten met elkaar goed kijken wat daaruit komt, als er al iets uit komt. We gaan daar ook ongetwijfeld met elkaar over in gesprek. Ik ga dus niet over één nacht ijs. Maar als er veel tumult is over deze wet, ongeacht of dat van u of van een andere partij komt, dan is het ook raar als ik niet bereid ben ernaar te kijken. Ik ga er dus naar kijken, maar ik ga niet over één nacht ijs. Ik kom daarop terug.

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

Ik vind het zonde dat ik mijn vierde interruptie hieraan verspil, want ik zou het ook graag over de investeringscapaciteit van corporaties willen hebben, maar ik ga het toch doen. Ik begrijp dit antwoord namelijk gewoon niet. De minister zegt: ik zou het zonde vinden om er niet naar te kijken. Het hele idee van een evaluatie is toch dat ernaar gekeken wordt? Nadat ernaar gekeken is, worden er vervolgens besluiten genomen. Maar als u besluiten gaat nemen voordat uw eigen ministerie überhaupt de evaluatie hiervan heeft afgerond, is dat toch per definitie niet zorgvuldig? Ik zou hier toch een beter antwoord op willen van deze minister. Ik vind het namelijk ook niet coherent met haar eerdere bijdrage. Het gaat er niet om dat het bij mij gevoelig ligt; het gaat erom dat het een flinke ingreep is en dat je pas iets wilt doen na een evaluatie. Het hele idee van een evaluatie is toch dat je daarna pas iets doet?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik begrijp uw vraag en ik hoor uw zorgen. Tegelijkertijd zijn er ook andere signalen, waarvoor ik ook mijn ogen niet wil sluiten. Ik kies er dus voor om naar die signalen te luisteren en te kijken wat die precies betekenen en of er genoeg uit komt. Ik ga niet over één nacht ijs. Ik ga daar een brief over schrijven en dan kunnen we er daarna nog over praten, maar ik wil er wel naar kijken. Ik wil niet doof zijn voor de andere signalen die er zijn.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de mensen die zich hebben aangemeld. Zijn er vragen over dit specifieke onderwerp? Ja, zie ik. De heer Nobel, VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Wellicht in tegenstelling tot GroenLinks-PvdA ben ik heel erg blij dat de minister duidelijk aangeeft dat ze de desastreuze gevolgen van die Wet betaalbare huur ziet. Ik ben ook blij dat zij in april al met een brief komt, maar ik maak me er wel zorgen over dat de minister zegt: ik ga kijken. Als we namelijk heel lang blijven kijken naar wat er gebeurt met het middenhuursegment, zijn straks alle woningen daarin verdampt. Alleen dit jaar al zijn er 40.000 woningen verdampt. Het kan dus niet zo zijn dat we in april alleen een brief krijgen met "ik ga ernaar kijken". Dit onwenselijke effect kan nooit de bedoeling zijn geweest van deze wet. Dat is ook de reden waarom de VVD altijd tegen heeft gestemd. Gaat de minister dus meer doen dan alleen kijken?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

In april ben ik voor nu uitgekeken. Er staat in april iets in die brief. Maar ik wil de tijd tot april hebben om ernaar te kunnen kijken. Volgens mij zeggen wij dus hetzelfde.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik ben blij met dit antwoord van de minister, want ik zie dit als een toezegging dat er in die brief ook daadwerkelijk maatregelen zullen staan die gaan voorkomen dat er meer middenhuurwoningen uit het segment verdampen.

De **voorzitter**:

Kunnen we dit noteren als toezegging of niet?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat kunt u.

De **voorzitter**:

Dan noteren we dit als toezegging. Ik had nog Grinwis, Flach en Steen staan. Iemand anders nog op ditzelfde onderwerp? Nee, zie ik.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb twee onderwerpen. Eerst een interruptie op dit onderwerp. Sorry trouwens dat ik een poosje weg was, maar ik deed ook een debat over fiscaliteit. Ook leuk. Ik hoor de minister verschillende toezeggingen of aankondigingen doen, zoals "ik kom met een brief over de zelfbewoningsplicht" en "ik kom met een brief over de Wet betaalbare huur en hoe die wel of niet zou moeten worden aangepast". Voor je het weet zijn dat allemaal verkokerde, individuele spoortjes, terwijl we dit holistisch moeten benaderen. We zijn juist ooit in deze markt gaan ingrijpen om ook mensen met een middeninkomen te beschermen tegen hoge prijzen en om mensen met een middeninkomen ook kans te geven op een woonhuis et cetera. Dus laten we dit alsjeblieft wel holistisch doen, want straks gaan we de zelfbewoningsplicht uit het raam gooien en de Wet betaalbare huur en de huurprijsbescherming enorm afwaarderen, en dan blijft er uiteindelijk niks over van de hele doelstelling. Kan de minister dus toezeggen dat ze dit niet allemaal in separate briefjes naar de Kamer stuurt, maar het een beetje integraal bij ons neerlegt?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

U krijgt in ieder geval een beleidsbrief waarin al een helemaal elementen staan. In de taskforce zit die holistische benadering waaraan u refereert. Als ik in mijn carrière iets heb geleerd, is het dat je nooit alleen maar enkelvoudige dingen moet doen, omdat één

en één dan nooit tot drie leidt. En als "drie" die 100.000 woningen is, moeten één en één drie kunnen zijn. Ik ben het dus helemaal met u eens.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank u wel. Dan zie ik daarnaar uit en dan kijken we wat er gaat gebeuren. O ja, box 3 hoort er eigenlijk ook bij, maar laat ik de minister daar niet mee lastigvallen. Dan een heel ander punt. Ik weet niet wat de minister allemaal al heeft gezegd over de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Ik had het ...

De **voorzitter**:

Dat is het volgende blok.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

O, oké.

De **voorzitter**:

Ik wil natuurlijk niet dat u iets verspilt!

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan trek ik deze interruptie weer snel in!

