

# Wet versterking regie volkshuisvesting

Wet versterking regie volkshuisvesting

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting) (36512).**

De **voorzitter**:

Aan de orde is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Er ligt een goede wet voor. Er zijn veel amendementen ingediend door de Kamerleden. We hebben in totaal twaalf sprekers staan. Ik heb net al met jullie afgesproken dat we streven naar acht interrupties. Ik wil jullie verzoeken deze interrupties kort en krachtig te doen. Mochten ze wat langer duren, dan tellen ze als twee. Op die manier hebben jullie een mooi debat met elkaar, want er staat helaas nog een regeling van werkzaamheden op de agenda die tussen het debat door plaats zal vinden. Dan zijn jullie in staat om met elkaar goed te discussiëren. De heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben bang dat ik het niet met u eens ben. Ik begrijp het dilemma waarin u als voorzitter zit. Maar met de nieuwe regels over die heel korte interrupties krijgt het debat meer het karakter van een soort quiz, waarbij je heel korte vragen kunt stellen en ellenlange antwoorden terugkrijgt. Het gaat hier om een heel belangrijke wet waar al jaren aan gewerkt is. Ik zou toch enige ruimte willen laten voor een echt debat, in plaats van voor een soort quiz.

De **voorzitter**:

Daarmee doet u de indieners die kort kunnen verwoorden een beetje af als quizmasters. Ik weet dat sommige Kamerleden geneigd zijn hele betogen en colleges te houden. Dat zou ik graag wat minder zien. Ik zou graag wat korter met elkaar willen discussiëren, zodat eenieder de gelegenheid krijgt om echt met elkaar van gedachten te wisselen over de ingediende amendementen en de bijdragen van de sprekers. Volgens mij kan iedereen die ik hier in de zaal zie zitten dat prima. Ik heb daar veel vertrouwen in.

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

Dit is een van de grootste woonwetten die we in tijden behandelen. Ik wil best terughoudend zijn als het gaat om het aantal interrupties, maar als je een moeilijke vraag stelt over een wet of amendement, is een tijdsbeperking echt heel ingewikkeld. Ik zou daarom willen voorstellen dat we dat niet doen en dat elke woordvoerder gewoon zijn verantwoordelijkheid neemt om het debat op een goede manier te voeren. Een tijdsbeperking bij zo'n wetsbehandeling vind ik echt ingewikkeld.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik vrees dat ik het eens ben met de heer De Hoop en de heer Flach. We hebben hier te maken met een wet. Ik begrijp de regel dat interrupties in een politiek debat kort moeten zijn, maar we moeten hier echt kunnen uitdiepen, anders doen we onszelf geen recht. Als wij nu aan u beloven dat wij ons een beetje inhouden en als u ons belooft dat wij wel een normale discussie met elkaar kunnen voeren, komen wij er volgens mij wel uit.

De **voorzitter**:

Geachte Kamer, volgens mij hebben wij hier een overeenstemming met elkaar. Als iedereen probeert kort en krachtig te interrumperen en zijn verhaal en zijn vraag kort houdt — het gaat vooral om de vraag, minder om het verhaal — dan denk ik dat we met z'n allen een heel mooi debat kunnen voeren. Dan zal ik de klok er niet bij houden. Maar stel dat er toch Kamerleden zijn die wat meer een betoog gaan houden, dan zult u mij wel horen, als dat mag. Ik stel vast dat dat mag van u.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

Ik nodig graag de heer Grinwis uit om in de eerste termijn van de Kamer als eerste spreker het woord te voeren. Hij zal het woord voeren namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. In Nederland zijn 20.000 kinderen dakloos. Kinderen wonen in garageboxen, baby's wonen in auto's. Gezinnen bivakkeren op de gang van een appartementencomplex. Veel te vaak zijn het alleenstaande moeders, verlaten door de vader van hun kinderen, achtergelaten in diepe ellende, in tijdelijke opvang, in een vakantiewoning of bij opa en oma op de bank.

Voorzitter. Dakloosheid in Nederland is een groot probleem. Sterker, het is een schande. Wij mogen daar niet schouderophalend aan voorbijlopen. Dakloosheid, thuisloosheid is bovendien het topje van de ijsberg van probleem nummer één in Nederland: de woningnood. Met name gaat het dan om de nood aan betaalbare woningen. Die nood is zeer ongelijk verdeeld tussen de haves en de havenots. De een heeft een eigen koopwoning, met een almaar dalende hypotheekrente vanwege de almaar stijgende woningwaarde. Die heeft daar geen last van, integendeel. De ander, vaak alleenstaand of kostwinner, kan maar geen huis kopen en komt er ook op de huurmarkt maar niet tussen. Die kan geen kant op, met steeds vaker dakloosheid tot gevolg.

Dit is geen natuurverschijnsel. Het woningtekort in Nederland is immers bewust en onbewust het gevolg van het beleid dat hier in Den Haag, in de provincies en in de gemeenten is uitgezet. Jarenlang is er te weinig gebouwd. Jarenlang is er te weinig geïnvesteerd door de gemeenten, het Rijk en de woningbouwcorporaties. Jarenlang zijn er te weinig nieuwbouwlocaties aangewezen. Jarenlang zijn er te weinig vergunningen verstrekt of werden vergunningen aangevochten in onze decibelcratie. Inmiddels hangt de vergunningverlening in de touwen door het stikstofmoeras waar we maar niet uit weten te klauteren.

Ook al jarenlang is de migratie naar Nederland te hoog, terwijl het bouwtempo niet mee omhoogging. Daardoor wonen mensen niet alleen buiten op straat of bij familie op de bank, maar ook in mensonterende omstandigheden met tien, twaalf of soms zelfs zeventien man opgepropt in een vierkamerwoning, in Laak of Transvaal, hier net om de hoek. Ga maar eens een dagje mee met de Haagse Pandbrigade. Als je al op een roze woonwolk zat, dan ben je er na zo'n dag wel vanaf gevallen. Of je woont noodgedwongen bij pa en ma op zolder na afronding van een studie of na een relatiebreuk. Begin jaren tachtig bouwden we echter nog met gemak meer dan 100.000 woningen per jaar. Het kan dus wel. Waarom zouden we nu niet meer kunnen wat we toen wel konden? Ik ben benieuwd naar het antwoord van de minister op deze vraag.

Enfin, de Wet versterking regie volkshuisvesting probeert wat te doen aan deze woningnood. Deze wet, voortgekomen uit het coalitieakkoord van het vorige kabinet, vormgegeven door oud-minister De Jonge en inmiddels gekoesterd door minister Keijzer, is in wezen bij uitstek een ChristenUniewet. En ja, de minister kan zich dus sowieso rijk rekenen met een stem

voor deze wet van mijn fractie, maar niet dan nadat we de wet nog wat krachtiger en beter hebben gemaakt. Daarover zo meteen meer.

Voorzitter. Met deze wet rekenen we definitief af met het Bloktijdperk, het tijdperk waarin woningcorporaties een kopje kleiner werden gemaakt, de markt meer ruimte kreeg zonder te sturen op betaalbaarheid en de woningmarkt volgens deze oud-minister zelfs af was en we dat hele ministerie van en voor Volkshuisvesting konden missen als kiespijn. Deze wet is in alles tegengesteld aan wat we in die tijd verkeerd hebben gedaan. Dat is positief. Daarmee zetten we definitief een streep onder deze droevige Blokperiode en treden we na de hoogtijdagen van de volkshuisvesting in de jaren twintig van de vorige eeuw, in de jaren twintig van deze eeuw opnieuw een tijdperk binnen waarin we Volkshuisvesting met hoofdletters schrijven.

Tegelijk vraag ik: wat is dan de versterking van de regie? Ik lees vooral heel veel over bestuurlijke regie. Dat kan zomaar omslaan in bestuurlijke drukte. Voor je het weet, zijn we heel druk met elkaar als overheden en werken we niet samen met elkaar, maar tegen elkaar. Dat is namelijk wat het Rijk, de provincies en de gemeenten maar al te vaak doen. Hoe ziet de minister dat? En hoe vult zij haar taak in zodat het echt de Wet versterking regie zal blijken te zijn in plaats van de wet versterking bestuurlijke drukte? Daarbij is het sowieso goed om te beseffen dat al die bestuurders en al die overheden uiteindelijk geen enkel huis bouwen; dat doen ontwikkelaars en aannemers en niemand anders.

Voorzitter. Deze wet was voor de vorige minister by far zijn belangrijkste wet. Hij heeft deze wet nog wel kunnen indienen, maar niet meer kunnen behandelen in het parlement. Gelukkig is er te midden van alle discontinuïteit van vallende kabinetten ook continuïteit en bespreken we vandaag deze belangrijke wet. Deze wet gaat overigens niet alleen over het verbeteren van de regie op de woningbouw, maar ook over het beter verdelen van schrijnende schaarste. Daarmee zullen we helaas nog jaren te maken hebben.

Voorzitter. Over dat laatste punt gaat mijn volgende vraag. De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt de kans om op termijn een einde te maken aan dakloosheid in Nederland. Door de verplichte urgentiecategorieën uit te breiden met de doelgroepen die onder de ETHOS Light-definitie vallen, komen ook bankhoppers, mensen die in garages of gangen van flatgebouwen overnachten en mensen die buiten slapen in aanmerking voor urgentie. Dat is volledig in lijn met ons eigen Nationaal Actieplan Dakloosheid. Daarom mijn vraag: waarom is dit niet geregeld in het wetsvoorstel en moet de Kamer dit nu rechte trekken? Collega's Beckerman, De Hoop en Vijlbrief en ik doen daartoe althans met diverse amendementen een poging. En hoe wil de minister het beleid gericht op het bestrijden van dakloosheid en Housing First in lijn brengen met deze wet, die toch wat achter lijkt te lopen?

Voorzitter. Na het prangende onderwerp dakloosheid wil ik nog ingaan op vier voor de ChristenUniefractie belangrijke aspecten van de voorliggende wet: betaalbaar bouwen, gemeenschappen bouwen, de randvoorwaarden op orde en de uitvoering op orde.

Ten eerste de betaalbaarheid. De woningnood is niet in het algemeen nood aan woningen, maar nood aan betaalbare woningen, aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarom zijn de betaalbaarheidsafspraken zo essentieel. Het idee dat er geen sturing nodig is op betaalbaarheid heeft de afgelopen decennia veel te dure woningbouw opgeleverd, met het begrip "doorstroming" als heilige graal. En ja, doorstroming is een essentiële sleutel, bijvoorbeeld die van onze senioren naar een voor hen prettige woning. Maar als de mix aan nieuwbouw te veel afwijkt van wat Nederlanders nodig hebben en kunnen betalen, dan krijgen we stukje bij beetje een steeds grotere mismatch tussen de woningzoekenden en de beschikbare woningvoorraad. En ja, ik weet nog goed dat we na de kredietcrisis dolblij waren met elke ontwikkelaar die überhaupt nog woningen wilde bouwen, maar de keerzijde kennen we inmiddels ook. Daarom is het niet zo gek dat nu al twee

coalities op rij de tweederdebetalbaarheidsdoelstelling hanteren en in het coalitieakkoord of hoofdlijnenakkoord hebben gezet. De tweederdebetalbaarheidsdoelstelling is: voor nieuwbouw 30% sociaal en 37% middeldure huur en betaalbare koop. Maar juist op dit punt wordt het wetsvoorstel wat troebel. De vorige minister maakte het onder de druk van de VVD-fractie al wat ingewikkelder — en ja, ik was daarbij betrokken — maar zoals de minister de afspraak nu heeft uitgewerkt in de tweede nota van wijziging wordt het al te complex en in de praktijk onwerkbaar. Ik ken de minister juist als no-nonsense persoon. Daar hoort toch bij: keep it simple?

Wat is het probleem? In regionaal verband kunnen gemeenten gaan afwijken van de 30% sociaal-doelstelling door meer middenhuur te realiseren. Bij "in regionaal verband" past de vraag wat regionaal verband precies is. In de memorie van toelichting staat dat de huidige woningmarktregio's worden opgeheven en dat die gaan samenvallen met de provinciegrenzen. Hoe zit dat precies? Het is mij niet helemaal helder hoe dat in de praktijk moet gaan werken, want het is meer dan een administratieve wijziging. In regionaal verband blijft de doelstelling twee derde betaalbaar waarvan 30% sociaal echter overeind. Hoe, binnen welke termijn en met wiens instemming moet dit dan allemaal tot stand komen? Dat is toch allemaal onduidelijk?

Voorzitter. Ik zie trouwens continu dat ik moet afronden, maar ik denk dat ik nog even doorga. Ik voorspel Poolse landdagen op de provinciehuizen om dit recht te breien. Daarom heb ik een aantal vragen aan de minister. Welk probleem lost de minister nu op met deze invulling van de betaalbaarheidsdoelstelling? Hoe wil de minister provincies zodanig instrueren dat Poolse landdagen en overlegcircussen worden voorkomen? Hoe voorkom je een mismatch tussen de steden en de omliggende dorpen? Mijn stelling is: een goed systeem is een eenvoudig systeem. Daarom pleit ik voor terugkeer naar de afspraken waarbij iedere gemeente twee derde betaalbaar programmeert en 30% sociaal programmeert. Die afspraak is niet voor niets tot stand gekomen. Het was in de woningmarktregio's immers jarenlang vechten tegen de bierkaai om gemeenten meer sociaal en betaalbaar te laten bouwen en hun been te laten bijtrekken. Ik hoef alleen maar terug te denken aan mijn eigen tijd in de gemeenteraad van deze mooie stad. Er is eindeloos gepalaverd tussen enerzijds steden als Den Haag en Delft en anderzijds gemeenten als Westland, Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg. Ze zijn me allemaal even lief, daar niet van, maar er is eindeloos gepalaverd om overal vergelijkbare verhoudingen te hanteren qua sociaal, betaalbaar en duur. Die afspraak onwerkbaar maken, zoals nu in de onderliggende regelgeving van het wetsvoorstel dreigt te gebeuren, is een forse stap terug in de tijd. En o ja, als een gemeente denkt niet te kunnen voldoen aan twee derde betaalbaar en 30% sociaal, kunnen ze zich vervoegen — volgens het amendement dat ik samen met collega De Hoop heb ingediend — bij de provincie die de bevoegdheid krijgt om hier een besluit over te nemen. Dat hebben wij althans zo geregeld in het amendement, en niet anders, want wij snappen heus wel dat niet elke gemeente hetzelfde is.

**De voorzitter:**

Dank u wel. "Palavert", wat een prachtig woord. Ik zie de heer Flach klaarstaan voor een interruptie. Het woord is aan u.

**De heer Flach (SGP):**

Deze minister heeft de wet iets aangepast ten opzichte van de vorige minister. Daardoor is de regie ietsje versoepeld en is er meer vrijheid komen te liggen bij de lokale besturen en gemeenteraden. Eigenlijk is dit gedeelte van het betoog van de heer Grinwis ook een gebrek aan vertrouwen in de lokale democratie. We staan aan de vooravond van gemeenteraadsverkiezingen. Ook daar zijn er lokale issues, zoals volkshuisvesting, woningbouw, meer of minder sociale huur. Heeft de heer Grinwis op dit punt eigenlijk wel vertrouwen in de lokale democratie, aangezien hij dit op deze manier wil regelen, op

wetsniveau, zo strak in een amendement, terwijl de minister het in een onderliggend besluit heeft geregeld?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, ik heb heel veel vertrouwen in de lokale democratie. Ik heb juist uit mijn eigen ervaring geput — en dat is niet alleen mijn ervaring — hoe frustrerend het is om in de woningmarktregio jarenlang op papier afspraken te maken over een eerlijker verdeling van de woningbouwopgave, omdat we zien dat je de sociale huur niet maar door een of twee gemeenten van een woningmarktregio kan laten bouwen, terwijl de rest dan een beetje achteroverleunt. We hebben gezien hoe ingewikkeld dat was. En als het dan niet gebeurde, kon de gedeputeerde op haar best een kopje koffie komen drinken. Dan werd ze vriendelijk toegeknikt en toegelachen en daarna mocht ze weer vertrekken. Er veranderde helemaal niets.

Juist de versterking op de regie is nodig om elke gemeente haar deel van de opgave te laten bouwen. Binnen gemeenteraden kan dan heel goed worden nagedacht over waar en hoe het dan precies moet, et cetera. Maar door gemeenten aan zichzelf en aan elkaar over te laten, krijg je eindeloze overlegcircuits. Laten we het gewoon helder regelen: 30% sociaal, twee derde betaalbaar. En wil je het anders? Meld je dan bij de provincie. Laten we het zo in ieder geval als principe vastleggen, in plaats van dat je het vaag laat, want dan laat je juist gemeenten aan elkaar over. Dan kun je het binnen de gemeenteraad misschien nog wel gezellig met elkaar hebben en het goed regelen, maar tussen de gemeenten krijg je echt Poolse landdagen. Dat wordt echt heel ingewikkeld. Ik denk dat de heer Flach en ik daar iets anders in zitten.

De **voorzitter**:

Volgens mij wil de heer Flach nog een vraag stellen.

De heer **Flach** (SGP):

Je kunt niet koud en warm blazen tegelijk. De heer Grinwis belijdt met de mond dat hij veel vertrouwen heeft in de lokale democratie, maar in wat hij voorstelt laat hij het tegenovergestelde zien. Hij heeft er namelijk geen vertrouwen in dat gemeenten voldoende sociale huur gaan bouwen, nog even los van de regionale solidariteit, die in mijn ogen gewoon niet bestaat. Het probleem is dit. Ik beluister dit betoog vooral als een betoog van een voormalig raadslid van een grote stad. Weet de heer Grinwis hoe het gaat in kleinere dorpen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zeker.

De heer **Flach** (SGP):

Sociale huur bouwen is één, maar het hele sociale weefsel van zo'n gemeenschap is daar niet op ingericht. Het is niet zo dat het bijbouwen van sociale huurwoningen zonder problemen overal maar kan. Juist die vrijheid die de minister volgens mij in deze wet probeert te leggen geeft het vertrouwen aan de lokale democratie. De heer Grinwis zal wel kleur moeten bekennen: of je vertrouwt de lokale democratie en dan volg je deze wet, of niet en dan volg je het amendement-Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Flach maakt hier weer eens een prachtige karikatuur van, die totaal bezijden de waarheid is. Ik ben zelf opgegroeid, geboren en getogen op het prachtige Goeree-Overflakkee, plattelandsgemeente bij uitstek. Ik zal het niet iedereen aanbevelen, want het is mooi zoals het nu is. Maar ik zou zeker willen aanbevelen om er te gaan wonen of er op z'n minst op vakantie te gaan. Maar daar hebben ze in de woningvoorraad ook 29 à 30% sociale woningen. In een plattelandsgemeente kunnen ze dat dus in principe ook. Maar we weten

ook dat om die grote steden heen er vaak gemeenten zijn die het met minder sociale huur denken af te kunnen. Als je kijkt naar de woningbouwopgave van Nederland en de portemonnee van de Nederlander en die twee matcht met elkaar, dan is er volgens onderzoeksbureau ABF Research behoefte aan, om precies te zijn, 64% betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw om op lange termijn de behoefte van de Nederlander te kunnen ontmoeten. Als je dat vrijlaat, krijg je toenemende segregatie in Nederland. Dat hebben we de afgelopen jaren gezien. Dan krijg je reservaten voor de rijken en getto's voor de armen. Dat zie je in de steden het scherpst, maar het is niet alleen een stedelijk probleem; je ziet het overal in Nederland. Ik zou zeggen: kies voor helderheid, kies voor eenvoud, namelijk 30% sociaal, twee derde betaalbaar. Wil je het anders? Dan meld je je bij de provincie.

De heer **Flach** (SGP):

De heer Grinwis is nu zelf degene die een karikatuur maakt. Dorpen waar minder sociale huur is getto's voor de rijken te noemen, is gewoon een wat rare karikatuur. Hoe je het wendt of keert, de wet is ingediend door de vorige minister, die een gigantische uitsmeeroperatie voor ogen had: in heel Nederland gelijk. De SGP is daar geen voorstander van. Zoals de heer Grinwis het nu toepast, wordt het een strijd tussen stad en platteland. Steden die hun woningbouwbezit willen diversificeren en die meer duurdere woningbouw willen toepassen, kijken naar de regio en zeggen: nu moeten jullie. Het is toch niet redelijk om te verwachten van gemeenten die tientallen jaren verstandig volkshuisvestingsbeleid hebben gevoerd dat ze in één keer, om welke reden dan ook, de problemen van de stad gaan oplossen? Deze wet wordt dus een strijd tussen stad en platteland en voor mij is nu al duidelijk aan welke kant de heer Grinwis dan staat met dit amendement.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Flach zit nog met huid en haar verbonden aan de periode van Stef Blok. Hij gelooft echt nog dat we het op zo'n manier met elkaar redden. Maar als we één conclusie moeten trekken na de afgelopen vijftien à twintig jaar van woningmarkt- en volkshuisvestingsbeleid, dan is het wel dat je hiermee niet de betaalbare woningen krijgt die Nederlanders nodig hebben. Een gewone Nederlander heeft een betaalbare woning nodig. Dan moet je met z'n allen de schouders eronder zetten en elkaar tot een hand en een voet zijn. Dat is in mijn traditie, meneer Flach, een belangrijk principe, elkaar tot een hand en een voet zijn. Die opgave kun je niet zomaar bij de een of andere gemeente over de schutting kieperen, zo van: ze zoeken het onderling maar een beetje uit. Dan kom je precies terecht bij de huidige woningmarktregio's waar heel vriendelijk naar elkaar wordt gelachen en heel vriendelijk met elkaar wordt gepraat, maar uiteindelijk te weinig wordt gedaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Peter de Groot.

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

Allereerst dank aan de heer Grinwis dat hij de heer Stef Blok memoreert. Dat is tien jaar geleden, denk ik, die uitspraken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Gratis reclame.

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

Ik denk dat ik zijn dank wel mag overbrengen aan u. In de tussentijd is er veel gebeurd, ook met de ChristenUnie in het landsbestuur, dus wat dat aangaat ... Maar daar gaat mijn vraag niet over. Ik begin nu aan mijn vraag en ik zal proberen het kort te houden. Ik wil ook ingaan op het punt van de heer Flach, namelijk of de heer Grinwis van de ChristenUnie de gemeenten en provincies wel vertrouwt in hun bestuurskracht. Dat is denk ik uitgediept, dus pak ik een tweede punt naar aanleiding van het amendement van de heer Grinwis. De heer

Grinwis zegt in zijn betoog iets over discontinuïteit van iedereen en alles om zich heen, maar hij is er zelf ook niet vies van, zeg ik via u, voorzitter. Het was de heer Grinwis die zelf erkende dat op het moment dat steden nu 35% tot 40% sociale woningbouw blijven bouwen, we wat moeten doen om ervoor te zorgen dat de middengroep, een heel belangrijke groep in Nederland, wel terecht blijft kunnen in de steden.

De heer Grinwis refereerde zelf al aan het ABF-rapport: 67% betaalbaar; 27% sociaal en 40% midden. We moeten iets opnemen, namelijk 40% voor de middengroepen waar dat nodig is, waar nu veel sociaal is. Dat is wat de heer Grinwis nu schrapt. Daarmee zegt hij eigenlijk: ik vind dat stuk veel minder belangrijk. Hij vindt het belangrijk dat het voor sociaal goed geregeld is, maar neemt afscheid — dat is dus discontinuïteit — van het feit dat we in die grote steden moeten pushen dat er ook 40% voor de middengroepen wordt gebouwd; betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. Daar hoor ik de heer Grinwis helemaal niet meer over.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Volgens mij tellen de cijfers in het ABF-rapport — maar dan moet ik het er even bij pakken — op tot 64% bij de betaalbaarheidsbehoefte, waarvan 29% sociaal, 8% middeldure huur en de rest betaalbare koop. Daar moet je bij verdisconteren — daar kom ik nog op in mijn bijdrage — dat de doelstelling om 30% sociaal te bouwen een brutodoelstelling is en niet een nettoresultaat van 30% zal betekenen. Dat even terzijde.

Ten tweede. Dit amendement is niet alleen maar geboren in het hoofd van mijn collega De Hoop en mij. Het komt van onderop. Het zijn onze eigen lokale bestuurders en regionale bestuurders die dit hebben aangedragen. Het zijn ook organisaties die geworteld zijn in die gemeenten die dit hebben aangedragen. Dit is geen amendement van wantrouwen, maar juist een amendement van vertrouwen in de lokale democratie, maar wél met een heldere, eenvoudige manier van regelen, eenvoudiger dan wat nu in de wet staat.

Ik herken het punt van de heer De Groot. Wij hebben hier veel over onderhandeld dan wel gebakkeleid dan wel er goede gesprekken over gehad in de vorige periode. Ik heb daar ook warme herinneringen aan. Maar dit amendement biedt nog steeds de mogelijkheid aan bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam om zich bij de provincie te voegen en te zeggen: wij willen misschien iets meer nadruk leggen op betaalbare koop en middeldure huur en iets minder op sociaal. Dat kan nog steeds. Maar mijn grote vrees is dat als een grote stad als Amsterdam, Den Haag of Rotterdam veel minder sociale huur gaat bouwen, heel veel kleine gemeenten daaromheen gigantische extra bouwprestaties zullen moeten gaan leveren. Dan kom je er onderling al heel snel niet meer uit, terwijl regionaal wel die doelstelling van twee derde betaalbaar blijft bestaan in de wet van minister Keijzer en in de wet van de heer De Groot.

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

Een vervolgvraag. Ik denk dat de heer Grinwis zijn eigen discontinuïteit hier tentoonspreidt. Hij neemt wel degelijk afscheid van het pushen van die 40% voor de middengroepen. Hij beargumenteert het hier door te zeggen: het komt van de bestuurders. Ja, dat zien we ook. We zien dat in de bouwprojecten. We zien in Amsterdam 40% sociaal gebouwd worden en 6% midden, omdat het niet lukt. We zien in Utrecht 50% in de Merwedekanaalzone gebouwd worden en te weinig midden. Dat is wat we zien. Natuurlijk, dat is allemaal opgenomen in die coalitieakkoorden, dus we hebben een verantwoordelijkheid hier, overigens ook voor de continuïteit van het beleid waar we mee bezig zijn — dat zou ik van de heer Grinwis heel graag wensen — maar ook voor het opkomen voor die middengroepen. Ik zie dat in dit amendement niet. Als je het niet regelt met elkaar en niet zegt dat er in die optelsom, waar nu veel sociaal is, voor die middengroepen gebouwd moet worden, dan komt het er niet. De heer Grinwis neemt daar met dit amendement echt afscheid van. Ik kan niets anders constateren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Neeneenee, zo zit het niet. Sterker, we hebben niet eens bestuurders in Amsterdam, althans nog niet, dus daar komt het überhaupt niet vandaan. Het komt vooral uit de landelijke omgeving. Maar dat terzijde. Nee, er is geen sprake van discontinuïteit. Het is wel zo dat ik over deze formule, die ik herken in een tweede nota van wijziging, destijds al met collega De Groot heb onderhandeld. Dat is wel zo. Maar mijn vertrekpunt was altijd het vertrekpunt dat nu in het amendement staat, heel eenvoudig: 30% sociaal, twee derde betaalbaar, dus 37% middeldure huur en koop. 37% middeldure huur en koop is geen kleinigheid. Dat is ten opzichte van de praktijk van de afgelopen vijftien jaar een gigantische stap vooruit. De afgelopen jaren moesten we blij zijn met 50% betaalbaar in de mix. En zelfs dat redde men vaak niet eens als daar niet de Woningbouwimpuls bij kwam kijken. Dan kwam er soms maar 20% betaalbaar in de mix. De afgelopen vijftien jaar hebben we dus enorm veel te duur gebouwd — dat zou je eigenlijk kunnen zeggen — of te weinig betaalbaar gebouwd. Kom nou niet met het verhaal: 37% middeldure huur als minimale verplichting is zo veel minder dan 40% en daardoor gaat het helemaal mis. Het probleem is dat dit soort gemeentes vaak de doelstelling voor sociale huur nóg veel hoger dan 30% leggen en zichzelf daardoor in de vingers snijden, want dan heb je onder de streep alleen maar heel veel goedkope sociale huur. Om dat recht te breien, moet je daar extreem dure koop bij bouwen, en dan gaat het ronddraaien. Maar dat is niet de gedachte achter dit amendement.

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

Laat ik er gewoon nog een interruptie aan wagen. Mijn punt was niet dat het de bestuurders van de ChristenUnie zijn. Het zijn Aedes, de Woonbond, bestuurders van grote steden verenigd in de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het zijn natuurlijk de provinciebestuurders. Dat zien we bijvoorbeeld in Zuid-Holland, waar de lat op 40% sociaal is gelegd. U zegt "het komt van onderop", maar het zijn die bestuurders die heel veel aandacht hebben voor sociale huur. Houd mij ten goede, voorzitter, ik ga er straks iets over zeggen in mijn bijdrage. Ik heb niets tegen sociale huur; daarvoor moet ook gebouwd worden. Maar ik maak mij echt ontzettend veel zorgen omdat zelfs op dit moment nog veel te weinig beschikbaar is voor betaalbare koop, voor middenhuur. Er wordt veel te weinig gebouwd. Er is in deze Kamer zo ontzettend veel aandacht voor sociale woningbouw en zo weinig voor dat middensegment. En dit amendement — dat is mijn punt — zorgt ervoor dat die aandacht verschuift naar de 30% sociaal in elke gemeente, waardoor de 40%, die aan sommige gemeenten echt opgelegd moet worden, zal ondersneeuwen. Dat komt ook door de oproep van de bestuurders die ik net allemaal noemde. Want die zijn allemaal bezig met het realiseren van sociale huurwoningen en zijn veel minder bezig met bouwen voor middengroepen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Volgens mij is er veel meer dat collega De Groot en mij bindt dan op dit moment lijkt, want ik vind ook dat er veel te weinig aandacht is geweest voor betaalbare koop. Daarom hebben wij de afgelopen jaren samen opgetrokken om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen met 100 miljoen in de benen te helpen. Dat is afgelopen week door de minister gelanceerd. Dat is hartstikke belangrijk. Maar uiteindelijk, onder de streep, zal die 30% sociaal in de praktijk geen nettotoevoeging van 30% sociaal betekenen. Dat weet meneer De Groot ook; daar hebben we het in het verleden vaker over gehad. 30% moet je salderen voor sloop-nieuwbouw en voor verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Ik heb zelfs sommen gezien waaruit blijkt dat je in sommige regio's blij moet zijn met in de woningvoorraad netto 10% sociaal erbij. Kortom, het eind van het liedje is dat we inderdaad een enorme inspanning moeten leveren om én betaalbare koop te bouwen én sociaal om de voorraad sociale huurwoningen, waar zulke verschrikkelijk lange wachtlijsten voor zijn, onder de streep ook maar een beetje uit te breiden. Dit amendement zorgt voor iets meer eenvoud, helderheid en eenduidigheid en voorkomt Poolse landdagen, die met deze wet en de tweede nota van wijziging dreigen te ontstaan.



Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Het valt me op dat het in de antwoorden van de heer Grinwis weer veel gaat over de grotere steden, bijvoorbeeld Amsterdam. Ik kan u vertellen, mevrouw de voorzitter, dat ik wel bijna tien jaar gemeenteraadslid ben geweest in een echt kleine gemeente in een regio helemaal in het zuiden van het land. Ik weet als geen ander hoe moeilijk het daar is geweest om de woningbouw op gang te krijgen. Sterker nog, er is zelfs helemaal niks gebouwd, omdat het een krimpgebied was. Ik ben heel bang dat, als het amendement van de heer Grinwis wordt aangenomen en die verplichting er komt, er straks geen enkele woning meer gebouwd gaat worden. Is het niet veel beter dat de regio dit in samenhang gaat bezien? Is de heer Grinwis het met mij eens dat mensen zoeken naar een woning in een bepaalde regio, en dat de wereld niet ophoudt te bestaan bij bepaalde gemeentegrenzen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja. Sterker nog, daar ben ik het heel erg mee eens. In ons land, in het huis van Thorbecke, hebben wij het zo geregeld dat de provincie daar een belangrijke rol in speelt. En ja, ik heb de afgelopen jaren ook problemen gehad met een doelstelling van 40% sociale huur in het beleid van provincies waar GroenLinks-PvdA en BBB samen in het college zitten. Want ik denk dat dit niet realistisch is. Dat is niet verstandig. Mijn hoor je nooit over 40%. Ik ben voor 30% sociale huur als leidmotief. Maar ik ben het dus helemaal met collega Wijen-Nass eens, en ik zie ook niet zozeer die tegenstelling. Het verschil tussen hoe de minister het principieel in de wet regelt, namelijk met "er moet in elke regio twee derde betaalbaar" en "er is een formule met die 30% en die 40% voor middenhuur", en mijn amendement met simpel "per gemeente 30 plus 37 is twee derde betaalbaar, en wil je het anders dan moet je dat met de provincie overleggen" is niet zo dramatisch. In mijn geval zou het gewoon helderder zijn, helderder geregeld dan wat nu in de wet staat. Dat is het in essentie. En er zit in die zin niet een enorm verschil tussen stad en platteland in. Ikzelf ben ook een jongen van het platteland en ben op een of andere manier in de stad terechtgekomen.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik zie die tegenstelling dus wel. Want ik ben daar tien jaar gemeenteraadslid geweest; die gemeentes zijn niet ingericht op de sociale opgaven die daarachter liggen. Het is niet zomaar dat je een sociale huurwoning bouwt en dat is het dan. De woningcorporaties die in zo'n gebied actief zijn, zijn veel kleiner, hebben andere, minder sociale middelen en minder mogelijkheden. Het vangnet is anders. Wat ik ook merk, is dat op het platteland vaak heel veel betaalbare koopwoningen of betaalbare huurwoningen nodig zijn, en niet zozeer sociale huurwoningen. Ik ben heel bang dat men met dit amendement die discussie helemaal op slot gooit. Ik denk daarom dat die regiocomponent veel belangrijker is. Laat die gemeenten dat samen uitzoeken, ook met het stedelijk gebied dat daarin ligt, en laat ze samen komen tot een oplossing.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Grinwis voor een kort antwoord.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Collega Wijen-Nass pleit eigenlijk voor de oude praktijk van de woningmarktregio's, en we hebben allemaal gezien hoe dat níét werkt. Daar zit dan misschien uiteindelijk wel een visieverschil tussen collega Wijen-Nass en haar BBB, en de ChristenUnie-fractie. Mijn overtuiging is: toenemende segregatie los je niet van één kant op; je zult — om het zo te zeggen — betaalbaar moeten bouwen in de wat rijkere gebieden en ook dure woningen moeten toevoegen in die armere gebieden. Je zult echt beter moeten sturen op een betaalbaarheidsmix in het hele land. Als we dat niet doen, krijgen we echt een toenemende segregatie. Met een beetje segregatie is niet zo veel mis, maar als de verschillen in Nederland te groot worden ... De heer Flach viel me daarnet aan op het woordgebruik, maar ik heb het zien gebeuren: reservaten voor wat rijkere mensen en gettoïsering waar vooral mensen met een kleine portemonnee wonen. Daar heb ik ons land niet voor over. Ik denk

dat versterking van de regie ook samengaat met heel heldere sturing op in elke gemeente in principe 30% sociaal en twee derde betaalbaar. En ga vervolgens gerust in gesprek met de provincies, want ik ken de gebieden waar je misschien met iets minder sociaal eruit kan komen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie de heer Flach weer staan. Het woord is aan u.

