

Begroting Binnenlandse Zaken 2024 - Wonen en ruimtelijke ordening

Begroting Binnenlandse Zaken 2024 - Wonen en ruimtelijke ordening

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024 (36410-VII).**

De **voorzitter**:

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van de begroting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We zijn toe aan het tweede deel van deze begroting. Dat betreft het gedeelte dat gaat over wonen en ruimtelijke ordening. We gaan beginnen aan de eerste termijn.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

Net als bij de vorige eerste termijn is het aan de PVV om de aftrap te geven. Dat doet de heer Kops namens zijn fractie. Gaat uw gang.

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Het woningtekort neemt niet af. Nee, het neemt alleen maar verder toe, van 315.000 woningen vorig jaar naar maar liefst 400.000 woningen dit jaar. De verwachting is dat de krapte op de woningmarkt pas gaat afnemen vanaf 2028. Dat betekent dat de ellende op de woningmarkt nog lang niet voorbij is.

Voorzitter. Met de Woningbouwimpuls wilde de minister de woningbouw juist gaan versnellen, maar uit onderzoek van de Algemene Rekenkamer bleek een jaar geleden al dat dit in de praktijk niet werkt. Ik citeer: "Wij concluderen dat de minister van BZK onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat die versnellingsaanpak heeft geleid tot een versnelling, meer betaalbare of meer woningen." Hoe staat het er nú eigenlijk mee? De minister wil er volgend jaar 300 miljoen euro aan spenderen, zo lezen we in de begroting, dus welk verschil gaat dat nu in de praktijk uitmaken?

Voorzitter. Ondertussen worden er steeds minder bouwvergunningen verstrekt, in het tweede kwartaal van dit jaar 15.000. Dat is het derde kwartaal op rij dat er sprake is van een daling van het aantal verstrekte bouwvergunningen. De doelstelling van de minister om 100.000 woningen per jaar te bouwen raakt daarmee steeds verder uit zicht en is eigenlijk nooit echt in zicht geweest. Een jaar geleden heeft de Kamer een PVV-motie aangenomen die zegt: versnel de vergunningverlening. Maar daar komt dus in de praktijk niets van terecht. Waar ligt dat nu concreet aan en wat gaat de minister doen?

Voorzitter. De conclusie: ondanks het feit dat er weer een minister voor Volkshuisvesting is, die altijd mooie woorden heeft over de woningbouw, wordt de woningnood alleen maar erger en erger. Waar komt dat door? Enerzijds door de teruggevallen woningbouw,

anderzijds door het stijgende aantal huishoudens. Ik citeer uit de brief van de minister zelf van 12 juli 2023: "Voor meer dan de helft is dit toe te rekenen aan een hogere verwachte groei van de bevolking. Die groei ontstaat volledig door een hoger dan eerder verwacht migratiesaldo."

Een jaar geleden al erkende deze minister dat driekwart van de te bouwen woningen — het gaat om bijna 1 miljoen in 2030 — bedoeld is voor migratie. Erkent de minister dat daar simpelweg niet tegenop te bouwen valt?

Voorzitter. Ondanks het gegeven dat de woningnood toeneemt, zijn de ambities van de minister er niet minder op, integendeel. Hij doet er, terwijl het kabinet demissionair is, eigenlijk nog een forse schep bovenop. Want na 2030 moeten er volgens de minister nog eens vele honderdduizenden, zo niet 1 miljoen, woningen bij worden gebouwd. Die nieuwe, wilde woningbouwplannen klinken op papier natuurlijk allemaal leuk en aardig, maar zou de minister dan niet eerst zijn huidige bouwplannen uitvoeren? Daar schort het namelijk nogal aan. Hoe beïnvloeden alle nieuwe ambities die erbovenop komen, de huidige plannen? Denk bijvoorbeeld aan de zeventien grootschalige projecten.

Voorzitter. Meer dan de helft van de woningen moet grootschalige woningbouw worden, aldus de minister. Nu is dat nog zo'n 30%, zo schrijft hij. Onlangs presenteerde het Economisch Instituut voor de Bouw het zogeheten "straatje erbij"-plan, als oplossing of deel van de oplossing voor de wooncrisis. Dat is voornamelijk kleinschalige woningbouw. De komende jaren kunnen er 200.000 extra woningen bij komen als er in dorpen en steden één of twee straten bij worden gebouwd, en dan vooral aan de randen van die dorpen en steden. De minister heeft zelf ook al op dat plan gereageerd. Hij zei: je moet alle locaties benutten die je kunt benutten. Ook zei hij dat de motivatieplicht, die nu geldt als gemeenten aan de rand van de stad of het dorp willen bijbouwen, soms heel streng wordt uitgelegd, en dat dat dus moet worden aangepast. Wat bedoelt de minister daarmee? En hoe wil hij dat dan gaan aanpassen? Aan de andere kant zegt de minister namelijk: soepelere regels zijn geen vrijbrief; dat moeten we wel heel helder maken. Dus wat is het nu? Wat gaat er nu concreet gebeuren? Hoe wordt die woningbouw, vooral aan de randen van steden en dorpen, versneld?

Voorzitter. Hoelang duurt het bouwen van een woning eigenlijk? Het bouwen van de woning zelf duurt zo'n twee jaar, maar van plan tot sleuteloverdracht kan het zomaar tien jaar duren. Wat zorgt er in die acht jaar precies voor de meeste vertraging? Waar zit nu eigenlijk het probleem? Is het de vergunningverlening? Zijn het gemeenten die dwarsliggen of provincies die moeilijk doen? Waar zit het nu precies in?

Voorzitter. De gevolgen van de wooncrisis zijn schrijnend, heel schrijnend. Dagelijks krijgen we berichten van mensen, woningzoekenden — we lezen het ook in de krant — die echt compleet ten einde raad zijn. We hebben jarenlange wachtlijsten. Een op de tien 25-plussers woont noodgedwongen thuis bij hun ouders. Woningzoekenden slapen van ellende bij familie of vrienden op de bank, of zelfs in een ijskoude auto. Mensen trekken van camping naar camping. En ook het aantal economisch daklozen neemt toe. Dat zijn mensen met een baan en een inkomen, maar zonder een fatsoenlijk dak boven hun hoofd. Ik heb onlangs in de krant iets gelezen over iemand die al maanden in een tent woont en gewoon een inkomen en een baan heeft. Hij zei: ik reageer elke dag op

een woning, sociale huur en particuliere huur. Voor een urgentieverklaring, die voorrang geeft op een sociale huurwoning, komt hij niet in aanmerking, zegt hij. "Ik heb het al zo vaak aangevraagd, maar het werd telkens afgewezen, omdat mijn dochter niet bij mij ingeschreven staat. Maar die staat niet bij mij ingeschreven, omdat ik geen woning heb." Dat is natuurlijk heel tegenstrijdig. Hoe reageert de minister op dit voorbeeld en al die andere schrijnende voorbeelden van hardwerkende Nederlanders die feitelijk dakloos zijn?

Voorzitter. Een sociale huurwoning krijg je niet zomaar. Daar moet je jarenlang voor op de wachtlijst staan: tien jaar, vijftien jaar, soms wel twintig jaar. Desnoods met voorrang dan? Nee, hoor, vergeet het maar. Ik zei het net al: wat je in de praktijk kunt krijgen, is een doorverwijzing naar het Leger des Heils.

Voorzitter. Hoe schandalig is het dan dat statushouders wel nog altijd massaal voorrang krijgen? Ik heb het opnieuw berekend. Er zijn vanaf 2010 al meer dan 150.000 sociale huurwoningen weggegeven aan statushouders. Daar hadden dus ook 150.000 Nederlandse gezinnen kunnen wonen. Maar nee, er is voor gekozen om statushouders voorrang te geven.

Voorzitter. Als de Nederlanders dan wel een woning weten te bemachtigen, dan moeten ze nog maar zien of ze die kunnen betalen. Huurprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen en gestegen. En dan uitgerekend nu, in een tijd dat mensen de boodschappen, de energierekening en het dak boven hun hoofd amper tot niet meer kunnen betalen, heeft de minister laten weten dat de socialehuurprijzen vanaf juli 2024 hoogstwaarschijnlijk met maximaal 5,8% mogen stijgen. De Woonbond schreef een paar weken geleden al: dit kan niet, doe dit niet. Want, zo zegt de Woonbond, honderdduizenden hurende huishoudens leven in armoede. Daarom de oproep aan de minister met klem: doe dit niet. Is de minister ertoe bereid om de huurprijzen te verlagen of op z'n minst niet te verhogen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Kops. De volgende spreker is de heer De Groot. Hij voert het woord namens de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie, in de volksmond de VVD. Gaat uw gang.

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

Dank u wel, voorzitter. De afgelopen krappe twee jaar heb ik namens de VVD me volop ingezet om ervoor te zorgen dat er meer gebouwd wordt om zo het woningtekort terug te dringen. Ik weet wat daarvoor nodig is. Want opgegroeid in een aannemersgezin en altijd gewerkt in de bouw voordat ik in de Kamer aan de slag ging, is het een kwestie van erkennen wat er nodig is in de praktijk om meer huizen te bouwen, maar daar straks meer over.

Het gaat hier over hoe we in Nederland ervoor zorgen dat er voor alle mensen voldoende woningen zijn, woningen die betaalbaar zijn en huizen waar je makkelijk kan komen met je fiets, auto of het ov, in wijken en buurten waarin het prettig en veilig

wonen is. Een fijn en betaalbaar dak boven je hoofd. Maar dit is voor veel mensen in het land allesbehalve de werkelijkheid. Er is een groot woningtekort, wat zorgt voor druk op de samenleving, zeker in dichtbevolkte gebieden. Daar neemt juist de sociaal-maatschappelijke problematiek toe. Daarnaast zorgt het tekort ervoor dat de prijzen van koopwoningen onverminderd hoog blijven, waardoor woningen niet meer bereikbaar zijn voor de agent of de leraar.

Laten we kort nog even stilstaan bij hoe het eigenlijk komt dat er een tekort aan woningen is. Dat is namelijk al een tijd zo en het neemt eigenlijk alleen maar toe. Door en na de financiële crisis hadden we een bouwcrisis. Ondanks dat vanaf 2012 het aantal nieuwe huizen elk jaar is gegroeid tot en met vorig jaar, is het tekort nog harder opgelopen doordat er steeds minder mensen gezamenlijk in één huis wonen, door de verandering van woonwensen en door het verder groeien van de bevolking. Dat alles geeft nog maar eens aan dat het noodzaak is om veel en snel bij te bouwen. Het is uiteindelijk de enige echte oplossing om mensen te helpen aan een woning.

Daarom is twee jaar geleden de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de slag gegaan om regie te nemen op het bouwen. Gewoon het land in, locaties aanwijzen, bouwdeals sluiten en woningen uit de grond stampen. Maar ondanks de tomeloze energie van deze minister, waarvoor oprechte complimenten, valt op dit moment de bouw wat stil. Het vergt een lange adem en een praktische insteek om dat op te lossen.

In de praktijk gaat het over waar, wat en samen met wie we willen bouwen. De VVD komt met oplossingen voor meer betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en middengroepen, zoals de politieagenten, zorgmedewerkers, Defensiepersoneel en ook de bouwvakkers zelf. Want wij staan naast jullie. Dat wil ik hier vandaag nogmaals zeggen.

De VVD roept al jaren op om naast het bouwen in de stad ook buiten de stad te bouwen. Binnen de stad bouwen wordt steeds duurder terwijl er, zo bleek ook uit onderzoek, aan de rand van de stad en het dorp veel mogelijkheden zijn, als gemeenten de ruimte krijgen. Daarom pleit de VVD ook voor het afschaffen van de belemmeringen zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking. De VVD wil een heel aantal grote wijken buiten de stad. In het verleden hebben we vaak plekken genoemd buiten de huidige steden, zoals Almere Pampus, Rijnenburg en Gnephoek, maar ook gebieden rondom Zwolle, Deventer, Apeldoorn en Arnhem-Nijmegen. Verschillende typen locaties in verschillende delen in het land, net zoals huurders en kopers over het hele land heen zoeken naar een woning. Een suggestie van de VVD over die locaties: benoem deze dan ook in een ruimtelijk plan voor Nederland. Dan is het helder waar die ruimte beschikbaar is in relatie tot de andere opgaven, zoals de opgave voor water of natuur en bedrijvigheid. Zet ook rijksgronden in om te komen tot grond voor betaalbare woningen. Zet daar waar dat nodig is, zoals in Lansingerland, doorzettingsmacht in, zoals de ambtsvoorganger van de minister heeft gedaan in Katwijk. Graag een reactie van de minister op dit punt.

Dan het tweede punt: wat voor huizen bouwen we eigenlijk? 60% van de mensen is op zoek naar een betaalbare eengezinswoning, terwijl we vooral appartementen bouwen in de stad. Laten we gaan zorgen dat we betaalbare woningen zowel in als buiten de stad

bouwen; woningen voor de starters in de middenklasse. Gebruik voor dat doel de Woningbouwimpuls. Stop dit geld in betaalbare woningen. De VVD heeft in eerdere debatten al gevraagd in welke mate het fonds dat onder andere starters helpt om een betaalbare koopwoning te kopen, verder gevuld moet worden om meer mensen te helpen. Daarom staat de VVD vanavond ook onder een amendement van collega Grinwis om alvast een extra bijdrage hiervoor te creëren, zodat het fonds vliegend van start kan aan het einde van het jaar en mensen echt geholpen worden.

Voorzitter. Dan het laatste punt waardoor op dit moment de bouw achterblijft. Er is ruim 300 miljard aan investeringen nodig om die 900.000 woningen te bouwen en voor betaalbare huurwoningen door investeerders zo'n 20 tot 30 miljard. En juist op zo'n cruciaal moment zijn investeringen in deze huurwoningen volledig opgedroogd, met als gevolg dat stekkers uit hele bouwprojecten gaan, vergunningen niet meer worden aangevraagd en juist bestaande huurwoningen, zoals die van Heimstaden, verdwijnen. Het besef lijkt er niet te zijn dat juist deze investeerders zo hard nodig zijn. Is de minister het met de VVD eens dat we scherp moeten kijken naar de onzekerheid die de regulering in de markt brengt? De VVD ziet de vereenvoudiging om de maximale huurprijzen te berekenen als een realistischer pad, zodat verhuren blijft lonen en investeringen in nieuwe huurwoningen voor al die mensen die op zoek zijn naar een huurwoning weer op gang komen. We moeten namelijk huurders blijven beschermen en zorgen voor redelijke huren. In de regio's waar nu exclusieve huurprijzen mogelijk zijn, moeten we ervoor zorgen dat die onmogelijk worden gemaakt. Daarom nog een concrete aanvullende vraag van de VVD aan de minister: hoe staat het met de toezegging van gerenommeerde investeerders, zoals ABP en ASR, voor de bouw van 50.000 middenhuurwoningen? Staat deze afspraak nog?

De **voorzitter**:

Ik denk dat ik u nu even ga onderbreken vanwege een aantal interrupties dat u gaat krijgen. Als eerste de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb het interview van de heer De Groot in Het Financieele Dagblad ook gelezen. Sterker nog, ik heb het twee keer gelezen, want ik vond het zo'n vaag plan dat ik dacht: ik ga nu goed luisteren wat hij voorstelt. Maar het is me nog steeds niks duidelijker geworden. In de kern komt huurbescherming er toch op neer dat huurders minder huur hoeven te betalen — die huren zijn nu torenhoog — en dat dus verhuurders minder huurinkomsten hebben? Dat wil je toch bereiken met huurbescherming? Is de heer De Groot nu aan het morrelen aan de huurbescherming en zegt hij dat de huren eigenlijk hoger moeten zijn omdat de rendementen voor de investeerders anders te laag zijn?