De **voorzitter**:

Helder. Dan had ik nog een heel lijstje staan. Ik had Flach en Steen in ieder geval nog. Iemand nog iets op dit onderwerp? Nee, zie ik. Dan mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Nou ja, dit onderwerp? Dit blokje, ja, oké. Ik begin even bij de administratieve regels en de begrotingsregels voor gemeenten. Ik hoorde de minister zeggen dat gemeenten eigenlijk al heel veel kunnen en dat de begrotingsregels er zijn om gemeentelijke begrotingen te beschermen. Nou weet ik zelf als oud-wethouder Financiën en Grondzaken heel goed dat die regels er zijn om goed en deugdelijk begrotingsbeleid te voeren, en daar ben ik ook helemaal voor. Tegelijkertijd heb ik bij het ontwikkelen van mijn eigen stad gezien hoe moeilijk het soms is om risico op risico op risico af te moeten dekken. Het is ontzettend frustrerend hoe veel er gevraagd wordt van gemeentes als het gaat over het afdekken van risico's. Ik ben ervan overtuigd, echt vast van overtuigd, dat het mogelijk is om dit soort regels te versoepelen, om iets meer te durven als het gaat over het geven van ruimte aan gemeenten om te kunnen investeren en te kunnen samenwerken met de markt. Ik vraag de minister dus met klem om ... Nou ja, ik vraag haar misschien niet alleen om in gesprek te gaan, want ik denk dat gemeenten heel goed weten over welke regels en welke begrotingsdisciplines dit gaat.

De **voorzitter**:

En uw vraag?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ga daar echt mee aan de slag. Maak hier een prioriteit van, want er zit geld vast in gemeentelijke begrotingen dat gebruikt kan worden voor dit soort zaken. Mijn vraag is dus wat de minister gaat doen, meer dan alleen in gesprek gaan over dit soort regels.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik zit samen met de minister van BZK in één departement, dus ik ga ook met hem in gesprek over die vereenvoudiging en zijn rol richting alle gemeentes. Ik heb uw signaal dus gehoord en ik ga dat meenemen.

De voorzitter:

Uw laatste vraag, mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Mijn laatste interruptie maak ik graag op aan de maatschappelijke baten en de mooie voorbeelden die er al zijn. Ik hoorde de minister Samen Slim noemen, in Groningen. Het gaat mij erom dat we dit schaalbaar maken. We moeten dit zo snel mogelijk schaalbaar maken, zodat we hierop kunnen doorpakken. Het verspreiden in de verstedelijkingsgebieden is heel mooi, maar ik denk dat juist hier regie vanuit het Rijk nodig is om te versnellen. Mijn vraag is dus of de minister kan toezeggen om dit wat steviger aan te pakken. En hoe wil ze dat gaan doen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Dat zit in dat programma Innovatie en Opschaling Woningbouw. Daarin zit dus ook het opschalen van goede eerder gevonden initiatieven. Die moeten daarin dus gedeeld worden en bekeken worden op opschaling.

De voorzitter:

De laatste vraag in dit blok is van de heer Flach, SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Die gaat over de leennorm. Ik las in het rapport van het CPB dat een van de conclusies is dat die leennorm wel de stijging van de huizenprijzen afremt, maar de toegankelijkheid op de korte termijn kan problematiseren. Tegelijk lees ik ook: de mediane leencapaciteit is niet meer voldoende om de koopprijs te betalen. Jongeren hebben ook echt vermogen nodig. We willen toch niet dat wonen straks alleen iets is voor de elite en je geen huis meer kunt krijgen als je een gewoon salaris verdient? Zou de minister kunnen toezeggen dat ze dit rapport nog eens grondig bespreekt op het ministerie, en kijkt welke kansen er wél zijn? Ik vraag haar om even door die korte termijn heen te kijken naar de lange termijn. Hoe kan dit toch helpen bij het verlagen van huizenprijzen, juist voor die jongeren die anders echt de boot dreigen te missen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Ja, dat kan ik.

De voorzitter:

Zo snel kan het gaan. Dan kan de minister naar de beantwoording in het laatste blok, over corporaties.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Corporaties leveren een onmisbare bijdrage aan het wonen. Ze zorgen voor betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit, zijn koplopers in de verduurzaming van woningen en spelen een belangrijke rol in het leefbaar maken en houden van de woonomgeving. Dat is een groot goed. In 2022 zijn er voor het eerst Nationale Prestatieafspraken gesloten over de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven. In 2024 zijn deze afspraken vernieuwd. Corporaties hebben sindsdien hard gewerkt om alle doelen te behalen en

zullen dat de komende jaren blijven doen. Ik zie dat er heel veel nieuwbouwwoningen gebouwd zijn en dat de betaalbaarheid voor huurders flink verbeterd is. Het aantal woningen met een slecht energielabel is sinds 2022 zelfs bijna gehalveerd. Corporaties dragen ook bij aan de bouw van middenhuurwoningen. Ze zullen daarin zij aan zij moeten staan met marktpartijen. Het tekort aan middenhuurwoningen is groot en we hebben alle partijen nodig.

In januari is met uw Kamer gedeeld dat de financiële situatie van de corporaties sterk is verslechterd. Tot 2034 komt de sector ongeveer 19 miljard tekort. Ik werk de maatregelen die dit kabinet neemt om het tekort te verkleinen in de komende tijd verder uit, zodat corporaties hun fundamentele rol kunnen vervullen.

De heer Grinwis vroeg: "In het coalitieakkoord staat dat de vennootschapsbelasting voor de corporaties met 325 miljoen wordt verlaagd; hoe gaat u dit vormgeven?" In het coalitieakkoord is een pakket aan maatregelen voorgesteld om de investeringscapaciteit van corporaties te ondersteunen. De verlaging van de vennootschapsbelasting is daar een onderdeel van. Samen met Financiën ben ik momenteel de opties aan het uitwerken om de vennootschapsbelasting voor corporaties conform het coalitieakkoord te verlagen. Er zijn verschillende opties om dit te doen. Hierbij valt onder andere te denken aan het vormen van een herbestedingsreserve of een investeringsaftrek. Hiervoor brengen we momenteel de juridische vormgeving, de uitvoerbaarheid, de staatssteunaspecten en de budgettaire impact in kaart. Ik verwacht uw Kamer hierover uiterlijk in het najaar te kunnen informeren.