**De heer Flach (SGP):**

Ja, de heer Grinwis lokt zo veel interrupties uit dat ik moet uitkijken dat ik ze niet alle acht aan hem besteed. Dat ga ik ook niet doen.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

U bent welkom, meneer Flach.

**De heer Flach (SGP):**

De heer Grinwis zei dat er de afgelopen vijftien jaar veel te veel duur gebouwd is. Dat is natuurlijk gewoon niet waar, want nog maar in 2015 waren werkelijk alle eengezinswoningen rond de twee ton of daaronder, en dus betaalbaar. Het echte probleem is dat er te weinig gebouwd is en dat er te veel belast is richting corporaties. Daar weet de heer Grinwis ook alles van. Maar mijn vraag gaat meer over de techniek van zijn amendement, want daar hebben we het nog niet over gehad. Wat hij doet in het amendement — en corrigeer me als ik het verkeerd zie — is volgens mij de uitwerking van de wet in percentages, zoals de minister die in een besluit aan ons heeft voorgelegd, optillen naar het wetsniveau. Nou, dat raakt wel aan de grenzen van het amenderingsrecht van de Kamer volgens mij. Het is ook qua zorgvuldigheid best wel een beetje op het randje. Hoe kijkt de heer Grinwis daarnaar? Hiermee zet hij het voor veel meer jaren vast dan wanneer je het in een besluit zou doen. Een besluit kan je nog op basis van een wijziging van de omstandigheden aanpassen; dan kun je percentages verhogen of verlagen. Maar als je dit soort percentages in een wet gaat vastleggen ... We hebben daar toch echt wel een aantal voorbeelden van gehad waarbij dat gewoon erg lastig is en tegen ons werkt.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik snap deze vraag. Ik denk dat meerdere Kamerleden in dit huis hebben geworsteld met op welk niveau je deze wet wel of niet gaat amenderen of om het op te lossen met moties. Voor de fractie van de heer De Hoop, maar ook van de heer Vijlbrief naar ik weet en ook mijn fractie, is dit zo'n fundamenteel punt dat we dit eigenlijk het liefst zouden verankeren op wetsniveau. En dit komt niet uit de lucht vallen. Dit zijn nu al twee coalitieakkoorden. Eerst een coalitieakkoord van VVD, D66, CDA en ChristenUnie, en daarna een hoofdlijnenakkoord van PVV, BBB, NSC en VVD, waarin die tweederdebetaalbaarheidsdoelstelling is afgesproken. Al twee kabinetsperiodes lang — die duren niet zo lang; dat is waar — hebben we dit standpunt gehuldigd. Bij elkaar opgeteld is dat een behoorlijke voorraad aan zetels. Dus het wordt ook vrij breed gedeeld. Gezien de urgentie van de betaalbaarheidsopgave — de woningnood in Nederland is niet zomaar een nood aan woningen, maar is vooral een nood aan betaalbare woningen — lijkt het me goed om dit op wetsniveau te verankeren, ook al weet ik dat de structuur van de Omgevingswet eigenlijk zo is dat zo veel mogelijk in onderliggende regelgeving moet worden geregeld. Ik ben medewetgever en ik heb liever direct invloed op de wettekst. Daarom dit amendement op deze manier.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U kunt verdergaan met uw betoog.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dank aan mijn collega's voor deze interrupties, want dit is wel een fundamenteel punt. Dan heb ik nog een fundamentele zorg over de 30% sociale woningbouw. Ik zei het net al: 30% is

namelijk in de praktijk helemaal geen 30%. In veel gevallen is het misschien niet meer dan 10% à 20%, omdat die 30% sociale huur een brutopercentage is. Er worden immers sociale huurwoningen gesloopt, er worden woningen verkocht en onder de streep komt er netto helemaal geen 30% sociaal bij. Hoe stuurt de minister er met de prestatieafspraken in de hand op dat het nettopercentage aan toevoegingen zo dicht mogelijk in de buurt komt van die 30% bruto? In een amendement dat ik heb ingediend samen met collega Welzijn, waarin we de evaluatiebepaling aanscherpen op een aantal hoofddoelen van de wet, besteden we hier ook aandacht aan en vragen we om dit goed in de gaten te houden.

Voorzitter. Betaalbare woningbouw zal uit de lengte of de breedte moeten komen. Een goed functionerend grondbeleid is daarvoor broodnodig. Maar dat is niet genoeg. Twee derde betaalbaar in de nieuwbouwmix is alleen vol te houden als we bereid zijn publiek geld in woningbouw te investeren. Als we dat te weinig doen, vallen óf projecten stil, óf de 33% woningen die niet betaalbaar hoeven te zijn in de programmering worden peperduur. Zeker als gemeenten niet gecompenseerd gaan worden, verwacht ik met name woningen van tegen de miljoen in plaats van een fijne woning net boven de betaalbaarheidsgrens. Niet voor niets gingen in de al eerder aangehaalde jaren tachtig nog vele procenten van het bruto binnenlands product op aan het subsidiëren van betaalbare woningen. Erkent de minister dat twee derde betaalbaar niet haalbaar is zonder adequate ondersteuning, ook financieel? Welke stappen zet de minister de komende tijd nog om goed grondbeleid vorm te geven, in vervolg op haar brief?

Voorzitter. Dit ging allemaal over percentages, maar wat gaat de minister nu eigenlijk doen als er in absolute zin veel te weinig wordt gebouwd, zoals we de afgelopen jaren hebben gezien? De benodigde 100.000 woningen zijn en blijven vooralsnog uit het zicht. Hoe gaat de minister dan doorbijten? Grijpt ze dan in met de experimenteerbepaling uit de Omgevingswet om met doorzettingsmacht de grote locaties te vergunnen? Hoe gaat ze nou concreet de woningnood lenigen met een crisisaanpak?

Voorzitter. Deze wet doet helaas te weinig voor doorstroming. Er worden bijvoorbeeld geen ambities voor het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen geïmplementeerd. Ja, doorstroming wordt onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, maar inmiddels is duidelijk dat meer nodig is om bijvoorbeeld ouderen te helpen verhuizen. Erkent de minister dat en verdient dat geen nadere uitwerking in het wetsvoorstel en anders in de onderliggende regelgeving? Minister Keijzer heeft straks in de ene hand de wet regie en in de andere hand de realisatiestimulans. Helaas komt de Regeling huisvesting aandachtsgroepen te vervallen, terwijl het een logisch instrument was, omdat het de groepen bedient die urgentie krijgen in het wetsvoorstel. Maar daar hebben we het net al over gehad in het tweeminutendebat, dus dat hoeft ik niet te herhalen.

Voorzitter. Dan kom ik op het tweede punt: huizen bouwen is gemeenschappen bouwen. Het gaat er niet alleen om dát je bouwt, maar het gaat ook om hóé je bouwt. Het bouwen van een gemeenschap is meer dan het stapelen van stenen. Het gaat erom dat burens elkaar ontmoeten, elkaar kennen, elkaar tot een hand en een voet zijn in hun buurt, in hun blok, in hun straat. Het gaat erom dat in een wijk of dorp mensen met verschillende sociaal-economische kenmerken elkaar tegen kunnen komen, op het schoolplein, op de voetbalvereniging en in de kerk. Daarom moet er gemengd worden gebouwd. Ik zei het al: geen getto's voor armen, geen reservaten voor de rijken. De wet regelt daar niets voor. Nu zijn gemeenten mans genoeg om dat zelf te beslissen, maar is er geen risico dat de bouwopgave voor sociale huur bovenmatig op relatief betaalbare grond gaat plaatsvinden? Hoe weegt de minister dat risico? Is daar nog aandacht voor nodig in de instructieregel?

Ik noemde ze al: de kerken. Dat zijn enorme drijvers voor gemeenschapsvorming, niet alleen door de kerkdiensten die ze beleggen, maar ook door het welzijnswerk, de armoedebestrijding, de koffieochtenden, en het bezoek aan ouderen, gevangenen of zieken.

Deze minister weet dat als geen ander. Maar nog te vaak krijgen kerken nul op het rekest als ze ruimte nodig hebben om bij elkaar te komen. Te veel gemeenten denken dat kerken alleen maar krimpen, of ze zijn vuurbang voor de scheiding tussen kerk en staat. Dat moet voorbij zijn. Laat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma of in hun omgevingsplan voldoende ruimte voor kerken opnemen. Erkent de minister het belang van kerken in de wijk en wil zij gemeenten opdragen ook ruimte voor kerkgemeenschappen te onderzoeken en te reserveren in het volkshuisvestingsprogramma?

Het gaat natuurlijk ook om andere voorzieningen, om huisartsen, fysiopraktijken en laagdrempelige inloophuizen, waar de koffie klaarstaat en een luisterend oor aanwezig is. Ook nieuwe wijken verdienen een buurthuis. Zou dit ook niet opgenomen moeten worden in het volkshuisvestingsprogramma?

Voorzitter. Voor mensen in een kwetsbare positie is het essentieel dat zorg, ondersteuning en wonen goed op elkaar aansluiten. Daarvoor is samenwerking nodig tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties. Maar bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma hoeven zorgpartijen niet verplicht betrokken te worden. In de praktijk dreigen daardoor grote verschillen te ontstaan. Nu al is te zien dat zorgaanbieders soms goed betrokken worden door gemeenten, maar geregeld ook niet. Dat is afhankelijk van de gemeente. Is het niet verstandig om bindend op te leggen dat lokale zorgpartijen moeten worden geconsulteerd bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma?

Voorzitter. Een gouden zet vind ik de tweede woning op het erf. Op dit moment is de regeling rond mantelzorgwoningen namelijk echt te krap. Ik krijg tal van berichten dat gemeenten hierin nog te terughoudend zijn. Pa of ma moet eerst een zorgindicatie hebben — grof gezegd: een heup breken — voor er een mantelzorgwoning geplaatst kan worden. Dat is echt van de zotte. Het is goed dat de minister doorpakt en zelfs een familiewoning mogelijk maakt: pa of ma, zoon of dochter, bij jou op het erf. Tegelijkertijd moet het ook weer niet de spuigaten uitlopen. Ik neem aan dat het hier vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet gaan over het toevoegen van één woning op je erf en niet twee of drie. Klopt dat?

Graag zou ik ook de optie opgenomen zien worden om zo'n woning in een bestaande schuur of stal te realiseren, natuurlijk wel binnen de maatvoering van het wetsvoorstel. Het lijkt me in het buitengebied namelijk niet altijd wenselijk om allemaal verplaatsbare units neer te zetten. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Voorzitter. Ik kom op het derde thema; de laatste twee thema's zijn kort. Wat heb je aan een nieuwbouwhuis zonder elektra of water? Helemaal niks, als er al een vergunning afgegeven kan worden. Daarom is het essentieel dat er voortgang komt op de dossiers rond netcongestie, stikstofuitstoot, infrastructuur en drinkwater. Op dat laatste punt biedt de wet een grondslag voor de aanwijzing van projecten en besluiten waarop verschillende procedurele versnellingen van toepassing zijn. Dan moet het gaan om een project van zwaarwegend maatschappelijk belang. Zouden we dat niet moeten doen voor besluiten die betrekking hebben op de aanleg van drinkwaterinfrastructuur?

Een andere randvoorwaarde betreft de Wet betaalbare huur. Deze functioneert nu bijna een jaar. Deze wet liep oorspronkelijk gelijk op met de wet regie. Het is zaak om deze, samen met de Wet goed verhuurderschap, in verband met elkaar te blijven zien. Dit zijn immers drie grote wissels in de volkshuisvesting die om zijn gegaan ten behoeve van het herstel van de volkshuisvesting. Daarom is het wat mij betreft ook goed om de rust te bewaren, ook met het oog op de aantrekkelijkheid van Nederland voor institutionele beleggers. Plotsklapse huurbevrozingen of wijzigingen in wetgeving doen daar echt geen recht aan. Daarom vraag ik de minister: laat de Wet betaalbare huur ongemoeid tot de evaluatie daarvan heeft plaatsgevonden.

Gemeenten wijken echter nog steeds af van die Wet betaalbare huur door lokale koppen toe te voegen, bijvoorbeeld een andere huurverhogingsmethodiek of afwijkende grenzen van wat middenhuur is. Kan de minister in het besluit opnemen dat dergelijke afwijkingen van de middenhuur niet toegestaan zijn?

Daar komt bij dat de wet regie "de middenhuur" wel definieert, maar het concept "middeninkomen" niet. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening vastleggen tot welke inkomensgrens middenhuurwoningen verhuurd mogen worden. Daardoor is er een lappendeken aan verschillende inkomensgrenzen ontstaan tussen de verschillende gemeenten. Is het niet wenselijk dit te uniformeren in het besluit? Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Ook de definitie van "sociale huurwoningen" kan nog scherper. Vallen onzelfstandige woonvormen zoals studentenkamers en wooncollectieven hier nu wel onder of niet? Zou dat ook niet helder in het besluit moeten worden verankerd?

Het laatste thema is de uitvoering. Daar rond ik mee af en dat is misschien ook wel het belangrijkste onderdeel. Gemeenten moeten enorm aan de bak. Ik wens elke gemeente in ieder geval één daadkrachtige bouwweethouder toe en één daadkrachtige ambtenaar die projecten lostrekt, doorzet en als leidmotief heeft: een dag geen bouwvergunning verstrekt, is een dag niet geleefd. Dat is het belangrijkste.

Daarnaast wacht gemeenten nog wat papierwerk. Al in 2026 moeten ze namelijk allemaal een volkshuisvestingsprogramma hebben en een huisvestingsverordening hebben vastgesteld. Na vaststelling van de wet in de Eerste Kamer, dit najaar, hebben gemeenten dus nog een klein jaar. Is die deadline nog wel realistisch, is mijn vraag aan de minister. Is 1 juli 2027 niet logischer?

Hoe het ook zij: nu iedereen aan de bak, voor elke woningzoekende onderdak!

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel voor uw uitvoerige inbreng. Mevrouw Welzijn heeft een interruptie voor u. Het woord is aan mevrouw Welzijn.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ja, want wie eindigt op rijm, krijgt natuurlijk een interruptie van mevrouw Welzijn. Die interruptie houdt in dat ik hoor dat de heer Grinwis het heeft over een definitie van sociale huur. Dan ga ik natuurlijk direct op het puntje van mijn stoel zitten, want dat is cruciaal. Daarom ben ik benieuwd welke definitie de heer Grinwis in gedachten heeft bij de term "sociale huur".

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik heb hier in het verleden weleens goed op gestudeerd: hoe zou die definitie eruit moeten zien? Ik heb 'm nu niet pasklaar bij me, maar ik wil wel een paar aspecten daarvan noemen. Wij hebben in dit land natuurlijk toegelaten instellingen, woningcorporaties, die het leeuwendeel van de sociale huur leveren. Dat doen ze voor iedere woningzoekende met een bepaald inkomen. Daarbij worden er ook urgente groepen geplaatst.

Maar er zijn ook particulieren die woningen verhuren als sociale huurwoning. Die particulieren vangen alleen niet vaak de groepen op die woningcorporaties wel opvangen. Soms is er zelfs sprake geweest van nep-sociale huur, de goede particuliere verhuurders niet te na gesproken. Daar hebben we in het verleden vaak aandacht voor gehad. Vanuit de

discussie of het nou echte sociale huur is of dat er via allerlei verplichte abonnementen of andere kosten buiten de huur om mensen alsnog een soort poot uitgedraaid wordt, terwijl het op papier een particuliere sociale huurwoning is, hebben we in het verleden volgens mij wel de noodzaak gevoeld om "sociale huurwoning" beter te gaan definiëren. Ik zou dat niet willen beperken tot: alleen een woning van een toegelaten instelling. Ik denk dat particulieren wel degelijk ook echte sociale huurwoningen kunnen toevoegen. Maar ik denk dat je wel heel precies moet zijn, want anders krijgen we een soort vervuiling van de definitie. Dan zegt de een: nee, in Nederland hebben we 27% sociale huurwoningen. En de ander zegt: nee, we hebben 32% sociale huurwoningen. Dat moeten we niet hebben. Ik pleit hier dus vooral voor eenduidigheid. Ik kom in de tweede termijn graag terug op de pasklare definitie, mevrouw Welzijn.

**De voorzitter:**

Dank. Dan wil ik graag de heer Boswijk naar voren vragen, die namens het CDA zijn inbreng zal leveren.

**De heer Boswijk (CDA):**

"De ene helft weet niet hoe de andere helft leeft. Ze wisten het niet omdat ze het niet wilden weten. De waarheid drong pas door toen ze er niet meer omheen konden." Met deze woorden opent How the Other Half Lives, het baanbrekende werk van de Deens-Amerikaanse journalist Jacob Riis. In rouwe beelden en scherpe rapportages legde Riis het verborgen leven van stedelijke armen in New York bloot: overvolle, vervallen woningen, zonder daglicht en sanitair. Zijn confronterende werk schokte het publiek en raakte ook invloedrijke politici, onder wie Theodore Roosevelt. Die zou, diep onder de indruk van Riis' verslaggeving, als politiecommissaris en later als president pleiten voor sociale hervormingen en betere huisvesting. Riis maakte zichtbaar wat velen liever negeerden en toonde aan dat de vrije markt zonder grenzen zelden rechtvaardigheid brengt.

Stel dat Jacob vandaag in Nederland zou leven, wat zou hij dan zien? Dan ziet hij misschien geen krotwoningen zonder daglicht of stromend water, maar wel nog altijd een samenleving waar goed wonen onbereikbaar is. Hij zou jonge ouders treffen die hun pasgeboren kind grootbrengen op de zolderkamer van hun ouders, omdat ze zelf geen betaalbare woning kunnen vinden. Hij zou grote gezinnen aantreffen die samengepakt leven in kleine sociale huurwoningen, of zelfs in garageboxen, of hoogbejaarden die noodgedwongen in hun woonkamer slapen omdat de slaapkamer op de andere verdieping niet meer bereikbaar is. Jacob zou een samenleving beschrijven waar het recht op uitzicht door sommigen als een groter recht wordt gezien dan het recht op een woning en waar de woningbezitter meer rechten heeft dan de woningzoekende. Hij zou opnieuw met beelden en verhalen laten zien wat we liever niet onder ogen zouden zien. Want ook al is de wooncrisis van nu anders van aard dan destijds, ze raakt evenzeer aan iets wezenlijks, namelijk dat het recht op een menswaardig bestaan begint bij een thuis.

**Voorzitter.** De kern van deze wet is helder: we versterken de regie op volkshuisvesting. Dat is hard nodig. Het gaat hier namelijk niet alleen over het stapelen van stenen of plannen op papier. Het gaat erom dat het recht op een menswaardig bestaan ook moet gelden voor de andere helft. Dat vraagt om een andere manier van kijken: minder vanuit systemen en procedures en veel meer vanuit mensen, minder vanuit rendement en meer vanuit gerechtigheid. De vraag moet zijn: waar is de behoefte het grootst? Welke gemeenschappen kampen met het grootste gebrek? Waar komen de mensen klem te zitten? Waar stagneert het leven omdat een huis ontbreekt?

**Voorzitter.** Het moge duidelijk zijn dat wij als CDA groot voorstander zijn van deze wet, van het versterken van de regie op volkshuisvesting, van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Het moge duidelijk zijn dat wij voorstander zijn van de versnelling van de procedures en van het vergunningsvrij plaatsen van familiewoningen en

mantelzorgwoningen.

Voorzitter. We begrijpen als CDA de afweging die de minister maakt in de kabinetsreactie op het verbetervoorstel, namelijk dat zij ruimte wil geven aan regionale differentiatie. De gemeente Amsterdam is nu eenmaal anders dan de gemeente Tholen. Tegelijkertijd vind ik dat de minister meer recht zou moeten doen aan een aantal andere elementen uit het verbetervoorstel. De zorgen over de uitvoerbaarheid zijn namelijk reëel. Neem de vraag: wie neemt de regie als de gemeenten er onderling niet uit komen? Het verbetervoorstel benoemt terecht dat deze rol niet alleen duidelijk moet zijn, maar ook tijdig en daadkrachtig moet worden ingevuld. Op dat punt ben ik nog niet gerustgesteld. Ja, de wet voorziet in een rol voor het Rijk, maar het blijft vaag hoe die regie er in de praktijk uitziet. In het wetsvoorstel is er sprake van een aanwijzingsbevoegdheid. Als een regio er niet uit komt, kan de minister bepalen dat er toch wordt gebouwd. Maar de uitwerking van deze regierol blijft nog onduidelijk. In de kabinetsreactie verwijst de minister naar het stellen van een termijn in het ontwerpbesluit.

Voorzitter. Ik ga ervan uit dat er vaste, strakke deadlines komen voor situaties waarin regionale woningbouwoverleggen vastlopen. Denk aan een termijn van drie maanden of korter. Die termijnen verschillen hopelijk niet per regio. Er moet straks één heldere termijn gelden voor elke woningbouwregio, ongeacht het stadium waar die zich in bevindt.

Voorzitter. Is het straks voor elke woningbouwregio volstrekt helder wanneer zij een aanwijzing van de minister kunnen verwachten, vraag ik de minister. Dus geen twijfel, geen grijs gebied, maar klip-en-klaar. Want de minister weet: de kracht van een aanwijzing zit niet alleen in het besluit zelf, maar juist ook in de druk die ervan uitgaat. Iedere gemeente weet dan wat ie moet doen: voor volgende week maandag moet ik eruit zijn met mijn buurgemeenten, anders wordt er ingegrepen. Daar is duidelijkheid over nodig.

Hetzelfde geldt voor de zogenoemde fallbackoptie uit het verbetervoorstel. Wat het CDA betreft komt er een stevig vangnet waarbij het Rijk de regie overneemt zodra het op regionaal niveau spaak loopt. Is de minister bereid om binnen deze wet een vergelijkbare voorziening structureel te regelen?

Voorzitter. Nog belangrijker is een terecht punt van kritiek uit het verbetervoorstel: de wildgroei aan regio-indelingen. We hebben woningbouwregio's, woondealregio's en woningmarktregio's. Het wetsvoorstel beoogt deze samen te brengen, zodat juist die nieuwe woningbouwregio's de regie nemen over de volkshuisvesting. Maar dan moet die samenvoeging wel daadwerkelijk plaatsvinden. Wij hebben daar een amendement over ingediend. Ik heb alleen inmiddels van Bureau Wetgeving begrepen dat het amendement eigenlijk een motie moet zijn. Ik trek bij dezen dus het amendement in. Wij komen in tweede termijn met een motie.

**De voorzitter:**

U trekt een amendement in. Weet u uit uw hoofd met welk nummer? Anders gaan we even zoeken.

**De heer Boswijk (CDA):**

Nee, maar wij dienen heel weinig amendementen in, dus het is het enige van onze hand. Ik snap dat u, gezien de geschiedenis met collega Grinwis, om nummers vraagt.

**De voorzitter:**

Ik moet het even hier herhalen.

Het amendement-Boswijk (stuk nr. 38) is ingetrokken.

De heer **Boswijk** (CDA):

Fantastisch. Die andere 37 zijn van collega Grinwis, denk ik! Dat is een compliment hoor, voorzitter. Hij is een buitengewoon ijverige collega — ik kan niet anders zeggen.

Voorzitter. Deelt de minister de urgentie dat deze woningbouwregio's binnen drie maanden gevormd moeten zijn? Elke dag vertraging betekent namelijk een extra verlenging van de wooncrisis en dat kunnen we ons simpelweg niet veroorloven. Net zoals president Roosevelt in zijn tijd sociale hervormingen in gang zette naar aanleiding van Jacob's werk, is ook in Nederland behoefte aan fundamentele herzieningen van de woningmarkt. We moeten terug naar het principe van volkshuisvesting: een volkshuisvesting waarin doorstromen wordt bevorderd, waarin senioren waardig oud kunnen worden in een passende woning en waarin starters weer uitzicht hebben op een huis waarin ze een gezin kunnen stichten. Maar dit ideaal blijft buiten bereik zolang er een structureel tekort is aan woningen. Natuurlijk, er moet meer gebouwd worden; daar is iedereen het over eens. We praten hier in de Kamer dus over grootschalige oplossingen, zoals nieuwe steden, grootschalige uitbreidingen en ambitieuze bouwdoelen. Dat zijn ideeën die vanachter dit spreekgestoelte al vaak zijn gepasseerd. Maar het is tijd dat woorden leiden tot daden. Zolang Jacob hier vandaag zou rondlopen, zou hij nog steeds schrijnende verhalen kunnen vastleggen. Ons werk is niet klaar. Er moet echt nog een behoorlijke schep bovenop.

Voorzitter. Er zijn wel degelijke praktische oplossingen die snel resultaat kunnen opleveren, maar dan moeten we durven kijken naar wat er al staat en dat ten volle benutten. Met meer dan 400.000 woningzoekenden in Nederland is het simpelweg niet te verteren dat zo veel gebouwen soms decennialang leegstaan. Percelen liggen jarenlang braak. Leegstand is geen randverschijnsel; het is een hardnekkig probleem. In binnensteden staat gemiddeld 8,6% van de winkelpanden leeg, met soms uitschieters tot wel 20%, en dat terwijl gemeentes al beschikken over een krachtig instrument, namelijk de leegstandsverordening. Daarmee kunnen ze zicht krijgen op langdurig leegstaande panden en zelfs een huurder gaan voordragen. Maar, wat blijkt? Slechts 25 gemeentes in Nederland maken hier actief gebruik van. In mijn eigen provincie Utrecht is dat er slechts één. Dat is onbegrijpelijk, zeker gezien de urgentie van de wooncrisis.

Voorzitter. In mijn eigen dorp, pal onder de rook van Amsterdam, kan ik zomaar een handvol verpauperde huizen aanwijzen. Sommige staan al tientallen jaren leeg. Ondertussen zijn tientallen jongeren in mijn dorp op zoek naar een betaalbaar huis, meer dan 100 kilometer verderop. 800.000 euro voor een hoekwoning is allang geen uitzondering meer. Jarenlang leegstaande panden en braakliggende terreinen zonder een goede reden zijn niet alleen bestuurlijk falen; ze zijn ook een klap in het gezicht van iedereen die op zoek is naar een betaalbare woning. Dit is niet uit te leggen en wat ons betreft ook snel verleden tijd. Het Rijk moet hier regie op nemen. Stuur expertiseteams naar gemeentes met ernstige leegstand, vooral daar waar de leegstandsverordening niet of nauwelijks wordt gebruikt, niet alleen in binnensteden maar ook in dorpen. Laat die teams aantonen dat handhaving wel werkt en dat wetgeving geen dode letter hoeft te zijn, maar ook een effectieve stok achter de deur kan zijn. Er bestaat al een rechtsverordening waarmee gemeentes eigenaren kunnen dagvaarden als ze weigeren leegstaande panden te verhuren of te verkopen. Ik zou het niet gek vinden als gemeentes hier, als laatste red- en drukmiddel, vaker naar gaan grijpen. Het leeg laten staan van woningen zonder opgave van reden is een vorm van woonegoïsme. Iedereen verdient een thuis, maar drie lege panden aanhouden uit speculatie is geen recht; dat is onfatsoenlijk gedrag richting de gemeenschap.

Voorzitter. Leegstand gaat allang niet meer over woningen of braakliggende terreinen. In 50.000 winkelpanden staan bovenverdiepingen leeg, goed voor circa 70.000 extra woningen. In een land met honderdduizenden woningzoekenden is het onbegrijpelijk dat dit onbenut blijft. Winkeleigenaren willen vaak wel transformeren, maar lopen vast door ingewikkelde regels, absurde parkeernormen of een gebrek aan kennis. In plaats van drempels op te



werpen, moet de overheid die juist wegnemen.

Een ontwikkelaar zei destijds treffend tegen mij: we hebben geen tekort aan handjes in dit land, maar de handjes zijn bezig met de verkeerde dingen. De bureaucratie vertraagt te veel en dat kunnen we ons niet veroorloven. Daarom pleiten wij voor een landelijke coördinator die eigenaren, gemeenten en ontwikkelaars bij elkaar brengt, een expertteam dat praktische oplossingen aandraagt, zoals gedeelde opgangen en slimme herindelingen. Die capaciteit is er al; zet er alleen op in om ruimte te creëren, niet om verdere stilstand te creëren.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

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

Ik ben het zeer eens met dit deel van het betoog van de heer Boswijk van het CDA. Hij noemt nu als oplossing een landelijk coördinator, om met elkaar aan tafel te gaan en dan mogelijk tot oplossingen te komen. Ik zou toch ook iets aan het CDA willen vragen. Als u dit zo belangrijk vindt, moeten we misschien ook met elkaar een discussie hebben over of het eigendomsrecht op dit moment in Nederland niet zwaarwegender is dan het recht op wonen. Mijn vraag aan het CDA is dan ook: bent u bereid om steviger in het eigendomsrecht in te grijpen als we daar meer woningen voor terugkrijgen? Is het CDA inmiddels ook zover?

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb inderdaad in mijn inbreng gezegd dat het recht van de woningbezitter — dat gaat er bijvoorbeeld over dat iemand een uitzicht heeft en dat er iets komt waar die dan bezwaar tegen gaat maken — vaak als zwaarder wordt gezien dan het recht van degene die een woning zoekt, waarvan bijvoorbeeld het bouwplan niet doorgaat door bezwaarprocedures. In die zin ben ik het dus met u eens. Alleen, ik vind dat het bezit van een woning een heel groot goed is en dat we daar voorzichtig mee moeten omgaan.

Maar laat ik het even concreet vertalen naar de situatie van mijn eigen dorp. Gisteravond liep ik weer een rondje. Ik kom altijd langs drie prachtige, maar verpauperde woningen, allemaal eigendom van één persoon, die ze gewoon aanhoudt, het geld niet nodig heeft en ze niet wil verkopen, niet wil ontwikkelen, helemaal niks. Ik zou willen dat mijn gemeente met een leegstandsverordening komt en deze persoon actief gaat aanspreken: "Je moet het gaan ontwikkelen. Moeten we je misschien ergens mee helpen? Moeten we je ondersteunen?" Uiteindelijk ga je wat mij betreft zeggen: "Oké, je wilt het leeg laten staan. Prima, maar dan ga je wat ons betreft gewoon een leegstandsbelasting betalen." Wat mij betreft komt dat geld ook nog in een fonds waarmee we dan lokaal kunnen investeren in de woningmarkt.

Ik wil nog niet helemaal gaan doorescaleren, maar ik ben wel gewoon op zoek naar hoe we de vrijblijvendheid kunnen tegengaan om zomaar, zonder opgave van reden, iets twintig jaar leeg te laten staan. In een tijd met zo veel woningzoekenden ben ik wel op zoek naar hardere maatregelen.

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

Ik ben echt blij om dit te horen. Zo'n leegstandsbelasting lijkt mij een goede stap. In sommige gemeenten wordt er zelfs ook al gewerkt aan een maatregel waardoor je gewoon iemand moet huisvesten in een woning als je die langer dan een jaar leeg laat staan. Ik hoop dus dat het CDA, als het nodig is, met GroenLinks-Partij van de Arbeid bereid is verder te escaleren, want in een tijd van woningnood zo veel leegstaande woningen hebben, is inderdaad een klap in het gezicht van de woningzoekende. Dus ik ben blij dat het CDA aan dezelfde kant van het touw trekt.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb hier een aantal vragen over gesteld en ik ben heel benieuwd hoe de minister daarop

gaat reageren, maar ik sta daar zeker voor open. Ik denk dat we in deze tijd open-minded moeten zijn.

**De voorzitter:**

Even kijken. Volgens mij zag ik de heer Flach als eerste.

**De heer Flach (SGP):**

De heer Boswijk kaart een terecht punt aan. Ik ken het zelf niet van zo dichtbij, dus ik ben wel benieuwd naar wat meer onderbouwing daarvan. Maar het is zeker iets om aan te pakken.

Mijn vraag ziet op een heel ander punt. Een halfjaar geleden heeft de SGP een woonagenda gepresenteerd. Een van de analyses van het tekort aan woningen is dat er niet alleen een wooncrisis is, maar ook een relatiecrisis. Duizenden, zo niet tienduizenden mensen per jaar beëindigen hun relatie door scheiding of wat dan ook. Dan heb je twee woningen nodig in plaats van een. Daarnaast zijn er 700.000 mensen die wel een relatie hebben, maar nog in twee huizen wonen. Dat legt zo'n groot beslag op de woningmarkt dat je daarmee eigenlijk in één keer het opgelopen tekort zou kunnen oplossen. Is de heer Boswijk namens het CDA het met de SGP eens dat we ook zouden moeten kijken naar hoe we die mensen kunnen bewegen om daar stappen in te zetten, hoe we ze meer ondersteuning kunnen bieden, zodanig dat die component, die bijdrage aan het woningtekort, wordt gemitigeerd? Dan haast ik me er wel bij te zeggen dat relaties een strikt persoonlijk iets zijn tussen mensen zelf, maar wij als overheid hebben wel een belangrijke rol in de randvoorwaarden waarom mensen komen tot bepaalde keuzes.