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

Wat de VVD betreft gaat het om redelijke huren, waarbij de exclusieve huren, die wij ook zien in het land, weggenomen worden. Maar we willen niet dat daardoor alle investeerders wegnemen. Want dat zien we nu ook. Het gaat om redelijke huren waarbij het wel loont om te blijven verhuren en waarbij het ook loont om in nieuwbouwwoningen te investeren. Er is nu totaal geen bescherming, dus de VVD zegt: pas een eenvoudiger systeem toe waarmee je de excessen uit de markt haalt. De VVD heeft er altijd gestaan

om excessen uit de markt te halen. Ook moeten we erkennen — dat is het derde punt — dat huurprijzen in Amsterdam heel wat anders zijn dan huurprijzen in de Achterhoek.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is nou net het probleem, dat mensen 50% of meer van hun netto-inkomen in de maand aan huur moeten besteden omdat er zo'n woningnood is in dit land. Daarom moet je wat de PvdA en GroenLinks betreft ingrijpen. Mijn probleem met de opmerking van de heer De Groot is dat de VVD de keuze niet eerlijk maakte, terwijl er altijd een afweging is tussen wat je reguleert en beschermt, en de inkomsten van beleggers. Er moet wel een eerlijke keuze gemaakt worden. Je zegt "de huren mogen van mij wel hoger, want het wordt aantrekkelijker om te investeren", of je zegt "ik wil de huurders ook beschermen". U lijkt van beide walletjes te willen eten. Dat vind ik geen geloofwaardig verhaal. Dat vind ik ook niet eerlijk richting de huurders die zulke torenhoge huren opbrengen.

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

Het is ook geen eerlijk verhaal als je niet vertelt: ik breng de huren zo ver naar beneden dat er straks gewoon geen huurwoningen meer beschikbaar zijn. Dat is uiteindelijk het eerlijke verhaal, zeg ik tegen meneer Nijboer van de Partij van de Arbeid én GroenLinks; ik moet daar toch nog een beetje aan wennen. Op dit moment is het zo dat we, met de voorgestelde regulering die nu bij de Raad van State ligt, zelfs al kijken of we er procenten bij op moeten doen om ervoor te zorgen dat er nog sprake is van nieuwbouw, een nieuwbouwopslag. Dat komt toch ook niet uit de lucht vallen? Dat komt ergens vandaan. Dat komt doordat het in bepaalde delen van Nederland blijkbaar niet meer uit kan om huurwoningen toe te voegen voor die prijs, terwijl we dat ook willen. De VVD is heel erg op zoek naar een balans. Hoe kunnen we aan de ene kant excessen op de huurmarkt wegnemen voor huurders, waardoor we dus naast de huurders gaan staan, en hoe kunnen we aan de andere kant huurwoningen in Nederland beschikbaar houden en er daar meer van krijgen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Volgens mij heeft de heer De Groot, als ik het goed heb begrepen uit het FD, zich laten inspireren door Duitsland. Maar hij importeert één los onderdeel, terwijl de hele context niet meeverhuist. Er is hier sprake van een heel andere context. Dus gaat het wel werken zoals de heer De Groot dat beoogt? Hierover heb ik nog een vraag. De heer De Groot doet hier namens de VVD weer een nieuw voorstel. Maar is niet een van de problemen dat we alsmaar wachten en discussiëren, en dat we daarmee de onzekerheid in stand houden? Het is vooral belangrijk dat we een knoop doorhakken, zodat er duidelijkheid ontstaat.

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

Ik zou graag heel snel hom of kuit willen geven aan iedereen die zit te wachten op wat het nu gaat worden. De inbreng van bijvoorbeeld de IVBN of de NEPROM hebben we hier allemaal kunnen lezen. Die zeggen: "Joh, doe dat maar. Misschien is dit second of third best. Trouwens, we hebben nog vier of vijf wensen; doe dat dan wel. Dan weten we in ieder geval waar we aan toe zijn." Daar klinkt toch iets in door als: we willen het liever niet, maar de onzekerheid is een grotere factor in dit geheel. Dat speelt heel erg in de markt als het gaat over welke investeringen er worden gedaan. Dat erken ik zeker. Maar de context waar het hier over gaat, is heel erg veranderd sinds wij met elkaar aan het

spreken zijn over de vragen hoe we ervoor zorgen dat huren betaalbaar zijn en hoe we ervoor zorgen dat er geïnvesteerd wordt. Wat nu blijkt, is dat al die investeerders naar het buitenland rennen. Dat doen zelfs gerenommeerde investeerders — ik heb dat in mijn bijdrage genoemd — die voorheen mogelijk wel in de Nederlandse markt wilden investeren, zoals APB via Vesteda. Die zeggen nu: wij investeren liever in het buitenland. Eigenlijk is dat heel erg gek. Het zijn gerenommeerde investeerders. Mensen die bij de overheid werken, storten daar allemaal hun pensioengelden in. Het zou toch hartstikke mooi zijn als die partijen ook meehelpten met het oplossen van het woningtekort in Nederland, zodat de pensioenen straks ook weer betaald kunnen worden? Maar dat lukt ons dus ook niet. De voorwaarden die wij met elkaar creëren, zijn niet gunstig genoeg voor dat soort gerenommeerde partijen om die bij ons te kunnen houden om te investeren in Nederlandse huurwoningen, en om die te kunnen omarmen. Dat is heel gek.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben blij dat de heer De Groot erkent dat onzekerheid een heel groot deel van het probleem is. Dat is het nu in ieder geval, al een heel aantal maanden. Ik snap ook niet dat de Raad van State er zo lang over doet. Het gaat om een gerenomeerd instituut, maar het ligt al vanaf 28 juni bij de Raad van State. Er had inmiddels al wel een ei over gelegd kunnen zijn, maar misschien kan de minister ons daar straks meer over vertellen. Er is toch een onderscheid tussen de volgende twee zaken? Ik noem de woningmarkt als voorraadmarkt. Een heel groot deel van de voorraad — daaronder vallen ook de huizen die verhuurd worden — zijn gebouwd tegen aanmerkelijk lagere stichtingskosten dan die van een nieuwbouwwoning. Daarvoor heb je misschien al snel een huur nodig van zo'n €1.100, als je kijkt naar de huidige stichtingskosten van een huis. Maar dat kun je toch niet zeggen over het grootste deel van onze woningvoorraad? Met andere woorden, is het dan niet zaak om zo snel mogelijk met elkaar van gedachten te wisselen en vast te leggen dat nieuwbouw niet afgestraft wordt in de nieuwe Wet betaalbare huur, maar dat we tegelijkertijd de huurders wel beschermen daar waar die stichtings- en instandhoudingskosten van die huizen uitgerekend tot achter de komma echt veel en veel lager liggen dan wat verhuurders er nu intussen vaak mee hebben gedaan?

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

Ik deel niet geheel de analyse van de heer Grinwis bij de vraag of wij ons overal in het land moeten bemoeien met de huurmarkt. Er zijn ontzettend veel voorbeelden in het land te noemen waarbij wij hier vanuit Den Haag met die ingreep uit het voorliggende voorstel ervoor zorgen dat de huren juist zouden moeten stijgen. Dat is toch te gek voor woorden? Laten we dus ook in wat wij hier in Den Haag doen rekening houden met de verschillen die er zijn in woningmarktregio's. Je kunt Amsterdam niet vergelijken met Limburg en Limburg niet met Friesland. Als je bij mij de achterdeur uitrijdt naar de Veluwe, dan kom je weer in een hele andere woningmarktregio; er zijn bijna geen middenhuurwoningen te vinden. Je kunt dat dus niet op één hoop gooien. Daar wil ik maar mee zeggen dat je vooral daar moet kijken waar die excessieve huren worden gevraagd, ook als die woningen al veel eerder ingekocht zijn en de woningprijzen toch stijgen; dat is het voorstel van de VVD. Dan grijp je daar als overheid in. Dat is het voorstel dat de VVD doet om naast de huurder te blijven staan.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik constateer dat er bijna overal in de middenuur een probleem is en inderdaad het meeste in de grotere steden, maar als je aan investeerders en ontwikkelaars vraagt waar nou het kernprobleem in zit, dan zeggen ze: dat zit in de nieuwbouw. Dat zit niet in wat ze al in hun portefeuille hebben, maar bij dat wat in de nieuwbouw moet worden ontwikkeld. Daar zit een probleem. Daar is volgens mij eenvoudig een oplossing voor te vinden; de wet moet nog behandeld worden. Tegelijkertijd maak ik inderdaad een andere analyse van wat er aan de hand is in de voorraad van onze woningmarkt, want bij wijze van spreken is 99% van onze huizenvoorraad al bestaande bouw. Althans, 100% is natuurlijk bestaande bouw, maar ieder jaar komt er maximaal 1% bij. Laten we alsjeblieft heel goed opletten wat we doen, want als we het vrijgeven, zoals we dat een aantal jaren geleden hebben gedaan, dan weten we één ding: dan hebben stenen de neiging zich vol te zuigen met de economische groei over de rug van huurders en ook over die van woningbezitters, die ook hun stenen zomaar in waarde zien stijgen zonder dat er iets productiefs voor terugkomt. Daar heeft niemand wat aan. Laten we dus alsjeblieft voorkomen dat stenen, huizen, woonplekken onevenredig in prijs stijgen. Dan moeten we toch iets aan bescherming doen, waarmee we de huurprijs, maar ook de koopprijs uiteindelijk onder controle houden. We hebben de afgelopen tien jaar namelijk gezien dat het echt misgaat als we het vrijgeven, zowel in wat er wordt bijgebouwd als in de prijsontwikkeling. Is de heer De Groot dat met mij eens?

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

Laat ik proberen daar kort op te antwoorden. De VVD staat ook voor het remmen van de huurprijsstijging. Daar doelt u ook op. Anders stijgt de huur alleen maar door. Wij zijn daar ook voor. Dat is één. Twee. We hebben hier in de Kamer een wet aangenomen, de Wet goed verhuurderschap. Daarin gaan we ook in op wat de kwaliteit moet zijn van zo'n woning. Dat heeft de VVD ook gesteund. Dat is heel erg goed. Daarmee doen we iets voor de zittende huurder. Het derde wat de VVD zegt, is: waar die excessieve huren gevraagd worden, bouw je gewoon een plafond in. Ik wil graag met de heer Grinwis praten over waar dat plafond moet liggen. Dat we met elkaar in die bestaande voorraad kijken wat dat plafond moet zijn, hoort daar namelijk ook bij. Maar de VVD maakt zich het meest druk over het feit dat investeringen in nieuwe huurwoningen, waar al die mensen op zitten te wachten, gewoon niet lukken op dit moment. Omdat die niet lukken, verdwijnen heel veel bouwprojecten, waar ook sociale huur en koopwoningen in zitten, gewoon van de tekentafel. Ik denk dat als we ons ergens op moeten concentreren, het zeker dat eerste stuk is. Maar dat tweede stuk is nog veel belangrijker om de wooncrisis in Nederland op te lossen; dat is eigenlijk wat u ook zegt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik hoorde de heer De Groot zeggen: "het eerlijke verhaal". Daar sloeg ik even op aan. Ik hoorde de lijsttrekker van de VVD, mevrouw Yeşilgöz, zeggen: "Tegen iedereen die keihard werkt en aan het einde van de maand toch weer tussen potjes moet schuiven om de rekening te kunnen betalen: ik zie het en ik sta aan jouw kant." Tegelijkertijd zien we dat er een enorme huurexplosie aan dreigt te komen: tot 5,8% erbij voor sociale huurders en tot 4,9% erbij in de vrije sector. Er komt €50 tot €100 euro erbij per maand voor de middeninkomens. Dat is allemaal volgend jaar. Dat is de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd voor sociale huurders. Hoe is dat te rijmen met: ik zie het en ik sta aan jouw kant? Dit moeten we toch stoppen, vraag ik via de voorzitter aan de VVD.

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

Wij hebben een paar weken geleden in een debat ook al de degens met elkaar gekruist over die huurstijging. De VVD is zeker bereid om die huurprijsstijging te beperken. Daar zijn we zeker toe bereid, maar daar hoort ook weer het andere eerlijke verhaal bij. Ik daag mevrouw Beckerman uit om daar in haar eigen termijn op in te gaan: wat betekent het bijvoorbeeld voor de investeringskracht van corporaties als we de huurstijging op nul zetten? De VVD staat immers ook voor de handtekening die zij heeft gezet voor het afschaffen van de verhuurderheffing en voor de daarbij behorende prestatie om flink meer sociale huurwoningen bij te bouwen. Dat houdt natuurlijk allemaal verband met elkaar; daar kunnen we niet omheen. Dat geldt ook in de particuliere sector: als we die huurprijsstijging met elkaar dempen, wat betekent dat dan? Met de VVD is zeker te praten over het remmen van die huurprijsstijging. Zeker, maar dat weet u.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, misschien is het goed om te zeggen — ik weet niet of iedereen het heeft meegekregen — hoeveel interrupties u nog overheeft. O, dat weet u al.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is niet: ik zie het en ik sta aan uw kant. Het is: ik wil erover nadenken of ik misschien aan uw kant wil staan. Daar zijn we hier vanavond natuurlijk ook voor. Ik zie de heer Koerhuis achterin de zaal zitten. Kameraad Koerhuis — zonder dollen — zorgde ervoor dat onze motie om de huren te bevriezen, het twee jaar geleden haalde. Dat heeft gewoon veel betekend voor mensen die politici nodig hebben die aan hun kant staan. Een van de manieren om dat te doen, is bijvoorbeeld zeggen dat corporaties en dus de huurders die ene maand huur die nu naar de staatskas gaat — want dat is het geval met die winstbelasting en ATAD — mogen houden. Dan kun je de huurbevriezing betalen, dan kun je zorgen dat er gebouwd wordt en dan kun je zorgen dat er geïnvesteerd wordt in verduurzaming en verbetering. Die concrete voorstellen doen wij, maar ik ben heel benieuwd hoe de VVD dit wil waarmaken: ik zie het en ik sta aan jouw kant. Is de VVD, net als bij uw voorganger, opnieuw bereid om daarop samen te werken en de huren nu te bevriezen?

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

Het heeft twee kanten. Dat heb ik net al uitgelegd en dat hoef ik niet te herhalen. We nemen ook allerlei ondersteuningsmaatregelen voor mensen die in een sociale huurwoning wonen; dat moeten we ook meetellen. Wat daarbij hoort, is dat ik gewoon wil zien ... Ik ben daar gewoon open over. Het is echt een dilemma. De heer Koerhuis, nog twee weken in deze Kamer, zit achter in de zaal, dus hij zal mij ook zeker aankijken. Maar het dilemma is echt: wat doet bijna 6% met de investeringskracht van corporaties? Want ik wil voor al die mensen die nu jarenlang op een wachtlijst staan ook een woning bouwen. Ik doe hier een toezegging. Nogmaals, u kunt met mij echt praten over huurprijsremming, echt waar, maar of dat nul is of niet nul is, zullen we echt met elkaar moeten uitzoeken.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik moet zuinig zijn met de interrupties. Dit is trouwens toch een woondebat waar de naam van de heer Koerhuis veelvuldig wordt genoemd. Ik hoorde de heer De Groot praten over het wegnemen van belemmeringen en over het inzetten op kansrijke locaties. Nou ken ik een locatie vlak bij Amsterdam, Kronenburg in Amstelveen, waar

snel 3.000 woningen kunnen worden gebouwd. De gemeenteraad wil het; de omwonenden willen het. Ik zal het er straks in mijn bijdrage ook over hebben. Het is echter de politiek zelf die hier in de weg lijkt te staan. VVD-minister Harbers lijkt te kiezen voor vliegtuigen in plaats van woningen. Wil de heer De Groot vandaag samen met mij strijden en de minister oproepen om daar uiteindelijk toch die 2.500 tot 3.000 woningen te realiseren, zodat die woningen richting studenten kunnen gaan en zij weer perspectief hebben op een betaalbaar huis?

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

Ik heb vandaag aandachtig het amendement van de heer Boulakjar bestudeerd. Dit betreft 25 miljoen euro extra voor studentenwoningen. Ik denk dat we veel makkelijker en sneller studentenwoningen kunnen bouwen in Kronenburg, maar zeker ook in heel veel andere plekken in het land, als we meer regels wegnemen.

De **voorzitter**:

De heer De Groot vervolgt zijn betoog.