GroenLinks-Partij van de Arbeid vroeg of het klopt dat de afschaffing van de winstbelasting 120.000 woningen oplevert. Het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor de sociale opgave kost structureel 1,4 miljard en levert maximaal 40 miljard aan leenruimte op. Dat zorgt ervoor dat er ongeveer 160.000 nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Het coalitieakkoord levert corporaties structureel 325 miljoen op. Dat zorgt voor ongeveer 9 miljard aan leenruimte en voor ongeveer 36.000 sociale huurwoningen. In het coalitieakkoord worden een aantal maatregelen voorgesteld om het investeringstekort van corporaties op te lossen. Het structureel verlagen van de winstbelasting is er daar één van. Ik schat voorlopig in dat het met dit pakket mogelijk wordt om het financiële tekort voor de komende jaren op te lossen. Op dit moment werk ik de maatregelen uit en ik zal ik uw Kamer hier op een later moment over informeren.

De PVV vroeg mij welke oorzaken ik zie voor de stijging in onderhoudsuitgaven van corporaties. Ik deel de zorgen die de Autoriteit woningcorporaties recent heeft geuit over de fors hogere uitgaven aan onderhoud. We hebben op dit moment nog geen volledige analyse van de onderliggende oorzaken van deze stijging. In de brief over de voortgang van de Nationale Prestatieafspraken die u in januari heeft ontvangen, is aangekondigd dat mijn ministerie onderzoek gaat doen naar de kostenontwikkeling in de corporatiesector. Ik zal uw Kamer hierover in het najaar informeren.

BBB en de ChristenUnie hebben mij gevraagd of ik kan erkennen dat het verdienmodel van corporaties niet langer houdbaar is. Ik ga allereerst aan de slag met het oplossen van dat tekort van bijna 20 miljard. Maar ja, er is ook sprake van een meer fundamentele onevenwichtigheid in het verdienmodel van corporaties. De huurinkomsten zijn onvoldoende om alle relevante kosten te dekken. Per maand wordt er gemiddeld €48

verlies geleden op elke sociale huurwoning. Corporaties lenen bij om dit verschil te overbruggen. De sector beweegt daarom gestaag naar de absolute financiële grenzen. Vanaf 2030 bereiken steeds meer corporaties het punt dat zij hun investeringen daardoor noodgedwongen moeten terugschreeven. Het herstellen van de financiële balans is geen kleine opgave en vraagt een kritische analyse van de toekomstige rol en opgave van de corporaties, de doelmatigheid van hun uitgaven, de vormgeving van het huurbeleid en de benodigde steun vanuit de overheid. Mijn voorganger heeft de voorbereidingen getroffen om hierover een onafhankelijk advies te vragen. Dat ga ik ook doen en ik kom snel terug op wanneer en hoe.

Dan de vraag van D66, het CDA en de SGP over de Europese staatssteunregels. Ik ben blij dat de Europese Commissie op 16 december heeft besloten staatssteun voor middenhuur mogelijk te maken. Op dit moment inventariseer ik de verschillende mogelijkheden binnen de richtlijnen van de Europese Commissie. Voor de zomer ontvangt uw Kamer mijn plan van aanpak. Ik werk de gekozen optie vervolgens uit in een wijziging van de Woningwet. Ik ga binnenkort met corporaties, gemeenten en beleggers in gesprek over deze uitwerking. Dan zal ik ook het gesprek voeren over de vraag hoe de samenwerking er bij de realisatie van middenhuur uit gaat zien en neem ik uiteraard de suggesties van mevrouw Steen mee.

Het CDA heeft mij drie vragen gesteld over vocht en schimmel. Ik ben op de hoogte van de jarenlange problematiek rondom vocht en schimmel in woningen. Wat ik hier overigens nog het allerergste aan vind, is dat mensen schaamte voelen om het ook te melden en naar buiten te brengen. Volgens mij hebben we er dus los van de technische oplossing ook rekening mee te houden dat het nooit tot schaamte van de bewoners mag leiden, maar altijd van degene die het niet oplost. In de Nationale Prestatieafspraken met corporaties en gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de manier waarop dit aangepakt gaat worden. We hebben afgesproken dat corporaties dit altijd serieus nemen en proactief moeten aanpakken. Daarnaast werk ik samen met Aedes en de VNG aan de inzet van onafhankelijke vocht- en schimmelexperts, want die heb je hier wel voor nodig. Voor de zomer informeer ik uw Kamer over de voortgang van de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken. Ik ben al met de voorzitter van Aedes in gesprek geweest en heb ook afgesproken hierover met Aedes in gesprek te gaan. Ik wil ook graag snel op werkbezoek naar de Huurcommissie om hier gewoon meer van te horen en zelf ook gevoel en beeld bij de problematiek te krijgen.

U heeft mij ook gevraagd of ik bereid ben met de corporaties af te spreken dat zij schimmelproblematiek structureel en specialistisch aanpakken. Er zijn drie belangrijke afspraken gemaakt. Ze zetten zich maximaal in om vocht en schimmel beheersbaar te maken. Ze spannen zich samen met gemeenten en het Rijk in om de meldingsbereidheid te verhogen, indien nodig met de inzet van experts. Zoals ik zei, ben ik met hen in gesprek om ze een steuntje in de rug te geven om ervoor te zorgen dat die onafhankelijke experts ook daadwerkelijk worden ingehuurd. Ik zal uw Kamer hier voor de zomer over informeren.

De ChristenUnie heeft gevraagd naar de Geitenkamp in Arnhem en vraagt mij voor wie sociale huur eigenlijk is bedoeld. Het feitelijke antwoord op de vraag is dat sociale huur in eerste instantie is bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer €57.000. Ik begrijp natuurlijk de oproep van de heer Grinwis om een goede mix van huishoudens in de wijken te hebben. Ik vind dat ook wenselijk. Daarom wil ik graag benadrukken dat

corporaties de ruimte hebben om vrij toe te wijzen. In overleg met de gemeente kunnen corporaties 15% van hun woningen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Ze kunnen in de lokale prestatieafspraken, bijvoorbeeld in Arnhem, afspreken dat ze een deel van de woningen aan de hogere inkomens toewijzen.