**De heer Boswijk (CDA):**

De heer Flach snijdt een heel terecht punt aan. De woningnood is niet alleen ontstaan door te weinig bouwen en doordat we heel veel asiel en arbeidsmigratie naar binnen hebben gehaald, maar die heeft ook gewoon te maken met verdunning van huishoudens. Die is best schrikbarend. Dat komt overigens niet alleen door echtscheidingen, die natuurlijk altijd te betreuren zijn, maar ook omdat er meer eenpersoonshuishoudens zijn. Ik ken het plan eerlijk gezegd niet, maar dat komt doordat ik nog niet eens twee weken woordvoerder wonen ben. Ik wil daar zeker naar kijken, want ik denk inderdaad ook, in de woorden van collega Grinwis, dat het aanpakken van de woningnood niet alleen het stapelen van stenen is. Het is ook iets sociaals. Daar valt dit ook onder. Ik zal er dus naar kijken. Ik ken het inhoudelijke voorstel niet, maar ik sta daar zeker voor open.

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

Ik was niet van plan om een interruptie te plegen, maar naar aanleiding van de interruptie van collega De Hoop over de boete op leegstand waar het CDA nu zegt voorstander van te zijn schrok ik toch wel. Nu moet ik toch naar de interruptiemicrofoon toe om de heer Boswijk te vragen hoe het kan zijn dat het CDA nu ineens eigendomsrecht en het recht op een woning tegenover elkaar zet en dan bedenkt: laten we de belastingen maar verhogen. Er zit namelijk iets tussenin en dat is eigenaren en investeerders helpen om te transformeren. Ik ben onlangs nog bij een eigenaar geweest die heel graag van één koopwoning twee koopwoningen wilde maken, maar dat kon niet door regels, door regulering, door belastingen, door overdrachtsbelasting, door het hele palet dat we hier met elkaar bediscussiëren. Hij wilde er twee woningen van ongeveer €325.000 van maken. Die had hij ook echt nodig om het te doen, maar het lukt hem niet. De gemeente werkt tegen, de overdrachtsbelasting zit tegen, regels en regulering zitten tegen. Allerlei dingen zitten tegen. Het lukt gewoon niet. Als we maar blijven zeggen dat die twee tegenover elkaar staan en dan ook nog eens een keer een boete gaan opleggen, dan komt het er helemaal niet van. Ik zou toch aan de heer Boswijk willen vragen waarom hij niet zegt: laten we vooruit gaan met elkaar en die transformaties juist ondersteunen.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik vind het een beetje een karikatuur van wat ik net heb gezegd, want ik heb wel degelijk de volgorde in mijn antwoord genoemd. Je begint met het gesprek. Dan ga je kijken wat de drempels zijn dat iemand al twintig jaar lang een huis leeg laat staan. Dit zijn situaties die ik zelf ken en waarvan ik weet dat iedereen er met afschuw over spreekt. Ik woon in een vrij rechts dorp met ongetwijfeld veel VVD-stemmers. Zelfs die mensen zeggen: potverdorie, het kan toch niet zo zijn dat mijn kinderen geen huis kunnen vinden en dat daar al twintig jaar lang iets leegstaat en staat te verloederen, gewoon omdat iemand niet wordt belemmerd door de gemeente, gewoon geen zin heeft en het hem eigenlijk niet interesseert. Ik heb in mijn antwoord richting collega De Hoop gezegd dat die leegstandsverordening wat mij betreft een bepaalde volgorde zou moeten hebben. Je begint met een gesprek en vraagt of diegene ergens mee ondersteund kan worden, of we misschien een huurder of een koper kunnen aandragen of dat we iets moeten doen met subsidies om het weer leefbaar te maken. Daar sta ik allemaal voor open. Bij uiterste escalatie, als iets twintig jaar lang leegstaat en we alles hebben aangeboden om iemand te helpen het te ontwikkelen, te verhuren of te verkopen en iemand zegt "zoek het uit", dan is dat prima, dan is het nog steeds het bezit van diegene, maar vind ik, omdat we inmiddels zo'n grote woningnood hebben, dat diegene er best voor mag betalen om het leeg te laten staan zonder opgaaf van reden.

De **voorzitter**:

Dank u.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik geloof dat ik heel duidelijk een escalatieladder heb aangegeven waarvan ik hoop dat je er nooit hoeft te komen, maar, eerlijk gezegd, als we de woningnood echt serieus nemen kunnen we ons ook geen taboes meer op dit gebied veroorloven.

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

Ik ben blij te horen dat de heer Boswijk namens het CDA zegt dat het voor het CDA het last resort is. Dat wilde ik eigenlijk even horen in dit debat, want voor je het weet zegt de heer De Hoop: ik heb een bondgenoot gevonden om per morgen een leegstandsbelasting in te voeren en die passen we overal toe. De voorbeelden die de Boswijk noemt over de huizen die al twintig jaar leegstaan zijn er ook, maar de VVD is ervan overtuigd dat het overgrote deel van de panden die leegstaan, of het nou kantoren of woningen zijn, rijp is voor transformatie. Er liggen allerlei redenen onder waarom dat niet goed lukt. Ik zou graag met het CDA optrekken om ervoor te zorgen dat die panden getransformeerd en bewoonbaar worden en dat we ook de regels wegnemen die daar belemmerend in zijn. Ik zou de heer Boswijk willen oproepen om hierin samen op te trekken,

De **voorzitter**:

Ik zie een handreiking.

De heer **Boswijk** (CDA):

Zeker. Dit sluit aan bij wat ik zei over de 50.000 etages boven winkels die leegstaan. Die zouden goed kunnen zijn voor 70.000 woningen. Voor die leegstand zijn meerdere oorzaken. Huurders van grote ketens zeggen dat ze geen gezeur willen met huurders boven de winkel en de etage boven de winkel daarom als opslag gebruiken. Ook komt het voor dat het trappenhuis op de begane grond is gesloopt en het fysiek moeilijk is om de bovengelige woning te ontsluiten via een galerij achter. Vaak hebben de woningblokken misschien wel 30 verschillende eigenaren, zodat niemand weet waar hij moet beginnen.

Ook wordt de leegstand van woningen boven winkels veroorzaakt door gemeenten die zeggen dat je overal in de binnenstad 1,7 parkeerplek moet leveren. Dat lijkt mij in dit geval een wat absurde eis, want de meeste mensen gaan toch met het ov. Regelgeving is dus

zeker een van de problemen. Ik zie dat de minister op dit punt goede stappen zet. Verdere stappen zullen wij toejuichen.

De **voorzitter**:

Dank. Gaat u verder.

De heer **Boswijk** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ik eindigde met het citaat van de ontwikkelaar die onlangs zei: we hebben geen tekort aan handjes, zoals vaak wordt gezegd als de woningbouw niet kan worden opgevoerd, maar we hebben veel te veel handjes die bezig zijn met de verkeerde dingen, namelijk het opwerpen van drempels en het optuigen van goedbedoelde bureaucratie. Het echte tekort aan woningnood is niet het gebrek aan ruimte, maar de overvloed aan regels — daar heb ik 'm weer. Daarom de volgende vragen aan de minister.

Is de minister bereid een standaard leegstandsverordening op te stellen die gemeenten eenvoudig kunnen invoeren en actief kunnen inzetten in de brede toepassing daarvan? Deelt de minister dat zo'n verordening ook leegstaande verdiepingen, zoals boven winkels, zou moeten omvatten? Ziet de minister mogelijkheden voor het Rijk om actief ondersteuning te bieden bij de transformatie van leegstaande winkelpanden naar woningen? Is de minister bereid expertiseteams in te zetten om gemeenten te ondersteunen bij de invoering en de handhaving van deze leegstandsverordeningen? Welke mogelijkheden ziet de minister om samen met gemeenten eigenaren van langdurig leegstaande panden te bewegen of te dwingen tot huur, verhuur of herontwikkeling van die panden?

Verder vraag ik de minister of zij bereid is te onderzoeken hoe het Rijk de in 2030 verwachte leegstand van 15 miljoen vierkante meters agrarische bebouwing kan inzetten tegen de woningnood en hoe dat onderdeel kan worden van het leegstandsbeleid. Dat is een heel prangend onderwerp. Helaas stoppen er telkens meer boeren. Er zijn ook boeren die heel graag zouden willen stoppen, maar dat niet kunnen door allerlei regelgeving en financiële verplichtingen. Die boeren zouden heel graag kleine woningbouw willen toepassen. Hoe mooi zou het zijn als we het landschap mooier kunnen maken door oude, vervallen gebouwen te slopen en daar prachtige nieuwe hofjes te realiseren? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Jaren geleden zijn in provincies ruimtelijke structuurvisies ingesteld, vaak met rode contouren waarbinnen gebouwd mocht worden. Die rode contouren bestaan formeel niet meer, maar in de praktijk vormen ze nog steeds een keurslijf. Gemeenten willen dorpskernen toekomstbestendig maken om doorstroming mogelijk te maken, maar als er binnen de bebouwde kom geen ruimte meer is, komt die wens muurvast te zitten. In de provincie Utrecht werd dit onderkend. De provincie stond toe dat gemeenten buiten de rode contour tot 50 woningen konden bouwen, direct tegen de bestaande kernen aan. Inmiddels hebben 17 van de 26 gemeenten hier gebruik van gemaakt. En het werkt. In tegenstelling tot grootschalige ontwikkelingen, die ook nodig zijn, zijn deze kleinschalige ontwikkelingen vaak veel sneller te realiseren omdat er geen grootschalige infrastructuur aan te pas hoeft te komen.

De ervaring leert ook dat deze kleinschalige ontwikkelingen vaak een grote positieve impact hebben op een dorp. Het kan net het verschil maken bij het open kunnen houden van een school of een buurtsuper, of zelfs bij het organiseren van de binnenkomst van Sinterklaas.

Kortgeleden heeft Noord-Holland besloten dat in plaats van 11 woningen 25 woningen mogen worden bijgebouwd aan een dorpskern in beschermd landschap. Dat is een positieve ontwikkeling, maar de behoefte is veel groter dan een straatje erbij. Het is tijd voor een buurtje erbij of een wijkje erbij. Ik vraag de minister dan ook of zij bereid is om verder te gaan dan de 50 woningen uit het straatje erbij. Wil zij wellicht tegemoetkomen aan de wens om

bijvoorbeeld 100 of 150 woningen bij een dorp te realiseren?

Voorzitter. Het moge duidelijk zijn: het belangrijkste knelpunt bij de versnelling van de bouw van meer woningen zit in de bureaucratie. Leegstaande winkelpanden en gemeenten die niet aan de door hen gewenste uitbreiding mogen beginnen, zijn het resultaat van alles wat we in de afgelopen jaren hebben dichtgeregeld. We moeten het aantal procedures beperken en de vergunningverlening op gang krijgen. Alleen dan kan er meer gebouwd worden.

Voorzitter. Ik hoor de minister heel vaak over het schrappen van regels, maar ik krijg steeds meer het gevoel dat het tot nu toe nog veel woorden en weinig daden zijn. Ja, er zitten elementen in deze wet die voor versnelling gaan zorgen en een paar procedures worden ingeperkt, maar — eerlijk is eerlijk — die waren al in gang gezet. Ja, ik heb de minister vaak en op veel plekken horen zeggen dat zij met het instellen van de commissie-STOER regels wil gaan schrappen. Maar als ik de kabinetsreactie op die commissie lees, dan staat er juist bij het onderdeel waarop het verschil kan worden gemaakt, het beperken en het schrappen van bezwaar- en beroepsprocedures, letterlijk niets wat het ministerie extra gaat doen. Het moet nu echt een keertje klaar zijn wat betreft mensen die alleen oog hebben voor hun eigen uitzicht en die geen oog hebben voor de woningnood. Hoe kijkt de minister hiernaar?

Voorzitter. Het lijkt erop dat de minister heel goed weet hoe zij de politieke problemen kan parkeren in commissies en dat ondertussen de moeilijke keuzes waarbij de achterban pijn moet worden gedaan, uitblijven. Wat het CDA betreft zijn die keuzes echter nodig. Het CDA is ronduit verbaasd over het gebrek aan actie rondom een aantal andere cruciale onderdelen waar een kans ligt om te versnellen. Sinds 5 februari ligt er al een aangenomen motie van het CDA met een heel concreet plan hoe gemeentes kunnen helpen met parallel plannen. Het is geen totaaloplossing, maar wel een deel van de oplossing. Parallel plannen zorgt ervoor dat fases van het plan en het bouwproces gelijk kunnen verlopen. Het betreft een concreet plan zonder een financiële claim. Er is alleen nog helemaal niets mee gebeurd.

Voorzitter. Wij zouden echter het CDA niet zijn als wij niet ook een compliment zouden geven. Het is een goede zaak dat het plaatsen van mantelzorgwoningen en familiewoningen op het achtererf vergunningsvrij gaat worden. Ik begrijp de afweging die gemaakt wordt om daar zo weinig mogelijk voorwaarden aan te koppelen, zoals voor het isolatieniveau en het energieniveau, want meer regels belemmeren de versnelling juist. Een van de voorwaarden betreft echter dat er alleen vergunningsvrij kan worden gebouwd op het achtererf. Is de minister bereid om te kijken of er onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden zijn om dit ook op het voorerf te doen? In het landelijke gebied kan de verdeling tussen een achter- en een voorerf weleens verschillen. Dat heeft te maken met waar de oprit van het perceel precies is. Graag een reactie.

Voorzitter. Het is goed dat er een wettelijke verplichting komt tot een urgentieregeling, maar het baart mij zorgen wie daar buiten vallen. Juist de mensen die in portieken of op een bank bij vrienden slapen of die met kinderen in een caravan bivakkeren, komen niet in aanmerking, terwijl zij wel dakloos zijn volgens de ETHOS Light-definitie die het kabinet zelf hanteert in het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Het amendement-Grinwis/Vijlbrief, dat wij mede hebben ondertekend, zorgt dat deze groep wel binnen de urgentiecategorie valt. Mijn vraag aan de minister is heel eenvoudig: waarom is in het wetsvoorstel het verblijf in de opvang als voorwaarde gesteld voor de urgentiecategorie? Ik vraag vooral: hoe verhoudt zich dat tot het uitgangspunt van eerst een thuis in plaats van eerst een opvang?

Voorzitter. Voor het CDA zou het een logische vervolgstap op deze wet zijn als woningcorporaties hun goede werk kunnen uitbreiden naar de middenhuursector. Via woningbouwregio's worden ze nu al medeverantwoordelijk gemaakt voor de huisvesting als geheel, maar ondertussen mogen ze geen middenhuur bouwen. Dat wringt, zeker nu er vanuit Europa ruimte lijkt te ontstaan voor ruimere regels. Daarom vraag ik de minister: ziet

zij mogelijkheden om in de herziening van de Woningwet corporaties ruimte te geven om ook middenhuur te realiseren? En hoe verhoudt zich dat tot de Europese kaders die nu in de maak zijn?

Voorzitter. We zien in de praktijk dat de middenhuur ernstige tekorten kent. Vooral voor jongeren, starters en mensen in beroepen die we keihard nodig hebben, zoals in de zorg, in het onderwijs, bij Defensie en bij de politie, juist voor dat segment, kunnen corporaties nu nog nauwelijks wat betekenen. Wat het CDA betreft kijken we serieus naar de verbreding van hun rol, van alleen sociale huur naar betaalbare huur in brede zin. Is de minister bereid dit te verkennen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Dan wil ik graag mevrouw Welzijn naar voren halen, die namens Nieuw Sociaal Contract haar inbreng zal doen. Gaat uw gang.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Af en toe komt er een wet voorbij die echt levens kan veranderen. Ik vind vandaag een belangrijk moment om het met elkaar te hebben over de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Ik zal starten met een korte uiteenzetting van de visie van Nieuw Sociaal Contract op volkshuisvesting, oftewel wonen. Wonen is geen luxe. Het is een basisrecht. Het is de grondwettelijke taak van de overheid om ervoor te zorgen dat mensen in Nederland een fatsoenlijk en betaalbaar huis hebben. Een thuis is de plek waar je veilig bent, waar je wortel schiet, waar je toekomst begint. En toch, in een welvarend land als Nederland is wonen voor steeds meer mensen onbereikbaar geworden. Mensen met een lager inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, staan in sommige regio's soms wel tot vijftien jaar op een wachtlijst voordat ze aan de beurt zijn. Maar ook mensen met een middeninkomen kunnen haast niks meer vinden. Denk aan onze politieagenten, verpleegkundigen, leraren.

Voorzitter. Dat doet de deur dicht. Nieuw Sociaal Contract erkent dat we in een wooncrisis zitten. Het is niet zomaar een beleidsprobleem. Het is een crisis die mensenlevens stilzet. Het tekort aan woningen is opgelopen tot ver boven de 400.000 woningen. Toch ademt de Wet versterking regie volkshuisvesting nauwelijks urgentie. Daarom hebben wij een motie ingediend voor een aparte crisisaanpak voor de huizen die we feitelijk gisteren al nodig hadden. De motie is inmiddels aangenomen en moet ook onverminderd worden doorgezet.

Wat de Wet versterking regie volkshuisvesting beoogt, is nobel en goedbedoeld. De wet gaat uit van samenwerking tussen drie overheidslagen, die handelen als ware het één overheid. Maar als we eerlijk zijn, weten we dat dat een utopie is. We staan ontzettend ver van dat punt af. Provincies en gemeentes staan te vaak tegenover elkaar en niet naast elkaar. Conflicten worden eerder uitgevochten in de rechtszaal, dan opgelost in de bouwkeet of aan de woondeal- en versnellingstafels. Tegelijkertijd weten we heel goed wat we te doen hebben: elk jaar 100.000 woningen bouwen, tien jaar lang, 30% sociaal, twee derde betaalbaar, regionaal gedifferentieerd. Een one-size-fits-allopplossing is hier niet aan de orde. Het is geen vrijblijvende ambitie, het is echt noodzaak. Het is dus de plicht van de overheid om dit voor elkaar te krijgen. Wij zien een minister die de klus omarmt en er hard aan werkt. Het is echter een samenwerkingsvraagstuk. Huizen bouwen is een samenwerkingsvraagstuk. Heel soms is het taai, maar vaker nog is het heel taai. Te veel mensen zitten op dit moment met hun vingers tussen de deur.

Laten we het hebben over de mensen achter de cijfers. Iedereen heeft intussen vanuit Rotterdam het exemplaar van de kalender gekregen, waarin we iedere dag, in hooguit drie

zinnen, het levensverhaal en het dilemma lezen van de mensen over wie wij het hier hebben. Te veel mensen zitten met de vingers tussen de deur. Jonge gezinnen wonen bij hun ouders op zolder, omdat er geen plek is om samen te beginnen. Studenten lopen tegen volle campussen aan en moeten in tentjes wachten. Gescheiden ouders kunnen niet doorstromen, waardoor co-ouderschap — ontzettend belangrijk bij een scheiding — onder druk staat. Er zijn ouderen die hun gezinswoning wel willen verlaten, maar ja, waar gaan ze naartoe? Deze mensen staan niet alleen op een wachtlijst; ze staan stil in hun leven.

Voorzitter. Nieuw Sociaal Contract is voorstander van meer regie op de volkshuisvesting. Met deze wet markeren we feitelijk formeel dat het beruchte tijdperk van het verhaal "de markt lost het wel op" eindigt. Marktpartijen zijn wel heel belangrijk, net als alle andere sectoren. We hebben iedereen nodig. Een grondrecht kun je echter niet zomaar op de markt dumpen en hopen dat het allemaal wel goedkomt. Deze wet spreekt echter wel van regie, maar zwijgt over de benodigde waarborgen. Er is een te groot vertrouwen dat alles via harmonieuze bestuurlijke samenwerking gaat lukken. Nieuw Sociaal Contract ziet hier het gevaar dat we van het ene uiterste naar het andere uiterste gaan, namelijk van "de markt lost het allemaal wel op" naar "de overheden lossen alles wel op".

Er wordt gesproken over instructieregels, maar onduidelijk blijft wanneer die dan concreet worden ingezet. In de beantwoording van de minister zien we dat twistpunten en vergunningsprocedures feitelijk eindeloos mogen blijven lopen. Wij missen fatale termijnen. Deze wet geeft geen informatie over hoe het Rijk regie gaat voeren op zichzelf. Want als het gaat om de zogeheten "kritische succesfactoren" in de woondeals, zoals een aansluiting op het elektriciteitsnet, überhaupt kunnen bouwen zonder stikstofbelemmeringen en het kunnen krijgen van een drinkwateraansluiting, hoe gaat de overheid dan de regie op zichzelf voeren? Dat regel je niet in deze wet, maar dat is wel een grote randvoorwaarde voor het succes van deze wet. Dat moet dus duidelijk worden, want anders weet ik het al, dan hebben we altijd een goede smoes waarom het deze keer helaas weer niet gelukt is.

Voorzitter. Deze wet heeft dus tanden nodig. Daarom komen wij met vijf concrete voorstellen en daaraan gekoppeld vijf concrete vragen. De aangenomen motie van Nieuw Sociaal contract over het voortzetten van de crisisaanpak om versneld het actuele tekort aan te pakken, moet onverminderd en volledig uitgevoerd worden. De bundeling van inzet, het aanwijzen van locaties, het actief beslechten van conflicten: dit alles is een cruciale oefening in doen alsof we nu al één overheid zijn. Behalve dat hiermee mensen eindelijk adequaat en betaalbaar gehuisvest kunnen worden, is het eigenlijk ook een soort bestuurlijk eindexamen in, een spurt naar de benodigde bestuurlijke volwassenheid om te werken als waren wij één overheid. Hoe gaat de minister de crisisaanpak zoals gevraagd in de motie verder uitvoeren?

Voorzitter. Een realtime dashboard moet elk kwartaal inzicht geven in de voortgang en de knelpunten. Iedere partij die werkt in het vastgoed heeft een kwartaalrapportage. Waarom heeft de overheid, die regie gaat voeren op dat hele veld, dan niet ook een kwartaalterugkoppeling aan de Kamer? Niet alleen een zachte monitoring, maar ook harde data. Waar het goed gaat, waar het lekker loopt, kan een halfjaarlijks bestuurlijk gesprek volstaan. Misschien zelfs wel jaarlijks, als het echt heel goed gaat. Maar daar waar het spannend is, waar er iedere keer gedoe is, daar moet vaker overleg zijn. Een wooncrisisaanpak past niet in een ambtelijk model. Je moet risicogericht te werk gaan. Wanneer kunnen we de eerste kwartaalrapportage verwachten waarin op deze risicogerichte wijze gemonitord en bijgestuurd wordt, vraag ik de minister.

Namens Nieuw Sociaal Contract wil ik ook ingaan op het landelijk woonruimteverdeelsysteem dat voor de sociale huur gehanteerd wordt. Mensen verhuizen soms noodgedwongen naar een andere regio — misschien voor een mooie nieuwe baan, vanwege mantelzorg of voor de liefde. Het huidige systeem straft dat af, want je raakt dan al je punten kwijt en mag weer helemaal opnieuw beginnen in die andere regio. Is de minister

bereid om te onderzoeken hoe een landelijk systeem voor woonruimteverdeling waarin opgebouwde rechten niet helemaal verloren gaan, eruit kan zien?

Voorzitter. Over het projectbesluit. Met de huidige wooncrisis hecht Nieuw Sociaal Contract waarde aan het belang van het snel en efficiënt realiseren van woningen. Bij infrastructurele projecten zoals het aanleggen van snelwegen en het versterken van dijken wordt er gewerkt met het zogenaamde "projectbesluit". Voor woningbouw liggen er kansen om ook met projectbesluiten te gaan werken; waarom niet? Zo zou je versnelling kunnen realiseren doordat er in de beginfase van een project gebundeld besluiten genomen kunnen worden en er dus ook gebundeld vergund kan worden. De kans op vertraging gedurende de uitvoering wordt daardoor kleiner. Mijn vraag aan de minister is daarom of zij bereid is om te verkennen of het werken met projectbesluiten op een manier die past bij woningbouwprojecten wat haar betreft daadwerkelijk ten gunste zou kunnen komen aan de snellere realisatie van woningbouwprojecten.

Voorzitter. Ik maak mij sinds mijn vorige leven buiten deze Kamer al zorgen over deze wet in de zin van de bouwvolgorde. Er is altijd meer animo, misschien uitzonderingen daargelaten ... Laat ik het zo zeggen: er is vaak meer animo om de duurdere segmenten eerst te bouwen. Maar we moeten ook heel veel betaalbare woningen hebben, betaalbare koop, middenhuurwoningen, sociale huurwoningen. Dus het sturen op die bouwvolgorde is belangrijk om datgene te voorkomen wat ik de afgelopen twintig jaar in het veld heb meegemaakt, namelijk dat sociale huurwoningen altijd ergens achterin de planning zitten. Dus mijn vraag aan de minister is: hoe kan zij ervoor zorgen dat minder courante woningbouwprojecten, of in ieder geval minder courante fases uit woningbouwprojecten, toch ook eerder gebouwd gaan worden?

We hebben het hier over percentages. Dat betekent een deel van het geheel. Op het moment dat het geheel aanwast en de duurdere categorieën sneller gaan, boeren we erop achteruit met de sociale woningbouw en de betaalbare segmenten.

Voorzitter. In de nota van wijziging heeft mijn fractie kunnen lezen dat het voor gemeentes mogelijk wordt om af te wijken van de instructieregeling. Nieuw Sociaal Contract vindt het van belang dat bij deze afweging niet alleen naar het lokale, maar ook naar het regionale belang gekeken wordt. De vraag is dus: wat zijn nou goede, volkshuisvestelijke redenen om minder sociale huurwoningen te bouwen? Kan een wethouder weggkomen met "tja, wij zijn nu eenmaal een koopgemeente"? Is dat voldoende volkshuisvestelijke onderbouwing, of komt er toch meer om de hoek kijken om een kleiner percentage te kunnen leveren?

Voorzitter. Regie zonder deadlines is helaas geen regie. En die mis ik echt in deze wet. In de naam zit die grote belofte, "versterking van de regie", maar op cruciale onderdelen mis ik het gevoel van urgentie.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

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

Die betaalbaarheid en de betaalbaarheidseisen die we met elkaar stellen zijn natuurlijk, denk ik, wel de kern van dit debat. Bij de originele wet die minister De Jonge indiende was het zo dat van elke gemeente verwacht werd dat ze 30% sociaal zouden aanhouden. Na de wijziging van minister Keijzer is daar toch van afgeweken. Mevrouw Welzijn weet ook dat de trend van het aantal sociale huurwoningen nog steeds dalende is, al jarenlang, en dat we daar wat aan moeten doen. Dan zou ik toch van NSC willen horen of zij het verstandiger vinden om het toch gemeentelijk te doen, zoals De Jonge eerst wilde, of dat zij nog steeds achter de wijziging van minister Keijzer staan.



Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dit is de wens van Nieuw Sociaal Contract: regionaal differentiëren. Ik heb in heel Nederland gewerkt in de volkshuisvesting, ook in de schattige kleine dorpen als Noordwijkerhout in de Bollenstreek, ook in Sliedrecht, een iets groter dorp, en in Molenwaard. Ik heb ook gewerkt in steden als Den Haag en Rotterdam. Er zijn gewoon lokale verschillen. Die moet je in acht nemen. We hebben ruim 200 gemeenten. Wij gaan niet geloven dat we met één regel bij al die gemeenten hetzelfde beslag moeten leggen op de bouwopgave. Er moet echt op regionaal niveau — mensen verhuizen vaak regionaal, binnen een straal van max 20 tot 25 kilometer van de woning waar ze vandaan komen — gedifferentieerd kunnen worden. Daar staan wij achter. Dus wij kiezen niet voor de ene minister of de andere minister. Wij kiezen intrinsiek als Nieuw Sociaal Contract voor regionale differentiatie.

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

Dan ga ik toch door op dit punt. Kijk, de angst van GroenLinks-Partij van de Arbeid is dat in de grotere gemeenten, die veel meer sociaal bouwen, een behoorlijk tekort aan sociale huur ontstaat als wij hen dwingen om 40% middenhuur te bouwen, gelet op de vraag die er in die gemeenten is. Wij zijn bang dat, als je dan andere gemeenten heel veel ruimte geeft om die 30% niet te doen, er een gebrek aan onderlinge solidariteit is en er de facto nog steeds minder sociale huur zal zijn. Ik vind dat heel erg onverstandig. En dat is waarom ik samen met collega Grinwis een amendement heb ingediend om juist die 30% het uitgangspunt te laten zijn; wil je daarvan afwijken — ik me daar scenario's bij voorstellen — dan ga je naar de provincie, voer je daar met elkaar een gesprek over en dan is daar ruimte voor. Maar het uitgangspunt is dan wel die 30% sociale huur. Want anders ben ik er bang voor dat er de facto minder sociale huur overblijft, terwijl daar wel heel veel vraag naar is. Daarop zou ik graag de reflectie van mevrouw Welzijn horen. Is het dan niet verstandiger om dat om te draaien, zoals de heer Grinwis en ik dat met dat amendement doen, met daarbij nog mogelijkheden om provinciaal of regionaal daarvan af te wijken?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nou, laat ik het zo zeggen. We hebben nu weer een bestuurlijk netwerk. Dat was één van de dingen die we kwijtgeraakt zijn toen het oude ministerie van VROM werd opgedoekt. De afgelopen twee, drie jaar is er enorm geïnvesteerd in een bestuurlijk netwerk. Dat betekent dat we tafels hebben: woondealtafels, versnellingstafels. Al die partijen waar u het over heeft, zitten daar bij elkaar. De gemeenten zitten daar en de gedeputeerde van de provincie zit daar, en een aantal keren per jaar komt ook de minister langs. Alle cruciale partijen die je nodig hebt, zitten aan die tafel. Dat betekent dus dat ieder probleem, welk probleem dan ook, aan die tafel behandeld kan worden. Ik zoek het meer in de bouwvolgorde, die je met elkaar heel goed monitort. Dan begin je dus niet met de woningen waar je het meeste geld aan kan verdienen, terwijl er later in de tijd ergens eens een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning bij wordt gezet. Ik zoek het niet bij het aan de voorkant alloceren van percentages op de manier die de heer De Hoop voorstelt.

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

Ik volg de lijn van mevrouw Welzijn wel. We zien inderdaad dat de duurdere woningen eerst gebouwd worden en daarna de sociale huurwoningen. Maar ik denk niet dat dit het alleen is. Je ziet dat er gemeentes zijn die jarenlang geen sociale huurwoningen bouwen. Je ziet dat er gemeenten zijn die in de afgelopen periode bij de realisatie net tot 10% sociale huur zijn gekomen. Dan kan mevrouw Welzijn het toch niet met mij oneens zijn dat, als je van gemeenten niet steviger wat vraagt, we de komende jaren nog steeds echt een gebrek zullen hebben aan die nodige sociale huurwoningen en dat dit wel het moment is om daar met elkaar een keuze in te maken? Als we die sociale voorraad met elkaar op peil willen krijgen, zou ik toch een klemmend beroep op mevrouw Welzijn willen doen om daar toch nog een keer over na te denken.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Mijn hersenen staan alleen uit als ik slaap, dus dat nadenken gaat gebeuren, zeg ik tegen de heer De Hoop via u, voorzitter. Om wel vertrouwen te geven, is het belangrijk om te sturen op het resultaat en ervoor te zorgen dat het een onderdeel van de wet wordt dat gedrag consequenties heeft. Nu is dat in heel veel gevallen niet zo. Je komt ermee weg als je het gedrag vertoont waar de heer De Hoop het over heeft. Als deze wet tanden krijgt, kom je daar niet meer mee weg. Dan doet het er dus niet toe of je aan de 30%-kant van de wet begint of aan de 40%-kant van een AMvB. Dan heb je aan die tafel met elkaar een ander type gesprek, want dan weet je dat het gedrag dat je daar vertoont, consequenties heeft.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kan een heel eind meegaan met collega Welzijn. Ik erken de regionale differentiatie. Ik kan me ook goed voorstellen dat men in een bepaalde regio met het verhaal naar de provincie gaat dat ze iets minder sociale huur moeten toevoegen en iets meer betaalbare koop, en dat ze met elkaar tot die conclusie komen. Maar het is ook heel goed denkbaar, zoals mevrouw Welzijn al zegt, dat er andere houdingen zijn, zo van "wij zijn nou eenmaal een koopgemeente, dus we doen het maar even niet" of "we hebben even niet zoveel zin in het bouwen van meer sociale huur". Of je krijgt een enorme bestuurlijke spaghetti ondanks dat er allerlei overlegtafels zijn, waar men dan lang naar elkaar gaat zitten kijken maar er niet uitkomt. En ja, wie geeft dan uiteindelijk de klap erop? Kun je het dan inderdaad niet beter omdraaien en iedereen dezelfde opdracht geven, en naar gelang hoe dat verloopt bij de provincie dan zien hoe je moet afwijken? Dat is een veel helderdere commandostructuur — om het zo te zeggen — dan de structuur in deze wet, waarmee het misschien weer een beetje te veel gaat lijken op de woningmarktregio's zoals we ze de afgelopen tien à vijftien jaar hebben gekend.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb geen vraag gehoord. Klopt dat?