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

Voorzitter. De VVD beseft dat niet de overheid bouwt, maar aannemers en grote bouwers. Mkb-aannemers bouwen echter nog meer. Deze partijen zijn hard nodig om woningen te realiseren. Het is de rol van de overheid om dit mogelijk te maken. Daar hebben we het net over gehad. Het is aan de overheid om locaties te regelen, zowel binnen als buiten de stad, door snellere procedures, door regulering weg te nemen waar die in de weg zit en door juist niet allerlei nieuwe belastingen en ondersteuningsmaatregelen uit de kast te trekken. Je kan niet aan de ene kant de markt afknijpen en aan de andere kant miljarden aan gemeenschapsgeld inzetten. Sluit in plaats daarvan een concreet en praktisch bouwakkoord met een concreet plan voor de inrichting van Nederland en met afdwingbare afspraken waar en hoe te bouwen. Sluit dit akkoord met alle partijen zoals bouwers, ontwikkelaars, investeerders, woningbouwcorporaties, provincies en gemeenten. De VVD staat naast huurders, naast kopers en naast de bouw. De bouw zelf zegt namelijk: de bouw maakt het. En dat klopt als een bus, want alleen met de inzet van de bouw wordt er meer gebouwd, zijn er over een aantal jaren veel meer woningen en heeft iedereen een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank voor uw inbreng. Mevrouw Beckerman is de derde spreker aan de zijde van de Kamer. Zij spreekt namens de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goedenavond. Het is wooncrisis. We bespreken maar weinig begrotingen maar deze wel, en dat is terecht want de wooncrisis wordt groter en groter. Tegelijkertijd is dit een pijnlijk lege begroting. Het is geen begroting die de wooncrisis gaat aanvallen en geen begroting die problemen gaat oplossen. Het kabinet is immers gevallen. Maar de Kamer niet. Daarom is het vandaag aan de Kamer. Dit is onze laatste kans in deze periode, onze laatste kans om wezenlijk verschil te maken. Het mag geen geheim zijn dat de SP staat voor een radicaal ander woonbeleid. Wij willen geen pleisters plakken maar de

markt uit onze volkshuisvesting slopen.

Voorzitter. Laten we beginnen bij de betaalbaarheid. De waarschijnlijk hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd komt eraan. Sociale huurders: tot 5,8% meer. Vrijesectorhuurders: tot wel 4,9% erbij. Minister Hugo de Jonge gaat de boeken in als de grootste huurverhoger van een generatie. Als zoiets dreigt terwijl we midden in een koopkrachtcrisis zitten en iedereen, van links tot rechts, kletst over bestaanszekerheid, zou je verwachten dat er voorstellen zouden komen om deze huurexplisie te stoppen. Maar het blijft stil. Nee, sorry, niet helemaal, want de VVD wil mogelijk toch ook in de toekomst hogere huurverhogingen blijven toestaan, terwijl ze in de campagne tegen de middeninkomens zeggen: ik zie het; ik sta aan jouw kant. Wij doen vandaag het voorstel wél: bevries de huren. Wat ons betreft zijn dat dan alle huren. Stop met de inkomensafhankelijke huurverhogingen, waardoor mensen met een middeninkomen, die geen kant op kunnen, per maand €50 of €100 meer moeten betalen.

Is een huurbevriezing genoeg? Nee, wat de SP betreft niet. Veel huren zijn nog steeds veel te hoog. Wij willen toe naar een huurverlaging voor de sociale en de commerciële sector. Inmiddels, na opeenvolgende kabinetten-Rutte, staat Nederland namelijk heel hoog in de Europese lijstjes van waar je het meest betaalt aan wonen. Bijna 60% van de commerciële huurders is meer dan 40% van het inkomen kwijt aan wonen. Huurders bieden zelfs tegen elkaar op om aan een huurwoning te komen. Dat alles gebeurt omdat van wonen vanaf de jaren tachtig meer en meer een markt is gemaakt. Het is nu voor velen bijna niet meer voor te stellen na zo veel jaren neoliberalisme, maar in 1975 werd een normhuurquote ingevoerd. Mensen met een minimuminkomen hoefden toen slechts 10% van hun inkomsten uit te geven aan huur. Voor een modaal inkomen was dat 17%. Het kan; het is een politieke keuze.

Voorzitter. Ons tweede punt voor vandaag is: schaf voor woningbouwcorporaties de winstbelasting en de ATAD, een belasting voor belastingontwijkende multinationals, af. Gemiddeld betalen sociale huurders al één maand huur rechtstreeks aan de staatskas. Dit loopt heel hard op naar 1,5 miljard per jaar in 2027. In tien jaar tijd werd de winstbelasting voor corporaties daarmee tien keer zo hoog. Het wrange, eigenlijk nog het meest pijnlijke hieraan is dat hoe meer corporaties gaan investeren in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van woningen, hoe hoger die winstbelasting wordt. Dus als ze doen wat we willen, als ze doen wat nodig is om die wooncrisis aan te pakken, dan sturen we doodleuk nog een extra rekening. En de huurders maar betalen. Na de bijna 14 miljard die huurders aan verhuurderheffing hebben betaald, worden er dus nu weer miljarden belasting opgelegd. Zo lossen we de wooncrisis nooit op.

We zijn er trots op dat, hoewel het kabinet het niet wil, de Kamer onze motie, mede ingediend door ChristenUnie en GroenLinks-PvdA, aannam die uitsprak dat deze belasting niet zou moeten worden betaald door sociale huurders. Maar daarmee is het nog geen feit. Daarom heb ik samen met mijn collega-Kamerlid van de SP, de heer Alkaya, een amendement bij het Belastingplan ingediend. Dit amendement regelt het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor de niet-commerciële activiteiten van woningcorporaties. Dat geld kan dan gebruikt worden voor nieuwbouw, het betaalbaar maken van huren en voor renovaties. Het is een van de maatregelen die nu keihard nodig zijn en niet pas over een paar jaar. Daarom is opnieuw mijn vraag aan de minister:

laat u deze honderdduizenden mensen nog langer wachten, of bent u bereid om die winstbelasting af te schaffen om echt een verschil te maken?

Voorzitter. Wij zullen ook positief kijken naar andere voorstellen, of naar een scala aan voorstellen, die zijn aangekondigd om te zorgen dat er doorgebouwd blijft worden, zeker door corporaties voor lage inkomens en middeninkomens.

Voorzitter. Het gaat hier heel veel over nieuwbouw. Maar we blijven ook pleiten voor het stoppen met slopen, liberaliseren en verkopen van woningen, en voor het aanpakken van leegstand. Bij de betaalbare voorraad, zoals dat hier heet, gaat het niet alleen om nieuwbouw. Sterker nog, de nieuwbouw maakt maar een klein deel uit van de totale voorraad. We moeten in dit debat ook naar de bestaande voorraad kijken. Dit kabinet wil 90.000 sociale huurwoningen verkopen, tienduizenden sociale huurwoningen slopen en een onbekend aantal liberaliseren. Wat de SP betreft moet dat stoppen. Het kabinet maakt daarmee de wachtlijsten alleen maar langer. Er worden nu aan de voorkant al te weinig sociale huurwoningen gebouwd en via de achterkant verdwijnen er jaarlijks nog eens duizenden, zo niet tienduizenden. Mijn vraag aan de minister is: waarom maakt u de wachtlijsten voor een sociale huurwoning nog langer? Dat geldt zeker ook voor die van sloop. We weten gewoon dat dat de meest ingrijpende maatregel is in de levenssfeer van mensen. De SP spreekt veel mensen die niet alleen hun huis kwijtraken, maar ook hun thuis. Zij geven keer op keer aan dat zij onvoldoende beschermd worden en dat ze onvoldoende te zeggen hebben. Aanstaande zaterdag ga ik spreken met bewoners in de prachtige Sint Vitusstraat in Winschoten, maar dat voorbeeld staat niet op zichzelf. We zagen het ook bij het Citadelhofje in Den Bosch, de Tarwebuurt en de Pompenburgflat in Rotterdam, in de Indische buurt in Delft en in Enkhuizen. De Kamer moet, wat de SP betreft, huurders echt beter beschermen. Ik zal daarvoor een voorstel indienen.

Voorzitter. We zien eigenlijk bijna dagelijks berichten in de media van beleggers die zichzelf zo zielig vinden. Ze presenteren zich als de grootste slachtoffers van deze wooncrisis en niet de daklozen, de wachters en de mensen die elke maand in de knel komen met de huur. Nee, het lijkt wel alsof de beleggers de grootste slachtoffers zijn. Ze willen zo veel mogelijk verdienen aan woningen en nu dat minder wordt, zien we een eindeloze stroom aan tranen. Maar ja, als je van wonen een markt maakt, krijg je dit dus. Wij hebben altijd gewaarschuwd: verkoop sociale huurwoningen niet en grijp in als er veel starterswoningen worden opgekocht. Erkennen de leden van de opeenvolgende kabinetten-Rutte dat het een historische fout was om beleggers hierheen te lokken met beloftes van gouden bergen? Dat gebeurde uiteraard met name in Rutte II, toen Stef Blok de wereld over reisde om onze volkshuisvesting te verpatsen. Want het zijn de huurders die de prijs ervoor dreigen te betalen nu de beleggers die woningen weer kwijt willen, bijvoorbeeld de huurders van Heimstaden. Zij zitten nu in grote onzekerheid. Een heel groot deel van hen was gewoon huurder bij een corporatie, maar hun woningen werden verpatst onder aanvoering van onder anderen Stef Blok. En nu zitten zij in onzekerheid. Zij betalen de prijs. Deze minister zegt dat hij de volkshuisvesting in ere wil herstellen. Daar zijn we hem dankbaar voor, maar dan is het nu toch de uitgelezen kans om deze woningen te kopen? We moeten voor die huurders ervoor zorgen dat we de woningen opkopen van verhuurders zoals Heimstaden, die de woningen nu wil verkopen. Wat de SP betreft moet er een volkshuisvestelijk alternatief klaarliggen als de

markt het wederom laat afweten.

Tot slot, de wooncoöperaties. Vorige week woensdag heb ik samen met mijn collega Boulakjar een rondetafelgesprek over wooncoöperaties georganiseerd. Ik was wel onder de indruk. Dit is zo'n mooie manier om wonen zonder winst te laten realiseren door bewoners zelf. Bij de bewoners in Nederland is dat nog klein en ze lopen tegen heel veel problemen aan. In de landen om ons heen bestaan deze democratische woonvormen al veel langer en op grote schaal; samenlevingen op zichzelf, waarin hele verschillende groepen mensen samenleven. Zo las ik het boek Operatie wooncoöperatie. Dat ging heel veel over Zürich en over Wenen. Ik moest toch wel erg lachen over Wenen, waar een groep anarchisten een wooncoöperatie wilde starten waarna een groep nonnen zich meldde. Na wat gesprekken zijn zij samen gaan wonen en dat werkt.

Soms is het best lastig als verschillende mensen iets samen willen doen, dat is ook weleens in deze Kamer het geval, maar het is gelukt. Samen met de heren Grinwis en Boulakjar dienen we een amendement in om 50 miljoen vrij te maken om deze betaalbare woningen te laten bouwen en de bewoners te ondersteunen.

Daar laat ik het bij. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan is het woord aan de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Democraten 66.

De voorzitter:

Inderdaad, hij zegt het zelf: Democraten 66 of ook wel D66. Gaat uw gang.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, dank. De heer Koerhuis is inmiddels vertrokken; dat vind ik nou jammer.

Het zicht op een betaalbare woning moet in Nederland weer vanzelfsprekend zijn. Voor D66, voor mij, is dit het uitgangspunt in alle debatten die wij in dit huis voeren. We kijken bij deze begroting vooruit, maar we kijken ook een stukje achteruit, om terug te kijken op wat er is bereikt. D66 nam verantwoordelijkheid om woningzoekenden, huurders en huiseigenaren te helpen. We maken daarbij keuzes voor de toekomst, zelfs als er weerstand is. Zo maken we vaste huurcontracten weer de norm door tijdelijke huur af te schaffen, ook voor studenten. We beschermen de keuzevrijheid van huiseigenaren bij de verkoop van hun woning. We maakten miljoenen vrij voor wooncoöperaties, zodat dit een volwaardige vorm van wonen kan worden in Nederland. En we namen wetten aan om malafide verhuurders die mensen discrimineren en uitbuiten, of die studenten in tochtige woningen laten wonen, stevig aan te pakken.

Maar er is meer nodig, want nog steeds is er een groot tekort aan betaalbare woningen. Nog altijd hebben veel starters en middeninkomens geen zicht op een betaalbaar huis. Iedereen kent wel een voorbeeld dichtbij. Levens staan stil. Voor sociale huurwoningen is de wachtrij te lang, middenhuurwoningen zijn schaars en koopwoningen zijn ronduit onbetaalbaar. Van de beschikbare woningen is slechts 3% bereikbaar voor starters. De

gemiddelde prijs van een nieuwbouwoopwoning gaat richting vijf ton. Ik vraag me werkelijk af voor wie we nog bouwen in Nederland.

Wat D66 betreft moet de koers verlegd worden. Er moeten woningen komen die echt betaalbaar zijn. Daar is een radicaal andere visie voor nodig. Enerzijds door massaal gebruik te maken van de bestaande gebouwen. Drie miljoen vierkante meters in Nederland staan leeg. Realiseer snel honderdduizenden woningen door een extra woonverdieping op bestaande gebouwen en een kolom ertegenaan. En anderzijds: als we gaan bouwen moet de ruimte optimaal zijn voor de behoeften van mensen, maar vooral echt betaalbaar.

Voorzitter. Dit kan! Ik spreek innoverende bedrijven die al duurzame opmaatwoningen bouwen, waarvan de bouw prijs begint bij €160.000. Ik bezocht een jong gezin in Uithoorn dat naar alle tevredenheid met hun kind en hond in zo'n woning woont; gewoon een fijn thuis, een eigen stekkie. De volkshuisvesting wil een politiek die zegt dat het overgrote deel van de woningen die we bouwen, echt betaalbaar moet zijn. Starters en middeninkomens snakken naar een minister die dit mogelijk maakt. Ik wil daarom een uitspraak van de minister dat hij aan de slag gaat met die radicaal andere koers, door woningen te realiseren onder de €250.000. Is de minister het met D66 eens dat echt betaalbaar bouwen een voorwaarde moet zijn voor alle toekomstige fondsen, impulsen en woonafspraken waar belastinggeld naartoe gaat?

Voorzitter. D66 zet vol in op innovatieve woonoplossingen. Maar er zijn nog te veel knelpunten, zoals bij hamsterhuurkoop, een constructie waarbij huurders hun woning van de corporatie kunnen kopen. Dit is een goede oplossing om huurders uitzicht te geven op een eigen huis in hun eigen wijk. Denk ook aan de Nederlandse ondernemers. Zij kunnen met fabrieksmatig bouwen koploper worden, maar worden tegengehouden door bouwregelgeving. Ik wil daarom van de minister weten hoe hij alle knelpunten voor fabrieksmatig bouwen eindelijk gaat wegnemen. En gaat de minister hamsterhuurkoop in het beleid opnemen, zodat corporatiehuurders zicht krijgen op een eigen huis in hun geliefde wijk?

Voorzitter. Niet alleen voor starters en middeninkomens moet zicht op een betaalbare woning weer vanzelfsprekend zijn. Er is op dit moment een tekort van 24.000 studentenwoningen. Dit tekort loopt op. Het is tijd dat ook de minister in de actiestand komt voor studenten. Mijn oproep is: zorg voor een bouwimpuls voor studentenwoningen.