Voorzitter. De enige vraag waarvan ik nu niet zeker weet of ik die voldoende heb beantwoord, is een derde vraag van mevrouw Steen over schimmel, maar ik denk dat ik die heb beantwoord.

De voorzitter:

Was dit het laatste blokje? Ja. Dan zijn er interrupties van de heer Grinwis en mijzelf. Ik geef eerst gewoon het woord aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank voor de reactie van de minister. Ik begin eerst met de woningcorporatie en die faciliteit van 325 miljoen. Ik heb er twee vragen over. Eerst een technische vraag. Ik heb begrepen dat als je een faciliteit zoals een herbestedingsreserve inbouwt het nadeel is dat de ICR daarmee niet toeneemt en dat je daarmee dus nog steeds een probleem hebt met de structurele investeringen in woningen. Kan daar dus ook iets mee gebeuren? Dat is de financieel-technische vraag. Dan de politieke vraag. Hoe kun je een faciliteit bouwen zoals een herbestedingsreserve of een investeringsaftrek met een plafond van 325 miljoen? Het is toch in principe, naar zijn aard, een openeinderegeling, die doorgaat zolang er corporaties zijn met bepaalde investeringsplannen en die corporaties die plannen in die reserve zetten. Dat kun je toch niet aan de voorkant met een schaarltje knippen? Ziet de minister dat en hoe vrij voelt ze zich daarin om toch een goeie faciliteit te bouwen? Of gebeurt dat met budgettaire dogmatiek?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik kijk uit naar de dag dat ik net zoveel technische antwoorden kan geven als uw aantal technische vragen, meneer Grinwis. Dat zegt iets over mij, niet over u. Ik heb aan mijn rechterzijde even gevraagd welk antwoord ik hierop kan geven zonder dat ik onzin ga uitkramen. Het voorstel is dat we een brief schrijven waarin we meer toelichten wat we precies bedoelen. Dan kan ik die brief eerst lezen en begrijpen voordat ik die naar uw Kamer stuur.

De voorzitter:

Is dat afdoende voor de heer Grinwis? O, dan moeten we een termijn vragen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Is in april akkoord?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat is helemaal akkoord. Dank voor deze toezegging en ik begrijp het helemaal. Ik heb nog een andere vraag, als ik die nog mag stellen. Dat is de vraag over wat de minister zei in reactie op mijn illustratie aan de hand van de Geitenkamp, maar ik had het ook kunnen zeggen aan de hand van de Haagse wijk Moerwijk, mij welbekend als oud-raadslid hier. De makke van een wijk met een samenstelling met heel veel sociale huur is als volgt. In Geitenkamp gaat het om 85% en in Moerwijk om 77% à 78%. Toen die wijken werden gebouwd, waren die voor een breed publiek en was er niks aan de hand. Via passend toewijzen zijn we nu eigenlijk de samenstelling van de goedkoopste wijken

van een stad steeds eenzijdiger en problematischer aan het maken. De 15% die de minister noemt, gebruiken de woningcorporaties vaak niet. Dat snap ik wel, want de urgentie om woningen toe te wijzen aan anderen is ook heel erg groot. Hoe gaan we dit nou fatsoenlijk vormgeven, zodat we sterke wijken creëren? Terwijl we erbij staan, creëren we in het ergste geval namelijk gewoon getto's. Ik kan dat niet aanzien. We hadden ooit trotse volkshuisvesting in die wijken. Dat is een beetje de why achter mijn vraag.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Zoals ik al aangaf, ben ik het met u eens. We moeten kijken hoe we samen met de corporaties en de gemeenten hiervoor een oplossing vinden. Vanmorgen, of volgens mij was het gisteren, heb ik een stuk getekend waardoor we in Zaandam regie gaan voeren op de verdeling van de huizen die daar vrijkomen, om ervoor te zorgen dat die wijken niet nog slechter worden dan ze al zijn. Gelukkig hebben we daar ook het NPLV voor. Er zijn dus instrumenten. Ik geloof niet dat ik op zoek ben naar meer instrumenten. Ik ben op zoek naar een dusdanige toepassing van die instrumenten dat die gemengde wijken ... Ik denk dat u het daarover heeft, want ik ken die wijken in Arnhem goed; ik ben daar onlangs nog geweest. Dat moet je niet zo willen. Dat moeten we met z'n allen niet willen. Maar dan moet er wel gebruikgemaakt worden van de bestaande instrumenten. Ik zal hier in mijn gesprekken met de gemeentes en met de corporaties dus ook bij stilstaan.

De voorzitter:

Helder. Dan kijk ik naar de heer De Hoop voor het voorzitterschap.

Voorzitter: De Hoop

De voorzitter:

Ik geef mevrouw Beckerman het woord voor haar interruptie namens de Socialistische Partij.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik vroeg de minister: bent u een Bloklike? Dat vroeg ik omdat ik zie dat heel veel keuzes die nu gemaakt worden, heel erg lijken op keuze die deze wooncrisis zo diep hebben gemaakt. Dat zie ik toch ook echt terug in het debat. Er is een enorm tekort bij corporaties. Er mogen hogere huren gevraagd worden. We zien aan de ene kant verkoop van sociale huurwoningen en aan de andere kant belastingvoordeel voor beleggers. In april al zijn er concrete maatregelen voor aanpassing van de Wet betaalbare huur. Herkent de minister dat dit beleid niet fundamenteel verschilt van wat er hiervoor is gedaan?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Zoals ik in mijn opening zei, ben ik niet bezig met op wie ik lijk; ik ben bezig met wat er nodig is om tot 100.000 huizen, thuishuizen, te komen. Ik weet dat ik niks ga kunnen verzinnen waar iedereen helemaal gelukkig van wordt. Niets! Bij alles wat we verzinnen in combinatie gaat iemand iets moeten geven en kan iemand anders iets krijgen. We hebben de markt dus ook nodig. We hebben iedereen nodig om dit vraagstuk voor elkaar te krijgen. Als er maatregelen zijn die we moeten nemen en als we vooruitlopend op evaluaties naar maatregelen moeten kijken, dan voel ik me verantwoordelijk — ik denk dat ik dat ook ben — om naar alles te kijken en mijn ogen nergens voor te sluiten.