De **voorzitter**:

Volgens mij ging die een beetje over uw amendement.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou, ik deel wat collega Welzijn zegt, maar dan staat er aan het eind wel een vraagteken. Laat ik het dan zo zeggen: wat is de consequentie van de vragen van mevrouw Welzijn en de zorg die zij heeft over het oeverloze overlegcircuit dat zou kunnen ontstaan, gegeven de huidige vastlegging in de tweede nota van wijziging over die 30 en 40 en dat je er onderling als gemeentes met elkaar uit moet zien te komen et cetera, omdat we niet op gemeentelijk niveau verankeren hoe die betaalbaarheidsmix eruit moet zien?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De vraag is gehoord, en het antwoord is dat ik dat zoek in die fatale termijnen. Het is goed om het bestuurlijke gesprek met elkaar te hebben, maar niet tien jaar lang, niet vijftien jaar lang; het moet eindig zijn. En de termijn waarop dat eindig is, moet van tevoren bekend zijn, zodat je ook weet waar je met elkaar naar toewerkt. Daarom hebben wij als Nieuw Sociaal Contract een amendement daarvoor voorbereid, een wetswijzigingsvoorstel om ervoor te zorgen dat we toch iets minder lang met elkaar koffiedrinken en toch iets sneller de mouwen opstropen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee, helder, en dat steun ik ook, want dat is denk ik een omissie op dit moment. Maar dan nog: heb je daarmee voldoende geborgd dat elke gemeente aan de bak gaat, en dat we niet dat krijgen wat mevrouw Welzijn net beschreef?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Tja, dat is natuurlijk een vraag naar of je je kunt inbeelden hoe iets gaat lopen in de praktijk. Met de ervaring die ik heb, kan ik in elk geval aangeven dat ik heb gemerkt dat je, als er geen consequenties zijn voor bepaald gedrag, het eigenlijk zelf in stand houdt. Daarom hamer ik er ook op dat we geen schijnregie, geen regie op papier, met elkaar hebben, maar dat het echte regie is, en dat je gedrag consequenties heeft; dat je binnen een bepaalde tijd kleur moet bekennen en dat er, als dat niet gebeurt, ook eens een knoop doorgehakt wordt. Dus ik zoek het liever in het aansturen van het gewenste gedrag door ook een paar vriendelijke stokken achter de deur te hebben. Met wantrouwen heeft dit weinig te maken; dat woord heb ik hier in de Kamer ook een keer gehoord tijdens dit debat. Het gaat over resultaatgericht werken. Het gaat over werken, niet met als focus "hoe houd ik de wethouder te vriend?" maar met als gezamenlijke focus "hoe ga ik samen met deze wethouder, of ik die nou wel of niet mag, die woningzoekende bedienen?".

De heer **Flach** (SGP):

Ik wilde graag doorgaan op het punt van regionale differentiatie, waar mevrouw Welzijn het net over had. Ik was positief verrast door de visie van NSC dat het nou eenmaal niet zo is dat je in iedere gemeente in gelijke mate sociale woningen kunt uitstrooien, en dat het dan wel goedkomt; dat heeft ook alles te maken met de gemeenschap waarin het landt, de voorzieningen en het sociale weefsel. Eens. Alleen, waar door mevrouw Welzijn de oplossing wordt gevonden in die regionale differentiatie, heb ik daar juist wel mijn vragen bij. En ik ben ook echt benieuwd naar uw ervaringen daarin. Mijn ervaring in de tien jaar dat ik verantwoordelijk ben geweest als wethouder voor woningbouwoperaties is dat de regionale discussies over de verdeling van sociale huur extreem verlamdend zijn. Er bestaat nauwelijks onderlinge solidariteit; die bestaat niet. Die kunnen zodanig verlamdend werken dat dat gewoon de hele nieuwbouwopgave remt. Ik ben benieuwd om te horen of collega Welzijn wellicht andere, betere voorbeelden heeft waarin die regionale differentiatie, waarbij je afspraken maakt over welke gemeente wat meer doet en de andere wat minder, wél goed terecht is gekomen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dat heeft heel erg te maken met het kaliber van je beleidsstukken. Ik ken regio's waar ze heus een regionale woonagenda hebben; die ligt dan ergens onder in de kast met een dikke laag stof. En er zijn ook gebieden waar die op tafel ligt omdat het een werkdocument is. Met de status die volkshuisvestingsprogramma's krijgen in deze wet zorg je ervoor dat het in het hele land niet meer mogelijk is om zo'n regionale woonagenda onder in de kast te hebben liggen, maar dat je die op je tafel hebt liggen omdat dat je werkdocument is. Je hoeft dan niet de discussie aan te gaan met je gemeenteraad, die natuurlijk lokaal opereert en die je moet zien te overtuigen van het feit dat je misschien wel moet samenwerken met een andere gemeente, waar natuurlijk een andere gemeenteraad het voor het zeggen heeft. Als je het volkshuisvestingsprogramma kaliber geeft, zoals deze wet voornemens is te doen, dan zijn beide gemeenteraden bezig met de regionale opgave, omdat ze zich daar beide toe hebben te verhouden. Dus ik zie dat dit beleidsdocument waarmee je stuurt in de volkshuisvesting wél tanden krijgt in deze wet, door het gewicht dat het gekregen heeft.

De heer **Flach** (SGP):

In die agenda kan ik nog wel komen. Die ligt denk ik wel in veel gemeenten op tafel. Daar kom je ook nog wel uit, zolang het theorie is. Maar op het moment dat het aankomt op percentages voor sociale huur, gaat het mis. Dat heeft ook alles te maken met de houding van met name centrumgemeenten. Zo kondigde de gemeente Rotterdam een aantal jaren geleden aan 20.000 sociale huurwoningen te gaan schrappen. Dat was zonder overleg met de regio, die dat vervolgens mocht gaan opknappen. In een gemeente als Dordrecht heb ik dat soort reflexen gezien. Juist de centrumsteden duwen op dit moment sociale huur naar buiten, om allerlei redenen. Daardoor verlamt de regionale solidariteit. Dus juist die tussenlaag van de regio als het gaat om de verdeling van sociale huur acht ik een extra

belemmering. Juist op het moment dat je een uitzondering zou willen, zou wat de SP betreft het enige orgaan wat daarover kan beslissen het ministerie moeten zijn. Dan heb je het ook landelijk uniform geregeld. Nu is het te veel afhankelijk van onderlinge kennesinne, het elkaar gunnen of niet en of je er met elkaar uit komt. Dat vind ik een te kwetsbare tussenlaag. Heeft mevrouw Welzijn namens het NSC daar ook oog voor?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Zeker. Daarom helpt het dus ook dat niet alleen de gemeenten een volkshuisvestingsprogramma maken, maar dus ook de provincie. Daarom helpt het ook dat we ernaar toewerken dat de huidige bestuurlijke woondealregio's, die dwars door allerlei provinciegrenzen heen gaan, uitgelijnd raken met de provinciegrenzen. Dat gaat enorm helpen om met elkaar het goede gesprek te hebben op het goede aggregatieniveau, met kennis van de regionale en lokale verschillen en met die ene bindende agenda.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik merkte op, voor de interrupties, dat regie zonder deadline geen regie is. Je kunt niet sturen als je een vage stip op de horizon hebt. Dat is zoiets als een kalender zonder datums. Want waar in deze wet staat nu precies wanneer die ongelooflijk belangrijke volkshuisvestingsprogramma's opgeleverd moeten worden? En wanneer moeten die oude woningmarktregio's daadwerkelijk opgegaan zijn in die provinciegrenzen? Hoelang mag dat bestuurlijke gesprek duren als er onmin is, voordat doorgepakt wordt? Het staat er niet. Dat is geen kleinigheid. Dat is geen omissie in de marge. Dat is wat mij betreft een fundamentele weeffout in een wet die nota bene pretendeert niet de regie te nemen, maar zelfs die regie te willen versterken.

Voorzitter. Het probleem is niet incidenteel. Het speelt op meerdere fronten. Of het nou gaat over die instructies, die aanwijzingen, waar het Rijk geen harde termijn voor heeft, of de landelijke prestatieafspraken ... Kijk, lokaal is het helder: die termijnen staan in de Woningwet. Iedereen in het veld weet wat er op 1 juli en 15 december gebeurd moet zijn. Maar hoe zit dat met die Nationale Prestatieafspraken en die nieuwe taken voor de provincie? Per wanneer wordt van hen verwacht dat ze daarin excelleren? De woonzorgvisies: geen tijdpad. Bestuurlijke escalatie: geen maximumtermijn en geen automatische route naar ingrijpen. Zonder concrete tijdsaders ontstaat het risico dat we in bestuurlijk overleg wegzakken. Dat is niet alleen technisch onhandig, maar ook bestuurlijk onverantwoord.

Daarom is mijn oproep aan deze Kamer helder: laten wij als woordvoerders Volkshuisvesting samenwerken om de goede intenties uit deze wet te bekronen met een stevige set tanden. Daarvan hoop je natuurlijk dat je die niet nodig hebt, maar als je die nodig hebt, gebruik je die voor alle woningzoekers in Nederland. Dat zijn bijna 1 miljoen mensen.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik de heer Vijlbrief vragen om naar voren te komen. Hij zal zijn inbreng leveren namens D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik zal even wachten tot mevrouw Welzijn zit, anders is het zo onbeleefd. Dat geeft niks, hoor. Dan heb ik wat langer de tijd.

Voorzitter. Twee maanden geleden lanceerde D66 een doorbraakplan: tien nieuwe

woonplaatsen. Dat heeft wat losgemaakt, niet in de laatste plaats in mijn eigen partij. Dat begrijp ik, maar de woningcrisis in Nederland is op dit moment gigantisch. Die vraagt om lef, leiderschap en groot durven denken. Dat hebben wij gedaan met dat plan vol doorbraken. U kunt erop rekenen dat we dat zullen blijven doen. We kunnen ons namelijk geen stilstand meer veroorloven op de woningmarkt. Regie op de volkshuisvesting betekent ook nadrukkelijk regie op de randvoorwaarden: geen getreuzel, maar daadkracht op stikstof, infrastructuur, het stroomnet, openbaar vervoer en wegen. De afgelopen maanden heb ik heel veel gesprekken gevoerd met mensen over wonen. Die gesprekken gingen door merg en been. Ik sprak met jonge mensen die hun leven willen opbouwen, maar bij hun ouders moeten blijven wonen, met oudere mensen die geen aangepaste woning kunnen vinden en zich zorgen maken of ze wel oud kunnen worden in hun huis, maar ook met mensen die helemaal geen dak of thuis hebben en moeten slapen in auto's, telkens weer op een andere bank bij vrienden en zelfs op straat.

Vorige week kwamen de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de 30-jarigen van nu uit. Het aantal van hen dat nog bij hun ouders woont, is inmiddels gestegen tot boven de 10%. Van de 30-jarigen zonder vast werk is het aandeel met een woning met een derde afgenomen. Dat zijn harde cijfers, die over mensen gaan. Je weet namelijk wat voor leed erachter die cijfers schuil kan gaan. Vrij naar de oprichter van mijn partij kun je zeggen dat de woningcrisis niet het leed van honderdduizenden huishoudens is, maar honderdduizenden malen het leed van één.

Tegelijkertijd heb ik veel gesproken met bouwers, bestuurders en investeerders. De vraag is: willen zij dan niet bouwen? Nou, dat willen ze wel. De innovatie, wilskracht en ideeën in Nederland om de crisis aan te pakken, zijn enorm, maar er moet wel iets veranderen. Daarvoor zijn dus die doorbraken op de woningmarkt waar ik het over had nodig: doorbraken om meer woningen te gaan bouwen en doorbraken om doorstroming op gang te brengen. Daar hebben wij een plan voor.

Maar die voorstellen liggen vandaag niet voor. Vandaag ligt de wet regie voor. Die wet regie is een goede wet, met goede voorstellen, maar er is nog wel iets meer nodig dan deze wet. Ik ga een aantal dingen noemen die volgens mij beter kunnen. In eerste instantie ga ik het hebben over woningdelen en -splitsing. Al die alleenstaanden die een eigen plek zoeken, al is het maar een appartement of een kamer, worden geconfronteerd met het feit dat we in Nederland vooral eengezinswoningen hebben gebouwd. Hoogleraar Eichholtz uit Maastricht rekende voor dat je, als je een klein deel van het huidige aantal woningen opdeelt, de helft van het woningtekort kan laten verdwijnen. Maar op veel plekken loop je nog tegen muren op, bijvoorbeeld omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn om een woning te splitsen, terwijl je geen auto hebt, of dat je een vergunning moet aanvragen en daarop moet wachten, of omdat je in de toekomst misschien weleens overlast zou kunnen geven. Dit zijn regels en voorwaarden met de beste bedoelingen, maar die regels kunnen we ons simpelweg niet meer veroorloven. Haal de bezem erdoorheen. Kamers staan nu leeg. We willen woningzoekenden vooruit helpen. Laten we daar dan eens beginnen met regie uitoefenen.

Ik vraag het nog een keer — ik heb het eerder in een debat gevraagd — aan de minister: heeft zij eigenlijk niet gewoon een mogelijkheid in de Omgevingswet om instructies te geven aan gemeenten om deze barrières weg te halen? Als zij de drempel nu te hoog vindt om tot zulke instructies over te gaan, stellen wij voor dat we de wet aanpassen met een tijdelijke crisisclausule: geen belemmerende regels meer voor gemeenten waar het woningtekort te groot is. We stellen dan per wet tijdelijk al deze regels buiten werking. We hopen dat de minister hier snel mee aan de slag wil gaan. Als ze dat niet doet, zal ik zelf na de zomer met een initiatiefwet komen.

Voorzitter. Je kunt het aantrekkelijk maken om door te stromen, maar die huizen moeten er natuurlijk wel zijn. Bouwdoelen worden keer op keer niet gehaald, en de doelen voor de

ouderenhuisvesting misschien wel het minst van allemaal. Doelen voor huizen voor jongeren en starters hebben we niet eens. Daarom dien ik samen met de heer Flach een amendement in om naast ouderen ook starters als bouwdoelgroep aan te wijzen. Hoe goed je ook programma's maakt ... Het is een beetje wat Johan Cruijff ooit zei over het scoren van een doelpunt, namelijk dat hij nog nooit een zak geld een goal had zien scoren. Wij hebben nog nooit een stapel papier een huis zien bouwen. De vrijblijvendheid moet eraf. Dat betekent wat ons betreft het invoeren van een concreet bouwquotum voor jongeren en ouderen. Is de minister bereid om de benodigde woningaantallen voor jongeren en voor ouderen per gemeente vast te gaan stellen in quota en daarop ook te handhaven?

Voorzitter. Veel van onze plannen gaan erover dat gemeenten en provincies aangespoord moeten worden om snel meer betaalbare woningen te gaan bouwen. Voor onze woonplannen heb ik veel gesproken met lokale bestuurders en velen van hen zeggen, terecht: "We willen wel, maar de kosten zijn simpelweg te hoog. Zelfs met de miljardenpotten aan subsidie moeten wij nog miljoenen toeleggen op de grondexploitatie." We kunnen ons dat niet veroorloven. Die gemeenten betalen de hoofdprijs voor de grond, terwijl de grondbezitter wegloopt met de windfall profits. Daarom na afgelopen vrijdag toch nog maar eens de vraag aan de minister: waarom is de minister nou zo hardnekkig in het afwijzen van die planbatenheffing? Wat zit daar nou toch onder? Het is toch in de kern onrechtvaardig dat wanneer de collectiviteit de bestemming van grond verandert, de profits daarvan, de winst, neerslaat bij individuen? Als dit niet snel kan, heb ik een ander voorstel. Laten we dan de termijnen van het voorkeursrecht van de gemeenten verlengen. Gemeenten kunnen namelijk het recht op eerste koop afdwingen bij bepaalde grond, maar mogen dat vaak maar een jaar lang opleggen. Dan is het een papieren tijger. Is de minister bereid deze oplossing te omarmen? Wil zij de termijnen verlengen naar een maximum van vijf jaar, zoals D66 voorstelt in een amendement, zodat gemeentes zich niet meer de kaas van het brood hoeven te laten eten door grondbezitters?

Voorzitter. Ik kom bij de sociale huur. Een belangrijk deel van de wet is de uitvoering van de nota "Een thuis voor iedereen" van voormalig minister Hugo de Jonge. De wachtlijsten voor sociale huur zijn te lang, terwijl we in de afgelopen tijd vooral veel woningen in het duurdere segment hebben gebouwd. Het is goed dat we een koerswijziging maken en gemeenten met te weinig sociale huur het been gaan bijtrekken. Het is ook goed dat gemeenten met relatief veel sociale huur juist gaan bouwen voor middengroepen. Alleen, ik snap niet dat de minister de wet niet wat aanpast, want waarom verplicht de minister niet gewoon alle gemeenten met te weinig sociale huur of te weinig betaalbare woningen om het been bij te trekken? Waarom biedt de minister nog ruimte om daar onderuit te komen? Ik ben naar aanleiding van de discussie die heeft plaatsgevonden — ik vraag de minister om een reactie daarop — vooral bezorgd over de vraag: hoe voorkomen we nou dat het overlegcircuit ertoe leidt dat we er niet komen? Ik denk dat dat het echte probleem is. Het antwoord daarop kan het amendement-Grinwis zijn of een ander instrument, maar ik hoor graag van de minister wat ze daarvan vindt.

Voorzitter. Ik begon met de enorme noodzaak van het aanpakken van de wooncrisis. Er zijn honderdduizenden mensen die keihard zoeken naar een woning maar niks betaalbaars kunnen vinden. Maar erger, je hebt ook mensen die op de bank moeten slapen, zoals ik al zei, of in een caravan of op straat. Voor die mensen staat het leven niet op pauze; het gaat achteruit. En iedereen die deze mensen kent of spreekt, weet de eerste en beste oplossing voor hun problemen: housing first. Alle overheden roepen al vaak het te doen. Dan vraag ik aan de minister hoe het kan dat Pieter Grinwis en ik nu nog met een amendement moeten komen om ervoor te zorgen dat gemeenten dak- en thuislozen snel aan een woning kunnen helpen. Is de minister bereid om hier haar steun voor uit te spreken? Wil zij zorgen dat we echt wat gaan doen om te zorgen dat we in 2030 in dit welvarende land geen dak- of thuislozen meer hebben?

Voorzitter. Ik kom aan het eind, aan mijn laatste punt. Om de benodigde huizen te bouwen, moeten we ook plek hebben om ze te bouwen. De minister kwam twee weken terug met doorbraaklocaties. Dat vond ik mooi. Ik vond het mooi, want wij hadden het er ook over in onze plannen rondom de tien nieuwe woonplaatsen. Die moeten duurzaam, groen en goed bereikbaar zijn. Maar ik vraag de minister waarom de locaties die zij noemt bij de doorbraaklocaties bijna allemaal in de Randstad liggen. Waarom wordt de helft van de provincies overgeslagen? Is de minister bereid om bijvoorbeeld ook in Zeeland, Drenthe en Overijssel aan de slag te gaan met die locaties? Ik heb indicaties dat mensen in die regio's staan te trappelen.

De rode draad in mijn verhaal is dat er echt doorgepakt zal moeten worden. Dat gevoel krijg je soms niet als je die wet leest. Het gaat over grote tafels, agenda's, overleggen. Ik ga het dus nog één keer proberen bij de minister. Ik weet dat ze er niet van houdt, maar ik ga het toch nog een keer proberen. Benoem een bouwbaas. Daarvoor ligt er een amendement. We zijn blij dat de ChristenUnie zich bij deze doorbraak heeft aangesloten. Benoem een bouwbaas of een volkshuisvestingscommissaris die hoort wat er nodig is per locatie, zorgt dat de regels worden aangepast, het budget effectief inzet, en gemeenten en provincies waar nodig ontzorgt in de organisatie, maar ze ook achter de broek aan zit als er niet wordt doorgepakt. De minister kan vandaag die kans grijpen. Daarom komen de ChristenUnie en wij met een duidelijk voorstel: tien nieuwe woonplaatsen, een bouwbaas die aan de slag gaat en een clausule om te zorgen dat woningdelen echt mogelijk wordt in Nederland. Dat zijn doorbraken die gaan helpen om Nederland uit de wooncrisis te halen. Laten we aan de slag gaan.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:  
Hartelijk dank.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:  
Ik zou de vergadering graag willen schorsen. Om 14.00 uur gaan we verder. Bij aanvang van de middagvergadering beginnen we met de beëdiging van de heer De Beer en de heer Hartsuiker. Daarna zijn de stemmingen en de regeling van werkzaamheden. Direct daarna zullen wij dit debat met elkaar vervolgen. Dan schors ik hierbij de vergadering.

De vergadering wordt van 13.15 uur tot 14.00 uur geschorst.

## Wet versterking regie volkshuisvesting

**Voorzitter: Aukje de Vries**

Wet versterking regie volkshuisvesting

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de**

## **volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting) (36512).**

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Ik geef zo dadelijk het woord aan mevrouw Beckerman van de SP. Afgesproken is dat er maximaal acht interrupties onderling zijn. Ik ga ervan uit dat die kort en krachtig zijn. Als ze dat niet zijn, ga ik ze voor twee tellen. Dan weet u dat alvast. U hoeft de opgegeven spreektijd natuurlijk niet per se vol te maken. Dat zeg ik als oproep en stimulans.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

**De voorzitter:**

Dan is het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Goedemiddag, voorzitter. De wooncrisis is gigantisch. Dat is geen natuurverschijnsel; dat is het gevolg van politieke keuzes. Het meest schrijnend aan de wooncrisis is het stijgende aantal mensen die dakloos raken. Er zijn steeds meer economisch daklozen, mensen die puur vanwege het falen van de overheid geen dak boven hun hoofd hebben. Door heel Nederland wonen kinderen op plekken die daar niet voor zijn bedoeld, zoals in auto's en garageboxen; dat kopte Nieuwsuur recent. Garageboxen, voorzitter; kinderen die wonen in garageboxen. In een rijk land als Nederland slapen kinderen in garageboxen. De afgelopen dagen hebben we bij de NAVO-top gezien hoe snel er geld kan worden gevonden. Bam, 5% van het bbp naar de NAVO. Laten we vandaag net zo snel zorgen voor al die dakloze mensen in Nederland, want de impact is gigantisch. Op basisschool Bijlmerhorst in Amsterdam-Zuidoost heeft ten minste één op de twintig kinderen geen vaste verblijfplaats. Kinderen lopen een leerachterstand op die ze nog maar moeilijk inhalen.

Eindelijk tellen we nu dakloze mensen goed. Eerder werd een groot deel van de vrouwen, kinderen en ouderen niet meegeteld, maar sinds we ETHOS-tellingen hebben, schrikken we ons rot. Een derde van de dakloze volwassenen is vrouw en bijna een vijfde van de getelde personen is jonger dan 18 jaar. Deze wet die vandaag voorligt, lost dat niet op. Met deze wet krijgen alleen dakloze mensen met opvang urgentie en die hebben velen niet. Het goede nieuws is dat we het kunnen oplossen. Geef iedereen urgentie die op basis van de ETHOS-telling dakloos is. Dat voorstel deden Lisa Westerveld en ikzelf in december. Vandaag dien ik het met Habtamu de Hoop opnieuw in als amendement. Dr. Nienke Boesveldt, dakloosheidsonderzoeker aan de VU, heeft becijferd dat je 34.000 extra woningen nodig hebt bij het verlenen van urgentie aan alle dakloze mensen die vallen onder de ETHOS Light-definitie. Dat is dus ongeveer een derde van het aantal woningen dat we per jaar moeten bouwen. De rekensom is simpel: in vier maanden tijd kunnen we dit probleem dus oplossen. Vier maanden! Voor kerst geen kind meer dat in een garagebox moet slapen. Wie kan daar nou tegen zijn? Als we binnen de kortste keren geld kunnen vinden voor de NAVO, dan moet dit een makkie zijn.

Voorzitter. Deze wet is lang gepresenteerd als de wet die ervoor moet zorgen dat er meer betaalbare woningen komen. Dat is natuurlijk heel goed. Eindelijk zou de overheid weer meer regie nemen, na het jaren en jaren steeds meer aan de markt te hebben gelaten. Maar gaat deze wet dat doen? Dat is sterk de vraag. De SP ziet meerdere problemen; ik noem ze op. Eén: ook met deze wet dreigt niet een toename, maar juist een afname van het aantal en het aandeel sociale huurwoningen. Twee: de wet is bureaucratisch en vertraging dreigt voordat we begonnen zijn, omdat er verschillende regels gaan gelden voor verschillende gemeenten. Drie: deze wet zet de Tweede Kamer veelal buitenspel omdat de bouw van betaalbare woningen niet in de wet zelf wordt geregeld, maar in besluiten van de minister.



Vier: huurders en corporaties krijgen weinig te zeggen. En vijf: hoe betaalbaar is "betaalbaar"?

Laat ik beginnen bij het eerste punt: het aantal en het aandeel sociale huurwoningen dreigen verder af te nemen. De doorrekeningen van ABF Research stellen somber. Zelfs in hun middenvariant daalt het aantal sociale huurwoningen de komende vijftien jaar, ondanks de bouw van al die nieuwe woningen. Met de wet zoals die er nu ligt, hoeven gemeenten met veel sociale huurwoningen er minder te bouwen. Dat maakt heel veel uit. Als steden met veel sociale huur het aandeel laten dalen, heeft dat meer impact op het totaal dan als kleine gemeenten het aandeel laten stijgen. Erkent de minister dat ook met deze wet het aantal en het aandeel van sociale huurwoningen in Nederland kan dalen? Zo ja, hoe wenselijk is dat in tijden van een diepe, diepe wooncrisis?

Twee: als het aan de SP zou liggen, zorgen we voor een veel hoger percentage dan 30% sociale huurwoningen. Wat ons betreft is het juist goed als sociale huur er niet alleen voor lage inkomens is, maar ook voor middeninkomens tot hogere middeninkomens. "Middenhuur" klinkt betaalbaar, maar is voor veel middeninkomens niet te betalen. Voor velen is dit gewoon peperduur, maar voor deze wet ligt ook een gezamenlijk alternatief voor van de Woonbond, Aedes, VNG en IPO, dat er ten minste voor zorgt dat voor alle gemeenten de 30% gaat gelden. Zij zeggen dat hoe het nu in de wet zit, vertragend, onduidelijk en ineffectief is. Al deze partijen samen: dat lukte niet op de Woontop, maar dat lukt nu wel bij deze wet. Waarom omarmt de minister dit voorstel niet alsnog? Ik heb gezien dat de collega's De Hoop en Grinwis — ik hoop dat dat de goede volgorde is — dit hebben ingediend als amendement.

Een derde probleem met deze wet — dat linkt ook weer een beetje aan het amendement — is volgens de SP dat de Tweede Kamer grotendeels buitenspel wordt gezet. Het percentage betaalbare woningen die gerealiseerd gaan worden, wordt bijvoorbeeld niet in de wet vastgelegd, maar gaat de minister via AMvB regelen. Iedereen die een amendement probeerde in te dienen kreeg dat dus ook direct terug. De Kamer heeft daar na het aannemen van de wet dus eigenlijk nog weinig zeggenschap over. Hoe wenselijk is dat, vragen we aan de minister.

Er is een vraag van de heer Grinwis. Dit was geen kritiek op uw amendement, hè? Want dat steun ik; het was juist een compliment. Wilt u nog meer complimenten? Dat mag ook.

**De voorzitter:**

Willen we dat even via de voorzitter doen? Zo houden we het een beetje netjes met elkaar.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan mevrouw Beckerman. Nee, hoor. Ik vat het niet op als kritiek, integendeel. Mijn vraag is alleen de volgende. Hier liepen we namelijk allemaal tegenaan, volgens mij, terwijl heel veel omgevingswaarden wel heel precies in de Omgevingswet en daaraan gerelateerde wetten staan. Bij stikstof gaan we echt heel ver. Ik denk dat velen daar spijt van hebben, maar daar hebben we zelfs gezegd: in 2025 40%, in 2030 50% en in 2035 74% onder de kritische depositiewaarde. Me dunkt dat dat niet eens een groot principe is.

**De voorzitter:**

En wat is uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is eigenlijk een vrij klein punt, vergeleken bij zo'n mooi principe als twee derde betaalbaar, dat heel breed in deze Kamer wordt onderschreven. Vindt mevrouw Beckerman het dus inderdaad niet apart dat we zo met deze wetgeving omgaan? Zouden we ons daar

eigenlijk niks aan gelegen moeten laten liggen en deze belangrijke zaak gewoon op wetsniveau moeten verankeren?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat was eigenlijk het punt dat ik maakte. Ik noemde het "Tweede Kamer buitenspel". Ik denk dat het heel cruciaal is om dat wettelijk vast te leggen. Nogmaals, mijn eigen partij zou dus veel liever willen dat we niet kiezen voor 30% sociale huur, maar voor een hoger percentage. Ik memoreerde er ook aan hoe uniek het eigenlijk is dat Aedes, Woonbond, VNG en IPO gezamenlijk met een voorstel komen om dat wettelijk vast te leggen. Dat voorstel doet eigenlijk twee dingen: het legt wettelijk vast wat de heer Grinwis zegt, zodat we er met z'n allen niet meer onderuit kunnen, en het zorgt ook nog eens een keer voor een methode waarmee je tempo kunt maken, omdat je niet al die discussies tussen verschillende gemeenten krijgt. Ten principale ben ik het dus heel erg met de heer Grinwis eens dat het wenselijk is, maar praktisch gezien liepen we, denk ik, inderdaad allemaal tegen het probleem aan dat al onze amendementen op dat percentage stukliepen. Ik ben in maart begonnen, zoals mensen hebben kunnen zien. Met het dakloosheidsamendement dienden we ook een voorstel in voor die 30%. Ik weet niet of de heer Grinwis dat wil, maar ik geef hem nogmaals complimenten voor het wél indienen.

Dan kom ik op mijn vierde punt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ook de antwoorden graag korter houden, want u bent het volgens mij helemaal met elkaar eens. Mevrouw Beckerman, gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat klopt wel inderdaad.

Mijn vierde punt raakt wel weer aan het amendement van De Hoop en Grinwis, omdat ik dat artikel eigenlijk het liefst nog zou willen uitbreiden. Dat heeft te maken met zeggenschap. Ik hoop dat ze dit ook interessant vinden. De zeggenschap voor huurders en corporaties is met deze wet voor de SP onvoldoende. Hoe werkt het nu? Dat hoeft ik niet aan de minister uit te leggen. Lokaal maken huurders, corporaties en gemeenten jaarlijks zogenaamde prestatieafspraken. Dat is goed, al mag dat voor de SP ook nog sterker, maar dat is in ieder geval geborgd. Met deze wet krijgen ook provincies, die gezamenlijk een afspraak moeten maken in regio's, een grotere rol, maar in de wet is dus niet geregeld dat huurders en corporaties daar ook zeggenschap over hebben. Je hebt dus wel lokaal, via de prestatieafspraken, zeggenschap, maar niet over de afspraken die gemaakt worden in provincies, dus via de hogere regio's. Daar wringt het wel voor onze partij, omdat je dus in een situatie kunt komen dat bijvoorbeeld zo'n gemeente gaat afwijken van een bepaald percentage, maar huurders en hun corporaties daar niks over te zeggen hebben. Waarom gaan we niet juist ook prestatieafspraken maken op dat andere niveau, van de provincie, vragen we aan de minister. Dan zou je datzelfde artikel in de wet moeten aanpassen.

Voorzitter. Mijn vijfde punt. Is nieuwbouw straks betaalbaar? De vijfde zorg van de SP is of de straks gebouwde betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar zijn. Nogmaals, de SP wil het liefst een breed toegankelijke sociale huursector in plaats van middenhuur, maar we maken ons ook zorgen of de betaalbare woningen die met deze wet gebouwd gaan worden wel betaalbaar zijn.

Allereerst sociale huur. In de eerdere versie van de wet stond het begrip "laag-segment-huurwoonruimte" en dat is geschrapt. Nou vind ik dat zelf ook een ingewikkeld begrip, want dat is erg onduidelijk. Maar we vragen het volgende aan de minister. Voor sociale huur geldt passend toewijzen. Met een lager inkomen mag je alleen woningen huren tot de zogenaamde aftoppingsgrens, met ruimte voor wat uitzonderingen, maar veel

nieuwbouwwoningen zitten boven die aftoppingsgrens. Hoe zorgt de minister dat er straks voldoende nieuwbouw is voor mensen met een lager inkomen, die dus moeten huren tot die aftoppingsgrens? Want het begrip is uit de wet. Dan kan ik me voorstellen dat de minister zegt: dat begrip vond ik vaag. Daar ga ik in mee, maar hoe zorgen we dan dat er wel een begrip komt voor die aftoppingsgrenshuurwoningen?

Diezelfde vraag geldt voor betaalbare koop. In een eerdere versie van de wet stond gedefinieerd wat betaalbare koop is. Daar stond een bedrag tot €390.000. Voor heel veel mensen is dat onbetaalbaar, echt onbetaalbaar, maar er stond ten minste een bedrag. Nu is dat er helemaal uit. Hoe zorgt de minister ervoor dat de beloofde betaalbare koopwoningen ook echt betaalbare koopwoningen zullen worden?

Voorzitter. Nederland had zo'n mooie traditie van volkshuisvesting. De beste architecten van het land bouwden kathedralen voor de arbeidersklasse; niets minder dan het beste! Als de volkshuisvesting niet verkwanseld was, dan had het nog steeds zo mooi kunnen zijn. We zien dat in Wenen. Ik refereer daar graag aan, zeker voor de heer Peter de Groot. In Wenen zijn ze nooit gevallen voor de markt en het neoliberalisme, maar doorgegaan met het bouwen van de mooiste buurten voor mensen met lage inkomens en middeninkomens. Ook in Nederland staan al overal mensen klaar die dat willen doen. Ik ben geïnspireerd door architecten die zeggen: stop met slopen en pak leegstand aan. Dit laatste zeg ik voor het CDA. Ik heb de afgelopen weken met heel veel architecten gesproken. Zij hebben zulke fantastische plannen om leegstand aan te pakken en ook om buurten die nu op de nominatie staan voor sloop, te "vernieuwbouwen", zoals zij dat noemen.

In de plannen van de minister worden er nog steeds 189.000 sociale huurwoningen gesloopt, 75.000 verkocht en 70.000 geliberaliseerd. We zien wat voor pijn dat doet aan gemeenschappen, zeker sloop. De Tweebosbuurt is een pijnlijk voorbeeld. Die ligt nog steeds braak. Overal in het land spreken we de laatste weken mensen in buurten waar sloop dreigt. Het raakt mensen echt heel erg diep, terwijl experts zeggen dat dat gewoon allang niet meer nodig is, omdat ze zo veel kunnen. Laat ze dat ook doen! Waar de minister dus wil morrelen aan de kwaliteit van woningen, laten architecten zien hoe prachtig ze betaalbaar kunnen vernieuwbouwen.