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

Ik heb nog een vraag over het vorige stuk. Het verhaal dat we betaalbare woningen bouwen voor starters en middeninkomens spreekt me heel erg aan. Alleen, het is ook D66 dat steevast zegt dat het binnen de contouren van de stad moet gebeuren. We bouwen niet buiten de stad, maar binnen de stad is het heel duur. Tegelijkertijd hoor ik D66 zeggen: ik herken niet dat misschien wel 60% van de Nederlanders op zoek is naar een eengezinswoning. Bent u ook bereid om dat soort grenzen te verleggen en de koop prijs tot €250.000 echt mogelijk te maken, dus om de daad bij het woord te voegen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik wil allereerst even de tegenstelling wegnemen dat D66 tegenstander is van buitenstedelijk bouwen. Absoluut niet: we moeten in heel Nederland bouwen en zeker kijken naar kansrijke locaties. Ik noemde in een eerder interruptiedebatje met de heer De Groot al een voorbeeld van zo'n kansrijke locatie. Daar moeten we zeker naar kijken. We moeten ook bekijken wat voor mensen echt betaalbaar is. Daar is een radicaal andere visie voor nodig. Wij roepen inderdaad dat er twee sporen zijn. We zeggen enerzijds: maak gebruik van de bestaande woningvoorraad. In de gebouwen die er al staan, kun je snel betaalbare woningen realiseren. Tegelijkertijd heeft de politiek de komende jaren een belangrijke taak. Als we alleen nog maar huizen bouwen die voor mensen gewoon niet te betalen zijn, voor wie bouwen we dan nog in Nederland? Daarom moeten we vooral inzetten op een andere visie, met een minister die zegt: de woningbouwcorporaties maken afspraken met de gemeenten om te zorgen dat de prijs op de lange termijn omlaaggaat.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vond in het begin van het betoog van de heer Boulakjar het niveau van zelffelicitaties van D66 wat aan de hoge kant, zeker na Ollongren en de maatschappelijke problemen die er zijn. Laat ik daar dan een vraag over stellen. Erkent de heer Boulakjar dat er veel te weinig nieuwbouwvergunningen worden uitgegeven door gemeentes? Zo ja, is hij ook bereid om gemeenten daar bijvoorbeeld premies voor te geven? Voor zo'n premie pleit ik al heel lang, maar dat stuit op een meerderheid van de Kamer die daar vooralsnog niet voor is. Met zo'n premie wordt er in ieder geval genoeg gebouwd. Dan wordt er niet alleen maar gezegd: ik ben voor innovatie, fabrieksbouw, optoppen en zus en zo. Want dat alleen gaat een vermeerdering van de hoeveelheid huizen niet voldoende helpen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ook daar sta ik ... We kijken inderdaad naar een breed scala aan allerlei plannen die de woningbouw kunnen versnellen, want dat is echt nodig. Gemeentes willen dat eigenlijk ook al. Ze willen samen met de woningbouwcorporaties heel graag bouwen. Ze maken ook heel stevige lokale prestatieafspraken. Landelijk gaat er in het kader van de Woningbouwimpuls onder andere ook geld naar gemeenten waar snel woningen kunnen worden gebouwd. Op die manier moeten we proberen de woningbouw te versnellen. Naar het specifieke voorstel van de heer Nijboer om voor iedere woning met een premie voor gemeentes te komen, moet ik even kijken. Maar nogmaals, er is met mij te spreken over alle plannen die leiden tot sneller zicht op een betaalbaar huis voor mensen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Heel goed. Woningcorporaties willen ook heel graag bouwen maar halen bij lange na de doelstellingen niet. Zij zeggen: we hebben geen grond en krijgen geen vergunningen voor onze projecten. Gemeentes zeggen ook: we willen heel graag maar krijgen het niet rondgerekend en zus en zo. Er is inderdaad een scala aan instrumenten nodig. Dit is echt niet het enige wat helpt. Maar ik denk wel dat het echt helpt als gemeentes ook een financiële prikkel hebben om mee te helpen dit probleem op te lossen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij zit die financiële prikkel al in een aantal instrumenten, zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls. Maar ik noem ook de moties en voorstellen die we hier regelmatig hebben geponeerd om gemeentes met financiële middelen te

ondersteunen met extra capaciteit om vergunningprocedures te versnellen. Zo zorgen we dat die niet vertragen, want ook dat is een heel groot probleem bij gemeenten. Nogmaals, ik kijk met interesse naar het plan van de heer Nijboer.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Nijboer kwam eigenlijk met kritiek op hoe de heer Boulakjar begon. Die zou zichzelf ophemelen. Maar laat ik dan wel ook complimenten geven voor het leren van de fouten uit het verleden, ook uit de vorige periode. De SP vindt een van die grote fouten hoe ongelofelijk duur huren en wonen zijn in Nederland. We staan bijna bovenaan in die Europese lijstjes. Ik noemde het net al: bijna 60% van de mensen in de vrije sector betaalt meer dan 40% van zijn inkomen aan wonen. De heer Boulakjar zegt veel fouten uit het verleden goed te willen maken. Het wonen een markt maken is een van die fouten waardoor wonen zo ongelofelijk duur is. En nu dreigt de hoogste huurverhoging in 30 jaar, juist ook voor heel veel middeninkomens. Ik zou dan graag willen weten wat D66 daaraan gaat doen. Want dit kan toch niet zomaar doorgaan, zo'n huurexplosie?

De heer **Boulakjar** (D66):

Als ik het zo mag invullen, is de essentie van het pleidooi van mevrouw Beckerman dat huren betaalbaar moet zijn, zowel in de sociale huursector als in de middenhuursector. Als we kijken naar de sociale huursector, dan zien we dat we een aantal maatregelen hebben genomen die echt leiden tot de betaalbaarheid van de huur. Zo hebben we de huurtoeslag in de afgelopen jaren verhoogd, waardoor het voor mensen betaalbaar is om de huur op te brengen. Wij hebben in het regeerakkoord gezegd dat er voor de middenhuur een wet betaalbare huur moet komen, zodat inderdaad die middeninkomens, zoals de onderwijzer, de elektromonteur, het defensiepersoneel en het zorgpersoneel, niet 40% à 50% van hun inkomen kwijt zijn aan maandelijkse huur. Dus wat mij betreft moet die wet heel snel behandeld worden. Ik sta voor die betaalbaarheid en ik ga daar ook gewoon voor knokken.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman met haar laatste interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter, het is mijn allerlaatste. Wat de heer Boulakjar zegt, is hartstikke mooi, maar daar heb je nu dus helemaal niks aan. Die wet is er nog niet en wat er wel aankomt, is de hoogste huurverhoging in misschien wel 30 jaar tijd. Voor sociale huurders is dat plus 5,8%. Heel veel van de huurders ontvangen geen huurtoeslag. Dat geldt zeker voor de middeninkomens; die ontvangen geen huurtoeslag. En de mensen met huurtoeslag kunnen heel vaak al moeilijk rondkomen. En in de vrije sector betalen mensen zich al helemaal scheel. Aan een wet die er misschien aankomt, heb je nu dus nog niks. Wat gaan we dan doen voor volgend jaar, voor die enorme huurverhoging die er nu aankomt? Wij hebben ons voorstel al klaar en ik hoop dat D66 dat wil steunen: bevries de huren en ga daarna door. Wij zijn namelijk ook voor die huurverlaging.

De heer **Boulakjar** (D66):

Wij hebben eerder dit jaar voor 600.000 huishoudens de huren verlaagd, we hebben de huurtoeslag verhoogd en we hebben het minimumloon verhoogd, zodat die huren te betalen zijn voor mensen. Voor de middenhuursector zeggen wij: kom snel met die wet. Ik had ook graag gewild dat we die allang hadden behandeld, maar helaas is dat niet zo.

We hebben ook nog de wet-Nijboer, die gelukkig nog een tijdje doorloopt. En we hebben mensen behoed voor een enorme huurstijging door die inflatiekoppeling te vermijden en te zeggen: we houden het op 3% à 4%. Wat mij betreft hebben wij voor de sociale huursector het nodige gedaan, al moeten we daarnaar blijven kijken. Maar voor de mensen met een middeninkomen, moeten we ook blijven strijden. Hopelijk komt die wet zo snel als mogelijk naar de Kamer.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik hoorde de heer Boulakjar net een vraag aan de VVD stellen over een keuze tussen vliegen en woningen. U raadt al dat ik D66 eigenlijk dezelfde vraag zou willen stellen. Ik denk namelijk dat heel veel mensen hier prima voorstander kunnen zijn van de bouw van studentenwoningen, maar dat we dan misschien gewoon met elkaar zouden moeten besluiten om de krimp van Schiphol flink te laten inzetten. Ik ben wel benieuwd of D66 daar ook op die manier voor kiest, want dan kunnen we volgens mij heel veel van die mooie studentenwoningen die daar gebouwd zouden kunnen worden, veel makkelijker en beter realiseren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik probeer te voorkomen dat we hier een luchtvaartdebat gaan houden, maar D66 is inderdaad voorstander van de krimp van Schiphol. Ik vind het trouwens ook jammer ... We pleiten samen voor extra studentenwoningen, maar ze stemt steevast tegen onze motie om die 3.000 woningen bij Kronenburg gerealiseerd te krijgen. Het kan en-en zijn. Ik ben daar een aantal keren op bezoek geweest. Met geluidsadaptief bouwen, veel slimmer bouwen kun je geluidsbestendig bouwen en kun je ervoor zorgen dat die 3.000 woningen er gaan komen. Die tegenstelling tussen vliegtuigen en woningen is er wat mij betreft niet, ook niet wat betreft de studenten. Ik ben daar geweest. Er wonen al mensen. Ze kunnen daar al genieten van hun woning, maar vlakbij, in de buurt blijft er nog steeds een grote plek leeg waar 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Ik zou willen dat mevrouw Van Esch achter onze voorstellen daarover gaat staan.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik kan niet achter voorstellen staan als de Raad van State aangeeft dat er geluidsregels zijn. Die geluidsregels zouden we zeker als Kamer moeten respecteren, evenals deze minister. Dat is gewoon wetgeving. Het lijkt mij heel onverstandig om wetgeving niet meer te gaan honoreren. Helaas gebeurt dat hier vaker wel, maar wat de Partij voor de Dieren betreft houden we ons gewoon aan de wet en zouden we dat op die manier moeten doen. Ik heb van D66 nog geen voorstel gezien om de geluidsregels te verminderen die we hier in dit land hebben. Ik hoop ook niet dat zo'n voorstel er komt, want dat zou ik nog erger vinden. Ik hoor de VVD juist zeggen dat we moeten gaan kijken naar de regels. Ik hoop van harte dat D66 daar geen voorstander van zou zijn. Dus mijn vraag aan D66 is: als we ons aan de wet willen houden en we vinden dat daar woningen moeten komen, gaan we dan nu keihard pleiten voor het nog verder krimpen van Schiphol dan we tot nu toe een beetje, mondjesmaat zien gebeuren? Dat is geen luchtvaartdebat maar een woondebat.

De heer **Boulakjar** (D66):

Jazeker, Schiphol gaat krimpen. D66 is voorstander daarvan. Dus daarover geen discussie. Tegelijkertijd zeg ik, zoals ook de ontwikkelaars zeggen, dat we geluidsadaptief, veel slimmer kunnen bouwen, dus niet conservatief zoals we dat in het

verleden deden. Daardoor kun je snel die woningen daar gerealiseerd krijgen. Het gaat dus om met een andere blik, met een creatieve blik, met een welwillende blik kijken naar nieuwe manieren van bouwen, innovatieve manieren van bouwen. Ik zou echt willen dat mevrouw Van Esch als woordvoerder namens de Partij voor de Dieren samen met D66 en andere partijen opkomt voor die studenten daar, zodat daar uiteindelijk 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik kom juist op voor de studenten die daar willen gaan wonen door te zeggen dat het niet en-en is. Het is: we gaan pleiten voor woningbouw en daardoor gaan we dus pleiten voor verdere krimp van Schiphol. Dat zegt de Partij voor de Dieren. Dus ik kom juist op voor die studenten door de keuze te maken die voorligt in plaats van tegen die studenten te zeggen dat het en-en is. Nee, we staan voor woningbouw en daardoor gaan we bepaalde keuzes in dit land afbouwen. Daar staan wij als Partij voor de Dieren voor. Juist die studenten hebben die zekerheid nodig. Dat en-enverhaal creëert juist onzekerheid. Dat vind ik echt zonde. Dus kies nou gewoon en ga voor die studentenwoningen waardoor we Schiphol nog verder inkrimpen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Schiphol gaat inkrimpen. Dat heb ik al eerder aangegeven, maar de studenten, samen met D66, willen nu daar die woningen en dus niet pas als Schiphol over jaren is ingekrompen. En dat kan. Er ligt een GGD-onderzoek dat zegt dat dit ook gewoon kan. Er zijn ook geen gezondheidsaspecten. Omwonenden willen het. Er wonen al mensen. Dus het kan. Dus wij zeggen: ga op de korte termijn met een creatieve blik kijken zodat die woningen er kunnen komen in plaats van te wachten op jarenlange discussies met Schiphol.

De **voorzitter**:

U vervolgt.

De heer **Boulakjar** (D66):

We gaan door. Even kijken waar ik gebleven was. Er is op dit moment een tekort van 24.000 studentenwoningen en dit tekort loopt op. Het is tijd dat de minister in de actiestand komt voor die studenten. De bouwlocatie Kronenburg, al heel wat malen besproken vandaag, staat wat mij betreft symbool voor hoe de politiek soms zelf in de weg lijkt te staan bij kansrijke woningbouwplannen. We zagen dat eerder ook bij de stikstofproblematiek, en nu weer. Iedereen wil dat er 2.500 studentenwoningen komen op Kronenburg, de gemeenteraad, de omwonenden, en toch ligt het kabinet dwars. Toch kiest VVD-minister Harbers voor vliegtuigen in plaats van woningen. En deze minister laat het gebeuren. Daarom een klemmend beroep vandaag op mijn collega's: beweeg samen met mij deze minister ertoe om de bouw van deze woningen te starten. Doe het niet voor mij maar voor al die studenten die snakken naar een woning.

Tot slot, voorzitter. De minister is demissionair, maar de woningzoekenden zijn dat niet. We staan hier vandaag allemaal — de heer Van Haga is er niet — aan hun kant. Daarom wil D66 meer geld en actie voor de bouw van studentenwoningen en echt betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. We moeten aan de slag om die innovatieve Nederlandse bouwondernemers koploper te maken. Dit vergt lef en daadkracht. Dat is nodig om die belangrijke keuzes voor de toekomst te maken, ook als

deze moeilijk zijn. D66 maakt die keuzes.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. De heer Nijboer is nu aan de beurt. Hij spreekt namens de PvdA en GroenLinks. Het gaat van uw fractietijd af, meneer Nijboer!

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. 't Is half oktober geweest en het was vorige week nog hartstikke mooi weer. Het was afgelopen dinsdag zelfs 22 graden. Maar het wordt nu kouder, guurder, winderiger en natter, terwijl de dakloosheid de afgelopen jaren niet is afgenomen. En als je nu nog op een camping bivakkeert omdat je echt geen alternatief hebt, wordt het nu aardig sober in je leven. En als je daar niet bivakkeert maar wel een huis zoekt, terwijl je nog in een heel klein kamertje zit met je kind of weer bij je ouders bent ingetrokken omdat je gescheiden bent, dan lacht het leven je niet toe. Dat is het gezicht van de woningnood in Nederland van vandaag de dag. Het wordt door iedereen in de Kamer erkend dat dat een enorm maatschappelijk probleem is. De PvdA en GroenLinks vinden dat daar te weinig aan gebeurt.

Ik zag vanochtend een interview met deze minister in De Telegraaf. Hij zei: we hebben na 2030 eigenlijk nog een miljoen woningen meer nodig. Ik denk dat de minister daar best gelijk in heeft, of het nou inderdaad precies 1 miljoen is of 800.000. Maar ik zie tegelijkertijd dat de minister ook zegt dat we tot 2030 900.000 tot een miljoen woningen nodig hebben, terwijl de afgelopen jaren de doelstellingen om daar te komen niet worden gehaald. Dat betekent dat het neerzetten van deze steeds grotere ambities steeds meer wringt met de dagelijkse prestaties van vandaag de dag. De woningcorporaties bouwen gewoon niet de woningen die beloofd zijn. De nieuwbouwwoningen die opgeleverd moeten worden, worden niet opgeleverd. De flexwoningen staan deels nog bij het ministerie.

Voorzitter. Dat betekent dat er een heel scala aan maatregelen nodig is. Er zijn naar onze overtuiging meer maatregelen nodig, nog meer dan de minister in zijn tomeloze ambitie al heeft genomen.