Als ik dan toch op iemand moet lijken, dan wil ik graag lijken op iemand die overal naar kijkt. Een beter antwoord dan dat kan ik u helaas niet geven.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

If it walks like a duck and if it quacks like a duck, it probably is a duck. Mijn punt ziet heel erg hierop. De minister zegt: wat is er nodig om tot 100.000 woningen te komen? Super! Er is alleen al voor de bestaande afspraken een tekort van 20 miljard bij corporaties. Daar vult het kabinet ongeveer 10 miljard van op. Dan is er dus een tekort van 10 miljard over. Dat is voor de bestaande afspraken. Er is een campagne gevoerd waarin gezegd werd: tien nieuwe steden; we gaan die wooncrisis oplossen. Maar zelfs voor de bestaande afspraken is er al een tekort van 10 miljard. Dan gaan we toch op deze manier die wooncrisis niet oplossen, laat staan dat we dan komen tot die tien nieuwe steden? En daar moeten toch ook sociale huurwoningen in staan? Dat is de achtergrond van mijn vraag: hoe kom je ooit tot 100.000 betaalbare woningen als je op deze manier omgaat met corporaties?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik geloof niet dat ik tot 100.000 woningen ga kunnen komen als ik dat niet doe. Ik begrijp wat u zegt, mevrouw Beckerman, maar tegelijkertijd moet ik naar alles blijven kijken. Er is gewoon geen scenario denkbaar — dat weet ik wel al na zestien dagen! — waarin je het voor iedereen goed doet en dan ook nog 100.000 huizen hebt. Als je het voor iedereen goed wil doen, dan blijf je eindeloos met elkaar in gesprek en zitten de mensen die op die woningen zitten te wachten, op ons te wachten. We zullen dus met elkaar, in een balans, oplossingen moeten zoeken, zodat er voor elke medelander, zoals ik ze noem, een plek en een thuis is in Nederland. We moeten alles doen wat daarvoor nodig is. U kunt erop rekenen dat ik dat ga doen. Ik zal voorkomen dat ik een eend word!

De **voorzitter**:

Ik geef het voorzitterschap terug aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van zowel de zijde van de Kamer als de zijde van het kabinet. Ik kijk naar de collega's: is er behoefte aan een tweede termijn? Dat is het geval.

In de tweede termijn hanteren we een derde van de spreektijd van de eerste termijn. Dat komt neer op 1 minuut en 40 seconden. Daar ga ik u strak aan houden, zodat we voor 18.00 uur kunnen eindigen.

Het woord is aan de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

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

Voorzitter. Allereerst dank aan de minister voor de antwoorden in eerste termijn. Ik zou vier dingen kort langs willen lopen.

De Wet betaalbare huur. Ik zou de minister echt willen verzoeken om te wachten op de evaluatie. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid, het woord dat zij zelf ook verkoos, zou ik het heel onverstandig vinden om dat niet te doen.

De voorrang voor statushouders. De minister gaf in haar eigen bijdrage ook aan dat ze dingen wil doen die juridisch gezien correct zijn. De Raad van State zegt dat het inperken van de voorrang voor statushouders tegen de Grondwet ingaat. Als de minister dat weet, zou ze dat absoluut niet moeten doen. Dat is voor mijn fractie zwaarwegend, zeg ik ook tegen de minister.

Dan de zelfbewoningsplicht. Ik wacht de brief af, maar juist als je woningnood wil aanpakken, zou ik zeggen: beperk die gemeenten nou niet.

Voorzitter. Dan zou ik nog twee dingen naast elkaar wil plaatsen. Ik wil schetsen hoe er elke verkiezing verandering wordt beloofd, maar de VVD uiteindelijk haar zin krijgt. Ik wil dat schetsen aan de hand van de hypotheekrenteaftrek. In het stuk van D66 en CDA stond dat die geleidelijk afgebouwd zou worden. Dat gebeurt niet. Er gaat zelfs 11 miljard naartoe dit jaar. De minister vertelde net in haar eigen beantwoording dat het 160.000 woningen op zou leveren als wij de winstbelasting voor corporaties af zouden schaffen. Met het pakket dat dit kabinet nu neerlegt, gaat het om 36.000 woningen. Dat betekent dat wij de kans op 124.000 betaalbare woningen laten liggen. Ik doe dus echt een beroep op de minister. Ik zal er in elk debat dat ik namens GroenLinks-Partij van de Arbeid met deze minister heb, voor pleiten om die winstbelasting zo snel mogelijk af te schaffen. Dan krijgen we namelijk niet alleen snel 100.000 woningen, maar dan krijgen we ook betaalbare woningen. Daar zal ik deze minister elk debat op uitdagen.

Dank.

De **voorzitter**:

Geen tweeminutendebat?

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

En een tweeminutendebat! Dat heb ik aan het begin van mijn bijdrage gezegd, toch? Nee?

De **voorzitter**:

Oké. Nee, we hadden het nog niet gehoord, maar dat geeft niks.

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

Dan vraag ik bij dezen een tweeminutendebat aan. Dank.

De **voorzitter**:

Dan gaan we door naar de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Het is de heer Bontenbal nooit gelukt in deze Kamer om het aantal moties terug te dringen. Maar deze minister lukt dat wel al in het eerste debat dat ik met haar heb, door soepele toezeggingen op het gebied van recreatiewoningen en leennormen. Dat scheelt moties. Dat waardeer ik.

Dan noem ik nog twee dingen. Ik zal heel regelmatig terugkomen op die betaalbaarheid. Daar gaan we nog iets meer over horen. Dat zie ik als een groot probleem, naast de krapte op de woningmarkt. Mensen moeten een te groot deel van hun inkomen uitgeven

aan huisvesting en komen daardoor sneller in andere problemen terecht. Daar zal ik regelmatig op terugkomen.

Ik heb de antwoorden rond vergunningen en gemeenten en dergelijke deels gemist doordat ik twee debatten tegelijk deed. Ik benadruk dus nog maar een keer hoeveel winst daar te behalen is. Ik ben erg voorstander van autonomie van gemeenten, maar gemeenten moeten ook durven erkennen dat, als er gebrek aan kennis en capaciteit is, uniformering ook echt kan helpen bij het bereiken van doorbraken. Daar is veel winst te behalen. Dat geef ik graag mee aan de minister.