Voorzitter. Ik ben ook geïnspireerd door wooncoöperaties die niet wachten, maar zelf plannen maken om betaalbare woningen te beheren of te bouwen. We maken daar een initiatiefwet voor die we hopelijk volgend jaar kunnen behandelen. De SP voert al maanden campagne onder de leus "Wonen zonder winst" voor het recht op een betaalbaar huis voor iedereen. Dat kan, als we willen. Uit onderzoek dat de SP heeft laten uitvoeren, bleek dat ruim 80% van de Nederlanders vindt dat de overheid meer geld moet uittrekken voor woningbouw. Op de stelling dat speculatie met grond en huizen verboden moet worden zei 70% ja. Circa 8 miljard kan een planbatenheffing opleveren, berekende ESB. Mede met dat geld kunnen we echt zorgen voor betaalbare woningen in goede wijken. Een échte aanpak van de wooncrisis is mogelijk, als we maar willen.

Dat was het. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we over naar de volgende spreker van de kant van de Kamer. Dat is de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

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

Voorzitter. Eindelijk de behandeling van de Wet regie, de wet die ervoor gaat zorgen dat deze minister de superwethouder van Nederland wordt. Toch, mevrouw Keijzer? Nee. Dat dacht ik al. Maar dan hebben we dat in ieder geval van de bingokaart gestreept.

Voorzitter. Na een lange dag fijn thuiskomen, een moment voor jezelf hebben, tot rust komen voordat je de volgende dag er weer tegenaan moet: het is de absolute basis. Vaste grond onder de voeten hebben. Maar voor steeds meer mensen is zo'n plek verder weg dan ooit te voren. Steeds meer mensen in dit land kunnen geen fijn en betaalbaar huis vinden. Dat komt doordat de overheid de controle op de woningbouw jaren geleden uit handen heeft gegeven aan de markt. Ook de afgelopen kabinetten bleven steken in het schrappen van regeltjes en de schuld geven aan mensen die er niks aan kunnen doen. Ze bleven kijken naar de markt, alsof die alles wel op zou lossen. Het gevolg was complete stilstand en achteruitgang. Het aantal sociale huurwoningen is achteruit gehold. De woningbouw blijft stokken.

Na jaren treuzelen komt nu eindelijk de wet regie weer in beeld. Het is heel hard nodig dat de overheid weer regie pakt om de woningbouw op gang te helpen. Want op de woningmarkt bouwen speculanten en profiteurs vooral voor mensen met geld. Ze gebruiken huizen als winstmachines. Daarom is het zo belangrijk dat we woningbouwcorporaties weer in staat gaan stellen om massaal nieuwe huizen te bouwen die voor iedereen zijn en voor iedereen te betalen zijn. Daarom is snelle behandeling en invoering van de regiewet noodzakelijk, zodat gemeenten aan de slag kunnen om de achterstanden in aantallen sociale huurwoningen in te halen door minstens twee derde betaalbaar en 30% sociale huur te bouwen.

De mooiste wijken in onze steden zijn het bewijs dat het kan. De wijken waar we nu zo trots op zijn als monument van trotse volkshuisvesting werden 100 jaar geleden gebouwd door woningbouwcorporaties, voor ons allemaal. We hebben lang op de regiewet moeten wachten. De aanpassingen die deze minister in het afgelopen jaar heeft gedaan, zijn het wachten niet waard geweest.

Laat ik maar eens beginnen met de meest in het oog springende verandering van de minister: de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen. In de wet die wij van een voorganger hebben gekregen, werd er nog voor gekozen om de doelstellingen voor betaalbare woningen per gemeente vast te stellen. Elke gemeente zou verplicht worden ervoor te zorgen dat twee derde van de woningen die zij bouwt, betaalbaar is. Binnen die twee derde betaalbaar zouden gemeenten met een sociale huurvoorraad onder het landelijk gemiddelde, verplicht 30% sociale huurwoningen gaan bouwen. Gemeenten die een sociale huurvoorraad hebben boven het landelijke gemiddelde, moesten focussen op de bouw voor middeninkomens.

Dit gedifferentieerde systeem was al ingewikkeld, want waarom niet gewoon één overzichtelijke eis voor alle gemeenten om 30% sociaal te bouwen in plaats van een lappendeken met verschillende eisen per gemeente? Ook voor de bouwsector is dat niet eenduidig. En als je al onderscheid maakt per gemeente, waarom dan zo'n lage nieuwbouwambitie voor gemeenten met weinig sociale huur? Die moeten toch zo snel mogelijk hun sociale huur naar 30% brengen? Dan is een hogere programmering nodig. De gemeente die de afgelopen jaren niets heeft bijgedragen aan de sociale woningvoorraad, kwam dan al weg met het programmeren van 30% in de nieuwbouw, terwijl we weten dat er tientallen gemeenten zijn die de afgelopen vier jaar geen enkele — geen enkele! — sociale woning hebben gebouwd. Er zijn gemeenten die in hun huidige voorraad op minder dan 10% zitten. Ondertussen verdwijnen sociale huurwoningen door sloop en liberalisatie. Die ambitie mag van ons dus omhoog. Wat ons betreft zou die zelfs 40% mogen zijn.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Het ging heel snel, maar volgens mij hoorde ik de heer De Hoop in een bijzin iets zeggen wat veel verder ging dan dit wetsvoorstel, namelijk dat gemeenten zo snel mogelijk naar 30% toe

moeten van hun totale bezit. Zo beluisterde ik dat. Dat betekent nogal wat. Dat betekent dat gemeenten die daar nu behoorlijk onder zitten, bijna hun volledige woningbouwopgave sociaal zouden moeten invullen. Realiseert de heer De Hoop zich dat de woningbouw daarmee tot stilstand komt? Want dit is een heel precair evenwicht. We kunnen hier ambities neerleggen en elkaar overtoepen — de laatste zin van de heer De Hoop was: eigenlijk zou ik wel 40% willen — maar daarmee verlamt hij de ambitie zelf. Want dan wordt er dus niet meer gebouwd. Dan is er geen businesscase meer en dan wordt de woningnood voor de groep mensen die hij aan het begin noemde, juist nog groter. Moeten we niet een realistische ambitie hebben in plaats van elkaar maar overtreffen met hogere percentages?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat was ook uw laatste interruptie, meneer Flach. Het woord is aan de heer De Hoop voor een reactie.

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

Ik denk dat de heer Flach het iets scherper opvatte dan ik het gezegd heb. Kijk, mijn ideaal is dat we voor die 40% gaan, maar ik heb daar geen amendement voor ingediend. Mijn ideaal is ook dat gemeenten waarin die voorraad zelfs rond de 10% ligt, heel snel op 30% komen. Ik zou het heel logisch vinden dat zij in de tussenperiode daarnaartoe 40%, 50%, sociaal zouden moeten bouwen. Ik vind dat omdat er juist in dat soort gemeenten nog steeds vraag is naar sociale huur. Ik vind dat dit op peil zou moeten zijn in elke gemeente, want dan heb je onderlinge solidariteit. Maar ik zie ook in, zo zeg ik tegen de heer Flach, dat het heel ver gaat om die gemeentes daar nu toe te dwingen. Dat heb ik dus ook niet in een amendement voorgesteld. Maar als de heer Flach mij vraagt "wat is uw ideaalbeeld, hoe vindt u dat de volkshuisvesting er over een aantal jaar uit zou moeten zien?", dan mag ik toch zeggen dat ik hoop dat gemeenten met nu maar 10% sociaal, heel veel meer sociaal gaan bouwen. Want de heer Flach of anderen maken mij niet wijs dat er in die gemeenten maar behoefte is aan 10% sociale huur. Dat geloof ik gewoon niet.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is er een interruptie van de heer Peter de Groot.

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

Ik ga even door op de lijn van collega Flach. Het ideaalbeeld van de heer De Hoop is namelijk niet het ideaalbeeld dat Nederland heeft. Nederland vraagt om 29% sociaal. We hebben nu 27%. Nederland vraagt ook om 27% betaalbare koopwoningen. Wat hebben we nu? 2% of 3%? Hoeveel woningen onder de vier ton zullen er te koop staan? Echt heel weinig. Uw ideaalbeeld is mooi, maar volgens mij moeten wij er in de Kamer met elkaar voor zorgen — daar zijn we voor gekozen — dat we de dingen voor Nederland doen waar Nederland om vraagt, die Nederland nodig heeft. De VVD is realistisch over het bouwen van sociale huurwoningen, maar ik hoor de heer De Hoop niks zeggen over het enorme tekort aan koopwoningen, over dat enorme gat. Dus via u, voorzitter, zou ik aan de heer De Hoop willen vragen: kunt u straks ook het pleidooi van de VVD steunen om veel meer betaalbare koopwoningen te bouwen, naast die sociale huurwoningen die ook gebouwd moeten worden?

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

Wat Nederland in ieder geval niet nodig heeft, is na vijftien jaar VVD nog meer sloopbeleid van de volkshuisvesting. Nou ja, voorzitter ... De heer De Groot begon ook meteen met een verwijt aan mij. Maar dan toch, dit inhoudelijk op dit punt. De behoefte aan sociale huurwoningen is nog steeds erg groot. Je ziet dat de afgelopen jaren de voorraad van woningcorporaties gedaald is. Ik vind dat we die trend moeten keren, en de enige manier waarop je die trend keert, is meer sociaal bouwen. Tegelijkertijd is er ook een vraag naar andere woningen. De middenhuur vind ik soms ook een beetje een excuus om de sociale huur eruit te drukken. Daar kan ik niet helemaal mijn ogen voor sluiten, voor iets wat

misschien meer de agenda van de VVD is. Maar de heer De Groot heeft het ook over betaalbare koop. Ik vind dat daar echt wat moet gebeuren. Daarom ook heb ik er bijvoorbeeld een amendement voor ingediend dat woningen die we als sociale koop bouwen, ook sociale koop blijven, zodat er geen speculatie plaatsvindt of mensen die gebruik hebben gemaakt van die subsidie, die woningen daarna heel duur kunnen verkopen. Dus ik vind dat we daar scherp op moeten zijn en daarom heb ik dat voorstel gedaan. En ik zeg ook, via de voorzitter, tegen de VVD: als wij écht willen dat er meer betaalbare koopwoningen komen, dan hoop ik dat de VVD er nu ook voor openstaat dat we die hypotheekrenteaftrek wat sneller gaan afbouwen, want dat is ook een middel waarmee je sneller aan betaalbare koopwoningen kan komen. En dat is dan toch weer iets ... Tja, als je daar bij de VVD over begint, dan gaan daar alle haren overeind staan.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ook de antwoorden moeten korter. De interrupties moeten kort en de antwoorden kort. De heer De Groot.

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

Ja, voorzitter, eerst een jij-bak en vervolgens allerlei afleidingsmanoeuvres over het niet willen bouwen van extra betaalbare koopwoningen, maar overtoepen op sociale huurwoningen. Het effect daarvan is dit. Ik heb het de heer De Hoop hier net horen zeggen: "Ik zou wel 40% sociaal willen". Als we dan hier met elkaar zeggen, en dat zegt de VVD ook, "30% sociaal, twee derde betaalbaar" dan blijven we dus binnen die twee derde betaalbaar. Als de heer De Hoop zegt "40% sociaal", dan blijft er een veel kleiner deel over voor middenhuur en betaalbare koopwoningen, helemaal omdat dat het bouwproject in de haalbaarheid schaadt. Dus kijk, u kunt over de hypotheekrenteaftrek beginnen, u kunt allerlei andere afleidingsmanoeuvres erbij halen, maar geef nou eens antwoord — via u, voorzitter — op die vraag: gaat u er nou ook écht voor staan, zoals de VVD ook doet voor die socialehuurwoningenbouw, dat we die betaalbare koopwoningen gewoon gaan bouwen, gewoon extra gaan toevoegen?

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

Ik herhaal: ik heb niet een amendement ingediend voor die 40%. Daarmee is het volgens mij al een antwoord op de heer De Groot, dat wij als fractie die twee derde betaalbaar en die 30% zoals de wet die behelst, omarmen. Het enige waar ik echt moeite mee heb als we het over die betaalbaarheidseisen hebben, is dat het regionaal is geworden en niet gemeentelijk. Dat is mijn grootste, fundamentele probleem met deze wet, daar heb ik ook op geamendeerd met bijvoorbeeld de heer Grinwis en dat is volgens mij ook waar dit debat over zou moeten gaan. Tegelijkertijd vind ik dat je ook moet schetsen hoe je deel er nog anders uit zou kunnen zien. Ik zeg dat de GroenLinks-Partij van de Arbeidfractie vindt dat we zouden moeten toewerken naar 40% sociaal. Tegelijkertijd heb ik dat niet geamendeerd. En dat is dan ook wat het is. Dan kan de heer De Groot er heel hard op schoppen dat dat mijn ambitie zou zijn, maar dat staat mij volgens mij vrij, en tegelijkertijd omarm ik het wetsvoorstel zoals dat nu voorligt. Maar die 30% sociaal moet wat mij betreft gemeentelijk.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Een interruptie van mevrouw Wijen-Nass van BBB.

**Mevrouw Wijen-Nass (BBB):**

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. De heer De Hoop heeft het over een droombeeld. Wat mijn droombeeld is, is dat er morgen niemand meer op zoek is naar een huis en dat iedereen die passende woning kan vinden, of het nou gaat over sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen of misschien zelfs een wat duurdere woning. Iedereen een dak boven het hoofd. En we hebben het hier in de Kamer continu over bouwen, bouwen, bouwen, maar je ziet dat de gemiddelde procedure om te gaan bouwen tien jaar duurt. Wat mij betreft gaat dat ab-so-luut niet snel genoeg. Het moet gewoon sneller, en liever vandaag

dan morgen. Ik heb namens de BBB een viertal amendementen ingediend om die procedures te versnellen. Ik ben nu eigenlijk heel erg benieuwd of GroenLinks-PvdA die amendementen gaat steunen.

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

Ik heb ze voorbij zien komen. Ik vind een groot deel van die amendementen sympathiek; dat allereerst. Ik vind ook dat er in Nederland veel te veel geprocedeerd wordt tegen woningen die gewoon gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd is het ook een recht van eenieder om een procedure te starten. Dus ik wil daar zorgvuldig naar kijken, maar de gedachte die daarachter zit, die steun ik. Ik kan u niet in algemene zin over die vier amendementen zeggen dat ik ze allemaal steun, maar die gedachte steun ik, en dat is ook wat ik steun in het beleid van deze minister. Dus dit betekent dat wij niet overal de kont tegen de krib gooien, zeg maar. De gedachte hierachter steun ik. Ik heb ook amendementen voorbij zien komen die de griffiekosten wel flink omhoog lieten gaan. Daar moet je ook voorzichtig mee zijn. Vraag me niet van alle vier de amendementen of we ervoor gaan stemmen, maar naar de gedachte daarachter kijk ik met een open blik.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dat amendement over de griffiekosten is van de VVD. Dat is niet van de BBB. Dat van mij gaat onder andere over prorogatie. Nu zal iedereen denken: waar gaat dit over? Dat is dat je sneller van instantie kan verwisselen, met bijvoorbeeld ook een verkorte motivatie. We weten allemaal hoelang die wachtlijsten zijn bij de Raad van State, dus ik hoop dat ik in de Tweede Kamer kan rekenen op een brede steun voor deze amendementen. Ik heb ook een brief van de Raad voor de rechtspraak daarover gezien. Die waren ook best wel positief over deze amendementen.

De **voorzitter**:

Wat is uw vraag aan meneer De Hoop?

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dit is een oproep aan de heer De Hoop: kijk er alsjeblieft serieus naar en stem in.

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

Dat zal ik zeker doen. Ik kijk er echt met een open blik naar. Ik deel in ieder geval de analyse die tot deze amendementen heeft geleid. Dat zeg ik ook tegen mevrouw Wijen-Nass.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met uw betoog.

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

Voorzitter. Als men boven de 30% sociale huurwoningen zit, moet de gemeente meer in de middenhuur bouwen. Wat daar lastig aan is, is dat juist in de grote steden de wachtrijen het langst zijn. Neem bijvoorbeeld Amsterdam. Daar is de wachttijd dertien jaar. Maar ook in Den Haag zijn de wachtrijen ontzettend lang. De buurgemeenten bouwen veel te weinig sociaal. Dat heeft nog wel een effect in die regio's. Dat is echt een probleem voor mijn fractie. In Den Haag is het bijvoorbeeld ook zes jaar. Doordat je hun nu de verplichting geeft om in dat middensegment te bouwen, hol je daar ook betaalbaarheid en solidariteit uit. Dat is echt iets wat mij zorgen baart. Kunnen sociale huurders nog wel in de steden terecht, waar ze al zo lang in die wachtrij zitten? Er wordt nu juist toch al te weinig sociaal gebouwd waar de nood het hoogst is? Als je dan toch als een VVD'er denkt, om het dan maar in markttermen te vatten: het aanbod sluit op deze manier niet aan bij de vraag.

Voorzitter. Boven op de lappendeken aan verschillende eisen voor verschillende gemeenten, die al in deze wet zat, kiest de minister ervoor om het systeem nog ingewikkelder te maken. In haar aangepaste versie van de wet gelden de eisen niet meer per gemeente, maar per

regio. Waar er eerst nog een duidelijk afrekenbare doelstelling per gemeente bestond, wordt de bouw van betaalbare woningen nu een onoverzichtelijke strijd tussen gemeenten binnen verschillende regio's. Mijn fractie maakt zich hier samen met de mensen uit de praktijk, de gemeenten, de provincies, de corporaties en de Woonbond, grote zorgen over. Wat gaat er dan gebeuren? Als gemeenten geen minimumeisen krijgen voor hun aandeel nieuw te bouwen sociale huurwoningen, zullen gemeenten om regionaal en provinciaal toch op die 30% uit te komen onderling moeten afstemmen. Dat betekent dat gemeenten naar elkaar gaan wijzen en er een krachtmeting van gaan maken: wie knippert het eerst met de ogen? Op deze wijze gaan gemeenten jarenlang onderling steggelen. De snelle bouw van die sociale huurwoningen is broodnodig. Dat blijft dan uit.

Ik vraag de minister of haar aanpak niet juist zal leiden tot een tijdrovende regionale discussie, die haaks staat op het belangrijkste doel van de wet, namelijk versnelling van de woningbouw, niet vertraging. Het wordt makkelijker gemaakt voor de achterblijvers, de gemeenten die onder het landelijke gemiddelde wat betreft sociale huur zitten, om alsnog minder sociaal te bouwen. Als ze het binnen de provincie en de regio regelen, kunnen gemeenten onder de eisen uit komen. Dat is misschien fijn voor mensen in een villawijk die niet zo'n zin hebben in sociale huurders in de straat, maar niet voor mensen die dringend behoefte hebben aan een betaalbare woning. De aanpassingen staan daarmee ook haaks op dat andere doel van de wet, te weten meer sociale huur bouwen in Nederland. De belangrijkste partijen uit het veld, de gemeenten, de provincies, de Woonbond en de corporaties, vrezen dat als gevolg van de systematiek in de wet in sommige gemeenten het aantal sociale huurwoningen gaat dalen.

Het is niet de bedoeling dat de wet zorgt voor vertraging of achteruitgang, maar juist voor versnelling en vooruitgang. Daarom dien ik dan ook met de heer Grinwis een amendement in waarmee voor elke gemeente weer een minimale eis van 30% sociale huur in de nieuwbouw gaat gelden. Daarmee voorkomen we dat de gemeenten naar elkaar gaan wijzen. Daarmee stimuleren we de snelheid van de bouw en garanderen we dat er voldoende betaalbaar en voldoende sociaal wordt gebouwd. Daarmee leggen we een ondubbelzinnig streven neer voor elke gemeente, waardoor er duidelijkheid komt. We moeten nu versnellen, niet vertragen. We moeten samen vooruit en niet achteruit.

Ook moet er natuurlijk ruimte zijn voor maatwerk. Daarom dien ik vandaag ook een amendement in met de heer Grinwis om provincies toe te staan om per gemeente op verzoek af te kunnen wijken naar beneden of naar boven, met betrekking tot het percentage sociaal of betaalbaar, of zodat ze eigenstandig kunnen instrueren dat het percentage sociale huur moet worden vastgesteld op hoger dan 30. Zo'n hogere sociale ambitie in de nieuwbouw kan nodig zijn in provincies waar de gemiddelde sociale woningvoorraad niet op peil is, maar de nood aan sociale huurwoningen wel heel hoog is.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van mevrouw Welzijn.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

De vraag is hoe de heer De Hoop aankijkt tegen de omgevingsvergunning. Daarmee regel je ook de programmering van je woningbouw. Als je fatale termijnen koppelt aan je vergunningstraject, kun je niet eindeloos blijven praten over de programmering. Daarom heeft Nieuw Sociaal Contract ook een amendement ingediend over de fatale termijn. Is de heer De Hoop bereid om dat amendement dan ook te steunen?

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

Als ik dat genoeg had gevonden, had ik niet dat amendement met de heer Grinwis ingediend, zeg ik in alle eerlijkheid. Ik denk dat het veel beter is om aan de voorkant met gemeenten af te spreken dat die 30% er moet zijn, tenzij je provinciaal de afspraak maakt



om daarvan af te wijken. Maar dat moet je heel goed beredeneren. Ik zou dat een veel beter uitgangspunt vinden. Ik heb inderdaad liever een wet met het amendement van mevrouw Welzijn erbij dan alleen de wet. Dus ik zal dan wel voor het amendement stemmen. Maar ik zeg ook in alle eerlijkheid dat ik niet denk dat dat genoeg is om de sociale voorraad op peil te houden. Dus ik hoop dat NSC ook nog steeds wil overwegen om misschien toch ook het amendement van de heer Grinwis en mij te steunen. Maar ik vind dit amendement wel een verbetering van de wet zoals die nu voorligt. Ik denk dat dit helder genoeg is voor mevrouw Welzijn.

**De voorzitter:**

Gaat u verder met uw betoog.

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

Voorzitter. Wij hebben dus ook een amendement om sociale koop ook voor sociale koop te houden. Daar had ik eerst een termijn in gezet, maar die heb ik er toch uit gehaald om de minister iets meer ruimte te geven. Maar het doel daarvan is dat wanneer een verkoopprijs begrensd is voor een groep, je daar dan ook aan vast moet houden. Je wilt namelijk ook niet dat daar daarna mee gespeculeerd wordt, omdat daar ook flink wat subsidie naartoe gaat. Ik hoop dus dat de minister daar positief tegen aankijkt.

Voorzitter. We moeten de afbraak van de sociale huur stoppen. De afgelopen jaren is door VVD-beleid het aantal sociale huurwoningen drastisch gedaald, van 30% in 2012 naar 27% op dit moment. Door sloop, verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen zal dit percentage de komende jaren verder dalen naar 25%. Kan de minister voor de Handelingen verduidelijken dat de wet niet mag leiden tot een afname van de voorraad van sociale huurwoningen? Om dit harder vast te leggen, dien ik samen met mevrouw Beckerman van de SP ook een amendement in om de netto toevoeging van sociale huur leidend te maken in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Zo voorkomen we dat de overheid zich onterecht rijk rekent met hoge bouwaantallen, terwijl er tegelijkertijd ook veel gesloopt of geliberaliseerd wordt.

Voorzitter. Mensen willen niet alleen wonen in een fijn huis dat betaalbaar is en niet beschimmeld is, maar ze willen ook dat dit huis staat in een veilige buurt, een buurt waarin je onderdeel bent van een gemeenschap en waarin je tot bloei kan komen, een buurt waarin je elkaar tegenkomt, elkaar ontmoet en het gesprek met elkaar aangaat. Daarom is GroenLinks-Partij van de Arbeid een voorstander van gemengde wijken. Te vaak zien we dat kwetsbare groepen met de laagste inkomens en vaak de grootste achterstanden bij elkaar in de slechtste wijken terechtkomen. Dat heeft effect op de kwaliteit van het onderwijs, de veiligheid en de gezondheid in deze wijken, en daarmee op de kansen van kinderen die in die wijken opgroeien. Daarom vindt mijn fractie het zorgelijk dat er in de wet regie eigenlijk geen sturing is op wijkniveau om te komen tot gezonde gemengde en diverse wijken. Hoe gaat de minister voorkomen dat dure villawijken mogen bouwen zonder enige betaalbare woning, zolang ze ergens aan een rafelrand van hun gemeente ook enkele betaalbare woningen bouwen? Graag hoor ik van de minister hoe zij zorgt voor veilige, gezonde en leefbare wijken door het hele land.

Voorzitter. Toch wel de grootste uitwas van de wooncrisis zijn mensen die helemaal geen huis hebben, helemaal geen plek hebben om thuis te komen en tot zichzelf te komen. In een rijk land als Nederland is het onacceptabel dat er mensen zijn — tienduizenden mensen — die dak- en thuisloos zijn. De wet regie zet een goede stap door alle gemeenten te verplichten om uitstromers uit de jeugdzorg of maatschappelijke opvang te huisvesten, maar slechts een kleine groep daklozen wordt met dit wetsvoorstel geholpen, namelijk mensen die een instelling of opvang verlaten. Veruit de meeste dakloze mensen krijgen geen toegang tot deze plekken en dus zal hen met het huidige voorstel geen urgentie verleend worden. Volgens dit voorstel moeten dakloze mensen eerst naar een opvang en dan krijgen ze

urgentie voor een huis. Dat staat toch haaks op de ambitie uit het Nationale Actieplan Dakloosheid 2022 om het wonen-eerstprincipe leidend te maken? Na de eerdere inzet van mevrouw Beckerman met mijn collega Westerveld dien ik vandaag samen met haar een amendement in waarin wij voorstellen om de ETHOS Lightdefinitie te gebruiken voor dakloze mensen in de wet regie. Dat is de leidende, duidelijk afgebakende definitie van dakloosheid in Nederland en de Europese Unie. Die geeft meer daklozen urgentie, maar voorziet tegelijkertijd in een duidelijke begrenzing.

Voorzitter. Er is nog een andere groep waar vandaag volgens mij nog geen aandacht voor is geweest, maar waar ik wel aandacht voor wil vragen. Vorig jaar kwam de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme met het verkennend onderzoek woonwagendstandplaatsen Roma en Sinti. Hierin wordt geconcludeerd dat door een enorm en groeiend tekort aan standplaatsen de unieke cultuur van woonwagendbewoners in de verdrinking komt. Jarenlang werd deze groep verjaagd met het woonbeleid en beterschap is er nog nauwelijks. Het rapport doet zeven concrete aanbevelingen aan de rijksoverheid, waarvan nummer één is om ook hier regie te pakken. Wil de minister toezeggen dat zij ook voor deze groep regie gaat pakken en met al die bestuurders gaat zorgen voor meer standplaatsen voor woonwagendbewoners? En wil ze hier komend jaar actief over rapporteren aan de Kamer?

Voorzitter. In haar dadendrang en zoektocht naar maatregelen die ze symbolisch kan afschaffen, vliegt de minister af en toe toch wel behoorlijk uit de bocht. Dan heb ik het met name over het schrappen van de hele Ladder voor duurzame verstedelijking. Laat ik nogmaals benadrukken dat mijn fractie de woningbouw wil versnellen, maar dan wel met echte oplossingen. Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs is niet voor niets tegen deze afschaffing. Volgens het adviesorgaan werkte de ladder goed en zorgde die in de praktijk niet voor vertraging bij woningbouwprojecten. De afschaffing zorgt wel voor een verrommeling van ons landschap. De minister pakt graag de regie op de volkshuisvesting, maar ik geloof dat zij de regie op de ruimtelijke ordening ergens toch nog wat ingewikkeld vindt. Juist terwijl Nederland hier zo'n goede reputatie op heeft, gooit de minister die echt te grabbel, alleen om haar spierballen te kunnen tonen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik begrijp eigenlijk niet zo goed waarom de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA zo ageert tegen het afschaffen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het EIB heeft namelijk berekend dat de meeste winst juist te behalen valt in de kleine kernen, die heel graag willen groeien. We horen van de landelijke gemeenten juist dat zij van de Ladder voor duurzame verstedelijking af willen, zodat ook hun inwoners een woning kunnen vinden. In recente debatten zei de heer De Hoop ook dat hij het niet meer schuwt om buiten de stad te bouwen. Waarom geeft hij dan zo af op het afschaffen van de ladder?

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

Omdat er binnen de ladder ook genoeg afwijkingsmogelijkheden zijn. Door de ladder helemaal af te schaffen, doe je daar volgens mij heel erg veel mee tekort. Op het moment dat je kiest voor woningbouw buiten de kernen, wat ik ook belangrijk vind en waar ruimte voor moet zijn, vind ik het wel belangrijk dat je dat zo veel mogelijk bij elkaar doet. Ik ben bang dat we met deze afschaffing, die daar echt direct doorheen gaat, overal net wat woningen erbij plussen, waarmee het rommeliger wordt. Je moet dat op een zuiverdere manier doen. Ik heb liever dat je kijkt welke extra uitwijkmogelijkheden je binnen de ladder nog moet bieden dan dat je de hele ladder afschaft. De ladder gaf juist duidelijkheid en bracht de woningbouw in sommige gemeenten op gang. Heel veel gemeenten konden hier heel goed mee uit de voeten. Ik vind dat we dat nu veel te makkelijk terzijde schuiven. Tegelijkertijd zegt mijn fractie actief: we moeten ook in het groen bouwen en de landbouwgrond gebruiken als we meer woningen willen hebben. Daar ben ik inmiddels ook zeker, zeg ik tegen de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Gelet op het betoog van de heer De Hoop begrijp ik nog steeds niet waarom hij zo tegen het afschaffen van de ladder is. Het is natuurlijk goed dat die grootschalige locaties er zijn. Dat wordt ook door iedereen gezegd. Maar juist die locaties hebben de uitdagingen die de heer De Hoop net noemde ten aanzien van stikstof. We zien dat er heel veel vertraging plaatsvindt, ondanks alle goede wensen. Juist in de kleine kernen, waar heel veel mensen op een woning zitten te wachten, kan er nu vaart gemaakt worden. We hebben een wooncrisis van immens formaat. Dan kunnen we dit soort maatregelen toch niet uitsluiten?

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

Ik ben niet tegen het zoeken van iets meer ruimte binnen de Ladder voor stedelijke verduurzaming. Maar ik vind het onverstandig om die zo aan de kant te schuiven, zoals dat nu gebeurt. Ik denk dat het ertoe leidt dat het een rommeltje wordt. Volgens mij moet je dat niet doen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

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

Voorzitter. Het leidt ook nog tot een ander probleem. Beleggers worden geholpen, omdat alle gronden aan de randen van gemeenten mogelijk, met de juiste lobby, bebouwd kunnen gaan worden. Beleggers zullen nog meer gronden gaan opkopen, wat de prijs opdrijft, terwijl de grondprijzen nu juist de belangrijkste reden zijn voor de dure bouw en daardoor het woningtekort. Zou de minister niet beter de planbatenheffing en de groundbanken onderdeel kunnen maken van deze wet, in plaats van het mogelijk verder spekken van speculanten? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Ik ga richting mijn afronding, dus laat ik ook nog iets positiefs zeggen over de aanpassingen van minister Keijzer in deze wet. Mijn fractie is blij dat het in de nieuwe versie van de wet makkelijker wordt om mantelzorgwoningen en familiewoningen te realiseren op het eigen erf. Op het platteland bijvoorbeeld, waar ik vandaan kom, zijn er heel veel mogelijkheden om woningbouw te organiseren. Het is gewoon fijn als mensen dicht bij hun familie kunnen wonen als de gezondheid achteruitgaat of als ze elders geen woning kunnen vinden.

Voorzitter. Steeds meer mensen kunnen geen fijn en betaalbaar huis krijgen. Dat komt omdat de overheid de controle op de volkshuisvesting jaren geleden heeft weggegeven aan de markt. We hebben er lang op moeten wachten, maar het is goed dat de overheid met dit wetsvoorstel eindelijk weer de regie pakt. Mijn fractie is daarom voorstander van het wetsvoorstel. Maar als de regiewet zonder onze aanpassingen ingevoerd wordt, doorbreken we de stilstand niet voldoende en de achteruitgang niet volledig. Dan gaat het aantal sociale huurwoningen mogelijk nog steeds achteruit. Om die achteruitgang te doorbreken, is twee derde betaalbaar en 30% sociale huur voor elke gemeente echt het minimum. De mooiste wijken in onze steden zijn het bewijs. Die werden door woningbouwcorporaties gebouwd voor ons allemaal. Het is tijd voor een overheid die weer de regie pakt, die leefbare, mooie, groene en vooral ook betaalbare wijken voor iedereen bouwt. We weten dat het kan, want we hebben het eerder gedaan. Het is tijd om de stilstand te doorbreken, samen te bouwen en samen vooruit te gaan.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Wijen-Nass van BBB.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Er is een oer-Hollandse wijsheid die zegt: een huis is meer dan vier muren en een dak. Precies dat is de kern van waar het vandaag over gaat. Want wat we hier vandaag bespreken, is geen technocratische wet vol cijfers en procedures. Het gaat namelijk over mensen. Het gaat over gezinnen die hun kinderen geen eigen kamer kunnen bieden, over jongeren die hun vleugels willen uitslaan maar nergens naartoe kunnen, over ouderen die geen plek vinden om hun oude dag waardig door te brengen dicht bij hun vertrouwde omgeving, over jongeren die in hun dorp willen blijven wonen, maar geen betaalbare woning kunnen vinden. Voor BBB is volkshuisvesting dan ook geen puur economische opgave, maar een sociale opdracht. In deze tijd van woningnood heeft de overheid de plicht om op te staan, om te zorgen dat ieder mens, van stad tot platteland, jong of oud, starter of senior, een plek heeft om te wonen; een thuis. Ik doel dan niet op een tijdelijke voorziening, op een dossiernummer op een wachtlijst, maar op een echt betaalbaar en bereikbaar thuis. Dat is de basis van ons volkshuis: een samenleving waarin we naar elkaar omkijken en waarin iedereen een plek heeft.