Ik zal er een aantal langslopen. Allereerst de doorbouwgarantie. Daar pleit ik samen met collega Grinwis en overigens ook anderen al heel lang voor. We zijn daar al anderhalf jaar mee bezig, maar die is er nog steeds niet. Het komt er simpelweg op neer dat de bouw niet in elkaar moet donderen nu de rente zo omhoog is gegaan. Kopers haken af en projecten starten pas als 70% wordt verkocht; niet allemaal, maar dat is ongeveer de norm. Wij zeggen: geef nou toch een garantie! Er is zo'n woningnood. Er zijn misschien wel 2 miljoen woningen nodig. Geef die garantie nou als Staat af. Zo duur is het niet. Ze worden toch wel verkocht, en anders zijn wij bereid het risico over te nemen. Wij hebben hiervoor een amendement ingediend, gedekt buiten de begroting, dus de minister heeft dan extra geld. Ik neem aan dat hij dat juichend in ontvangst neemt en heel snel met de doorbouwgarantie aan de slag gaat.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ken de heer Nijboer als warm pleitbezorger voor de volkshuisvesting. Even over de doorbouwgarantie: in principe hebben wij daar wel oren naar. Sterker nog, wij hebben de eerdere motie hierover gesteund. Naar het amendement zullen wij met veel interesse kijken. Maar de heer Nijboer is ook een warm pleitbezorger voor het efficiënt inzetten van belastinggeld. In mijn bijdrage heb ik ervoor gepleit dat de woningen die we in de toekomst gaan bouwen in Nederland, waar belastinggeld naartoe gaat via de impuls en allerlei andere instrumenten, echt betaalbaar zijn. Hele luxe villa's of joekels van woningen gaan bouwen met een doorbouwgarantie en met belastinggeld is volgens mij niet de bedoeling; ik overdrijf nu een beetje met die "luxe villa's". Wil de heer Nijboer er samen met mij voor pleiten om dat geld in te zetten voor wat mensen daadwerkelijk kunnen betalen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, daar ben ik het mee eens.

De **voorzitter**:

Dit wordt uw laatste interruptie.

De heer **Boulakjar** (D66):

Oké, voorzitter. De heer Nijboer antwoordde heel kort en krachtig. Daar ben ik overigens blij mee; ik hoef niet altijd een uitgebreid antwoord. Dan concludeer ik dat hij de motie die ik donderdag ga indienen, ook gaat steunen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is wel een hele open vraag, "dé motie die ik donderdag ga indienen". Die motie ga ik wel eerst bekijken, maar als daarin staat dat als het amendement-Grinwis/Nijboer over de doorbouwgarantie wordt aangenomen en daar geld voor komt, dit geld gericht wordt ingezet voor betaalbare woningen, dan zal ik die motie steunen. Daarbij wil ik de middengroepen zeker niet vergeten. Je moet het dus niet al te beperkt inzetten, want dan mist het straks zijn doel weer. We willen ook gemengde wijken, dus ook die huizen moeten er komen, anders komen die wijken niet tot stand. Als dat allemaal in die motie staat, zal ik die steunen. Ik ben hier niet voor een miljoenensubsidie.

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

Ik wil de heer Nijboer een compliment maken voor het beeld dat hij neerzet van wat er zou moeten gebeuren in Nederland om de woningnood, de woningcrisis, op te lossen. Ik denk dat de heer Nijboer dat heel goed kan en dat al heel veel jaren goed doet. Dat noopt mij tot de volgende vraag. Ik heb de heer Nijboer, of in ieder geval de PvdA-fractie, lang horen pleiten voor het afschaffen van de verhuurderheffing; dan zouden heel veel problemen opgelost zijn, want dan zouden er meer corporatiewoningen worden gebouwd. Maar ik hoor de heer Nijboer zeggen dat het probleem nu nog niet is opgelost: de corporaties bouwen nog niet. Hoe weten we nou zeker dat de doorbouwgarantie, het voorstel dat hij doet, de problemen wél oplost en die bijvoorbeeld niet verergert?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik denk echt niet dat je, als je een miljoen, anderhalf miljoen of twee miljoen huizen nodig hebt, met één maatregel het tij keert. Daarom is er ook een heel scala aan

maatregelen nodig. Maar ik zie wel — ik krijg elke dag praktijkvoorbeelden in de mail; ik neem aan dat dat bij de VVD ook zo is — dat woningbouwprojecten gewoon stokken. Men zegt: er moet eerst 70% verkocht zijn. Ik snap dat. Mensen hebben vaak een eigen huis en willen dan een appartement kopen. Het zijn vaak ouderen die in appartementen wonen. Zij zeggen: weet ik wat ik voor mijn huis krijg. Die appartementen zijn hartstikke duur, de rente stijgt en er zit twee, drie of tweeënhalf jaar tussen vanwege de bouw. Dat gaat dan niet door en dan wordt zo'n project vertraagd of komt het niet van de grond. Ik vind zo'n doorbouwgarantie dus echt een no-brainer.

Er moet ook nog een premie voor worden betaald. Het is niet eens een subsidie; nee, je moet er gewoon netjes een verzekeringspremie voor betalen, maar je hoeft 'm niet te gebruiken. Ik vind het dus echt een instrument waarmee je de bouw enorm helpt. De heer De Groot komt zelf trouwens uit de bouw. Het hoeft helemaal niet veel geld te kosten, maar dan kun je wel een garantie geven. Het is dus niet gratis. Daarom hebben we in het amendement ook dekking geregeld. Dit zijn van die dingen ... Als je die al niet doet, neem je het probleem niet serieus, zou ik haast — andersom — zeggen.

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

Kijk, een garantie geven voor een huis van vijf ton is niet zo moeilijk, maar vervolgens zijn het er twee voor een miljoen, en als de hypotheekrente straks nog verder doorstijgt, worden die huizen helemaal niet meer afgezet. Dan zit de overheid met die huizen. Die garanties zijn gegeven, die huizen staan leeg, en de overheid zit met die huizen. Ik wil dus wel een paar keer nadenken over de vraag of die doorbouwgarantie een goed idee is. De dekking voor dat geld haal ik op bij banken, zegt u ook nog eens een keer. Die banken zullen de hypotheekrente daarvoor misschien wel verder verhogen. Het is dus misschien wel een cirkel van meer overheidsbemoeienis. De VVD kijkt daar gewoon anders naar. Zouden we niet gewoon ervoor moeten zorgen, conform het voorstel van de VVD, dat de markt wat meer ruimte krijgt in plaats van dat we er steeds meer belastinggeld tegenaan gooien om de problemen op te lossen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Eén van de grote fouten van tien jaar geleden is dat toen de bouw totaal is ingestort, de overheid erbij ging staan kijken en zei: markt, los het maar op! Heel veel bouwvakkers, meer dan 100.000 mensen die in de bouw werkten, deden dat vijf, zes, zeven jaar later niet meer. Dat moeten we nu voorkomen. We staan er gewoon bij en zien het gebeuren. Het is ook verklaarbaar, want de rente is enorm gestegen. En we doen er niks aan. Ik vind dat je daar wel wat aan moet doen. Dit is ten opzichte van de verhuurderheffing qua bedragen heel beperkt. De Nationale Hypotheek Garantie, waar de VVD neem ik aan een groot voorstander van is, is eenzelfde soort mechanisme, alleen dan voor de hypotheekbetaler. Dat zijn dus helemaal geen gekke instrumenten, die in het buitenland ook worden gebruikt. En daarvan zeg ik: dat is wel het eerste wat je in kunt zetten, of je nou links of rechts bent.

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

Mijn laatste vraag. Mijn oproep was: zouden we niet wat meer ruimte moeten geven? Ik ben het met de heer Nijboer eens dat we moeten voorkomen dat de bouw helemaal dipt en dat de bouwvakkers uitstromen. Maar we hebben vanaf 2012 ook gezien dat als je de markt wat meer ruimte geeft, die jaren daarna de woningbouwproductie is gegroeid.

Daarin zijn we ook samen opgetrokken in een kabinet van VVD en de Partij van de Arbeid. Nu zegt u hier: nee, we moeten als overheid meer en meer ingrijpen om die productie aan de gang te houden. Dat is toch een heel gek beeld?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mijn evaluatie van het beleid van minister Blok is totaal tegengesteld aan wat de VVD hier nu naar voren brengt. Ik zag dat de woningcorporaties toen rond de 30.000 woningen per jaar bouwden. In het begin waren het er 32.000, zo uit het hoofd, en aan het einde nog 16.000. Dat was gewoon gehalveerd. En de wachtlijsten voor huurwoningen zijn tien jaar en meer geworden. Er is daarna een enorme woningnood ontstaan en de bouw is ingezakt. Het aantal bouwvakkers is met meer dan 100.000 afgenomen in die periode. Dus ik heb een totaal ander beeld van dat geweldige plan van Blok om de markt vrij baan te geven. Dit hadden we nooit zover moeten laten komen.

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

Mijn punt is dat sinds 2012 de woningbouwproductie van nieuwe woningen, die we op dit moment ook nodig hebben om het tekort op te lossen, is gestegen van 40.000 naar vorig jaar 80.000. Dat aantal van 40.000 was er nadat die productie is ingestort. Ik ben het er helemaal mee eens dat we dat nu moeten voorkomen. En die productie is elk jaar toegenomen. Ik hoor hier zelfs 90.000 volgens de lezing van de minister. Dus elk jaar is het gewoon toegenomen. Dat is gewoon een punt, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Sinds de verhuurderheffing is afgeschaft, neemt het aantal corporatiewoningen in nieuwbouw weer toe. Daarvoor donderde de hele boel in elkaar. Het is in die tijd grofweg gehalveerd. Wij worden het daar niet over eens.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Er is meer nodig. Het zal u niet verbazen: ik hoop echt dat de winstbelasting op corporaties de nieuwe verhuurderheffing wordt in de politieke zin. Dingen worden nooit in één keer afgeschaft. Er is voor een motie gestemd. Het is campagnetijd. Mensen hebben hun verkiezingsprogramma gemaakt. Maar daarmee is het nog niet gerealiseerd, zo weten we allemaal. We zullen ook aan het eind van dit debat wellicht bij motie uitspreken wat we allemaal wensen, maar het zal volgend jaar nog gewoon in de boeken staan. Maar ook de verhuurderheffing kwam na veel politieke druk en in aanloop naar de verkiezingen uiteindelijk ter sprake aan de formatietafel en is afgeschaft. Ik hoop echt dat dat met de winstbelasting ook zo gaat. Ik wijs erop dat het bij de dividendbelasting indertijd ook niet in één debat was geregeld. Dat zou enorm helpen.

Daar moeten wel betaalbare huren tegenover staan, net zoals bij de afschaffing van de verhuurderheffing is afgesproken. Dat is ook nagekomen. Ik noem voorts verduurzaming en ook wel woningbouwproductie. Dan kun je niet meer zeggen: we krijgen geen vergunning, we krijgen geen grond en we bouwen ze niet. Er moeten dus, wat ons betreft, ook wel harde afspraken tegenover staan om die betaalbare sociale huurwoningen te krijgen.

Er is nog een derde ding nodig. Dat zei ik zojuist ook al tegen D66. Daar heb ik ook al heel vaak voor gepleit. Ik weet dat de minister het niet wil, maar ik blijf er voorstander van: een premie voor gemeentes als ze bouwvergunningen afgeven. Want al die analyses van 130% overcapaciteit van de ruimte; ik merk er helemaal niks van in de praktijk. Overal waar ik kom, zegt wie dan ook: er is geen ruimte, er is geen grond, het kan niet betaalbaar, de normen zijn niet mogelijk, het is allemaal moeilijk. Er moet gewoon veel meer ruimte worden vrijgemaakt om nieuwbouwwoningen neer te zetten, zowel sociale huurwoningen als gewone huurwoningen als koopwoningen. Ik denk dat het helpt als gemeenten daarbij ook financieel worden ondersteund en, zo u wilt, geprikkeld.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik vraag me af of de heer Nijboer hierover contact heeft gehad met een aantal gemeenten en heeft gevraagd hoe zij hierover denken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, dat heb ik. Ik haal altijd het voorbeeld van Eberhard van der Laan aan. Die had als minister altijd hele simpele instrumenten. Die deed meer op het gebied van de bouw van huizen. Het mag van mij ook op het gebied van de bouw van huizen worden gedaan. Ik geloof dat hij in die tijd een bedrag van €10.000 per neergezet huis hanteerde. Ik meen dat er ook nog een staffel naar €15.000 was, afhankelijk van hoe betaalbaar het was. Dat moest er dan binnen twee jaar staan. En als het er niet stond, kreeg de gemeente het geld niet. Nou, dan gaat de gemeenteraad wel lopen. Want anders loop je gewoon geld mis.

Die analogie zou ik bij vergunningen willen hanteren, omdat het nu een groot probleem is en woningcorporaties ook meer ruimte hebben om die huizen wel te bouwen. Die hebben ze met de afschaffing van de verhuurderheffing gekregen. Maar het mag van mij ook naar bouwen gaan. Ik wil best over de modaliteiten daarin spreken. Ik denk dat simpele instrumenten hier echt behulpzaam kunnen zijn. Mijn grote punt is vooral: we willen die miljoen huizen, maar die komen er niet vanzelf. Dus er is echt veel meer nodig.

Voorzitter, dan een vierde punt. Daar vallen meer punten onder dan één; het is een vierde subcategorie. Grondpolitiek. Die is niet makkelijk. Die is niet makkelijk te realiseren. Die is ook volgend jaar niet in een wet geregeld. Maar die is wel noodzakelijk om uiteindelijk voldoende woningbouw te krijgen. Bij de hoorzitting over wooncoöperaties vond ik dat we een hele interessante spreker hadden, die heel helder uiteenzette wat de inbrengwaarde van grond is en hoe dat mechanisme uiteindelijk werkt in de prijs van huizen. Dat is ook weer een enorm probleem. Die spreker legde uit hoe groot dat probleem is. De planbatenheffing kan uiteindelijk ook niet altijd alles binnenkrijgen als je publieke voorzieningen wilt faciliteren. Als je zegt "we nemen een norm van zoveel procent sociaal", dan worden die kosten daarvoor toch weer zo veel mogelijk afgewenteld op het collectief, terwijl je dat eigenlijk in die grond wil hebben. Het is nog niet zo makkelijk om tegen gebruikerswaarde te waarden in plaats van tegen marktwaarde. Dat kan soms een factor vijftien schelen. Misschien overdrijf ik wat en is het factor tien. Nou ja, factor tien is het zeker en factor vijftien komt ook voor. Het helpt enorm als je grond en onze publieke ruimte als publiek definieert. Die zijn van ons

allemaal. We gebruiken die allemaal. Wonen is een grondrecht dat de Staat moet borgen. Als je daarvan uitgaat, de positie van de grondeigenaar veel minder sterk maakt en het publieke belang van voldoende woningbouw sterker in de wet verankert, dan zou dat enorm helpen. Ik weet dat de minister die gedachte steunt. Ik weet ook dat het niet zo makkelijk is om uit te voeren, maar ik benoem toch maar wel dat het liefst komend jaar in wetgeving moet worden vastgelegd, want anders komen we er niet.

Dan kom ik op betaalbaarheid, voorzitter. Ik ben het hartgrondig met mevrouw Beckerman eens dat we niet de grootste huurstijging in decennia moeten willen, zeker niet nu we weten dat weet ik hoeveel huurders 40% tot 50% van hun netto-inkomen in de maand aan huur betalen. Maar er moet wel geld bij, vandaar ook dat ik zo'n groot voorstander ben van de afschaffing van de winstbelasting, want dat zet ten minste een beetje zoden aan de dijk. Het gaat namelijk over groot geld.

Ik wil de minister ook iets vragen over de wet-Nijboer. Ik noem m'n eigen naam maar even, want hij noemt 'm zelf altijd zo. Die wet loopt per 1 mei af. De minister heeft al gezegd: die moet verlengd worden met drie jaar. Nou, daar ben ik een groot voorstander van. Ik ben er ook wel een groot voorstander van om hem te verlengen zoals hij hem nu zelf heeft vormgegeven, namelijk met het laagste niveau van cao-lonen dan wel inflatie. Dat lijkt er nu uit te gaan. Dat zou ik niet zo wenselijk vinden, want het is niet in het belang van huurders om daarin niet het laagste niveau te kiezen.

Voorzitter. Ik heb ook nog wel zorgen over de enorme verkoop van sociale huurwoningen. In Amsterdam horen we daar alarmerende berichten over. Als u wilt horen of ik weleens met de lokale bestuurders spreek, zeg ik tegen mevrouw Van Dijk: de wethouder heeft vandaag nog bij me gemeld dat het zo niet goed gaat en dat de woningcorporaties allemaal woningen verkopen. Je zou haast kunnen zeggen dat er eerder minder dan meer betaalbare sociale huurwoningen komen. Ik heb daar destijds samen met mevrouw Beckerman en mevrouw Bromet een wet voor ingediend, die ervoor moet zorgen dat in ieder geval het aantal sociale huurwoningen ... De minister heeft die naar de prullenbak verwezen. De Kamer heeft dat allemaal weggestemd. Het was verstandig geweest om die wet wel aan te nemen. Nu dat niet is gebeurd, vraag ik de minister wat hij daaraan gaat doen. Het wordt allemaal maar verpatst bij het leven. Aan de ene kant kun je dan zeggen: je moet meer sociale huurwoningen bouwen. Maar als ze aan de andere kant steeds meer worden verkocht en je ook nog een enorme groei aan woningbehoefte hebt in het land, dan komt het niet bij elkaar.