De voorzitter:

Dank aan de heer Flach, die sprak namens de SGP. Dan ga ik naar de Mooiman van de PVV.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister voor de antwoorden. Ik wil de Gnephoeck er toch nog een keer bijhalen, omdat dit denk ik een voorbeeld is van hoe het niet moet gaan en vervolgens van wat er nodig is. Dat is een grote locatie in Alphen aan den Rijn, waar de provincie vele jaren lang woningbouw tegen heeft gehouden. Uiteindelijk was er druk vanuit het Rijk nodig om daar wel wat voor elkaar te krijgen. Als we kijken naar de casussen die er nog zijn, denk ik dat we toch een soort zelfde houding van de minister zouden willen, namelijk dat hij doorzettingskracht toont. Laten we dit bijvoorbeeld even vergelijken met de situatie in Koudekerk. Dat is ook in de gemeente Alphen aan den Rijn, waarvan de provincie zegt: "U woont in een dorp. U heeft daar een thuis. De minister hecht daar ook aan. Maar u kunt ook in de stad gaan wonen, want we gaan hier absoluut geen woningen bouwen." En dat terwijl de woningdoelstellingen al niet gehaald worden, zeg ik daar maar even bij. Ik denk dat dat allemaal illustreert dat er doorzettingskracht nodig is van deze minister, vooral richting de hoge medeoverheden. Zo af en toe frons ik even. Ik doe dat niet richting de minister, maar ik doe dat gelet op het feit dat ik de uitleg van provincies ken, maar weet dat heel veel mensen wel graag een woning willen hebben. Ik hoop dat de minister dat meeneemt.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Mooiman. Hij sprak namens de PVV. Dan de heer Clemminck van JA21.

De heer Clemminck (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Veel dank aan de minister voor het beantwoorden van de vraag en de soepele toezeggingen. Dat scheelt hopelijk weer wat moties.

Ik ben blij met de opmerking van de minister over Europa, namelijk dat Europa niks te zoeken heeft bij ons woningbeleid, omdat dat echt een nationale zaak is. Daar gaan we de minister zeker bij helpen en ook aan houden, zoals ik al zei.

Wat betreft de Wet betaalbare huur zit ik er natuurlijk wat anders in dan collega De Hoop. Ik ben blij met de toezegging om in april met een brief te komen. Ik hoop dat er echt een ander beleid gaat ontstaan en dat er goed wordt ingegrepen op, zoals het noem, een wet die niet werkt en die tot uitputting gaat leiden. Ik ben dus benieuwd naar de brief van april.

De beantwoording over de statushouders stelt mij zeer teleur. Er ligt een wetsvoorstel dat volgens mij goed in elkaar steekt. Een dag langer gewacht, betekent gewoon dat Nederlanders op een oneerlijke manier op deze woningmarkt terecht komen. Ik hoop echt dat de minister daar toch een andere route voor gaat kiezen en dat hij snel met de afschaffing gaat komen.

Ten slotte kom ik bij migratie. Ik hoor vooral de kille cijfers die ik al kende. Die zijn wat mij betreft schrikbarend als het gaat om de woningmarkt. Ik mis dan toch wel wat urgentie en gevoel bij wat deze massamigratie doet met Nederlanders op de woningmarkt. Ik zou de minister willen uitdagen om toch nog eens even los van de cijfers, die uiteraard kloppen, met meer urgentiegevoel over dit vraagstuk te spreken.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel meneer Clemminck van JA21. Nu Van Leijen, D66.

De heer Van Leijen (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de minister voor soepele toezeggingen en de beantwoording van de vragen. Ik zou nog aandacht willen vragen voor één punt en dat is de tijdelijke huisvesting van economisch daklozen in woonhotels. Ik begrijp dat er bij de gemeentes wat zorgen daarover zijn. Bij de inwerkingtreding van de Wet versterking regie vervalt de categorie sociale noodsituatie als grondslag, waardoor daar wat uitvoeringsproblemen ontstaan. Zou ik de minister mogen vragen om daar nog even naar te kijken?

De voorzitter:

Dank aan de heer Van Leijen, die sprak namens D66. Dan Nobel, VVD.

De heer Nobel (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij dat de minister heeft aangegeven dat ze in april met een brief komt waarin ze daadwerkelijk de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur wil gaan aanpakken. Ook tijdens dit debat is het weer heel veel gegaan over sociale woningbouw, maar wat de VVD betreft veel te weinig over betaalbare koop en het middensegment. Als er een volgende keer weer in blokjes wordt gesproken, zou ik de minister echt willen vragen om gewoon een apart blokje te maken over betaalbare koop en het middenhuursegment. Want we moeten het ook hebben over al die jongeren die net hun opleiding hebben afgerond en met een baan begonnen zijn, maar te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een betaalbare koopwoning. Alle rapporten die de afgelopen weken zijn verschenen laten juist zien dat die mensen nu echt in de knel zitten. Wat de VVD betreft blijven we daarover met elkaar in gesprek, ook volgende week weer.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nobel van de VVD. Dan de heer Russcher van Forum voor Democratie.

De heer Russcher (FVD):

In Nederland betalen een heleboel mensen huren die wel kunnen oplopen tot bijvoorbeeld €1.800 per maand of meer, terwijl zij heel graag een woning zouden willen

kopen. Toch krijgen de mensen die dus bijvoorbeeld €1.800 aan huur betalen, volgens de huidige hypotheekregels vaak geen hypotheek om een woning te kopen, waarbij zij bijvoorbeeld vergelijkbare maandlasten zouden hebben. Dat betekent dat zij jarenlang probleemloos hoge huur betalen, maar geen huis kunnen kopen. Op initiatief van de NHG is er in 2022 een pilot geweest waarbij huurbetalingen werden meegewogen bij hypotheekverstrekking, maar daar is vrij weinig gevolg aan gegeven. Mijn vraag is of de minister bereid is om te onderzoeken of er opnieuw een pilot kan worden gestart, maar dit keer onder aansturing van het ministerie van VRO en uiteraard mogelijk in samenwerking met andere organisaties en ministeries. Kan daarbij onderzocht worden of bewezen huurbetalingen structureel kunnen worden meegewogen bij het bepalen van de maximale hypotheeklasten?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Russcher van Forum voor Democratie. Dan mevrouw Steen, CDA.