Voorzitter. Ik wil dan ook beginnen met het uitspreken van mijn complimenten naar deze minister voor haar inzet op dit superbelangrijke dossier. De BBB is dan ook blij dat deze minister regie neemt. Dat is ook heel erg hard nodig. Onze bijdrage is vandaag constructief, met hart voor Nederland en oog voor de regio. Het wetsvoorstel richt zich op drie pijlers. De eerste pijler van de wet ziet op de regie over aantallen, woningen en locaties, inclusief de versnelling van beroepsprocedures. BBB is een groot voorstander van het versnellen van procedures in de woningbouw. De gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwproject van tien jaar is echt veel en veel te lang, zeker als je bekijkt dat de daadwerkelijke bouw amper drie jaar duurt. Dit is echt niet meer te verkopen aan woningzoekenden. De woningnood is groot. We hebben haast. Daar moeten onze procedures op worden aangepast. Daarom dien ik namens de BBB ook nog een aantal amendementen in, vier stuks, die gaan over het versnellen van procedures en het versterken van de besluitvorming.

Het eerste amendement maakt het mogelijk dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij woningbouwzaken een verkorte uitspraak kan doen als bepaalde onderdelen van het beroep overduidelijk niet kunnen slagen. Dat bespaart tijd, werk en een onnodige papierwinkel. Het gebeurt nu ook al op een aantal andere rechtsgebieden, zoals bij het vreemdelingenrecht. Dit amendement zorgt ervoor dat dit ook mogelijk is bij woningbouwprojecten: minder werkdruk bij de rechter, meer tempo in de procedures.

Het tweede amendement regelt dat alle woningbouwprojecten, dus ook kleine projecten vanaf één woning, worden meegenomen in de aanwijzing van projecten die in aanmerking komen voor versnelde behandeling. In het ontwerpbesluit is nu sprake van een ondergrens van twaalf woningen. Dat vinden wij als BBB te hoog. Ook kleinschalige woningbouw is van groot belang, zeker in dorpen en kleinere kernen, waar vaak slechts een paar woningen per keer worden gebouwd. Met dit amendement zorgen we ervoor dat ook dat soort projecten onder de versnellingsmaatregelen komen te vallen.

Het derde amendement maakt het mogelijk dat de rechter zelf kan bepalen of er een tweede zitting nodig is, zonder eerst zelf toestemming aan alle partijen te hoeven vragen. Nu moet de rechter, ook als hij of zij denkt dat alles is gezegd, toch weer bij alle partijen gaan navragen of ze akkoord gaan met het overslaan van een extra zitting, en dat zorgt weer voor extra vertraging. Dit amendement geeft de rechter de vrijheid om, wanneer het kan, gewoon door te pakken. Ook dat versnelt weer de procedure.

Tot slot het vierde amendement. Dat gaat over het mogelijk maken van rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter, ook als dat verzoek niet meteen al in het bezwaarschrift is opgenomen. Dat klinkt misschien een beetje technisch, maar het is in feite heel erg logisch. Stel dat er later in de bezwaarprocedure pas het gevoel komt bij alle partijen dat verdere

bezwaarbehandeling niet meer nodig is, dan moeten we ook op dat moment nog de stap naar de rechter kunnen maken. Dit amendement zorgt ervoor dat je niet vastzit aan een formeel moment. Ook dat geeft weer ruimte en snelheid.

Voorzitter. Deze vier amendementen van de BBB dragen bij aan een effectievere en snellere behandeling van woningbouwprocedures en bieden meer flexibiliteit aan initiatiefnemers en rechters zonder de rechtsbescherming tekort te doen.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, heeft u een interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Wij steunen een aantal van de amendementen van mevrouw Wijen-Nass. Ik vind dat zeer verstandig. Ik wilde haar iets vragen in het verlengde daarvan. In onze eigen plannen hebben wij ook iets opgenomen over dat wij willen kijken naar bezwaarrecht dat bij de Raad van State kan worden gemaakt. Daar stukt het nogal. Daar komen alle zaken terecht, als je niet uitkijkt. Wij proberen te kijken of de Raad van State met een aantal bodemprocedures zou kunnen volstaan, waarna er een soort vaste regel zou kunnen komen, namelijk dat er een vergoeding komt bij een bezwaar, en niet al die zaken bij de Raad van State terechtkomen. Wat zou mevrouw Wijen-Nass van dat idee vinden, als basisidee? Dat moet verder uitgewerkt worden, want het moet binnen ons stelsel passen. Mijn vraag aan haar is wat zij daarvan zou vinden.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

In dit huis heb ik het er al vaker over gehad dat het aantal procedures bij de Raad van State enorm is en dat het daar best wel vastloopt. In het kader van deze wet heb ik gekeken wat we ermee kunnen en of we nog verder kunnen gaan dan de vier amendementen die er nu liggen. Dit is juridisch allemaal best technisch en je moet ook uitkijken dat je de rechtspraak niet te veel uitholt. Voor nu hoop ik dat we deze vier amendementen er doorheen krijgen. Naar de toekomst toe ga ik graag het gesprek hierover aan.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Naast het versnellen van de juridische procedures rondom woningbouw is er nog een randvoorwaarde die de nieuwbouwpoging dreigt te belemmeren. Die gaat over de beschikbaarheid van drinkwater. Zonder tijdige aansluiting op de drinkwatervoorziening kunnen woningen niet worden opgeleverd. BBB roept daarom de minister op om in lijn met het Actieprogramma Beschikbaarheid Drinkwaterbronnen 2023-2030 versnellingsmogelijkheden voor de drinkwaterinfrastructuur op te nemen in een algemene maatregel van bestuur. Daarmee kunnen projecten voor drinkwatervoorziening expliciet worden aangewezen als besluiten van zwaarwegend maatschappelijk belang, gebruikmakend van het projectbesluitinstrumentarium onder de Omgevingswet. Verder pleiten wij ervoor om in het Besluit kwaliteit leefomgeving een instructieregel op te nemen zodat provincies de verplichting krijgen om besluiten te nemen die nodig zijn om woningbouwlocaties tijdig van drinkwater te voorzien. Als een noodzakelijk drinkwaterproject een Natura 2000-gebied raakt, zou het gebruik van de ADC-toets in principe verplicht moeten zijn, want als we woningen bouwen, moeten we ook zorgen dat mensen uit de kraan kunnen drinken en dat geen woning zonder water is. Daarom heb ik daarover een aantal vragen aan de minister. Is de minister bereid om in een AMvB vast te leggen dat projectbesluiten voor de drinkwaterinfrastructuur kunnen worden aangewezen als van zwaarwegend maatschappelijk belang? Wordt overwogen om een instructieregel op te nemen in het Besluit kwaliteit leefomgeving waarmee provincies expliciet de taak krijgen om noodzakelijke besluiten te nemen over drinkwatervoorziening bij woningbouwprojecten? Hoe

beoordeelt de minister het voorstel om het gebruik van de ADC-toets verplicht te stellen bij drinkwaterprojecten die Natura 2000-gebieden raken in het belang van de woningbouwopgave? Hoe zorgt het kabinet ervoor dat gemeenten en provincies over voldoende capaciteit beschikken om ook drinkwatervoorziening tijdig mee te nemen in de ruimtelijke besluitvorming?

Voorzitter. Wij zijn blij met de ladder van verduurzaming. Wij zijn blij met meer ruimte voor woningbouw in dorpen en kleine kernen. Het schrappen van die ladder van duurzame verstedelijking van woningbouw helpt hier enorm bij. Een straatje erbij moet gewoon kunnen als een dorp daar behoefte aan heeft. Geen Haagse blokkades, maar lokale oplossingen. Ook juichen wij de vergunningsvrije bouw van mantelzorg- en familiewoningen toe. Dit is een wens van BBB die past bij noaberschap en zorgen voor elkaar. Maar we vragen wel welke voorwaarden precies gelden voor het vergunningsvrij bouwen van deze woningen. En hoe zorgt de regering dat vooral landelijke gemeenten voldoende ondersteuning krijgen om dit praktisch te realiseren? Want ik denk dat dat net ook de plek is waar heel veel plek is voor dit soort woningen.

Voorzitter. Laat ons ook slim omgaan met bestaande woningvoorraad. In optoppen, splitsen, woningdelen zit veel potentie. Dit kan snel en geeft ruimte aan mensen om zelf die oplossingen te creëren. We ontvangen wel signalen dat er veel onduidelijkheid bestaat over de voorwaarden voor splitsing en dat die ook weer per gemeente kunnen verschillen. Dit moet wat de BBB betreft anders. We pleiten voor een uniform beleid en ik ontvang hierop graag een reactie van de minister.

Betaalbaarheid is hét sleutelwoord voor de komende jaren. Iedereen roept op dat er gebouwd moet worden, maar wat heb je aan een nieuwbouwhuis van 4,5 ton als je dat helemaal niet kunt betalen. Het kabinet streeft naar de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 waarvan twee derde betaalbaar. Het wetsvoorstel voorziet in een verplichting om twee derde van de woningbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen: koop, middenhuur en sociale huur. Hoe voorkomt de minister dat projectontwikkelaars precies tot die grens bouwen zonder echt betaalbaarheid voor starters en gezinnen te bieden? Wat doet de regering om ook woningen in de lagere prijsklassen aan te jagen, zeker in regio's waar de koopkracht wat lager ligt?

Dan nog over de binding met de regio. Welke vormen van binding blijven geldig bij urgentie? Wordt dit duidelijk en werkbaar uitgelegd in de regeling zodat uitvoerders ook weten waar ze aan toe zijn?

Dan de derde pijler over regie en democratische controle. Laat een ding duidelijk zijn: regie is belangrijk, maar democratische controle is dat ook. Wat ons betreft hoort de gemeenteraad, de gekozen volksvertegenwoordiging, het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en niet alleen het college van B en W. Waarom is ervoor gekozen om deze belangrijke bevoegdheid bij het college te leggen en niet bij de gemeenteraad? Het gaat hier immers om een fundamenteel sociaal en maatschappelijk vraagstuk dat iedereen raakt.

Daarnaast vragen wij hoe de regering extra administratieve lasten voorkomt bij de overgang van woonvisies naar volkshuisvestingsprogramma's. Hoe worden gemeenten ondersteund bij deze omslag, zeker kleinere gemeenten met een veel beperktere ambtelijke capaciteit? Welke prestatie-indicatoren en concrete mechanismen worden ingebouwd om te toetsen of de wet ook leidt tot meer en meer betaalbare woningen? Hoe wordt de voortgang gemeten en hoe wordt bijgestuurd als doelen niet worden gehaald? Wanneer zijn gemeenten eruit om te bepalen wanneer gebouwd gaat worden? Wat is de termijn? Het moet wat BBB betreft echt sneller.

Tot slot, voorzitter. Deze minister was ook bij mijn maidenspeech aanwezig. Dat is inmiddels

alweer zo'n acht maanden geleden. Toen sprak ik over mijn drijfveren om de landelijke politiek in te gaan. In mijn tijd als gemeenteraadslid merkte ik namelijk dat Den Haag vooral dacht vanuit de Randstad en geen oog had voor de regio. Ik maakte me daar in die tijd echt flink druk om. Jongeren verlieten het dorp omdat ze geen betaalbare woning konden vinden. De leefbaarheid van het dorp kwam mede daardoor verder onder druk te staan en toch zei de provincie elke keer weer: het is een krimpgebied, we gaan niet bouwen. Er kwam na jaren wel een summiere beweging in, maar het bleef toch echt heel moeizaam.

Daarom tot slot mijn oproep aan de minister: vergeet de regio niet. Toen ik het kaartje zag met grootschalige woningbouwlocaties, dacht ik: daar gaan we weer, weer geen locaties in de regio. Ik begrijp die keuze wel, omdat we echt grootschalige woningbouw — en dan heb ik het over enorme woningbouw — ook niet moeten willen in de regio. Je moet bouwen wat passend is in een omgeving. Als ik heel eerlijk ben, zou ik een enorme woontoren in het mooie heuvelland niet willen. Daarom is het heel mooi om te zien dat de minister gisteren bijvoorbeeld aan Heerlen-Noord een bedrag van zo'n 20 miljoen ter beschikking heeft gesteld en dat dat wordt geïnvesteerd in woningen en de leefbaarheid in dit gebied. Er wordt door deze minister dus echt omgezien naar de regio. Wat mij betreft kan dat nooit genoeg zijn, maar er is in ieder geval een heel goed begin.

En nu echt tot slot, voorzitter. De BBB-fractie staat pal voor een Nederland waar wonen weer normaal wordt, niet onbereikbaar, niet ingewikkeld, niet voor een enkeling, maar voor iedereen, van dorp tot stad, van starter tot senior.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Beckerman van de SP voor een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Met het einde ben ik het natuurlijk helemaal eens: niet voor een enkeling maar voor elk. Ik ben het overigens ook eens met de oproepen uit de regio, al kom ik uit een andere regio. Laat ik even ingaan op dat mooie stukje "voor elk". Dat is belangrijk. U bent de zevende spreker vandaag en het mooie is dat vijf sprekers al gepleit hebben voor urgentie voor alle dakloze mensen op basis van de ETHOS Light-telling. Kinderen die in garageboxen slapen, komen ook met deze wet nog steeds niet in aanmerking voor een urgentie. Wil ook de zevende spreker van vandaag zich aansluiten bij het voorstel om alle daklozen op basis van de ETHOS-telling urgentie te geven?

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik heb ook die amendementen gezien. Het eerste wat ik dacht was wel: heel sympathiek, maar over hoeveel mensen gaat het dan wel niet als we dit gaan doen? We hebben veel te weinig woningen. Hoe moeten we dit gaan doen? Mijn vraag aan de minister zou dan ook zijn: hoe moet dit dan praktisch? Ik snap de oproep die er ligt, maar ik vraag me wel af hoe we dit met z'n allen gaan regelen bij zo'n enorm woningtekort.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die vraag begrijp ik. Daarom heb ik in mijn bijdrage ook aantallen genoemd. Er zijn onderzoeken naar gedaan. Volgens die onderzoeken heb je, als je 100.000 woningen per jaar bouwt, vier maanden nodig om alle mensen die met het amendement extra onder de wet vallen, onder dak te krijgen. Je kunt niet zeggen "woningen voor elk" en vervolgens zeggen: ja, maar niet voor die groep. Daar zit de crux. Als je zegt "woningen voor elk", dan moet dat ook gelden voor de mensen die nu op basis van deze wet niet in aanmerking komen voor urgentie.

De **voorzitter**:  
En uw vraag is?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wil de BBB dat uitgangspunt "niet voor een enkeling maar voor elk" ook daadwerkelijk vormgeven door te kiezen voor elk, en dus voor een amendement waarbij we ook de mensen die nu bijvoorbeeld in een garagebox slapen urgentie geven?

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dan ga ik in herhaling vallen, denk ik.

De **voorzitter**:

Dat is nooit goed.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

We zien om naar iedereen. Dat heb ik ook duidelijk benoemd. Ik sta ook niet negatief tegenover het amendement. Ik geef alleen aan dat ik daar wel een aantal vragen bij heb, vooral over hoe we het gaan doen. Er zitten al best wat urgentiecategorieën in dit wetsvoorstel. Ik voorzie zelf wel wat praktische problemen. Vandaar dat ik die beantwoording even wil afwachten. Daarna gaan we als fractie die afweging maken.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, tot slot.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan wil ik ook nog een praktisch probleem noemen dat je krijgt als je het niet doet. Ik denk dat het ook belangrijk is om dat te wegen. Stel, je doet het niet en je gaat uit van de wet zoals deze nu is. Dat betekent dat iedereen die in de opvang zit, of in ieder geval recht heeft op opvang, een urgentie kan aanvragen. Wat gebeurt er dan met al die mensen die nu niet in de opvang zitten, bijvoorbeeld omdat zij ervoor kiezen om op een vakantiepark te slapen of in een garagebox? Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat de opvang voor hen geen fijne of goede plek is. Een groot deel van deze mensen zal dan proberen naar de opvang te gaan. Dat betekent dat heel veel gemeenten dubbel geld zullen moeten gaan uitgeven, omdat ze ook hun opvang op orde moeten houden. Dat is wel een praktisch argument dat ik echt heel graag zou willen meegeven. Heb daar alstublieft ook oog voor. Als je die route maakt, zorg je ervoor dat gemeenten nog veel meer moeten gaan uitgeven en ook nog veel meer moeten gaan regelen.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Daar heb ik zeker oog voor. Daarom heb ik ook duidelijk aangegeven in mijn betoog vandaag dat het sneller moet, wat de BBB betreft. Dat geldt ook voor het bouwen van het aantal woningen en het versoepelen van regels rondom bijvoorbeeld mantelzorgwoningen, familiewoningen, het splitsen en het optoppen. Dat moet gewoon sneller. Daarom heb ik daar zelf ook een aantal amendementen voor ingediend. We kunnen natuurlijk wel de groep urgente mensen blijven vergroten, maar er zijn gewoon heel erg veel mensen in Nederland op zoek naar een woning. Je moet dan gaan kijken wie je dan wel of niet als urgent aanmerkt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we over naar de heer Mooiman van de PVV, die al even te wachten stond. Het woord is aan u.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Voor ons ligt het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet moet ervoor gaan zorgen dat we meer grip op de woningbouwopgave krijgen, door



sturing op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Hiervoor ligt de regierol nadrukkelijker bij de overheid en worden de verantwoordelijkheden van het kabinet en de minister vergroot. Dit is ook hard nodig. Er zijn op tal van terreinen verbeteringen nodig. In mijn eerdere rollen als gemeenteraadslid en Provinciale Statenlid kwam ik regelmatig situaties tegen waarin, ondanks een grote wens van gemeenten en hun inwoners, woningbouwprojecten niet van de grond kwamen door inhoudelijke en bestuurlijke geschillen en verschillen tussen overheidslagen. Hoognodige projecten die niet doorgingen, of in een slepend traject belandden dat meer dan tien jaar duurde voordat er enige vorm van duidelijkheid was of een project alsnog doorgang zou kunnen vinden. In een tijd van extreme woningnood, een wooncrisis, kunnen we ons dat simpelweg niet permitteren. Middels deze wet wordt er meer doorzettingskracht gecreëerd voor betrokken partijen en krijgt het Rijk de verantwoordelijkheid om projecten vlot te trekken wanneer deze dreigen te stagneren. We willen de minister daar ook echt aan gaan houden. Het is hard nodig om verschillende overheidslagen bij elkaar te brengen, willen we de woningnood effectief kunnen tegengaan. Wel leven er bij mijn fractie zorgen over hoe dit in de praktijk vormgegeven zal worden, bijvoorbeeld waar het gaat om fatale termijnen. Mijn collega van NSC noemde dat net ook al. Hoelang duurt het voordat de minister tussen provincies en gemeenten ingrijpt en zegt: nu is het genoeg? Hoe gaat de minister zeker stellen dat het Rijk ook daadwerkelijk de grip en controle binnen dit nieuwe systeem weet te behouden op de lange termijn?

Deze wet doet natuurlijk meer. Het is ook goed dat er met deze wet meer mogelijkheden komen als het gaat om de betaalbaarheidsopgave. Het is immers van belang dat we voldoende betaalbare woningen bouwen. Het principe "twee derde betaalbaar" wordt hiermee per regio ook als eis gesteld.

Waar het gaat om beroepsprocedures hebben we een grote slag te winnen. De inzet omtrent het verkorten ondersteunen wij dan ook. We hebben gezien waar die oneindige bezwaarprocedures toe kunnen leiden. Mensen die bijvoorbeeld net een woning bemachtigd hebben en die vervolgens, na lang wachten, de mededeling krijgen: het duurde te lang door bezwaar en beroep, de woning is helaas niet meer van u of u moet een nieuw contract tekenen dat gewoon veel en veel duurder is. Dat is voor niemand goed. Het is dan ook van belang dat we bezwaar en beroep zo veel mogelijk versnellen en waar mogelijk — en wenselijk, zeg ik erbij — beperken.

Voorzitter. Een ander punt dat wij kunnen steunen, is het afschaffen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De PVV heeft hier ook al eerder voor gepleit. Op 15 oktober 2024 heeft de PVV een motie ingediend om dit te onderzoeken en die motie werd ook aangenomen. De minister deed toen de toezegging de Ladder voor duurzame verstedelijking te willen schrappen en te zullen bezien hoe dit zou doorwerken. Daarna is er door de Kamer ook nog een motie aangenomen om een en ander buiten werking te stellen. Het is goed dat deze signalen uit de Kamer zijn opgepakt, want uiteindelijk is het schrappen van deze ladder van ontzettend groot belang voor het uitrollen van het concept van een straatje of misschien zelfs een buurtje erbij. Ik heb dat net van mijn collega's ook gehoord. Daarvoor is het cruciaal dat we in ieder geval de regelgeving tegengaan die dat in de weg zit. Het is dus goed dat de minister hiermee doorgaat.

Voorzitter. Waar we ten aanzien van dit wetsvoorstel grotere zorgen om hebben, zijn de urgentiecategorieën. Dit voorstel beoogt om een aantal categorieën verplicht te stellen, maar lijkt daarbij geen rekening te houden met het aankomende verbod op de voorrang voor statushouders. Voor dat laatste voorstel heeft de PVV hard gevochten. De PVV pleit al sinds jaar en dag voor het schrappen van de voorrang voor statushouders. Nu ons plan wordt overgenomen, is het belangrijk dat dit goed wordt uitgevoerd. Wij hebben ook een amendement ingediend dat ervoor zorgt dat statushouders onder geen beding voorrang kunnen krijgen, ook niet door gebruik te maken van een van de urgentiecategorieën in dit voorstel.

We hebben de afgelopen maanden namelijk veel berichten gezien van veelal linksere gemeentebesturen, die aangeven het verbod op de voorrang simpelweg niet te willen gaan uitvoeren dan wel te willen gaan omzeilen. De in dit wetsvoorstel opgenomen categorieën dreigen dat ook mogelijk te maken, waarmee het wetsvoorstel tot het schrappen van de voorrang voor statushouders onbedoeld zijn kracht zal verliezen. Ook de minister kan dit niet laten gebeuren. De schriftelijke beantwoording van de feitelijke vragen is daar ook duidelijk over. Gemeenten kunnen vergunninghouders nog wel met voorrang huisvesten op basis van andere kenmerken dan het zijn van vergunninghouder. Er worden immers verplichte categorieën opgenomen waaronder zij kunnen vallen.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van de heer Van Houwelingen.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

De heer Mooiman snijdt hiermee een belangrijk punt aan en dat is ook het probleem dat wij met deze wet hebben. Het zou bijvoorbeeld zo kunnen zijn — waarschijnlijk niet onder deze minister, want er komt straks een nieuw kabinet waar de PVV misschien ook niet in zit — dat een volgende minister deze wet gaat gebruiken om tegen gemeenten, misschien wel PVV-gemeenten, te zeggen: jullie moeten hier, via deze wet, statushouders vestigen. Is dit op zich niet al een reden voor de PVV om tegen deze wet, deze nieuwe dwangwet, te zijn?

**De heer Mooiman (PVV):**

Nee, deze wet regie is geen nieuwe dwangwet, want hij voegt in die zin een acht- of negental urgentiecategorieën toe die verplicht zijn voor gemeenten. Het gevaar zit 'm er wel in dat als je geen rekening houdt met het wetsvoorstel om de voorrang voor statushouders uit te bannen, om dat te gaan verbieden, je natuurlijk wel een probleem creëert, omdat er op andere categorieën alsnog aanspraak kan worden gemaakt om die mensen vervolgens met voorrang te huisvesten. Dat is gewoon niet de bedoeling.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Inderdaad, dat willen we allebei niet. Dat is niet de bedoeling. Maar de vraag is even of het straks kán gebeuren. Deze wet wordt wellicht door een ander kabinet straks gebruikt. Dan zit er misschien een PvdA-minister. Als ik de wettekst lees, met de instructiebesluiten en instructieregels, zou het straks zo kunnen zijn dat een nieuwe minister, omdat ze dat met elkaar hebben afgesproken, zegt: oké, deze regio moet ook statushouders huisvesten en dat kan het beste in die gemeenten gebeuren. Het Rijk besluit dat dan en via die getrapte interventie wordt dan tegen de provincie gezegd: jullie moeten die gemeenten dwingen om die statushouders te huisvesten. Volgens mij kan dat met deze wet. Dat is dan ook mijn vraag aan de heer Mooiman: klopt dat en ziet hij dat ook? En zo ja, is dat niet al voldoende reden om tegen die wet te zijn?

**De heer Mooiman (PVV):**

Daarom is het ook zo belangrijk dat het amendement dat wij hebben ingediend, wordt aangenomen. Dat is juist om dit te voorkomen. Anders hoeft er niet eens een escalatieladder, of hoe je het wilt noemen, gevolgd te worden. Dan zouden gemeenten simpelweg kunnen besluiten om dit als omweg te gebruiken. Zoals ik al zei, is dat niet wenselijk en niet de bedoeling.

**De voorzitter:**

De heer Van Houwelingen, tot slot op dit punt, en graag wel in de vorm van een vraag.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Oké, in de vorm van een vraag. Kan ik hieruit het volgende concluderen? Stel dat het amendement niet wordt aangenomen en die dreiging in de wet blijft zitten, gaat de PVV dan

tegen deze wet stemmen, al was het maar vanwege het punt waarover we het net gehad hebben?

De heer **Mooiman** (PVV):

We vinden het natuurlijk hartstikke belangrijk dat dit amendement wordt aangenomen. Daarom hebben we het ook ingediend. Ik hoor zo graag wat de minister van deze situatie vindt. Er is mij ter ore gekomen dat er wat kritiek op het amendement zou zijn, maar voor ons is het inderdaad heel erg belangrijk dat het wordt aangenomen. We gaan er ook van uit dat het amendement wordt aangenomen, en anders zullen we het daarover met elkaar moeten hebben.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Bent u aan het eind van uw betoog? Zo niet, gaat u dan verder.

De heer **Mooiman** (PVV):

Nee, voorzitter, ik ga nog even door. Dit amendement is dus heel belangrijk voor ons, want wij vinden het echt belangrijk dat die voorrang wordt gestopt.

Wij hopen natuurlijk dat deze wet de woningbouw verder op gang brengt. We zijn nog niet bij de 100.000 woningen per jaar. Vorig jaar werden er 82.000 woningen toegevoegd, waarvan 69.000 nieuwbouw was en de rest transformaties. We zien de goede kwaliteiten van deze wet zeker zitten. We begrijpen dat dit een mooie eerste stap kan zijn van deze minister om meer vaart in de woningbouw te krijgen, maar we krijgen graag nog antwoord van de minister op onze vragen, om zo onze twijfel weg te nemen en ervoor te zorgen dat het een sluitend voorstel wordt.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Er spoeden zich nu mensen. Zij waren helemaal verrast dat u al klaar was.

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

Ik miste de betaalbaarheid in het betoog van de heer Mooiman, maar misschien ligt dat aan mij. Ik zou graag twee dingen van de heer Mooiman willen weten. Als hij net als de GroenLinks-Partij van de Arbeidfractie wil dat er voldoende sociale huurwoningen zijn, is hij het dan met mij eens dat je dat beter op gemeentelijk niveau kan doen dan hoe het nu in de wet staat? En is hij het ermee eens dat het netto aantal sociale huurwoningen naar aanleiding van deze wet een plus moet zijn? Op dat punt heeft mijn fractie twee amendementen ingediend. Ik ben benieuwd hoe de PVV-fractie daarnaar kijkt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat vind ik een goede vraag. Ik heb de discussie hierover inderdaad net gevolgd. Voor ons is het heel erg belangrijk dat er daadwerkelijk wordt gestuurd. We hebben daar nu nog onze twijfels bij. We hebben daarover ook vragen aan de minister gesteld. Of het nou gaat om de vraag wanneer een project stagneert en vastzit of om de 30% betaalbaar, we begrijpen de gedachte achter de 30% en de differentiatie natuurlijk. Daar staan we ook achter, maar we moeten natuurlijk wel meer sociale huurwoningen bouwen dan in het verleden. Nogmaals, ik hoor graag van de minister een onderbouwing bij hoe zij tegen de cijfers aankijkt en hoe zij aankijkt tegen hoe de sturing wordt vormgegeven, zodat we geen eindeloze discussie krijgen waarin gemeenten zaken op elkaar afschuiven.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Misschien heb ik het me ingebeeld, maar ik dacht dat ik de heer Mooiman positief zag reageren toen ik het had over dakloosheid en dakloze mensen op basis van de ETHOS

Light-telling voorrang geven. Ik ben benieuwd of dat zo was en of de heer Mooiman bereid is onze amendementen daarop te steunen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Er zijn een aantal amendementen daarop ingediend. We zullen ze natuurlijk sowieso allemaal per stuk moeten bekijken. Ik vind het hartstikke belangrijk dat mensen daadwerkelijk onderdak kunnen vinden. Urgentie kan een van de oplossingen zijn. We zien dat er in het wetsvoorstel voor een beperkte groep een oplossing wordt geboden maar nog niet voor alle groepen. Tegelijkertijd hebben we nog onze vraagtekens bij hoe dit in de praktijk ingevuld kan worden. We zouden ook daarop een reflectie van de minister willen. We vinden dit punt natuurlijk belangrijk, maar we horen graag van de minister hoe zij hiertegen aankijkt en of dat praktisch in te vullen is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we over naar de volgende spreker. Dat is de heer Peter de Groot van de VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. Het spreekgestoelte staat wel heel hoog; het mag ietsje naar beneden. Zo ja, hartelijk dank. We gaan beginnen! Ik word nu een beetje uitgelachen door de collega's in de zaal, maar zij zijn al een poos bezig, terwijl ik zit te wachten sinds vanmorgen 10.15 uur. Het is 17.00 uur nu ik eindelijk aan de slag mag. Hoewel ik al een aantal keer heb geïnterrupteerd, dus we zijn al met elkaar aan de slag.

Voorzitter. De woningmarkt zit muurvast; het is vandaag hier al vaak gezegd. In elke straat, in elk dorp en in elke stad zie je de gevolgen daarvan: jongeren blijven langer thuis wonen, starters stellen hun toekomst uit en ouderen blijven noodgedwongen in hun te grote huis zitten omdat er geen passende woning in de buurt is. Iedereen kent wel iemand die wacht. Levens worden gepauzeerd in afwachting van woonruimte. De cijfers bewijzen het: er is een tekort aan 450.000 woningen in Nederland. Maar het gaat niet alleen maar om het tekort in cijfers; we moeten ook bouwen waar behoefte aan is. Sluit het aanbod aan op de vraag? Het antwoord daarop is volmondig "nee". Er is een tekort aan doorstroming voor senioren, aan woningen voor ouderen waar ook zorg mogelijk is. Er is een tekort aan betaalbare eengezinswoningen, zowel in de huursector, waar veel woningen verdwijnen, als in de koopsector. Je kunt rustig zeggen dat er juist in de koopsector een gapend gat is. Koopwoningen die een gemiddeld gezin in Nederland met zijn inkomen niet meer kan betalen. Het is eigenlijk allemaal nauwelijks meer echt. Het zorgt ervoor dat veel mensen met een woning vastzitten, niet een volgende stap kunnen zetten of überhaupt — laten we daar maar eens mee beginnen — een eerste stap. Er moeten daarom echte doorbraken komen om de woningmarkt weer te laten werken voor mensen.

Vandaag behandelen we — "eindelijk" zou ik willen zeggen — het wetsvoorstel over de versterking van de regie op de volkshuisvesting; een wetsvoorstel dat ervoor moet zorgen dat de overheid meer regie heeft op hoeveel er waar voor wie wordt gebouwd. Deze wet moet ervoor zorgen dat Rijk, provincies en gemeenten samen de regie nemen voor de zo broodnodige woningbouwopgave. Die opgave is namelijk groot; ik gaf het al aan. Het tekort is 450.000 woningen — ik zeg het nog maar een keer — en elk jaar moeten er minimaal 100.000 woningen worden gebouwd. Dat is iets wat in ieder geval de afgelopen vijf jaar jaarlijks niet is gelukt. Daarom spreekt de VVD bij deze wet in plaats van over versterking van de regie op de volkshuisvesting liever over versterking van de regie op het bouwen.

Er zitten in deze wet, die de regie neemt op het bouwen, een heel aantal goede elementen, maar er zitten ook onderdelen in waarover de VVD minder te spreken is. Ik zal beginnen met de positieve punten uit de wet en daarna wat aandachtspunten langslopen.

De **voorzitter**:

Voordat u daartoe overgaat, is er een interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De heer De Groot zei iets wat mij erg aansprak, namelijk dat je de juiste dingen moet bouwen. Is hij het met D66 eens dat we zouden kunnen proberen om voor groepen zoals jongeren en ouderen bepaalde doelen te stellen in gemeenten, zodat gemeenten ook gaan bouwen voor die groepen en niet alleen maar eengezinswoningen bouwen, waar veel minder behoefte aan is, maar misschien wel meer geld aan wordt verdiend? Ik heb dit ook al aan de minister gevraagd en ga later naar haar antwoord luisteren. Ook heb ik er een motie over klaarliggen.

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

Dank aan de heer Vijlbrief voor de vraag. Ik denk dat het heel belangrijk is dat dat gebeurt. Als ik de wet goed bestudeerd heb, komt er een verplichting om een woningbouwplan, een woonvisie of een volkshuisvestingsprogramma te schrijven waarin je dat soort dingen opneemt. Maar ik zou de heer Vijlbrief willen meegeven dat er in die motie vooral moet staan hoe je dat dan doet. Hoe zorg je ervoor dat ouderen uiteindelijk die stap gaan zetten, zodat de trein op gang komt en de starter kan starten? Ik denk dus dat er meer nodig is, maar elke gemeente zou een woningbouwplan of een woonvisie moeten hebben waarin dit opgenomen staat. Dan is het nog geen werkelijkheid, maar het helpt wel bij het nadenken over hoe je het in je gemeente voor elkaar krijgt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder.

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

Ik start met de woningbouwlocaties. Die zijn een voorwaarde om überhaupt te kunnen bouwen. Het is zo'n beetje de nationale hobby van de VVD om het over woningbouwlocaties te hebben. Er moeten er namelijk voldoende zijn. Met deze wet kan het Rijk makkelijker doorpakken als er discussies zijn over bouwlocaties. Indien nodig kan de minister woningbouwlocaties aanwijzen. De VVD heeft de afgelopen jaren hard gestreden om de bouwproductie radicaal op te krikken door steeds maar weer de noodzaak te benadrukken van het buitenstedelijk bouwen, meer locaties aan de randen van steden en grote, Vinex-achtige locaties. Maar dan ... Voorzitter, ik word helemaal zenuwachtig van mevrouw Beckerman, die staat te wachten bij de interruptiemicrofoon.