Voorzitter. Ik kom op de volkshuisvestelijke traditie, die we moeten koesteren. Ook dat deel ik met de minister. Ik vind dat hij een aardige eerste aanzet over het architectuurbeleid heeft gegeven. Ik heb namelijk ook gezegd: we moeten mooi bouwen. Ik heb geprobeerd dat op de agenda te zetten met een hoorzitting in de Kamer. De minister zegt ook: daar moet eigenlijk meer aandacht voor zijn. Ik vind dat dus een aardige aanzet. Ik vraag hem wel hoe dat nou straks in de praktijk gaat werken. Er wordt dus eigenlijk wat meer geïnvesteerd in de kennis van de lokale bouwmeesters. Ik denk dat dat best een aardige benadering is. Maar hoe zorgen we er nou voor dat mensen uiteindelijk over 100 jaar terugkijken en dan zeggen: nou, wat hebben ze in de jaren twintig en dertig voor moois neergezet? Eigenlijk is dat dus zoals we nu ook terugkijken op sommige sociale woningbouwprojecten en op bouw uit de jaren vijftig en jaren

zeventig. Hoe zorgen we ervoor dat ze zeggen: toen moesten er een miljoen huizen komen en wat zijn we trots op wat ze in die volkshuisvestelijke traditie hebben gepresteerd? Dat zou toch de ambitie moeten zijn? Mijn vraag aan de minister is: deelt hij die?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Nijboer. Mevrouw Van Dijk is de volgende spreker, namens het Christen Democratisch Appèl, het CDA.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dank je wel, voorzitter. In 1962 werd de woningnood tot volksvijand nummer 1 verklaard. Als je de geschiedschrijving leest, dan is woningnood eigenlijk al vanaf 1850 een continue uitdaging op de politieke agenda. Op de een of andere manier lukt het ons niet om deze vijand voor te blijven. We hebben ook nu weer te maken met het veelkoppige monster van gestegen rente en bouwkosten en van een enorme strijd om de ruimte. We hebben ook te weinig uitvoeringskracht, trage procedures en te grote verschillen in regelgeving tussen gemeenten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de grote verschillen in bouwleges, die kunnen oplopen tot €10.000. Of denk aan de verschillende duurzaamheidseisen die gemeenten stellen. Ondertussen is een normaal rijtjeshuis voor veel mensen onbetaalbaar geworden. De woningbouw valt ver terug en deze trend lijkt de komende jaren door te zetten, als we niet meer gaan doen. Meerderen hebben dat hier al gezegd, eigenlijk iedereen.

Voorzitter. De inkomsten van corporaties zijn onvoldoende om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming op peil te houden. Dit pleidooi kwam deze week ook vanuit de G4-steden en Eindhoven. Ook projectontwikkelaars en investeerders geven aan dat ze er financieel niet meer uitkomen en leggen projecten stil.

Voorzitter. We hebben nu dus al een heel aantal subsidies en garanties. De Startbouwimpuls bevat 250 miljoen euro, maar de groslijst aan projecten die eventueel in aanmerking zouden komen, betekent een tekort van 3,3 miljard. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen komt er ook aan. De doorbouwgarantie en een vorm van subsidiëring van onze woningbouwcoöperaties zullen daar waarschijnlijk aan toegevoegd gaan worden. Maar als we verder kijken dan vandaag en even stilstaan bij de enorme kerstboom die we aan het optuigen zijn, is het de vraag of we de signalen van onder andere de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, die pleit voor een ander stelsel voor de subsidiëring van woningbouw, niet heel serieus moeten gaan nemen. Structurele financiering is nodig en de administratieve lasten voor het aanvragen van subsidies moeten zo veel mogelijk worden beperkt. Ook wij zouden grote voorstanders zijn van iets eenvoudigers, dat meer generiek is. De vraag is dan: is dat er?

Voorzitter. Op basis van de Europese regelgeving mag een verlaagd btw-tarief worden toegepast op de bouw, renovatie en verbouwing van woningen in het kader van het sociaal beleid inzake versterkte huisvesting. Uit een uitspraak van het Europese Hof van Justitie blijkt dat de invulling hiervan het resultaat zal zijn van politieke keuzes, die in

principe niet getoetst worden door de Europese Unie. Er is in het verleden al vaker naar dit instrument gekeken, maar nog nooit is de nood zo hoog geweest. Graag zouden wij deze mogelijkheid dan ook op korte termijn eens echt goed onderzocht willen hebben. Hierbij hebben we het idee in ons achterhoofd om dit in te zetten voor de bouw van goedkope en middeldure woningen, voor een doorberekening van de fiscale voordelen naar inwoners en voor een inschatting van hoelang een dergelijk instrument nodig zou zijn om de bouw weer op gang te krijgen.

Voorzitter. Ook de discussie over het afschaffen van een markttoets voor woningcorporaties moet snel worden beslecht. We worden op onze wenken bediend, want in de regeling van werkzaamheden is dit aangekondigd. Volgens mij gaan we er donderdag over praten. Wat ons betreft gaat hij er gewoon af. We hebben zowel sociale huur als middenhuur nu keihard nodig. Van het oorspronkelijke doel, oneerlijke concurrentie met de markt tegengaan, is nu geen sprake meer.

Geef gemeenten en provincies snel instrumenten en middelen om de bouw af te dwingen. Nu projecten stil dreigen te vallen, is het belangrijk dat bouwlocaties niet ongebruikt blijven liggen. Ongeveer een kwart van de harde plancapaciteit blijft langdurig ongebruikt. Laten we daarin ook creatief zijn, bijvoorbeeld door bij projecten die langdurig stil komen te liggen tijdelijke sociale huurwoningen te plaatsen. Je zou zelfs kunnen nadenken over flexwoningen, ingekocht door de rijksoverheid, die voor sociale huurprijzen verhuurd worden aan de gemeentes, om onrendabele toppen en financiële risico's voor gemeenten te verkleinen.

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

Ik sloeg aan op het feit dat mevrouw Van Dijk van het CDA zegt: als we de markttoets afschaffen, is er geen sprake meer van een ongelijk speelveld. Ik snap dat gewoon niet helemaal. Als we de markttoets opschorten en afschaffen, gaan corporaties wellicht meer middenhuur bouwen. Weet mevrouw Van Dijk wat dat voor betekenis heeft voor de bouw van sociale huurwoningen? Heeft dat überhaupt impact?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Wij zijn niet voor niets breed voorstander van tijdelijk opschorten. Als we daar helemaal niet in zouden geloven, hadden we het er ook nooit in hoeven zetten en hadden we het niet hoeven uitproberen.

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

Dat is geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag was wat de verwachting van mevrouw Van Dijk zelf daarvan is. Laat ik de vraag dan maar anders stellen. Ik had het ook over de bewering dat er geen sprake meer is van marktverstoring of competitievervalsing. Als een corporatie ten opzichte van de markt, waar de rente nu stijgt, goedkope leningen kan krijgen om die woningen te bouwen, is er toch wel sprake van een oneerlijk speelveld? Het gaat gewoon even om de verduidelijking. Ik ben op zoek naar waar die bewering vandaan komt. Ik denk dat het wel degelijk impact heeft. Dat moeten we wel onder ogen zien, als we dit willen opschorten.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Alles wat we nu beslissen, over elke subsidie en elk potje, heeft op dit moment impact. Dat weten we. En we weten ook dat we soms zelfs besluiten nemen die elkaar niet eens

zozeer versterken, maar tegenwerken. Ik hoop dat meneer De Groot het ook met mij eens is dat we op dit moment niet de luxe hebben om bepaalde dingen nu even niet te doen, omdat de nood enorm hoog is. We zien op dit moment gewoon dat dit een instrument is dat deels wel bijdraagt. Daarom denken wij dat we daar nu niet te bescheiden en terughoudend in moeten zijn, maar erop moeten inzetten.

De voorzitter:

Dit is uw laatste interruptie, meneer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dit is een vervolg op de vraag die ik eerder stelde over de impact die dit kan hebben. Ik vroeg net al aan de heer Nijboer: wat is de garantie dat die doorbouwgarantie daadwerkelijk gaat fungeren? Wat is de garantie dat corporaties nog voldoende sociale huurwoningen gaan bouwen als ze middenhuur gaan bouwen? Want dat is het doel dat we hier allemaal hebben. Ik vind dus dat we wel heel makkelijk overstag gaan en zeggen dat we dat maar moeten doen, dat we maar garanties moeten geven en dingen moeten opschorten, omdat het nou eenmaal voor onze neus ligt. We overzien de hele impact daarvan helemaal niet. Misschien levert het wel veel minder sociale huurwoningen op. Dat moeten we, net als een huurverlaging, wel onder ogen blijven zien in dit debat.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Dat ongemak deel ik wel met de heer De Groot. Er ligt op dit moment zo veel, zowel fiscaal als garanties als potjes. Daarom bracht ik ook in: moeten we niet naar iets generiekers? Ik voel ook af en toe het ongemak van: zijn we nu, door aan allerlei knopjes te draaien, dingen niet juist de verkeerde kant op aan het draaien? Dat is precies waarom ik vraag of we niet iets generiekers moeten onderzoeken, wat breder en door meerdere partijen ingezet kan worden, zodat we echt gewoon een stevige stap kunnen maken. Ik voel dus ook dat ongemak, maar op dit moment ben ik ook op zoek naar laaghangend fruit, omdat we ook willen dat er nu iets gebeurt.

De voorzitter:

Mevrouw Van Dijk vervolgt haar betoog.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Daarnaast moeten we ook inzetten op actief grondbeleid. De minister heeft daar overigens een prachtige brief voor opgesteld. Daarin staat bijvoorbeeld: "Op de korte termijn gaan we binnen het bestaande wettelijke kader de beschikbaarheid van grond vergroten, zodat gebiedsontwikkeling wordt versneld. Bijvoorbeeld door het zogeheten voorkeursrecht beter te benutten of door het eerder en parallel aan onderhandelingstrajecten starten met onteigeningsprocedures. Door deze maatregelen wordt de regie op grondbeleid versterkt." Dat zijn mooie volzinnen, maar ze staan of vallen natuurlijk wel bij de uitvoering. Daarom is mijn vraag: wanneer worden we hierover geïnformeerd en wanneer is hier voortgang op?

Voorzitter. Het CDA was erg blij met de brief van de minister over het straatje erbij, de mogelijkheid voor gemeenten om tot 50 woningen bij te kunnen bouwen zonder tussenkomst van de provincie. Ik hoor van lokale raadsleden en wethouders dat deze stap erg wenselijk is. Het zou mooi zijn als hier eind dit jaar inderdaad afspraken over

zijn gemaakt met de provincies. In combinatie met de Huisvestingswet, biedt dit mensen meer kans om in hun eigen gemeente te kunnen blijven wonen.

Tot slot, voorzitter, de ambtelijke capaciteit. Ik heb in een van de vorige debatten aangegeven dat er alleen al tussen overheden grote onderlinge concurrentie is voor de capaciteit, voor de mensen die de plannen moeten beoordelen en maken. Dat hoeft ik u allemaal niet uit te leggen. Ik heb gevraagd om een overleg met het IPO en de VNG waarin wordt nagedacht of we hier niet veel meer de samenwerking in kunnen opzoeken. Ik was benieuwd of dat overleg al is geweest en of daar mooie uitkomsten uit te melden zijn.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank voor uw betoog. De heer Nijboer heeft nog een interruptie.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vertel u maar gewoon hoe het zit. Ik heb net even mijn fractienotitie erbij gepakt. Ik heb één punt niet gemaakt dat ik wel zou willen maken. Ik ga nu dus proberen om dat via een vraag aan mevrouw Van Dijk richting de minister te krijgen. Vindt u ook niet dat het zo langzamerhand tijd wordt dat wij weten hoe de tochtkorting wordt ingevoerd? Dat is de huurverlaging voor huurders die een slecht energielabel hebben. Dat is al meer dan een jaar geleden vastgelegd, bij de Algemene Beschouwingen, in een motie van Heerma en Kuiken. Dat wordt weleens een keer tijd, denk ik. Ik hoop dat mevrouw Van Dijk dat met mij eens is en dat ze de vraag mede namens mij wil doorgeleiden naar de minister.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Bij dezen is de vraag doorgeleid en heeft u hem alsnog kunnen stellen.

De voorzitter:

Dank u wel, ook voor de collegialiteit. Mevrouw Van Esch is de volgende spreker. Zij spreekt namens de Partij voor de Dieren. We zeggen nog niet PvdD. Nee, dat zegt bijna niemand.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Nee, dat zeggen we nog niet, hè.

Dank u, voorzitter. Vandaag is de laatste begrotingsbehandeling voordat de Omgevingswet ingaat. Of: voordat de Omgevingswet voor de zesde keer wordt uitgesteld. Of: voordat de Omgevingswet misschien wel zal worden ingetrokken. Het kan allemaal. Mijn partij heeft uiteraard — volgens mij is dat niet vreemd — nog steeds een voorkeur voor dat laatste. Daarin staan we absoluut niet alleen. Eerder dit jaar waarschuwden minister van staat Winnie Sorgdrager en oud-minister Jozias van Aartsen om de wet niet in te voeren. Hun advies is echt: het is een monstrum van een wet; niet doen. Ze schetsen ook precies hoe het gaat aflopen als we het wel doen. Ik citeer graag Van Aartsen: "De Omgevingswet is gebaseerd op een filosofie van een aantal jaren geleden, vanuit de gedachte van decentralisatie en meer mogelijkheden voor burgers. Terwijl we inmiddels weten hoeveel gevaren die filosofie in zich bergt." We

zien dat op meer dossiers gebeuren.

Ik noem een ander voorbeeld. In 1996 werd in de EU bedacht dat we de spoorwegen moesten liberaliseren. Met vier grote wetgevingspakketten werd in de jaren daarna gewerkt aan de vormgeving ervan. Nu het sentiment tegenover liberalisering redelijk gekeerd lijkt, willen we juist weer regie en sturing. We zien het publieke belang van de spoorwegen weer in. Maar een concessie gunnen aan de NS, zoals we nu nog willen, mag in 2024 niet meer. Het denken in deze Kamer is dus gelukkig grotendeels gekeerd, net op het moment dat de wetgeving die we deels in 1996 bedacht hebben, in werking gaat treden.

Bij de Omgevingswet denken wij dat dit ook gaat gebeuren. In 2009 was er nog enig begrip op te brengen voor de motie-Pieper, die vroeg om het omgevingsrecht te herzien. Maar waarom we in 2023 nog altijd een beleid zouden uitvoeren van verdere decentralisatie, verdere versplintering van regels, verdere versoepeling van beschermingswaarden, dat ontgaat onze partij echt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een vraag voor mevrouw Van Esch. Ik ben het namelijk wel met haar analyse eens. De Omgevingswet is ontstaan in een tijd van vrijheid, blijheid, liberalisering en decentralisering. Het voordeel van die filosofie was dat de Omgevingswet eigenlijk een bijna lege wet was, een lege huls, een kaderwet met vooral instrumenten. Met andere woorden, een nieuwe lichtung politici met een nieuwe filosofie en meer ideeën over volkshuisvesting en het herstel daarvan en meer sturing, ook nationaal, kan die lege kaderwet gebruiken om die hervullen met een goede filosofie. Is de minister niet juist daarmee bezig? Is hij niet bezig om de Omgevingswet, die nog niet eens is ingevoerd, bij voorbaat de juiste richting op te hervormen?