Mevrouw Steen (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan de minister voor haar heldere beantwoording en haar open houding in dit debat. Ik denk dat we elkaar nog heel vaak gaan spreken over het onderwerp volkshuisvesting en wonen. Ik denk dat dat een goed idee is. Ik sluit me aan bij de heer Nobel als het gaat over de aandacht voor het middensegment. Dat is precies de reden waarom ik de minister wel zou willen aansporen om te bekijken welke maatregelen, ook tijdelijk, we al zouden kunnen nemen in verband met dit segment, nog voor de evaluatie van de Wet betaalbare huur. Volgens mij kan dat prima en liggen er al een aantal voorstellen klaar om dat te doen. Laten we dat vooral doen. Laten we vooral hiermee doorgaan. Ik wou bijna zeggen: tot maandag.

De voorzitter:

Maar niet voordat er nog een interruptie voor u is van de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Toch een interruptie op het laatste punt. De scherpte waarmee mevrouw Steen dat zegt, bevreedt mij wel een beetje, omdat het een wet was van een CDA-minister die de woningmarkt nadrukkelijk meer wilde reguleren en terug wilde naar volkshuisvesting. Dat herken ik ook nog steeds in de bijdrage van het CDA. Is het niet verstandig om bij zo'n grote wet een evaluatie af te wachten? Van een bestuurderspartij als het CDA verbaast het mij een beetje dat dit hier nu niet het geval is.

Mevrouw Steen (CDA):

Zeker. Dat is ook helemaal waar. Het is ook niet zo dat het CDA zegt dat die Wet betaalbare huur van tafel moet. Sterker nog, we zijn heel blij met die wet, omdat we zien dat de huurbescherming daarmee geborgd is en omdat we ook zien dat die leidt tot verduurzaming. Er zitten dus een heleboel goede kanten aan die wet, maar tegelijkertijd zien we ook een aantal nadelige effecten. Daar zijn we niet blind voor. Dat heeft het CDA overigens ook gezegd in de afgelopen maanden. Juist daarom is het goed om te bekijken wat we nu al zouden kunnen doen. Het is geen rocketscience. Het zijn dingen die eigenlijk al op de plank liggen en waar we mee aan de slag kunnen. Als wij met elkaar aan deze tafel zeggen dat het belangrijk is dat we versnellen, dat we de

woningbouw vlottrekken en dat we een balans moeten krijgen in de koop- en huurmarkt, dan vind ik dat we het aan onze stand verplicht zijn om daar niet mee te wachten. We moeten het ene doen en het andere niet laten. Wat mij betreft kunnen we dat goed doen.

De voorzitter:

Een hele korte vervolgvraag en dan ook een kort antwoord.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik ga mijn best doen. Het gaat om de middenhuur. Als mevrouw Steen die zo belangrijk vindt in de balans, waarom heeft het CDA dan geaccepteerd dat bij die twee derde betaalbaar een groter deel betaalbare koop gerealiseerd moet worden? Dat zorgt ervoor dat die middenhuur juist uit het betaalbare segment wordt gedrukt bij nieuwbouw. Ik snap dat niet zo goed, als dat zo belangrijk is.

De voorzitter:

Dat was een korte vraag.

Mevrouw Steen (CDA):

Dat is omdat dat hele brede middensegment meer in balans moeten komen. Wij gunnen het mensen, jongeren, ook om een woning te kunnen kopen. Op dit moment zien we dat dit veel minder en minder goed het geval is. Juist die balans moet hersteld worden. Het is dus niet het een of het ander, maar het zal allebei moeten. Juist de betaalbare koop gaat daaraan bijdragen, mits op een goede manier geborgd.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor haar eerste volkshuisvestingsdebat in deze Kamer en voor de toezeggingen. Ik heb in de eerste termijn een beetje gefreewheeld. Daardoor ben ik een paar vragen vergeten en met permissie stel ik er toch een paar. Sorry dus voor de techniek!

Hoe staat het met de uitvoering van de aangenomen motie die de regering verzocht om in lijn met de oorspronkelijke doelstelling onder de taakoverdrachtsvrijstelling af te zien van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht tussen woningcorporaties door blokkades in de uitvoeringspraktijk weg te nemen? Dat is het verzoek van die motie. Die is aangenomen. Dat is toch wel een bouwsteen voor het helpen van corporaties bij hun woningbouwopgave, zeker als er bij de een wel te weinig investeringscapaciteit is en bij de ander niet.

Ten tweede. Zijn de middelen die in het coalitieakkoord zijn opgenomen ook potentieel bestemd voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen? Dat hebben collega De Groot en ikzelf, samen met het CDA, de afgelopen jaren aangejaagd. Er zit 100 miljoen in dat motortje, maar dat is eigenlijk te weinig om dat motortje te laten lopen. Wat is de visie van de minister daarop? Dat hoeft allemaal niet in de tweede termijn. Het kan ook meegenomen worden in de brieven die nog komen.

Ten derde. Wat is de reactie van de minister op de aanbevelingen van het

evaluatie-rapport Nationaal Actieplan Dakloosheid? Dat zijn hele duidelijke aanbevelingen. Ik ben benieuwd hoe de minister die ziet. Dit antwoord kan eventueel ook volgen bij het WGO van aanstaande maandag.

De voorzitter:

Helder. Dank u wel. Ik kijk even naar de heer De Hoop voor het overnemen van het voorzitterschap.