De **voorzitter**:

Dat zou u niet moeten worden, want de mensen die willen interrumpen krijgen pas het woord nadat ik ze dat gegeven heb. Ik was eigenlijk op zoek naar een goed moment voor een pauze in het verhaal.

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

Oké. Dan stop ik even.

De **voorzitter**:

Volgens mij was mevrouw Beckerman van de SP eerst voor een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wist niet dat ik zo intimiderend overkwam. Ik heb heel veel amendementen voorbij zien komen, waarvan ik dacht "mooi" of "ach, kan ik wel begrijpen". Maar er was er ééntje waarvan ik, toen ik 'm opende, dacht: "O, dit is echt ... Hier springen de tranen me toch wel van in de ogen." Dat was een amendement van de heer De Groot. Ik denk dat hij weet waar het over gaat, namelijk over het stoppen van de verplichte urgentie voor ex-gedetineerden. De reden waarom ik daarvan schrok, is dat uit heel veel onderzoeken blijkt dat recidive —

dat is het in herhaling vallen, het weer crimineel worden — juist toeneemt als je geen dak boven je hoofd hebt. Als je die verplichte urgentie wegneemt, bestaat daar een heel grote kans op. Ik wil toch een beetje in het hoofd van de heer Peter de Groot kunnen kijken. Waarom dit amendement?

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

Ik wilde daar later in mijn bijdrage op ingaan, maar het is fijn dat u het vraagt, want dan kan ik dat nu doen. We zijn daar zelf minder enthousiast over, niet zozeer omdat we het willen verbieden. Dat vragen wij niet. We zeggen alleen: neem niet verplicht een urgentiecategorie op. Wij zien als VVD namelijk dat niet elke ex-gedetineerde per se in een sociale huurwoning zou hoeven wonen. Een ex-gedetineerde kan ook in een middenhuurwoning wonen, kan ook naar het huis dat diegene al heeft, of terugkeren bij wie die woont. Die kan ook in een koopwoning terechtkomen. Het hoeft niet per se een sociale huurwoning te zijn. Wij erkennen in sommige gevallen zeker de kwetsbare positie waarin ex-gedetineerden terecht kunnen komen, maar — ik maak het antwoord gelijk even af — zij moeten niet per se de mensen die allang op een wachtlijst staan voorbij. De VVD ziet dan liever dat we eerst een tijdelijke, flexibele woonruimte regelen en dat ex-gedetineerden daar terechtkunnen. Die moeten we ook voor heel veel andere aandachtsgroepen regelen. Het gaat dus sec over het landelijk in elke gemeente opnemen van een urgentiecategorie. Als gemeenten daar uiteindelijk zelf voor kiezen, dan gaat de VVD daar niet voor liggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dat is denk ik iets te makkelijk. De heer De Groot heeft gelijk als hij zegt dat niet iedere gedetineerde naar een sociale huurwoning wil of hoeft, maar er zijn ook veel gedetineerden die dat wel moeten. Uit onderzoek blijkt — ik herhaal het nog maar een keer — dat de kans op recidive enorm groot is als je mensen niet in een stabiele situatie terecht laat komen. Ik snap het amendement gewoon niet. Als je zegt dat niet elke gedetineerde dat hoeft, dan hoeft je niet zo'n amendement in te dienen. Als je wil dat gemeenten dat regelen, dan maak je het, denk ik, eigenlijk veel moeilijker. Dan moeten al die gemeenten dit los van elkaar gaan regelen, terwijl je het ook nu vanuit humaan oogpunt via de wet kunt regelen. En inderdaad, niet elke ex-gedetineerde hoeft daar gebruik van te maken, maar dan heb je wel de basis in de wet gelegd. Er staat al een rij klaar om hierop te interrumperen, zie ik. Zou de heer De Groot nou echt niet die afweging willen meenemen? Er zijn heel veel mensen die hier echt tegen te hoop lopen. Dit is een groep die je makkelijk kan wegzetten, maar daar kun je ook heel veel problemen mee veroorzaken voor mensen in de buurten waar die mensen dan terechtkomen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De interrupties moeten echt korter, anders ga ik ze als twee rekenen. De heer De Groot.

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

Ik onderschrijf wat mevrouw Beckerman daarover zegt. Het enige verschil is dat wij zeggen dat het best wel oneerlijk is als ex-gedetineerden mensen voorbijgaan die bijvoorbeeld al tien, twaalf, veertien jaar op de wachtlijst staan. Dat kan zelfs wat oproepen bij mensen: waarom gaat die ex-gedetineerde mij voorbij? Dat kan het oproepen. Ik zeg hier niet — dat wil ik hier nadrukkelijk zeggen — dat wij ze niet moeten huisvesten. Dat zeg ik niet. Ik heb alleen in mijn eerste reactie gezegd dat tijdelijke huisvesting een hele goede oplossing zou kunnen zijn om ex-gedetineerden te kunnen huisvesten. Dat geldt ook voor andere aandachtsgroepen; dat heb ik hier in de Kamer al vaker betoogd. Ik wil alleen voorkomen dat een ex-gedetineerde, juist ook bij re-integratie, wordt aangekeken op het feit dat diegene voorrang heeft gekregen op een sociale huurwoning terwijl dat in sommige gevallen helemaal niet nodig is.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman met haar zevende interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat gaat rap, voorzitter. Dit vind ik dus een lastig punt. U zegt "elkaar voorbijgaan". Dat is in de huidige situatie de realiteit. Mensen concurreren nu om schaarste. Maar dat is toch juist een argument om veel meer sociale huur toe te voegen. Dat is precies waar heel veel, vaak wat linkse, partijen hier voor pleiten. Dan hoeft u namelijk niet meer te concurreren in schaarste. Dan zorgt u dat het recht op huisvesting belangrijk is. We moeten dus niet een recht afpakken van de ene kwetsbare groep; we moeten er juist voor zorgen dat het recht op wonen voor iedereen gaat gelden.

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

Mevrouw Beckerman zegt nu twee dingen ineens. Ze vraagt hoe we omgaan met de voorrang voor ex-gedetineerden en tegelijkertijd zegt ze: je moet veel meer sociale huurwoningen bouwen, want dan hebben we het hele probleem niet. Ik zal u dit zeggen: als we veel meer middenhuur en betaalbare koopwoningen bouwen, dan stromen er veel meer mensen door vanuit een sociale huurwoning, en dan worden de wachtlijsten ook korter. Ik wil toch even gezegd hebben dat u mij hier in de Kamer nooit heeft horen zeggen dat we geen sociale huurwoningen met elkaar moeten bouwen. Maar als we het aanbod vergroten, dan hebben we al die urgentiecategorieën misschien helemaal niet nodig. Stel, we lopen naar buiten en er staan tien sociale huurwoningen leeg. Als we gewoon kunnen kiezen, dan hebben we al die bepalingen niet nodig. De VVD ziet wel degelijk dat we in sommige gevallen moeten werken met urgentiecategorieën, omdat er nu een schaarste is aan sociale huurwoningen. We vinden niet dat je dat moet afdwingen bij gemeenten. Gemeentes hebben wel de keuze om voor flex te kiezen. Tegelijkertijd pleiten wij heel sterk voor een sterk middensegment, omdat dat bijdraagt aan het oplossen van het grote probleem van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De **voorzitter**:

Dan is het woord aan de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA; dit is zijn zevende interruptie.

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

De partij van de heer De Groot en mijn partij denken anders over hoe hard mensen gestraft moeten worden en over de vraag of dat een doel op zich is. Dat weet ik. Maar ik had het gevoel dat de VVD en GroenLinks-Partij van de Arbeid best wel hetzelfde dachten over de re-integratie van mensen, namelijk dat je mensen snel moet huisvesten en een plek moet geven, zodat ze snel aan het werk kunnen en weer mee kunnen doen. Maar het amendement van de heer De Groot vind ik inhoudelijk heel erg onverstandig, omdat het dat juist ondermijnt. Dat lijkt mij onverstandig, omdat het de veiligheid in het gedrang kan brengen doordat mensen eerder dakloos worden. Maar ik vind dat er ook een verkeerd sentiment onder zit, namelijk dat het feit dat mensen geen woning kunnen vinden ook nog eens de schuld van ex-gedetineerden zou zijn. Ik mag toch hopen dat dat niet het onderliggende sentiment van dit amendement is. Daar heb ik namelijk wel heel erg veel moeite mee. Begrijpt de heer De Groot dat dit amendement zo over kan komen?

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

Ja, maar ik heb uitgelegd hoe het over moet komen en wat mijn bedoeling hiermee is. Dat heb ik in meerdere interrupties gedaan. Ik heb niet gezegd dat ex-gedetineerden niet gehuisvest moeten worden. Dat kan ook in tijdelijke woningen. Maar ik denk dat het wel heel erg belangrijk is dat we ervoor zorgen dat de wachtlijsten, die nu soms wel langer dan tien jaar zijn, niet oplopen. We concurreren inmiddels op de wachtlijsten. Ik heb net een interruptiedebatje met de heer De Hoop gehad. Hij wil nog veel meer sociale woningbouw realiseren, maar ik denk dat we heel veel sociale woningbouw hebben; laten we die goed inzetten en laten we wat bijbouwen. Dan komen we ook op het aantal dat we nodig hebben

in Nederland, volgens het onderzoek van ABF Research met de 29% waar de heer Grinwis ook altijd aan refereert. Als we dat gewoon voor elkaar krijgen, maar ook voor elkaar krijgen dat we veel meer middensegment bouwen, dan hebben we veel minder van deze discussies, want dan gaan die wachtlijsten slinken. Nee, dat sentiment zit er dus niet onder. Ik zeg ook niet dat gemeenten het niet mogen doen. Ik zeg ook niet dat we ex-gedetineerden niet in tijdelijke woningen kunnen huisvesten. Dat zeg ik allemaal niet. Ik wil alleen dat we geen verplichte urgentiecategorie opnemen voor gemeenten.

**De voorzitter:**

Dit is de laatste interruptie van de heer De Hoop.

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

De heer De Groot zegt: ik wil ook meer sociale huurwoningen. Ik zal maar niet herhalen wat zijn citaat was, wat hij als eerste zei toen deze wet door de heer De Jonge werd ingevoerd, maar toen dacht de VVD er toch anders over. Ik vind het heel ingewikkeld dat een partij die de afgelopen tien jaar behoorlijk het mes heeft gezet in de sociale woningbouw, elke keer op zoek is naar groepen die de schuld krijgen van de wachtlijden. Als het niet de statushouder is, dan is het nu de ex-gedetineerde. Ik wil tegen de heer De Groot van de VVD zeggen: als je daadwerkelijk wil dat mensen minder in de wachtlijd zitten, dan moet je investeren in de sociale woningbouw. Ook heel veel middengroepen zouden eigenlijk in een sociale huurwoning moeten zitten.

**De voorzitter:**

En uw vraag is?

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

Ik verwacht van de VVD dat ze die middengroepen niet tegen elkaar opzet en dat ze juist ook in de sociale huur investeert, zodat de mensen die daar eigenlijk ook in zouden horen, zoals de leraren die daar vroeger ook in zaten, daar gewoon een plek kunnen krijgen.

**De voorzitter:**

En uw vraag is? U stelt geen vraag. Een interruptie is een korte vraag. Als u wilt afronden met een vraag, dan geef ik daarna het woord aan de heer De Groot.

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

Ziet de VVD dat na tien jaar afbraakbeleid van de sociale sector ook eindelijk in?

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

Ik vind dit echt een ongelofelijke vraag. Ik voer hier echt al drieënhalve jaar debatten met de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid. U heeft mij nooit, werkelijk waar nóóit, horen zeggen dat er in de woningbouwopgave geen sociale huurwoningen bij moeten komen. Dat heeft u mij echt nooit horen zeggen. Nu begint u over afbraakbeleid. Ik heb de heer De Hoop de afgelopen jaren werkelijk waar nog nooit voor koopwoningen horen pleiten, voor betaalbare koopwoningen. Dat kan ik ook zeggen. Dan zegt de heer De Hoop: dat is niet waar. Maar laten we elkaar dan ook niet de maat nemen over wat wel en niet waar is. Het is niet waar dat ik hier niet zou hebben gezegd dat we ook sociale huurwoningen bij moeten bouwen. Laten we dit dus niet doen.

**De voorzitter:**

Volgens mij was de heer Van Houwelingen aan de beurt. Maar ging dat ook over hetzelfde punt? Want ik begrijp dat de heer Grinwis een interruptie heeft op hetzelfde punt. Vindt u dat goed, meneer Van Houwelingen? "Dat is prima", hoor ik. Dan is het woord aan de heer Grinwis.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dubbel dank. En toch: valt de VVD hier niet door de mand als partij van law and order? We weten allemaal hoe een crimineel een crimineel blijft. In de woorden van onze immer eloquent formulerende justitiewoordvoerder, Mirjam Bikker: geen woning, geen wijf, geen werk. En wat doet de VVD hier? Die neemt het zicht op een woning weg. Als je een veilig land wil hebben, dan is dit toch een oliedom amendement? Is de heer De Groot bereid om dit amendement te heroverwegen?

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

Over het eerste stuk, "geen woning", zeg ik: onzin. Als de heer Grinwis goed geluisterd had naar de interruptiedebatjes die ik met mevrouw Beckerman en de heer De Hoop heb gehad, had hij geweten dat ik nooit heb gezegd dat een ex-gedetineerde geen woning zou moeten krijgen. Dan kan het gaan om een eigen koopwoning, of iemand kan bij iemand in huis wonen — dan is er misschien al een man of vrouw bij, om terug te komen op wat de heer Grinwis zegt — of iemand kan wonen in een tijdelijke woning die we organiseren, of iemand kan waar dan ook wonen. Dit gaat puur over de vraag of elke gemeente verplicht een urgentieregeling moet hebben voor ex-gedetineerden. Dat is een hele andere discussie. Dat is werkelijk waar een hele andere discussie.

Daar komt ook bij dat gemeentes dit wel mogen doen; dat geldt ook voor heel veel andere urgentiecategorieën. Degenen voor wie dat niet geldt, zou ik willen helpen met tijdelijke huisvesting. Die tijdelijke huisvesting hebben we ook nodig voor starters en statushouders. Er zijn heel veel andere groepen die tijdelijke huisvesting nodig hebben omdat die wachtlijsten zo lang zijn. Dit is dus een rond verhaal, meneer Grinwis. U kunt dat wel betogen, maar ik ben niet bereid om het amendement in te trekken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is jammer. Toch doe ik nog één poging. Heeft deze woordvoerder van de VVD, de heer De Groot, mijn gewaardeerde collega, één burgemeester gevonden in Nederland — die kan misschien ook lid zijn van zijn partij — die fan is van dit amendement? Ik kan het me niet voorstellen. De heer De Groot gaat namelijk niet in op het punt van het risico op recidive. De ChristenUnie is een partij die genade met een hoofdletter schrijft en mensen een tweede kans gunt. Maar zelfs vanuit de liberale visie van de heer De Groot, waarbij je redeneert vanuit welbegrepen eigenbelang, moet je twee keer tot tien tellen voordat je bedenkt of je dit echt wil. Want de consequentie van dit amendement kan zijn dat mensen die uit de bajes komen en hun straf hebben uitgezeten, toch weer terugvallen in het gedrag dat de heer De Groot en ik niet willen zien.

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

De heer Grinwis noemt allemaal effecten die ik niet zie. Dat heb ik net ook uitgelegd. Daarover verschillen we echt van mening. Die ex-gedetineerde kan namelijk wel degelijk naar een, in dit geval tijdelijke, sociale huurwoning. Die kan wel degelijk naar een middenhuurwoning, een woning in de vrije sector, een koopwoning of terug naar een huis dat er al is. Dit is dus een voorstelling van zaken die de VVD helemaal niet kan volgen. Ik ben het ermee eens dat we ervoor moeten zorgen dat er voldoende tijdelijke huurwoningen zijn. Dat geldt ook voor statushouders en allerlei andere groepen die we moeten huisvesten en waar we geen verplichte voorrang voor willen regelen met elkaar. Dan kan het nog steeds zo zijn dat gemeente x, y of z zegt: ik neem die urgentiecategorie wél op. Het is dan aan die burgemeester — u vraagt namelijk naar burgemeesters — en aan dat college om dat te doen. Ik ga hier niet een amendement indienen om dat te verbieden; dat is heel wat anders.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

De Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het straks natuurlijk mogelijk — dat zegt u zelf — om vanuit het Rijk en de provincie rechtstreeks in te grijpen in de gemeentelijke woningmarkt. Mijn vraag is hoe de VVD daartegen aankijkt. Dat is toch planmatig sturen van

bovenaf? De VVD zegt een liberale partij te zijn. De VVD is volgens mij ook de partij die zegt vóór een sterke lokale democratie te zijn. Denk aan het huis van Thorbecke: de eerste bestuurslaag wordt gepasseerd. Daarmee wordt met deze wet mogelijk ook de lokale democratie gepasseerd. Hoe kijkt u daartegen aan, vraag ik via de voorzitter.

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

De VVD ziet dit als een wet die als een soort marktmeester optreedt. We hebben gezien dat de optelsom van datgene wat de gemeentes hebben gebouwd, weliswaar in overleg met de provincies, erop neerkomt dat we 450.000 huizen tekortkomen. Wat de fractie van de VVD betreft, is deze wet op een dusdanige manier gemaakt dat de bestuurders in de provincies en de gemeenten er ook daadwerkelijk mee aan de slag moeten. Zij moeten daadwerkelijk met elkaar in overleg gaan over de vraag hoe ze de opgave die er ligt met elkaar gaan regelen. Wij stellen eigenlijk alleen maar een aantal eisen wat betreft wat we graag zouden zien. Als er dan niet geleverd wordt — dat zeg ik dan ook gelijk maar — en niet gebouwd wordt, dan moeten we hier vanuit het Rijk wel degelijk doorpakken, want we hebben dat tekort nog steeds hartstikke staan. Dus het is een marktmeesterwet. Het is een wet om te zorgen dat het beter wordt — het verleden heeft niet laten zien dat het automatisch gaat — maar het is niet een dergelijke rigide wet dat de bestuurslagen in het land er niet mee uit te voeten zouden kunnen.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

Ik denk dat het meer is dan een marktmeester. Het is een vorm van centrale planning. Dan mijn tweede vraag hierover. Is het voor de VVD niet zorgelijk dat daarmee de lokale democratie wordt gepasseerd? Straks kan het, denk ik, gebeuren dat op basis van deze wet, deze dwangwet — wij denken dat dit een nieuwe dwangwet is — bijvoorbeeld tegen de gemeente Bloemendaal of de gemeente Wassenaar — dat zijn typische VVD-gemeenten die bijvoorbeeld niet willen dat er meer sociale huurwoningen komen, die niet een nieuwbouwlocatie willen aanwijzen — wordt gezegd: dat moet u doen. Misschien komt er wel een links kabinet. Bent u daar niet bezorgd over? Dat begrijp ik dus niet.

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

Ik ben vooral bezorgd over het feit dat we 450.000 huizen te kort hebben en vind dat we daar wat aan moeten doen. Verderop in mijn betoog staat nog waarom de VVD ook vindt dat dit eigenlijk wet regie op bouwen zou moeten heten. Ik ben heel enthousiast over een aantal dingen die daarover gaan. Als je wat doet met elkaar — dat is altijd zo — als je met elkaar zegt "provincies en gemeenten, jullie moeten wat doen", dan heb je daar natuurlijk altijd bestuurlijk overleg over, maar je moet ook regelen met elkaar wat je doet als het niet gebeurt. De heer Van Houwelingen zal wel denken "waar is dit allemaal voor nodig?", maar we hebben 450.000 huizen te kort en hoe lossen we dat op zonder ons daarmee te bemoeien als Rijk? Dat is toch wel heel erg ingewikkeld, dus dat moeten we echt doen.

De **voorzitter**:

De heer Van Houwelingen, tot slot op dit punt.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

Ja, tot slot. Ik denk dat deze wet dat probleem — dat zal ik straks betogen — alleen maar erger maakt. Maar los daarvan verbaast het me dat de VVD blijkbaar accepteert dat de eerste bestuurslaag, onze lokale democratie, dus straks niet alleen straks op asiel met de Spreidingswet, maar ook op dit terrein gepasseerd kan worden en dat de VVD dat ook voor lief neemt. Dat is iets wat mij dus verbaast. Maar oké, het is verder geen vraag, maar het verbaast me wel.

De **voorzitter**:

Nee, het is verder geen vraag. Meneer De Groot.

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

Een korte reactie, voorzitter. Het kan u verbazen, maar het is nog altijd de gemeente die de bouwvergunning of de omgevingsvergunning, zoals het tegenwoordig heet, verleent. Ze zijn wel degelijk nog steeds bestuurlijk verantwoordelijk, dus dat zit hier niet in. Maar ja, wij zijn heel erg blij dat op sommige plekken — dat is in Nederland al gebeurd; kijk bij Gnephoek — de minister heeft doorgepakt om het probleem op te lossen in Nederland. Daar zijn we heel erg blij mee.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Welzijn van NSC voor een interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik denk dat ik een van de weinigen in deze Kamer ben, als ik alle interrupties zo meekrijg, die toch echt gehoord heeft dat de heer De Groot van de VVD gezegd heeft dat hij staat achter de aantallen en de percentages uit deze wet. Dat betekent dat alle categorieën versneld moeten worden. De vraag die ik daaraan koppel is hoe de VVD aankijkt tegen het amendement van Nieuw Sociaal Contract over de fatale termijnen. Je ziet bijvoorbeeld dat in de commissie STOER nog een hele stap verder wordt gegaan met de *lex silentio positivo*, wat zo iets wil zeggen als: als u de termijn niet gehaald heeft, is de vergunning verleend. Nieuw Sociaal Contract zegt: dat is misschien een brug te ver. Daar moet een minister tussen kunnen zitten, die uit een waaier aan instrumenten kan kiezen op welke manier zij de knoop zou willen doorhakken. Hoe staat de VVD tegenover dat amendement?

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

Misschien in brede zin, want ook collega Wijnen-Nass heeft wat amendementen ingediend die gaan over hoe je dingen sneller en beter kunt doen. Ik weet dat mevrouw Welzijn van NSC daar ook bijna op afgestudeerd is, zou ik bijna willen zeggen, dat zij heel erg bezig is met die versnellingsaanpak, fatale termijnen, maar ook inzicht in wat de problemen zijn en hoe we dingen kunnen versnellen met elkaar. Alles wat daartoe bijdraagt, daar kijkt de VVD in de basis positief tegenaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

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

Voorzitter. Ik was op pagina 2 van mijn bijdrage en ik heb er nog een paar, dus ik ga snel verder. Ik was bezig met de bouwlocaties. Ik wilde er toch maar wat noemen: Rijnenburg, Almere Pampus, Gnephoek. Juist bij die locaties is namelijk gebleken dat het soms nodig is om als Rijk, als minister, bij bestuurlijk getreuzel, zeg ik maar even tegen de heer Van Houwelingen, door te kunnen pakken. We zien het in Rijnenburg. Ja, daar zegt Utrecht gewoon: we bouwen nu alleen nog binnenstedelijk, voor de stad. Maar voor de middengroepen is het bouwen in Rijnenburg gewoon heel erg nodig, want daar kan je 25.000 woningen bouwen. Dat is harde noodzaak, omdat daar dus juist die eengezinswoningen en betaalbare koopwoningen kunnen worden gebouwd, iets wat niet makkelijk binnenstedelijk kan en wat Utrecht nu dus ook niet doet. Dat bouwt daar sociale huur en middenhuur en niet betaalbare koop en dat is toch echt een groot probleem. Vandaag bij de stemmingen is mijn motie aangenomen die de minister verzoekt om in gesprek te gaan met de gemeente Utrecht om eerder dan in 2035 te gaan bouwen in Rijnenburg.

Ik zal een klein stukje overslaan, omdat we het daar al over gehad hebben. Het uitschakelen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is ook een notoire wens van de VVD, ondersteund met moties. Het zit in het wetsvoorstel; dat is heel goed, zou ik willen zeggen. Maar is dit voldoende om de termijn voordat er gebouwd wordt terug te brengen van tien jaar naar zeven jaar? Daarvoor is wat ons betreft misschien wat meer nodig. Het recht op

bezwaar maken weegt nu soms zwaarder dan het recht op het hebben van een woning. De VVD komt daarom met een aanvullend voorstel om de drempel voor het maken van bezwaar te verhogen. De kosten die gepaard gaan met het maken van bezwaar vormen nu namelijk geen hobbel, geen gedachtesprong als: "Zou ik dat bezwaar nou wel maken? Is het punt dat ik maak wel echt terecht?" Daarom komt de VVD met het voorstel om de griffiekosten flink te verhogen. Het amendement van mijn collega Meulenkamp wil de griffiekosten in het bestuursrecht voor bestuurlijke zaken ten aanzien van omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bestemmingsplan en projectbesluiten flink verhogen.

Voorzitter. Naast het aanwijzen van locaties en naast sneller bouwen dwingt deze wet ook af wat er gebouwd moet worden. Daar is de VVD over te spreken. Gemeenten moeten in feite verplicht nadenken over welk bouwprogramma nodig is voor haar inwoners. Ik had daar net een interruptiedebatje over met de heer Vijlbrief. Het is na te zoeken dat ongeveer de helft van de gemeenten nog geen woningbouwplan, geen woonvisie of iets dergelijks met een andere naam heeft, wat eigenlijk wel heel erg hard nodig is, want alleen sturen op aantallen, huurprijzen en koopprijzen is echt onvoldoende. Alleen door na te denken over wat er nodig is, komen er meer woningen voor bijvoorbeeld senioren, voor alleenstaande starters — ik zag daar ook een amendement over — voor middengroepen in middelgrote steden en ga zo maar door. Dit wetsvoorstel vraagt aan elke gemeente een zogenaamd volkshuisvestingsprogramma. De VVD hoopt wel dat dit in de praktijk niet tot een enorme bureaucratie gaat leiden. Noem het daarom een "slim woningbouwplan" dat rekening houdt met wat mensen nodig hebben om goed te kunnen wonen.

Voorzitter. Dan kom ik terecht bij de betaalbaarheidseisen, die worden geregeld in de onderliggende instructieregels van deze wet: "twee derde betaalbaar". Het is een begrip geworden in deze Kamer, als een vast gegeven in alle debatten. Ik wil me even wenden tot de heer Grinwis, die in deze Kamer een soort founding father is voor dat begrip "twee derde betaalbaar", al was hij vandaag wel een beetje lelijk over een paar dingen. Maar toch wat complimenten, want het is hem toch maar gelukt om dat "twee derde betaalbaar" de afgelopen jaren als een soort van vast gegeven in deze Kamer vast te houden. De vraag is daarbij wel of het allemaal uitvoerbaar is. Die vraag heeft de heer Grinwis zelf trouwens ook vaak gesteld. Je kan een mooie ambitie hebben, maar als deze strandt bij de eerste stappen in de uitvoering, dan leidt dat tot discussies over onrendabele toppen en over wie de rekening moet betalen. Natuurlijk ziet de VVD de absolute noodzaak van het aanvullen van de woningvoorraad met betaalbare huur en koop, vanuit het perspectief dat de woningmarkt een voorraadmarkt is waar doorstroming ook belangrijk is. We zien als geen ander dat wat je bouwt net zo belangrijk is als hoe betaalbaar het is. Maar als de prijs van "twee derde betaalbaar" niet uitkomt, dan hebben we hard gewerkt maar niets bereikt. Dan zal deze wet toch een beetje falen; tenminste, dan zou die instructieregel niet werken.

Mijn vraag aan de minister is dus: is dit wel uitvoerbaar met wat we willen bouwen en waar we dat op dit moment eigenlijk denken te doen? Ik vraag dit, omdat we de laatste tijd veel projecten hebben zien stranden vanwege de goede bedoelingen van de overheid, van de politiek. Kijk bijvoorbeeld naar de middenhuur: allemaal goede bedoelingen — er is vandaag weer een motie aangenomen om vooral geen wijzigingen in de wet aan te brengen — maar hoe meer de overheid ingrijpt, hoe meer subsidie er mee moet. Dat is de werkelijkheid. Hoe meer de overheid ingrijpt, hoe meer onzekerheid over bouwen en investeringen.

Ik heb daar nog een praktische vraag over. Hoe gaat dat dan? Worden lopende plannen en bouwprojecten afdwingbaar direct gewijzigd door deze wet of mogen lopende bouwplannen eerst netjes worden afgemaakt voordat deze wet of instructieregel gaat gelden? Want namens de VVD zeg ik dat ik niet zou willen dat bouwprojecten die nu in de steigers staan, niet doorgaan omdat we nu in deze Kamer toevallig een wet behandelen of aannemen.

Voorzitter. Het zal u niet verbazen dat de VVD meer kansen voor betaalbaar bouwen ziet

aan de randen van steden en buiten de steden, omdat bouwen in de stad gewoon extreem duur is. De VVD wil dan ook meer betaalbare koopwoningen zien. Ik gaf dat vorige week in het debat over de begroting ook al aan. Er is hier in de Kamer veelal een eenzijdige discussie over het herverdelen van de bestaande woningvoorraad, vaak de huurvoorraad, en over het benodigde percentage sociale woningbouw, zoals we ook vandaag hebben gezien. Er zijn vooral veel voorstellen — en er wordt vooral beleid gemaakt — voor de corporatiesector en het verder reguleren van de huurmarkt, terwijl een overgrote meerderheid van de Nederlanders aangeeft het liefst een koopwoning te willen bezitten. Het koophuis is en blijft wat dat betreft de heilige graal van de woningmarkt, vindt de VVD. De VVD ziet graag dat de koopwoning weer een normaal onderdeel gaat worden van beleid en politieke discussie en van het beeld dat mensen in het land hebben van wat ze kunnen bereiken met het hebben van een woning. Dat is precies wat deze wet niet helemaal in- en uitademt. Er zijn namelijk verplichte percentages opgenomen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en voor het middensegment huur en koop, maar er is geen sturing op echte betaalbare koopwoningen. Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen die mensen ook echt met hun salaris kunnen betalen. Zeg dat je een goed gezamenlijk inkomen hebt, tussen de €50.000 en €80.000. Als je een woning wilt kunnen kopen, moet je daar echt een hypotheek voor kunnen krijgen waarmee je die woning kan betalen. Dan heb je het dus over een koopwoning van tussen de twee en drieënhalve ton, terwijl we hier een betaalbaarheidsgrens van net iets boven de vier ton hebben. Daar zit een enorm gat tussen.

Voorzitter. Het middensegment is niet geregeld in deze wet. Qua instructieregels waarnaar wordt verwezen, spreken we eigenlijk alleen en enkel over 40% bouwen in het middensegment. Dan krijg je dus wat er in Utrecht gebeurt. Daar bouwen we dus wel heel veel betaalbaar, maar het gaat alleen over sociale huur en middenhuur. De betaalbare koop is nergens terug te vinden.

Je weet dus niet, wilde ik maar zeggen, hoeveel echt betaalbare koopwoningen je krijgt met deze wet. Je weet ook niet hoeveel van de beschikbare middelen uit de rijkspot besteed gaan worden aan het echt realiseren van betaalbare koopwoningen. Daarom wil de VVD dat er in de onderliggende regels wordt opgenomen dat van de twee derde betaalbaar, net zoals nu 30% sociaal moet zijn, 25% betaalbare koopwoningen moet zijn. Dat is overigens nog onder de voorraad die we in de betaalbarekoopsector zouden moeten hebben in Nederland, want die is hoger. Ik heb het even opgezocht. ABF Research — ik kijk nog even naar de heer Grinwis — zegt: 29% sociaal, 8% midden en 27% koop. Ik kan u vertellen dat ik denk dat er nu, wat zal het zijn, 3% à 4% betaalbare koop beschikbaar is, als we even goed gaan rondkijken. We hebben daar dus nog wel echt wat te doen.

De VVD zou dus graag zien dat we echt iets opnemen om die betaalbare koopwoningen af te kunnen dwingen en te kunnen realiseren, vooral ook in de steden. Ik kom daarvoor in de tweede termijn met een aantal moties over 25% — ik heb het al genoemd — maar ook om voldoende rijksmiddelen naar betaalbare koopwoningen te laten gaan.

Een klein succes dat daar al aan bijdraagt is de lancering van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gisteren. Dat is ook al genoemd. Ik heb er samen met de heer Grinwis voor gezorgd dat er in drie jaarschijven in totaal 100 miljoen bij elkaar is gespaard. Ik heb gezien dat de minister gisteren in Amersfoort is geweest om het fonds te lanceren. Daar worden koopstarters blij van. Koopstarters worden daar echt mee geholpen. Het haalt koopstarters hopelijk sneller over een drempel om toch te gaan voor een betaalbare koopwoning. Dat is belangrijk voor starters en mensen die in de bloei van hun leven zitten en voor gezinnen. Je kunt het zo gek niet maken, maar het fonds moet wel groter worden. Dat wil ik er nog maar even bij zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Deze keer heb ik een hele positieve interruptie, want hier herken ik weer de VVD'er collega

Peter de Groot. Ik werk op dit onderwerp graag samen, want ik zie het inderdaad als een risico dat de betaalbare koop een beetje wordt weggedrukt en dat die een beetje het kind van de rekening wordt. Daar helpt een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen wel iets bij, maar ik denk niet in voldoende mate. Hoe zou het voorstel van de heer De Groot eruitzien om er in de instructieregel voor te zorgen dat gemeenten niet alleen sociale huur en middeldure huur bouwen, maar ook betaalbare koop? Moet die instructie dan bijvoorbeeld aansluiten bij de uitkomsten van het onderzoek van ABF Research dat de heer De Groot aanhaalde?