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik vind het een optimistische gedachte van de heer Grinwis, moet ik in alle eerlijkheid toegeven, maar ik deel dit optimisme helaas minder. Ik zie en ik weet wat die Omgevingswet ons gaat bieden. En ik zie in dat die Omgevingswet nog steeds die keuzes niet maakt die we in dit land zo hard nodig hebben. Er wordt nog steeds gezegd: we gaan straks beschermen en benutten. Dat probleem zie je heel erg terug in de wet. Dat vind ik zorgwekkend. Op het moment dat je dit soort wetten invoert, zie je dat dat benutten heel erg de boventoon gaat voeren boven dat beschermen. Ik sta daar helaas niet positief in. Ik zou heel graag willen zeggen dat het anders is, maar als ik deze wet bekijk, zie ik dat het de verkeerde kant opgaat en niet richting de waarden die wij zo hard nodig hebben.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik weet hoe de Partij voor de Dieren, mevrouw van Esch, hierin staat. Dat is ook heel begrijpelijk, ook gezien de oorsprong van de wet en het gedachtegoed dat onder de wet ligt. Tegelijkertijd heb ik er vertrouwen in dat de minister inmiddels zover met de wet is dat hij met een kromme stok toch een rechte slag kan slaan. Ik daag de minister uit om de Kamer uit te leggen en de Kamer mee te nemen in hoe de wet, die weliswaar liberaal begonnen is, misschien weleens heel christelijk-sociaal zou kunnen eindigen.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dit wordt iets heel moois. Ik hoop dat we er nog iets heel sociaals van kunnen maken, maar ik vind het een risico dat we juist die kwetsbare waarden, die ook de ChristenUnie zo belangrijk vindt, gaan overdragen aan bedrijfsbelangen, aan belangen die we juist willen tegengaan. Ik kan het pleidooi van de heer Grinwis bij de minister — probeer er dan nog het beste van te maken — begrijpen, maar wat ons betreft is het nog steeds beter om te stoppen met het doorgaan met deze Omgevingswet. Wat ons betreft blijft het een olietanker die lastig te keren lijkt te zijn. Niemand durft nog te opperen wat zowel Sorgdrager als Van Aartsen wel heeft gedaan: het begon met een mooi idee, maar het is een monster geworden. Een wet die onze omgeving juist zou moeten beschermen, is vooral een wet voor het benutten geworden. Ondanks dat we natuurlijk blijven hopen, zien we vooralsnog een afloop die minder goed is, vooral voor die kwetsbare waarden. Ik weet dat deze minister de Omgevingswet tot nu toe "een zegen voor de mensheid" heeft genoemd. Ik verwachtte eigenlijk heel weinig van deze minister, maar nu hoor ik hem vanavond toch een aantal punten noemen waarvan ik wellicht weer wat blijer kan worden. Maar ik wil in ieder geval de kans niet laten lopen om het hier vanavond wel duidelijk over te hebben en om ook een oproep te doen aan de collega's: laten we met elkaar het lef tonen om deze misstap te voorkomen en om te gaan onderzoeken welke opties we hebben om deze wet niet in werking te laten treden.

Dan komt er ook nog de Nota Ruimte aan. De minister schetst in zijn contourennotitie een aantal uitgangspunten. Ik wil hem daar toch nog eens op bevragen. Hij stelt namelijk in zijn notitie dat keuzes niet moeten leiden tot het afschuiven van problemen, niet naar toekomstige generaties en niet naar andere gebieden. Maar hoe is dat dan te rijmen met bijvoorbeeld het huidige stikstofbeleid? Daarin zet de regering in op opkoop en verplaatsing, om de uitstoot naar andere gebieden te verplaatsen. Of hoe rijmt dat met het nog altijd openhouden van de optie om Lelystad Airport te openen, als aanvulling op Schiphol?

Hoe zorgt deze minister dat zijn uitgangspunt — dat keuzes niet mogen leiden tot het afschuiven van problemen op toekomstige generaties of andere gebieden — dan ook echt gerespecteerd wordt, niet alleen door zijn ministerie maar ook zeker door andere ministeries? Hoe waarborgen we dat? Als we het hebben over het eerlijk verdelen van de lasten, dan bedoelen we daar natuurlijk niet mee dat straks heel Nederland in de luchtvervuiling moet zitten zoals nu mensen doen die rondom snelwegen en de veehouderij wonen. We bedoelen ook niet dat straks heel Nederland de geluidsoverlast ervaart die de mensen rondom Schiphol nu hebben. Dat is, neem ik aan, toch niet het "eerlijk verdelen van lasten" wat deze minister voor zich ziet? Ik ben ook benieuwd, zeg ik nog een keer, hoe deze minister dat goede voorouderschap daadwerkelijk gaat borgen binnen zijn ministerie, maar ook zeker binnen de andere ministeries.

Voorzitter. Uiteraard spreek ik ook namens de Partij voor de Dieren over de woningnood. Het doet uiteraard ook mij zeer veel pijn om te zien hoe breed die woningnood de maatschappij raakt. De student die wil beginnen aan zijn zelfstandige leven, die hoopvol de wereld tegemoet treedt, maar wiens zelfvertrouwen meteen een knauw krijgt door de talloze afwijzingen op hospiteeravonden. Het jonge stel dat een kinderwens uitstelt omdat een huis met een extra slaapkamer er simpelweg niet inzit. Hoeveel vreemdelingenhaat zou er nog zijn als we geen discussies meer hadden over

voorrang op sociale woningen, omdat er gewoon geen wachtlijsten meer zijn? Hoe wordt het vertrouwen van mensen in de overheid geraakt als de overheid er niet in slaagt te voorkomen dat mensen dakloos worden? Ook dat raakt onze samenleving diep.

De minister wil voortvarend te werk gaan, maar ik blijf mij over een aantal punten verwonderen. De minister heeft volop plannen voor de bouw, maar wie wil bouwen heeft — daar komt ie weer — stikstofruimte nodig. De minister heeft vele bouwplannen. Dat weten we. Maar de nodige stikstofruimte heeft hij nog steeds niet. Ik zie nog altijd weinig actie van deze minister om dat snel en voortvarend aan te pakken. Wat gaat hij nu doen? Welke voorbereidingen treft hij misschien wel voor een mogelijke opvolger, zodat die na zijn aantreden snel kan komen met de benodigde stikstofreductie en het natuurherstel dat zo bitter nodig is?

Ik hoor collega's hier vanavond praten over "een straatje erbij bouwen in het groen", maar laten we dat alstublieft niet ongeclausuleerd doen. Als namelijk de natuur die al zo onder druk staat, hierdoor verder in de verdringing komt, dan is dat wat ons betreft geen vruchtbare route. Ik wijs de minister met plezier nog een keer op het plan dat wij van de Partij voor de Dieren twee jaar geleden al naar voren brachten: wie kiest voor een stevige krimp van het aantal dieren in de veehouderij zal zien dat er ruimte vrijkomt voor natuurontwikkeling, zodat de natuur die nu onder druk staat, kan herstellen. Die zal ook zien dat de stikstofuitstoot drastisch daalt en dat er ruimte ontstaat voor woningbouw. Andersom geldt: wie niet besluit tot krimp van de veehouderij zal geitenpaadjes nodig blijven hebben om stikstofruimte en grond te vinden, zal de natuur niet kunnen versterken en zal zijn eigen bouwambities dus blijven dwarsbomen.

Een ander punt dat me verwondert, is dat de minister meer standaardisering in de bouw wil. Maar hoe verhoudt zich dat dan tot de Omgevingswet, die juist meer maatwerkregels gaat toestaan? Oftewel: allemaal verschillende regels per gemeente. Maar deze minister wil toch juist meer standaardisering in de bouw? Ik snap die twee niet en ik ben benieuwd of deze minister dat wel inziet.

Ook vandaag bracht de minister me toch weer een beetje in verwarring, want hij deed vandaag een tweet uit over de bouwlocaties en het aantal woningen richting 2040. Hij zei in zijn tweet dat nadrukkelijk was gekeken naar het noorden, zuiden en oosten, oftewel: de focus lag dit keer niet op het westen. Maar wat bleek: als we dan gaan tellen, dan komen wij toch op bijna 500.000 van die 600.000 woningen die wel gewoon in de Randstad ingepland staan. Ik ben benieuwd of de minister dat kan uitleggen, want welke afwegingen hebben dan bijgedragen aan deze keuze voor wat betreft de spreiding en de ruimtelijke verdeling voor toekomstig Nederland? En hoe toekomstbestendig is die keuze, vraag ik aan hem, met in het achterhoofd de KNMI-scenario's die we recent hebben ontvangen?

Tot slot, voorzitter. Ik wens deze minister veel succes in de rechtszaak tegen de huisjesmelkers. Iedereen heeft uiteraard het recht om naar de rechter te stappen, maar ik heb zelden zo'n onsympathieke rechtszaak gezien. Ik ben heel benieuwd hoe hij daar verder vorm aan gaat geven en ik wil hem daarbij succes wensen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Grinwis is de volgende spreker. Hij voert het woord namens de ChristenUnie. Gaat uw gang.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. De woningnood is groot, erg groot, en neemt in 2025 toe naar een tekort van 400.000 woningen. Maar wat zien we gebeuren? De verkoop van nieuwbouwwoningen blijft sterk achter. Het aantal verstrekte vergunningen is onvoorstelbaar laag. Het is dus een kwestie van korte tijd of de nieuwbouw stort verder in. Nu komt het erop aan. Hoe vullen we de grondwettelijke opdracht van bevordering van voldoende woonegelegenheid in? Hoe herstellen we de oer-Hollandse volkshuisvestingstraditie en hoe herstellen we de woningbouw en hoe doen we dat tegelijkertijd? Wat is het antwoord van de minister op deze vraag? Biedt de begroting die de minister heeft meegebracht naar dit huis nou echt een adequaat antwoord op deze ongelofelijk urgente huisvestingsvraag?

Voorzitter. De ChristenUnie fractie denkt van niet. Over het schrappen van de winstbelasting voor woningcorporaties kent u ons standpunt. Maar ik mis ook nog altijd een doorbouwgarantie. Al bijna een jaar sjoeren en sleuren collega Nijboer en ik daaraan, samen met nog een paar collega's. Er zijn tal van moties aangenomen, maar nog niet uitgevoerd. Vol verwachting klopt ons hart. Vandaag doen we dus een nieuwe duit in het zakje met een amendement met een fors bedrag van 175 miljoen euro, waarmee serieus stilgevallen woningbouwprojecten weer vlot kunnen worden getrokken.

Voorzitter. Om koopstarters een slimme zet in de rug te geven zonder veel prijsopdrijvingsrisico moet het koopstartfonds echt een revolverend karakter krijgen. Vorig jaar hebben we dat als Kamer in het leven geroepen voor een bedrag van 40 miljoen euro. Dat is een aardig begin, maar nog geen serieus begin van een revolverend fonds. Vandaar ook daarop een amendement, deze keer samen met mijn gewaardeerde collega De Groot, voor opnieuw 40 miljoen uit het geld dat is overgebleven uit de laatste Woningbouwimpuls.

Voorzitter. U kent mijn hoofdboodschap wellicht: wonen gaat niet over stenen stapelen, maar over samenleven, over het opbouwen van buurten en gemeenschappen die naar elkaar omzien. In de meest pure vorm zien we dat terug in initiatieven als de knarrenhofjes en zeker in het fenomeen van de wooncoöperatie. Daarom heb ik samen met de collega's Beckerman en Boulakjar een amendement ingediend om het vorig jaar beschikbaar gestelde bedrag van 10 miljoen op te hogen naar 50 miljoen. Daarmee wordt het echt interessant voor externe financiers om ook in te gaan stappen en daadwerkelijk nieuwe coöperatieve en betaalbare woonvormen het licht te laten zien, zodat, in het voorbeeld van mevrouw Beckerman, anarchisten en nonnen elkaar kunnen omarmen.

Voorzitter. Volkshuisvesting gaat niet alleen over bouwen en samenleven. Het gaat ook over beschermen van wat kwetsbaar is. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de huurders met een gewoon inkomen die zijn aangewezen op de particuliere verhuur en die nu tussen het tafellaken en het servet dreigen te verdwijnen. Bovendien moet er ook voor investeerders in nieuwe huurhuizen duidelijkheid komen. Minister, maak daarom vaart

met de Wet betaalbare huur en stuur deze zo snel mogelijk naar de Kamer. De Raad van State studeert er al vanaf 28 juni op en dat geldt voor de Wet versterking regie volkshuisvesting vanaf 18 juli. Zij voelen de urgentie van de woningnood en betaalbaarheid toch ook.

Voorzitter. Ik rond af met het isolatieoffensief of, netjes gezegd, het Nationaal Isolatieprogramma. Hoe gaat het met de straat-voor-straataanpak? Kunnen de vve's inmiddels bij alle regelingen van de minister terecht? En heeft de minister de vleermuizenopstand inmiddels bedwongen?

Tot zover.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Er zijn onder andere twee amendementen ingediend over dingen waar ik voor ben, namelijk over een fonds voor betaalbare koopwoningen en over woningcoöperaties. Maar die worden gedekt uit iets waar ik ook heel erg voor ben, namelijk de Woningbouwimpuls. Ik vind dat dus wel een heel lastig dilemma. Ik hoor de gemeentes allemaal zeggen: die hebben wij echt nodig om onze bouwprojecten te realiseren. Hoe kijkt de heer Grinwis daar nou naar? Kunnen we niet nog zoeken naar budgetten elders? Het zijn niet zulke bedragen dat je er helemaal van flauwvalt. Dat is een beetje mijn dilemma met de amendementen, zeg ik in alle eerlijkheid. Ik ben eigenlijk voor allebei, maar ik ben eigenlijk niet zo voor een greep uit de Woningbouwimpuls.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben wel orthodox over het principe dat iets gedekt moet zijn, maar ik ben niet zo orthodox over deze dekking. Dus met andere woorden: ik ben flexibel. In de feitelijke antwoorden op de feitelijke vragen stond heel helder dat van de vijfde tranche Woningbouwimpuls er een dikke 100 miljoen, ongeveer 100 miljoen, was overgeschoten, en dat er sprake was van onderuitputting. Vandaar dat de collega's Boulakjar en Beckerman en ikzelf daar een bron voor dekking in zagen.

Ik heb natuurlijk nog een andere bron op de begroting gezien. In artikel 3 zag ik nog een vrije ruimte, die niet juridisch en ook niet beleidsmatig verplicht was, van 2,2%. Dat zijn vele miljoenen. Die kunnen we bijvoorbeeld ook benutten. Tegelijkertijd had de minister daar ook plannen voor. Ik hoor dus graag van de minister wat hij zelf de minst slechte dekking vindt. Ik kan het u wel vertellen: de minst slechte dekking is de dekking die collega Nijboer en ik hebben aangedragen, namelijk eerst iets fixen bij de Financiële Beschouwingen en dat vervolgens inbrengen bij deze minister. Dat is natuurlijk by far het allerbeste! Maar wij maken in schaarste graag keuzes binnen de begroting, en dit zijn vooralsnog onze keuzes.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Esch heeft ook nog een vraag aan u.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Sorry, voorzitter, maar ik had niet door dat de heer Grinwis aan het eind van zijn bijdrage was. Ik hoorde hem aan het eind zeggen: de vleermuizenopstand. Ik zou bijna willen dat de vleermuizen zelf in opstand zouden komen, want dat is volgens mij de beste tactiek.

Maar volgens mij moeten wij voor de vleermuizen opkomen. Ik ben wel benieuwd wat de heer Grinwis wil dat deze minister nog meer doet dan al is afgesproken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Daar heeft mevrouw Van Esch gelijk in, maar mijn spreektijd was voorbij, dus ik probeerde het wat te comprimeren. Maar mijn vraag was helder, denk ik. Ik ben het eens met mevrouw Van Esch: alles van waarde is weerloos en wij moeten opkomen voor alles wat kwetsbaar is. Vleermuizen staan hier niet zelf op het Malieveld of op de A12. Daar zullen wij voor moeten opstaan; dat is waar. Tegelijkertijd zien we natuurlijk dat er op dit moment sprake is van botsende waarden, namelijk het beschermen van wat kwetsbaar is en het zo snel mogelijk willen isoleren van huizen, zeker van de huizen die slecht geïsoleerd zijn en waarin mensen wonen met een kleine portemonnee. Dat willen we zo goed en zo waardevol mogelijk oplossen. Ik weet dat daar op dit moment aan wordt gewerkt, met soortenmanagementplannen en zo, en voor de korte termijn met een soort pre-soortenmanagementplannen. De middelen uit het isolatieprogramma zijn daar weer niet voor bedoeld. Mijn vrees is dat we uiteindelijk een beetje naar elkaar gaan zitten kijken en dat het probleem voorlopig toch niet wordt opgelost omdat er geen geld is voor de soortenmanagementplannen, en dat uiteindelijk de huizen ook niet worden geïsoleerd. Mijn vraag is dus eigenlijk: hoe krijgen we nou maximale snelheid in het oplossen van dit probleem, zonder dat wat van waarde is, het loodje legt?