Voorzitter: De Hoop

De voorzitter:

Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Wonen is de grote ongelijkmaker in Nederland. We geven 11 miljard per jaar uit aan de hypotheekrenteaftrek en een groot deel daarvan gaat naar de rijkste groep. Twee van de partijen die nu de coalitie vormen, hebben beloofd om daar iets aan te doen. Wat zien we nu? Die wordt niet verlaagd, maar zelfs iets verhoogd. Dat is 11 miljard aan de ene kant. Aan de andere kant hebben we de corporaties. Dus we hebben 11 miljard voor hypotheekrenteaftrek, maar de corporaties krijgen pas over twee jaar een kwart miljard erbij. Dat betekent dus 11 miljard per jaar voor de een en een kwart miljard, over een paar jaar, voor de corporaties. Ik vind dat problematisch, omdat we daarmee nooit uit die wooncrisis gaan komen. De reden dat ik daar vrij fel over ben, is dat ik hierover behoorlijk teleurgesteld ben. Er zijn gewoon hele grote beloftes gedaan. Het was een hoopvolle, optimistische boodschap in de campagne. Het was een groot onderwerp en een reden voor heel veel kiezers. Dat gaan we niet waarmaken op deze manier.

Voorzitter. Ik laat het hierbij in tweede termijn, maar ik vind het goed dat er een tweeminutendebat is aangevraagd, zodat we ook met eigen voorstellen kunnen komen, want dat zullen we altijd blijven doen.

De voorzitter:

Ik geef het voorzitterschap terug aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk naar de minister om te zien of zij direct kan antwoorden in de tweede termijn. De minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Ja. Dan begin ik met de vraag van Forum over de NHG-pilot. We zijn in gesprek met de financiële instellingen over hoe meer maatwerk toch kan leiden tot het sneller verkrijgen van een hypotheek door de doelgroepen die u benoemt. Ik zou graag eerst die gesprekken willen afronden voordat we conclusies trekken over de vraag of het opnieuw of op een andere manier moet.

Dan de vraag van de ChristenUnie over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Daar kijk ik naar. Wat ik met de envelop uit het coalitieakkoord ga doen, loopt mee in de

augustusbesluitvorming en dat moet ik ook nader met Financiën bespreken.

Wat betreft de vraag over dakloosheid maak ik graag gebruik van het aanbod van de heer Grinwis om daar maandag op terug te komen.

De voorzitter:

Er lag ook nog een vraag uit de eerste termijn.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

O ja, we moeten nog naar de motie over de taakoverdracht en overdrachtsbelasting kijken. Daar ben ik mee bezig. Dat onderzoeken we samen met Financiën. Ik verwacht dat ik er in het kader van het Belastingplan op terug kan komen. Dat waren volgens mij de vragen.

Dank. Fijn dat we dit op deze manier hebben kunnen doen. Ik heb goed geluisterd en u ook gehoord. Volgens mij hebben we allemaal hetzelfde doel voor ogen, namelijk 100.000 woningen met urgentie bouwen. Ik neem al uw aandachtspunten mee. Met een enkeling van u ga ik ook ergens op bezoek. Ik kijk uit naar alle volgende debatten met u die nog komen gaan.

Dank u wel.

De voorzitter:

Er is nog een vraag voor u van de heer Russcher, Forum voor Democratie.

De heer Russcher (FVD):

Mijn vraag aan de minister is of het voorstel dat ik net aankaartte, dus dit concrete voorstel over bewezen huurlasten van een aantal jaren, kan worden meegenomen in de gesprekken die zij voert met de financiële instellingen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik neem het mee in de gesprekken.

De voorzitter:

Helder. Daarmee zijn we bijna aan het einde van dit debat gekomen, maar niet voordat ik, zoals te doen gebruikelijk, de toezeggingen met u doorneem.

- Voor de zomer ontvangt de Kamer een voortgangsbrief over de uitvoering van het programma STOER. Hierin gaat de minister ook in op haar vereenvoudigingsplan voor regelgeving voor de fysieke leefomgeving.

Dat is juist.

- Dit najaar ontvangt de Kamer een brief over het gesprek dat minister voert met de provincie Zuid-Holland over de uitvoering van de motie-Mooiman (36800-XXII, nr. 18) over woningbouw in Koudekerk doorgang te laten vinden.

Dat klopt.

- In april ontvangt de Kamer een beleidsbrief met betrekking tot het permanent bewonen van vakantieparken. De minister ontvangt van het lid Flach contactgegevens van gemeenten slash ervaringsdeskundigen en koppelt terug in deze brief.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat is onderdeel van de beleidsbrief. Het is dus geen aparte brief.

De **voorzitter**:

Helder. Dat is prima.

- Voor de zomer ontvangt de Kamer een brief van de minister over haar plannen om woningdelen slash woningsplitsen eenvoudiger te maken.
- Voor de zomer ontvangt de Kamer de aanpak voor ouderenhuisvesting en doorstroming.
- Op zeer korte termijn ontvangt de Kamer een brief over hoe de minister zal omgaan met het wetsvoorstel Verbod voorrang statushouders.
- In april informeert de minister de Kamer, vooruitlopend op de evaluatie van de Wet betaalbare huur, over wat zij wil gaan doen met betrekking tot de Wet betaalbare huur.
- De minister zal zich, naar aanleiding van een vraag van het lid Flach, verdiepen in het CPB-rapport over de impact van leennormen en informeert de Kamer hierover.

Daar hebben we nog geen datum voor.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Voor de zomer.

De **voorzitter**:

Voor de zomer. Dat is het nu ook.

- Voor de zomer ontvangt de Kamer de inzet van de minister voor de realisering van meer middenhuurwoningen naar aanleiding van de nieuwe EU-staatssteunregels.
- Voor de zomer ontvangt de Kamer een brief over de voortgang van de Nationale Prestatieafspraken. Daarin gaat de minister in op de aanpak van de schimmelproblematiek door de woningcorporaties.
- In april ontvangt de Kamer een brief over de inzet van de minister op de investeringsfaciliteit van de corporaties naar aanleiding van vragen van het lid Grinwis.
- Bij het Belastingplan komt er een reactie op de motie over het afzien van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht.

Ik moet iedereen bedanken, maar ik bedank vooral de griffier die deze toezeggingen zo keurig leesbaar heeft opgeschreven. Daarmee zijn we echt aan het einde gekomen van deze vergadering. Het lid De Hoop heeft een tweeminutendebat aangevraagd en dat zal

plenair worden gepland. Dank allen. Daarmee sluit ik vergadering en wens ik u allen een fijne avond.

Sluiting 17.58 uur.