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng en het beantwoorden van de interrupties. Dat geldt straks waarschijnlijk ook voor de heer Bisschop, die nu gaat spreken namens de Staatkundig Gereformeerde Partij, ook wel de SGP genoemd. Gaat uw gang.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Een paar weken geleden was ik op werkbezoek in Harderwijk. Het ging over woningbouw en de noodzaak tot verduurzaming. Dat is namelijk hard nodig: meer woningen en verduurzamen. Beide processen stagneren. Naast al de door de collega's genoemde oorzaken hoorde ik praktijkverhalen van gemeenten die met hun handen in het haar zitten, omdat ze geen of onvoldoende mensen hebben om al die wetten en regeltjes waaraan ze moeten voldoen, uit te voeren. Projecten kunnen dus niet op een goede manier gestart worden. Vandaar twee vragen aan de minister. Is de minister bereid om samen met de gemeenten te bezien hoe die overladen regelgeving behapbaarder gemaakt kan worden, zodat die in elk geval niet meer de voortgang van allerlei woningbouwprojecten frustreert? En een tweede vraag. Hoe kan de minister gemeenten beter ondersteunen, bijvoorbeeld met extra inzet vanuit ambtenarenpools?

Voorzitter. Dan het budget voor de woningbouw. We maken ons zorgen over de stimulering van de woningbouw vanuit het Rijk. Inderdaad, de woningbouwimpuls is al genoemd, maar we moeten constateren dat die bijna is uitgeput, terwijl er tegelijkertijd extra geld nodig is voor verduurzaming van woningen en bedrijfspanden en niet te vergeten uitbreiding van de elektriciteitsnetten. Maar ja, dat is dan weer een ander potje. Ik heb gewoon simpele en concrete vragen. Wat gaat het kabinet hier nu nog in betekenen? Komt er budget beschikbaar voor een grootschalige isolatie- en verduurzamingsaanpak op bouwtypeniveau met een vorm van gebouwgebonden financiering?

Voorzitter. De verschillende collega's hebben al allerlei waardevolle opmerkingen gemaakt over en kanttekeningen geplaatst bij de huursector. Ook hier geldt dat extra regelgeving contraproductief kan werken. Verschillende collega's hebben dat punt al aangesneden. Mijn vraag aan de minister sluit dan ook bij het betoog van collega's. Wat gaat de minister doen om niet goed werkende regelgeving aan te passen als die contraproductief blijkt te zijn?

Voorzitter. Tot slot wil ik nog even stilstaan bij de Nota Ruimte. De minister heeft de contouren van de nieuwe nota geschetst en dat roept vragen op. In de eerste plaats. Is dit nou een herziening van de Nationale Omgevingsvisie? Ik kan het me nauwelijks voorstellen, maar ik stel die vraag toch maar. Vervolgens. Hoe gaat de minister zorgen voor behoud van goede landbouwgronden in heel Nederland en voldoende zoetwater hiervoor? Waar wil hij naartoe met een agrarische hoofdstructuur? Dan een laatste vraag; daar beperk ik me dan toe. Hoe gaat hij ervoor zorgen dat provincies als gebiedsregisseurs voldoende speelruimte krijgen om opgaven integraal op te pakken?

Voorzitter, ik dank u zeer.

De voorzitter:

U ook, maar u krijgt nog een interruptie van de heer Van Haga. Meneer Van Haga, gaat uw gang.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Ja, dank u wel, als ik zo vrij mag zijn. Ik hoor de heer Bisschop praten over contraproductieve regels. Nou, die zijn er te over. Maar ik vraag me het volgende af. We kennen de SGP als een partij die ook waarde hecht aan het eigendomsrecht. Honderdduizenden ondernemers hebben hun pensioen geregeld middels een verhuurde woning of een verhuurde winkel. Vindt u niet dat, naast het feit dat het allemaal contraproductief zal zijn, het ook een ongelofelijke ingreep is in het eigendomsrecht?

De heer Bisschop (SGP):

Ja. Waar dat aan de orde was en waar we in de gelegenheid waren om die inbreng te plegen, hebben we altijd op dit punt gewezen. Er wordt weleens negatief gedaan over de kleine beleggers die via panden die ze hebben in wezen hun pensioen veiligstellen. Wij zijn daar altijd heel positief over geweest. Wij vinden dus ook dat als je het hebt over fiscale maatregelen, beheersmaatregelen en huurmaatregelen, dat aspect van eigendomsrecht en pensioenopbouw gewoon gerespecteerd dient te worden. We zijn altijd bereid om mee te denken over middelen die daaraan bijdragen.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Dat is goed om te horen. Maar ja, we hebben 2 miljoen ondernemers, waarvan er 800.000 op kleine schaal beleggen. Dat is de slager of bakker die een bovenwoning verhuurt. Heel vaak is de hurende partij dan ook nog de bovenliggende partij. Dat is vaak zo. Dan hebben we allerlei maatregelen zoals de WOZ-cap, de regulering van de middenhuur en de leegwaarderatio, die min of meer vervallen is, die een ongelofelijk harde ingreep zijn in het eigendomsrecht. De SGP heeft drie zetels, en ik hoop de volgende keer meer. Ik waardeer het dat de SGP zegt te willen meedenken, maar we

zitten hier met een grote linkse meerderheid die deze ingreep in het eigendomsrecht rechtvaardigt. Ik vraag me dus af hoe we dit tij gaan keren.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dit is in ieder geval een terechte opmerking: de volgende keer moet er natuurlijk een heel andere verkiezingsuitslag komen, zodat we daadwerkelijk aan de bak kunnen. Ik geef toe dat we als SGP niet veel concrete stappen hierin hebben gezet, maar dat heeft inderdaad te maken met de beschikbare menskracht om zaken voor te bereiden en te agenderen en dat soort zaken. Maar wij hebben op dit beleidsterrein altijd meegedacht vanuit het aspect dat het het goed recht is van mensen om op deze wijze te zorgen voor een oudedagsvoorziening of om te zorgen voor verstandige beleggingen die waardeverast zijn en dergelijke. Daar moet je als overheid ruimte voor laten en vooral niet te ver op ingrijpen. Je moet randvoorwaarden stellen waardoor je én de huurder beschermt, maar ook de bonafide verhuurder. Daar moet je naartoe werken.

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

Tot slot. Ik ben het natuurlijk helemaal met de heer Bisschop eens dat het in een goede balans moet zijn. Maar we zitten nu met de situatie waarin er een greep van tientallen miljarden, misschien wel 100 miljard, wordt gedaan in de pensioenpot van de kleine ondernemer. Ik hoop van harte dat we dit na 22 november kunnen gaan herstellen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank. Ik heb dit punt heel bewust kort behandeld, want anders ging ik over mijn tijd heen. Dat wilde ik de voorzitter niet aandoen. Maar ik zou het anders iets uitvoeriger uitgewerkt hebben. Het is een aangelegen punt en ik vind dat daar ook de komende periode veel aandacht voor moet zijn, want hier schuurt het echt. Dat ben ik met u eens.

Dank.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. U mag het mij aandoen, maar ik weet niet of dat ook voor uw fractiegenoten geldt. Dank voor uw inbreng. Mevrouw Koekkoek is de volgende spreker. Zij spreekt namens de fractie van Volt. Gaat uw gang.

Mevrouw **Koekkoek** (Volt):

Dank, voorzitter. Wonen is een recht en geen belegging. Maar in ons land kunnen mensen geen huis huren of kopen voor een normale prijs. Het zorgt voor ongelijkheid. Wie geen vermogende ouders of familie heeft, komt op jonge leeftijd vast te zitten, thuis of in de commerciële sector met te hoge huren. Het belemmert jongeren in het opbouwen van hun leven. Dat is beleid dat actief jarenlang gevoerd is. We zien dat een op de drie woningen commercieel verhuurd wordt en dat in deze sector meer dan de helft van de huurders meer dan 40% van hun inkomsten kwijt is aan wonen. Nederland is een van de duurste plekken om te wonen in Europa omdat we van wonen een belegging hebben gemaakt, niet alleen bij verhuurders, maar ook bij de grondspeculanten. Het privatiseren van grondbezit zorgt voor dure woningen. De winst komt bij grote financiers. De gemeenten kunnen er niet genoeg tegenover zetten met hun bestemmingsplannen.

Dit zorgt niet alleen voor vermindering van het aantal sociale huurwoningen, maar ook

voor vertraging. Als de markt meer geld kan verdienen door een project uit te stellen, dan wordt het uitgesteld. En de samenleving betaalt de prijs. Dat moet anders. Wat ook anders moet: we moeten niet een minister vóór Wonen hebben, maar een minister ván Wonen, dus een minister met een eigen portefeuille die doorzettingsmacht heeft. Het moet een minister van Woningbouw zijn, die voldoende geld tot zijn of haar beschikking krijgt, want waar het marktmechanisme stopt, moet er een actieve overheid zijn die de boel los kan trekken. Als we terugkijken op wat er sinds 2012 allemaal gebeurd is, mogen we concluderen dat het beleid gefaald heeft.

Voorzitter. We zien dat er wetten in de maak zijn die de markt proberen open te breken. We lezen het ook in de krant: steeds meer buitenlandse beleggers trekken zich terug. Via deze wetten komt er steeds meer zicht op betaalbare woningen en huurwoningen. Starters krijgen meer mogelijkheden om huizen te kopen, maar die moeten dan wel betaalbaar gebouwd worden en betaalbaar blijven. Het geeft ook hoop dat we eindelijk eens een verandering kunnen maken in het aantal dak- en thuislozen. Daarvoor moet de schaarste aan woningen voor urgentiegroepen worden opgelost. Hoewel er nog een debat zal volgen, wil ik namens onze partij al aangeven dat wij deze koers steunen. Verder hebben we kennisgenomen van de plannen van de collega's over een doorbouwgarantie voor nieuwbouw, over de winstbelasting voor woningcorporaties die moet worden afgeschaft en over een vergunningpremie voor nieuwbouwwoningen voor gemeentes die er moet komen. Wij neigen ernaar om die te steunen.

Voorzitter. Het grote tekort aan studentenwoningen is een groot probleem. Het zorgt voor veel stress en onnodig lange reistijden. Uit wanhoop accepteren studenten te dure en slecht onderhouden kamers. Als oplossing wordt er gekeken naar het ombouwen van bestaande gebouwen. We zien dat met name internationale studenten vaak veel te veel betalen voor een te kleine kamer, omdat de aanbieders gebruikmaken van een hotelvergunning. Dit is al jaren een probleem en al jaren roepen partijen dat dit toch niet kan. Toch zien we steeds nieuwe projecten afgerond worden. Het gaat om woningen waarin je maar een jaar mag blijven wonen. Dat is geen houdbare oplossing. Nu er grote veranderingen plaatsvinden in de markt, vraag ik aan de minister of hij ook niet vindt dat hier iets aan moet gebeuren.

Voorzitter. Tot slot nog een tweetal vragen. We horen vanuit de gemeenten de vraag om zelf te kunnen bepalen waar de inkomensgrens voor sociale huur ligt. Hoe kijkt de minister daartegen aan? Daarnaast geven projectontwikkelaars regelmatig aan dat de eis voor sociale woningbouw, waarbij er dus sprake is van lagere huren, bouwprojecten onrendabel maakt. Ze eisen dan kostencompensatie in de vorm van subsidie van de zogenaamde onrendabele top. Dat kost de overheden veel belastinggeld. Toch blijken er achteraf dan nog winsten gemaakt te worden. Wij stellen vertrouwen voorop, maar controle is vaak ook zinvol. Daarom wil ik de minister vragen hoe hij aankijkt tegen een openboekverplichting voor projectontwikkelaars in relatie tot het helpen van het wegnemen van onrendabele toppen bij nieuwbouwprojecten.

Dank, voorzitter.

De voorzitter:

Hartelijk dank. Tot slot is het woord aan de zijde van de Kamer aan de heer Van Haga. Hij spreekt namens de Groep Van Haga. Gaat uw gang.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Voorzitter. We staan voor de fundamentele keuze tussen de vrije markt van het kapitalisme aan de ene kant en een grote, dominante overheid aan de andere kant. We bevinden ons in een fase die lijkt op de beginfase van de Sovjet-Unie, Cuba of Venezuela. Diep socialistische bewindspersonen die zelf nog nooit voor eigen rekening en risico een bedrijf hebben gerund en die niet hun eigen pensioen hoeven te regelen, maar verzekerd zijn van een vet staatspensioen, serveren in één klap de vrije markt af. De markt zou hebben gefaald; daarom hebben we nu meer overheid nodig, meer bureaucratie, meer ambtenaren, meer middelmatigheid en een verbod op het maken van rendement. Er is sprake van een rem op ambitie en een boete op succes. Het grootste voorbeeld daarvan is de woningmarkt, die op een regelrechte ramp afstevent, juist door de overheid.

Voorzitter. Ten eerste de massa-immigratie. Is de minister het met BVNL eens dat de vraag alleen maar groter zal worden met de huidige ongecontroleerde instroom van migranten? Ten tweede de stapeling van overheidsmaatregelen, de regulering van de middenhuur, de stikstofbouwstop, de CO₂-waanzin, de duurzaamheidseisen, de warmtepompen die niet werken, het verplicht sociaal bouwen, de lange vergunningstrajecten, de box 3-onteigening, de WOZ-cap, de afschaffing van de leegwaarderatio en de earningsstrippingmaatregel die eraan komt. Het wanbeleid kent geen grenzen. De vrije markt ligt onder vuur en ondernemers betalen een hoge prijs voor deze socialistische heilstaat. De schade die dit kabinet berokkent aan Nederland zal nog jaren voelbaar zijn. Maar er gloort hoop: na 22 november eindigt deze desastreuze periode. Ik hoop van harte dat we dan weer competente mensen aan het roer krijgen.

Voorzitter. De particuliere huurmarkt dreigt in zijn geheel te verdwijnen. De Zweedse vastgoedbelegger Heimstaden gaat 12.000 Nederlandse huurwoningen uitponden vanwege de onbetrouwbaarheid van deze overheid. Dat is goed nieuws voor woningzoekenden, volgens Hugo de Jonge. Kan de minister nog eens uitleggen waarom dit goed is voor de woningmarkt en voor onze economie? BVNL heeft de volgende oplossingen, die geen schade aanrichten. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef ze de mogelijkheid om woningen te verkopen aan huurders. Laat de particuliere markt met rust. Als de overheid iets wil doen, doe dat dan via de corporaties. Stimuleer het splitsen van grote woningen. Schaf de kostendelersnorm af. Versnel het vergunningsproces. Pak scheefwoners aan. Pak ook woonfraude door huurders aan. Pas bestemmingsplannen aan, zodat bestaande woningen opgetopt kunnen worden. Los de stikstofdwaling op. Sta woningdelen en studentenhuizen weer toe. Maak het transformeren van bedrijfsruimte naar woningen makkelijker. Voer, natuurlijk, een asielstop in. Bouw bejaardentehuizen en hofjes voor ouderen. Doe iets aan de Wwft, zodat mensen gewoon weer een financiering kunnen krijgen. Zorg voor een betrouwbare overheid.

Voorzitter, tot slot. Minder staatsingrijpen, minder overheid en meer marktwerking

kunnen de balans herstellen. Dit kan tot een gebalanceerde woningmarkt leiden, met competente mensen die verstand van zaken hebben, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we net voor 22.00 uur klaar met de eerste termijn van beide delen van deze begroting.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

We gaan donderdag verder met het debat. Dat doen we in de omgekeerde volgorde. We beginnen om 10.15 uur eerst met het deel over wonen. Dan zal de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het woord voeren. Daarna doen we het andere deel, waar de staatssecretaris ook bij aanwezig zal zijn.

Sluiting

Sluiting 21.59 uur.