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

Ik zou het gewoon heel plat maken. Je moet in de regionale verdeling gewoon zeggen dat gemeenten ook echt afspraken met de provincie maken over de manier waarop ze in het totaal, in het woningbouwprogramma, komen tot 25% betaalbare koop. Daar blijft de VVD bij, dus ik kan helaas het amendement-Grinwis/De Hoop niet steunen. Dat is het doel van de motie die ik in de tweede termijn wil indienen, maar ik ga ook nog even kijken hoe de minister daarop reageert. Dat zit dan binnen het gedeelte van twee derde betaalbaar.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Was u aan het einde van uw betoog?

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

Ik ben bijna aan het einde, voorzitter. Ik had hier nog een stuk over de urgentiecategorie voor ex-gedetineerden, maar daar hebben we uitvoerig over gedebatteerd, dus daar hoeft ik niet zo heel veel meer over te zeggen.

Ik zou er dus graag mee willen afsluiten dat voor de VVD het belangrijkste deel van deze wet echt de regie op bouwen is. Het moet sneller en meer, met oog voor echt betaalbare koopwoningen. Ik zeg het nog maar een keer, want het wordt echt vergeten dat echt betaalbare koopwoningen niet de koopwoningen zijn zoals we die hier in dit huis definiëren met een grens van €405.000, maar dat het koopwoningen zijn die je kan betalen met je inkomen. Dat zijn koopwoningen die werkend Nederland dus kan betalen. Daar zal ik de komende periode echt voor blijven strijden.

Tot zover de inbreng van de VVD-fractie.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan heeft de heer El Abassi volgens mij aangegeven dat hij graag als laatste wil. Of lukt het nu? Ik kijk even. Officieel is de heer Flach nu aan de beurt. Dan zou ik liever de heer Flach, dan de heer Van Houwelingen en dan de heer El Abassi doen. Zullen we dat doen? Ja. Dan geef ik het woord aan de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Vandaag sta ik hier niet alleen namens de SGP, maar voor mijn gevoel ook voor een hele generatie jongeren, waaronder onze eigen kinderen, die op enig moment kansloos lijken te zijn op de woningmarkt, naast een heel aantal andere groepen die buiten de boot dreigen te vallen in deze knellende woningmarkt. Dat laat zien dat volkshuisvesting vraagt om meer regie. Tot een paar jaar geleden dachten we dat de markt het wel op zou lossen en dat er ook zonder regie voldoende woningen gebouwd zouden worden. Volkshuisvesting is echter geen echte markt. Er is sprake van ongelijke kansen. Mensen hebben, zoals op de markt wél, geen keus om een dak boven het hoofd te willen of niet. De laatste jaren zien we gelukkig al veel meer samenwerking tussen gemeenten, provincies, projectontwikkelaars en anderen.

Voorzitter. Toch is de SGP niet onverdeeld positief over deze wet. Er zit nog twijfel of we deze wet zullen steunen. Regie voor het Rijk moet geen beknotting voor het lokale bestuur

worden. Dat doet niet alleen afbreuk aan de positie van gemeenten, maar uiteindelijk ook aan de positie van woningzoekenden. Bouwen volgens de wet betekent niet altijd bouwen naar behoefte. Je kunt als gemeente verplicht worden om sociale huurwoningen te bouwen, terwijl dat niet altijd de woonplek is waar mensen in jouw gemeente op zitten te wachten. De woningbouw, het type woning dat gebouwd moet worden, moet overeenkomen met de lokale vraag, met het sociale weefsel van een gemeente en met de aanwezige voorzieningen. Kortom, het woonbeleid moet zijn ingebed in de gemeente.

Het bouwen van twee derde betaalbaar is heel goed. Dat komt overeen met de landelijke vraag. Sturing daarop is logisch, maar als daar een punt had gestaan, was dat wellicht ook goed geweest. De landelijke mal waar gemeenten nu in terechtkomen, kan zomaar te knellend worden.

**De voorzitter:**

Een interruptie van de heer Van Houwelingen.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Op dat punt, want het interesseert me heel erg. De heer Flach zegt helemaal terecht: het mag het bestaande weefsel niet aantasten. Ik begreep net al dat u deze wet waarschijnlijk toch gaat steunen. Ik begrijp dat niet goed. Ik kan me namelijk goed voorstellen dat juist SGP-gemeentes, zoals Tholen en Urk, er niet op zitten te wachten. Het kan dat ze straks met deze wet een aanwijzing krijgen dat ze voor die en die groepen moeten gaan bouwen. Zou het feit dat dit straks onder deze wet kan, niet voldoende reden moeten zijn — dat is mijn vraag — voor de SGP om ertegen te zijn?

**De voorzitter:**

Luisteren is misschien ook een ding, maar ... De heer Flach.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Wat bedoelt u daarmee, voorzitter?

**De voorzitter:**

Volgens mij heeft de heer Flach gezegd dat hij twijfelde of hij 'm ging steunen, maar de heer Flach van de SGP kan dat het beste zelf zeggen.

**De heer Flach (SGP):**

Dat klopt. Ik had inderdaad aangegeven dat ik twijfel over de steun voor deze wet, juist om deze reden. Ik vind namelijk dat de lokale sturing niet te veel moet worden ingeperkt. Of we de wet zullen steunen, hangt dus vooral af van de beantwoording door de minister, hoe zij op verschillende amendementen reageert en hoe die wet er uiteindelijk uit ziet. Overigens denk ik niet dat we moeten denken in partijlijnen als het gaat om sociale huur. Ieder van onze achterbannen maakt gebruik van sociale huur. Dat is een hele waardevolle sector. Maar het moet wel passen bij een gemeente. Ik ken ook gemeenten waar op dit moment 11% sociale huur is. Daar is een heel dorp omheen gegroeid. Daar zijn de voorzieningen op afgestemd. Plat gezegd: je moet daar ook niet eens willen wonen als je een bepaalde zorg- of ondersteuningsvraag hebt. Dat kan voorkomen. Het moet dus ook passend zijn. Daar pleit ik voor.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Tot slot. Maar volgens mij is de kern van deze wet — de wet heet daarom ook Wet versterking regie volkshuisvesting — dat het meer top-down wordt en dat het straks dus mogelijk is om dat met instructieregels en instructiebesluiten op te leggen. Mijn vraag is dan: zou het feit dat dit de kern van de wet is, niet al voldoende reden moeten zijn om tegen die wet te zijn? Want dat gaat natuurlijk niet veranderen. Dat is namelijk de kern van de wet.

De heer **Flach** (SGP):

Ik zou haast zeggen: dat is de kern van iedere wet. Je legt in iedere wet iets op wat niet meer zo vrij is als wanneer er geen wet was geweest. De afweging is dus altijd: zijn de mate van uniformiteit en de mate waarin dingen worden afgedwongen proportioneel voor het probleem waar het voor staat? Daar zullen we naar kijken. De beantwoording door de minister is daarin heel belangrijk, maar ook de weging van de amendementen.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met uw betoog.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter. Het is ook niet zo dat de regie in meer woningbouw alleen met deze wet zou kunnen. Er zijn genoeg voorbeelden van flinke woningbouwprojecten waarbij, zonder deze wet, goed samengewerkt is om woningen te bouwen. Al lang voor deze wet waren er afspraken om een bepaald percentage sociaal te bouwen.

Voorzitter. Toch is het hard nodig dat er flink gebouwd gaat worden. Het woningtekort is hoog, veel jongeren kunnen gewoon niet aan een huis komen en ouderen kunnen niet doorstromen naar een passende seniorenwoning; de woningmarkt zit al jaren helemaal vast. De SGP heeft recent een eigen visiedocument over wonen gepresenteerd — ik heb net nog een exemplaar aan collega Boswijk gegeven — met daarin een tienpuntenplan. We benoemen daarin de oorzaken van de woningnood, zoals migratie, gezinsverdunding en te ruime financiële regelingen. Daarin dragen we ook tal van oplossingen aan die deels ook in deze wet staan. Denk aan het vergunningsvrij mogelijk maken van mantelzorgwoningen of aan het terugdringen van de looptijd van bouwprojecten. Daarover zijn we positief.

Ik snap ook goed dat er wat meer sturing moet komen op aantallen en typen woningen. Tegelijk vraag ik me wel af of deze wet de gewenste ruimte biedt aan gemeenten om lokale behoeften mee te nemen in het lokale woonbeleid. Zeker op dat punt zijn er met de tweede nota van wijziging goede stappen gezet. Er zijn verbeterlagen gemaakt die het wetsvoorstel wat de SGP betreft beter maken. De eis van 30% sociale nieuwbouw geldt bijvoorbeeld niet meer per project, maar per regio, en geldt alleen voor de categorie gemeenten die een lager dan gemiddeld aandeel sociale huur hebben.

Daarbij zijn er ook uitzonderingen gemaakt. Voor de SGP zijn die uitzonderingen cruciaal. Gemeenten zijn zo verschillend, ook in de woningvraag. Dan past een landelijke mal niet, of niet altijd. Nu is echter het risico dat gemeenten verplicht 30% sociale huur moeten programmeren, terwijl de vraag naar bijvoorbeeld goedkope koopwoningen veel hoger is. Of andersom: de vraag naar sociale huur is hoog, terwijl de bouwambitie op een ander segment moet liggen. De minister heeft de scherpste randjes van het eerdere voorstel uit de wet gehaald, maar het is de vraag of dat voor ons voldoende is.

Gelukkig, zou je kunnen zeggen, kunnen gemeenten een uitzondering krijgen op deze regels. Maar ik heb wel vragen over de manier waarop gemeenten deze uitzondering moeten aanvragen en hoe ze kunnen aantonen dat een uitzondering noodzakelijk is. Kan de minister dit toelichten? Gemeenten doen geregeld behoefteonderzoek om te zien waar de lokale en regionale behoeften liggen. Als daar bijvoorbeeld uit blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen 20% is, zou dat dan voldoende zijn voor een uitzondering? Er zijn nou eenmaal gemeenten, zeker in meer landelijke gebieden, die meer gericht zijn op koopwoningen. Ik lees in het besluit dat gemeenten moeten laten zien dat een strikte regel aantoonbaar niet passend is. Hoe toon je dat nou aan? En wat is de definitie van "aantoonbaar niet passend"? En op basis waarvan kunnen de provincie en de minister die uitzondering dan weigeren? Kan de minister toezeggen dat de uitzondering op de regel geen papieren werkelijkheid wordt? Gemeenten moeten binnen een regio afspraken maken over de verdeling van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door in bepaalde gemeenten hogere of



juist lagere percentages sociale huur te bouwen. Welke termijn krijgen gemeenten daarvoor? En wat gebeurt er als gemeenten niet binnen die termijn uitkomen?

Voorzitter. Om een uitzondering te krijgen, moeten gemeenten dus door drie hoepeltjes springen. Eerst moeten ze bewijzen dat de voorgeschreven regels aantoonbaar niet passend zijn. Daar heb ik al voldoende over gezegd. Ten tweede moeten ze met regiogemeenten om tafel om de regionale opgave alsnog te realiseren. En als derde moet er een ontheffing komen vanuit de provincie of het Rijk. Een schier onmogelijke opdracht, volgens mij. Het zijn, soort van, drie knock-outcriteria. Kan de minister mijn zorgen wegnemen en toezeggen dat gemeenten eenvoudiger van deze uitzondering gebruik kunnen maken? En kan de minister zorgen dat de uitzonderingsmogelijkheid daarmee geen wassen neus wordt?

Provincies en het Rijk krijgen met deze wet extra bevoegdheden, bijvoorbeeld om zich verdergaand te bemoeien met de volkshuisvesting in gemeenten. Daar zitten echter — ik heb daar vanochtend al een interruptiedebat over gehad — ook democratisch gekozen volksvertegenwoordigers, allen met hun eigen afweging. Nemen we dat voldoende serieus?

Ik kom op het amendement over starters. Goed dat het verplicht wordt om in gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's aandacht te besteden aan woonbehoefte en opgave van aandachtsgroepen en ouderen. Ik mis daarin echter wel de starters. Vandaar dat ik samen met de heer Vijlbrief een amendement heb ingediend om deze groep toe te voegen. De bijzondere positie van starters — kenmerk van starters is dat ze geen terugvaloptie hebben — op de woningmarkt rechtvaardigt volgens ons dit amendement. Het gaat om toetreders tot de woningmarkt waardoor hun positie vaak slechter is dan die van regulier woningzoekenden. Ook hun financiële positie is vaak, relatief, beperkt. Daarbij komt dat de stijgende huizenprijzen hun relatief raken, omdat ze geen overwaarde van een vorig huis hebben. Onderzoeken tonen aan dat de positie van starters de laatste jaren is verslechterd. Ik ben erg benieuwd naar een reactie op dit amendement.

De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt het Rijk en de provincies de mogelijkheid om gemeenten instructies te geven over het volkshuisvestingprogramma. Die instructies kunnen vrij vergaand voorschrijven wat gemeenten in hun lokale programma moeten opnemen. Ik begrijp dat die instructies soms nodig zijn, maar de positie van gemeenten mag niet ondermijnd worden. Ik wil graag dat er goede waarborgen in de wet komen als het gaat om het proces van instructies, zodat er ook een vorm van wederkerigheid in de wet komt. Daarom heb ik een amendement ingediend op stuk nummer 34. Daardoor wordt concreet formeel geregeld dat de instructies gepaard moeten gaan met een deugdelijke motivering. Daarnaast wordt de eis gesteld dat voordat een instructie wordt gegeven er een op overeenstemming gericht overleg (oogo) moet zijn geweest. In de praktijk zal het vaak voorkomen dat voorafgaand aan een instructie al overleg is gevoerd en de instructie gemotiveerd wordt. Met dit amendement wordt deze werkwijze formeel vastgelegd en worden deze twee vereisten voortaan wettelijk verplicht. Ik krijg uit gemeenteland helaas ook signalen dat afspraken soms eenzijdig of nauwelijks beargumenteerd worden gemaakt.

Voorzitter. De SGP is groot voorstander van het makkelijker maken van het bouwen van mantelzorgwoningen. Gelukkig ziet de minister dit ook. Sterker nog, ze is hier een warm voorvechter van en hopelijk kunnen deze woningen snel vergunningsvrij gebouwd worden. Ook familiewoningen gaan onder deze versoepeling vallen. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat er geen wildgroei ontstaat? Mantelzorgers kunnen ook worden aangegeven als "urgente categorie". Daarvoor is echter bepaald dat kan worden vereist dat zij maatschappelijk of economisch binding met de woningmarktregio hebben. Waarom geldt die eis ook voor mantelzorgers? Soms gaat het namelijk om mensen die geen binding hebben met een regio, maar waarin wel iemand woont aan wie ze mantelzorg moeten verlenen. Aan welke voorwaarden zou een maatschappelijke of economische binding moeten voldoen?

Voorzitter. Sociale huurwoningen die gebouwd worden, moeten dat zo lang als mogelijk is blijven. We zien hier de hele dag al hoe ontzettend moeilijk het is om aan voldoende aantallen komen. Dus laten we als we eenmaal sociale huurwoningen hebben, zorgen dat ze niet snel weer van de markt verdwijnen. Dat geldt overigens net zo goed voor goedkope koopwoningen. Anders worden op papier de juiste woningen gebouwd, terwijl ze al snel daarna verkocht worden in een hoger segment. Daarom zijn er instandhoudingstermijnen in het leven geroepen. Voor sociale huurwoningen bij woningcorporaties zijn die instandhoudingstermijnen er niet. Ik heb overwogen om hiervoor een amendement te maken, omdat ik het belangrijk vind dat sociale huurwoningen dat echt blijven. Er zijn echter al wettelijke waarborgen dat dit gebeurt. Mijn vraag aan de minister is: kan zij dit toelichten en hoe wordt erop toegezien dat die instandhoudingstermijnen worden nageleefd? We hebben in de tijd van de verhuurdersheffing, een vreselijk idee, gezien dat het zogenaamde gespikkelde bezit is ontstaan, dat de corporaties massaal hun woningen verkochten. Dat waren niet altijd de oudste woningen. Er waren soms woningen bij die nog maar net tien jaar of korter stonden.

Voorzitter. In de wet is ook een grondslag opgenomen om projecten aan te wijzen waar procedurele versnellingen van toepassing zijn. Versnellingsmogelijkheden kunnen vrij vergaand zijn. Op zich snap ik dat. Dat is inderdaad de regie pakken. Maar de minister heeft nu vrij veel doorzettingsmacht zonder echt goede inspraak van de Kamer. Er is wel een voorhang geregeld, maar volgens mij kan die wel wat scherper. Daarom heb ik een amendement ingediend om die voorhang te verzwaren.

Ik kom tot een afronding. De minister heeft aangegeven de Wet betaalbare huur te willen aanpassen. Inmiddels is het kabinet gevallen. Hoe ziet de minister haar plannen nu voor zich? Gaat zij nog wijzigingen voorstellen in de Wet betaalbare huur, en zo ja wanneer? Ik heb daar vanochtend in een ander debat al naar gevraagd. Ik hoop daar iets meer tekst op te krijgen dan vanmorgen het geval was.

Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister. Zoals gezegd, heeft de SGP in overweging of we deze wet willen steunen of niet. Dat zal afhankelijk zijn van het debat en de moties en amendementen die hieromtrent worden aangenomen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. O, nog een interruptie van de heer Grinwis van de ChristenUnie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ja, dat is wel zo aardig, want de heer Flach heeft mij ook geïnterrupteerd. Ik zit nog wel even te kijken welke vraag ik zal stellen. Over de Wet betaalbare huur. Meneer Flach is op zijn wenken bediend. Althans, niet helemaal, maar er is wel duidelijkheid. Er is net een motie aangenomen dat we de wet niet gaan wijzigen totdat er een evaluatie heeft plaatsgevonden. De heer Flach sprak in zijn interruptie vrij stevige woorden naar mij over hoe je als gemeenten met elkaar tot uitsluitel moet komen over de betaalbaarheidsmix. Maar nu stelt hij er toch ook wel weer vragen over aan de minister: hoe moet het nou in de praktijk? Waar staat de heer Flach nou? Heeft hij vertrouwen in gemeenten of niet? Komen ze er onderling uit of niet? Ik zeg het even met een glimlach, maar ik concludeer uit zijn vragen dat de heer Flach met hetzelfde punt worstelt. Deze wet biedt een soort ruimte waarbij je niet op voorhand weet of ze er op tijd uitkomen.

**De heer Flach (SGP):**

Ik denk dat het net ietsje anders zit. Ik heb veel vertrouwen in gemeenten en de lokale democratie en in de afwegingen die zij maken over welk woningtype nodig is in de gemeente. We gaan straks weer verkiezingen krijgen en je zult ook in gemeenteraden

voldoende partijen hebben die aandacht vragen voor het belang van sociale huur en daarin de juiste mixkeuzes maken. Dat vertrouwen is voor mij 100%.

Waar ik minder vertrouwen in heb, zoals ik in interrupties aan de heer Grinwis al heb aangegeven, is in regionale diversificatie. Ook mevrouw Welzijn begon daarover. Afstemming tussen gemeenten betekent in de huidige wet zoals die voorligt dat, als de een iets minder doet, de ander wat meer moet doen. Dat kun je bijna niet vragen aan een gemeente. De heer Grinwis zei: je moet elkaar tot een hand en een voet zijn. Dat is een mooie menselijke houding die je kunt hebben van de ene mens ten opzichte van de ander. Maar een gemeentebestuurder en ook een raadslid zijn ingehuurd om de belangen van de gemeente te dienen. Die zijn er niet om de belangen van de buurgemeente voor hun rekening te nemen. Zo simpel is het ook. Daar worden ze op afgerekend. Met andere woorden: ik heb er weinig vertrouwen in dat de onderlinge regionale afstemming gaat leiden tot een soepele verevening van de huuropgave over de regio. Volgens mij heb ik dat eerder vanochtend al zo aangegeven.

**De voorzitter:**

U heeft nog een laatste interruptie. Het mag hoor, maar het is niet het Songfestival, dat u per se een interruptie moet doen bij iemand die ook een interruptie bij u heeft gedaan. Het woord is aan de heer Grinwis. Het is zijn laatste interruptie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik gun meneer Flach dat gewoon! Het is goed, het is mijn laatste. Dan zou ik willen zeggen: het amendement van de heer De Hoop en mij is precies de oplossing daarvoor, omdat het volstreekte helderheid biedt. Maar we zijn het er waarschijnlijk niet over eens dat dit de helderheid is die de heer Flach wenst. Ons amendement biedt in die zin volstreekte helderheid. Eén vraag nog. De heer Flach spreekt steeds over regionale afstemming. Welke rol speelt de provincie daarbij volgens de heer Flach? De memorie van toelichting lijkt ertoe te leiden dat woningmarktregio's min of meer worden opgeheven en dat alles op provinciaal niveau gebeurt.

**De voorzitter:**

Volgens mij is de vraag helder.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Hoe ziet de heer Flach dat? We hebben daar natuurlijk positieve ervaringen mee, maar ook hele kritische, bijvoorbeeld in de provincie Zuid-Holland.

**De voorzitter:**

De vraag is helder, volgens mij. Ik kijk ook even naar de tijd. De minister moet straks de vragen ook nog beantwoorden. Ik denk dat ik al ongeveer weet waar we dan op uit gaan komen. Ik wil voorkomen dat we er nachtwerk van maken, dus als het kan, heel kort, meneer Flach.

**De heer Flach (SGP):**

Ik kan daar wel kort op ingaan. Ik ben zeer geïnteresseerd in de vragen die de heer Grinwis op dat punt aan de minister heeft gesteld. Wat betekent de regio nu nog met het afschaffen van de woningmarktregio's? Als je dat verbreedt tot de hele provincie, dan zit je met Goeree-Overflakkee tot en met Lisse in de provincie Zuid-Holland. In Gelderland zijn dat ook enorme afstanden. Er vindt dan geen echte afstemming meer plaats. Dat is dan echt een wassen neus geworden. Er is dan gewoon een regionale tussenlaag verdwenen. Ik ben erg benieuwd of dat de bedoeling is in deze wet. Dat gaan we horen van de minister.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we over naar de heer Van Houwelingen van Forum voor Democratie.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

Een van de grootste problemen waar ons land mee te kampen heeft, is natuurlijk de woningnood. Vooral voor starters en jongeren is dat een gigantisch probleem. Jongeren worden gedwongen lang thuis te wonen. Familievorming wordt uitgesteld of zelfs afgesteld. Gezinnen blijven kinderloos, enzovoort, enzovoort. De Wet versterking regie volkshuisvesting wordt door het kabinet gepresenteerd als dé oplossing voor de woningnood in Nederland. Het klinkt mooi: meer regie, snellere procedures en betaalbare woningen voor iedereen. Maar achter die fraaie beloften schuilt een zorgwekkende realiteit: een verdere centralisatie van macht, bureaucratie die lokale autonomie ondermijnt, en een aanpak die de kern van het probleem, massamigratie en inefficiënt overheidsbeleid, negeert, of sterker nog, juist vergroot.

De wet geeft het Rijk en de provincies vergaande bevoegdheden om te sturen op waar, hoeveel en voor wie woningen worden gebouwd. Gemeenten, die het dichtst bij hun inwoners staan en de lokale situatie het best kennen, worden gedegradeerd tot uitvoerders van Haagse en provinciale dictaten. De wet is, net als de Spreidingswet, een dwangwet en een directe aanslag op het principe van subsidiariteit. Forum voor Democratie heeft dit hoog in het vaandel staan. Waarom zou Den Haag bijvoorbeeld beter weten wat een gemeente als Barneveld nodig heeft dan de inwoners van Barneveld zelf? De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft terecht kritiek geuit. Deze wet legt uniforme normen op, zoals 30% sociale huur per regio, zonder rekening te houden met regionale verschillen. In Zeeland zijn veel goedkope koopwoningen en is de behoefte aan sociale huur anders dan in de Randstad. Waarom dan een maat voor heel Nederland? Via zogenaamde instructiebesluiten kan het Rijk straks, eventueel via de provincie, allerlei bevelen uitdelen aan gemeenten en de regie nemen op de woningmarkt. Zo is denkbaar dat de instructie wordt gegeven aan een gemeente om woningen voor een specifieke doelgroep te bouwen. Betekent dit — zo is mijn eerste vraag — dat gemeenten straks door het Rijk of de provincie ook tegen hun zin gedwongen kunnen worden om woningen te realiseren voor statushouders?

In de memorie van toelichting lezen we het volgende: "Maar het Rijk kan, net als de provincie, ook rechtstreeks instructies geven over de inhoud van gemeentelijke omgevingsplannen. Gemeenten die om welke reden dan ook achterblijven in bijvoorbeeld de bouwopgave, kunnen dus zowel door de provincie als het Rijk rechtstreeks met instructies worden opgedragen het omgevingsplan aan te passen, teneinde bepaalde typen woningbouw op een bepaalde locatie mogelijk te maken." Betekent dit — dit is mijn tweede vraag — dat bijvoorbeeld de gemeente Terschelling gedwongen kan worden om ergens op het eiland, bijvoorbeeld in het rustige en gemoedelijke Oosterend, een locatie aan te wijzen voor het bouwen van sociale huurwoningen, ook al willen de inwoners van Terschelling dit zelf niet?

Ook lezen we in het memorie van toelichting het volgende: "Provincies kunnen in de omgevingsverordening met het oog op woningbouw instructieregels stellen. Met instructieregels en instructies kunnen provincies bijvoorbeeld concreet bepalen op welke locaties gemeenten in het omgevingsplan woningbouw mogelijk kunnen of moeten maken." Kan dit betekenen — dit is mijn derde vraag — dat een gemeente die bijvoorbeeld wil inzetten op verdichting van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld de gemeente Edam-Volendam, straks door de provincie of het Rijk gedwongen kan worden om nieuwbouwlocaties op onbebouwde grond binnen de gemeente aan te wijzen?

Kortom, dit wetsvoorstel heeft het karakter van een dwangwet. Zowel Rijk als provincie kan met deze wet in de hand gemeenten straks gaan vertellen waar ze in hun gemeente hoeveel woningen voor welke doelgroep moeten gaan bouwen. Zo staat het ook plompverloren in de stukken die wij hebben ontvangen van de regering over deze wet. Ik heb nog een laatste citaat om dit te illustreren, zodat er geen twijfel meer kan bestaan over het karakter van deze dwangwet. In de nota naar aanleiding van het verslag schrijft de regering het volgende. "Met

dit wetsvoorstel kunnen het Rijk en/of provincies expliciet ook instructies of instructieregels stellen met het oog op alle facetten van het volkshuisvestingsbelang. In dit wetsvoorstel komt dit onder meer tot uitdrukking in de instructieregels van het Rijk voor het verplichte volkshuisvestingsprogramma in het voorgenomen besluit Versterken regie volkshuisvesting. Die instructieregels houden onder meer in dat afspraken over hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd, worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma en worden doorvertaald naar de lokale praktijk. Waar nodig, kunnen provincies en Rijk interveniëren." Ze kunnen dus gemeenten overrulen.

Met andere woorden: met deze dwangwet kan de gemeente straks door het Rijk en de provincie worden gereduceerd tot een uitvoeringsloket woningbouw van het Rijk en hebben inwoners van de gemeente volledig het nakijken. Want ook de gemeenteraad, die de inwoners kiezen en die formeel het hoofd van de gemeente is, staat machteloos als Rijk en provincie met deze dwangwet in de hand, ervoor kiezen hun instructies, hun bevelen, aan de gemeente op te leggen.

Het kabinet stelt verder dat deze wet procedures versnelt, onder meer door beroepsprocedures te verkorten. Maar in plaats van echt te dereguleren, introduceert deze wet nieuwe verplichtingen, zoals verplichte volkshuisvestingsprogramma's. Dit betekent meer papierwerk voor gemeenten en woningcorporaties, die al worstelen met capaciteit. Het Interprovinciaal Overleg, het IPO, wijst erop dat provincies en gemeenten juist meer eigen beslissruimte nodig hebben in plaats van extra Haagse bureaucratie. Forum voor Democratie gelooft dat de woningnood niet wordt opgelost door meer regels, maar door minder bemoeienis en meer ruimte voor lokale initiatieven en marktpartijen, en vooral door minder massamigratie.

De wet verplicht verder dat twee derde van de nieuwbouwwoningen tot 2030 betaalbaar moet zijn, met 30% sociale huur en 40% voor middeninkomens in sommige gevallen. Dit klinkt sympathiek, maar het is in de praktijk onrealistisch. Projectontwikkelaars wijzen erop dat de hoge grond- en bouwkosten, gecombineerd met deze strenge eisen, leiden tot onrendabele projecten. Het Interprovinciaal Overleg waarschuwt dat de betaalbaarheidsnormen de financiële haalbaarheid van woningbouw in gevaar brengen, wat de bouwproductie juist kan vertragen. Forum voor Democratie stelt dat betaalbaarheid niet afgedwongen kan worden met top-downregels, maar ontstaat door een vrije markt te stimuleren en bureaucratie te schrappen. Forum voor Democratie wijst er tot slot op dat de woningnood niet zozeer een bouwprobleem is, maar vooral een migratieprobleem. De ongecontroleerde massamigratie legt een enorme druk op de woningmarkt. Met een netto-instroom van tienduizenden migranten per jaar, die vaak voorrang krijgen op sociale huurwoningen, blijven gewone Nederlanders, zoals starters en gezinnen, in de kou staan. Deze wet zwijgt hierover, terwijl het aanpakken van de massamigratie essentieel is om de woningnood echt op te lossen. Anders blijft het dweilen met de kraan open.

Forum voor Democratie staat voor een andere aanpak. Geef gemeenten en burgers de vrijheid om zelf te bepalen waar en hoe ze bouwen, zonder bemoeizucht uit Den Haag. Schrap overbodige regels. Verlaag belastingen op woningbouw. Stel realistische doelen die passen bij de lokale behoeftes. En bovenal: stop de massamigratie, die de woningmarkt verder onder druk zet. Vertrouw op de kracht van de markt en de creativiteit van de Nederlanders zelf in plaats van te leunen op centralistische plannen die in de praktijk vaak falen.

Ik rond af, voorzitter. De Wet versterking en regie volkshuisvesting centraliseert macht, legt uniforme normen op en negeert de kern van het probleem. Het is net als de Spreidingswet een dwangwet, waarmee gemeenten straks tegen hun zin gedwongen kunnen worden te voldoen aan een zogenaamde woningbouwopgave die is opgelegd vanuit het Rijk en de provincie. Forum voor Democratie pleit voor een vrije, lokale en realistische aanpak waarbij

de burger centraal staat en de overheid faciliteert in plaats van domineert. Bovenal pleit Forum voor Democratie voor het stoppen van de massamigratie, want dat is zonder twijfel de oorzaak van onze huidige woningcrisis.

Dank, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is tot slot het woord aan de heer El Abassi van DENK.

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

Voorzitter, dank. Het was knap dat ik net kon blijven zitten, maar dat ging niet altijd even makkelijk.

Voorzitter, ik ga meteen beginnen. Ter voorbereiding op dit debat heb ik mezelf even in de schoenen van "de Nederlander" geplaatst. Wat doe je dan? Je opent funda. Je zoekt naar een woning in bijvoorbeeld mijn mooie Utrecht. Wat vind je? Voor een schamele 78 vierkante meter mag je tegenwoordig al meer dan €2.000 betalen, namelijk €2.100. Dan moet je ook nog eens het geluk hebben te worden uitgenodigd voor een bezichtiging.

De woningmarkt is geen woningmarkt meer; het is een loterij geworden en alleen wie rijk is of connecties heeft, lijkt nog iets te winnen. Starters, gezinnen, mensen met een middeninkomen en mensen met een minimumloon worden keihard, keihard uitgesloten. Zij willen niet in de particuliere sector huren voor woekerprijzen. Zij kunnen dat ook niet, maar ze moeten. Dat is uit noodzaak, omdat er te weinig sociale huurwoningen zijn. Er is te weinig betaalbare middenhuur en ook in de vrije sector is er nauwelijks iets te vinden.

Daar sta je dan, met een demissionaire minister die al bij de eerste gelegenheid de huurbevriezing van tafel veegt. Die maatregel was bedoeld om huurders in de sociale sector wat lucht te geven en wordt afgeschaft met een pennenstreek. Waarom? Dat is omdat dit kabinet liever de zakken van huisjesmelkers vult dan luistert naar huurders. Het luistert liever naar lobbyisten dan naar mensen in de bijstand. Dit kabinet heeft een hogere huurtoeslag voor sociale huurders beloofd. Wat krijgen ze van de minister? Niks, wederom slechts loze woorden. Deze minister heeft een huurbevriezing beloofd voor alle sociale huurders. Wat krijgen ze? Een huurverhoging, per volgende week. Hoe kan de minister zichzelf nog in de ogen kijken?

**De voorzitter:**

Mag ik de heer El Abassi vragen om het een beetje bij de wet te houden? De andere onderwerpen zijn natuurlijk ook heel belangrijk voor verschillende partijen in deze Kamer, maar ik denk dat die in een ander debat thuishoren.

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

Voorzitter, volgens mij zijn er twee dingen. Eén. Ik bouw mijn tekst op. Twee. Volgens mij ga ik over mijn eigen woorden, zou ik toch tegen de voorzitter willen zeggen.

Voorzitter. Het is een patroon. De mensen die het het hardst nodig hebben, de minima, de jongeren, de ouderen en de alleenstaande ouders, worden keihard in de steek gelaten.

Nu ligt er deze wet, de Wet versterking regie volkshuisvesting. En ja, deze wet is belangrijk, want de problemen zijn te groot om nog langer over te laten aan vrijblijvende plannen bij goedbedoeld regionaal overleg. Deze wet legt de regie weer bij het Rijk, de provincie en de gemeente. Hij verplicht tot concrete volkshuisvestingsprogramma's, lokaal, regionaal en nationaal. Dat vinden wij goed. In artikel 3.6 van de Omgevingswet, zoals gewijzigd in dit voorstel, lezen we dat de gemeente een volkshuisvestingsprogramma moet vaststellen. In artikel 12 van de Huisvestingswet wordt een verplichte urgentieregeling opgenomen voor

mensen die dat echt nodig hebben. Ook artikel 44 van de Woningwet wordt aangepast. Prestatieafspraken met corporaties worden niet langer vrijblijvend. Er komt ook een geschillenregeling bij de minister.

Voorzitter. Diezelfde wet bevat echter ook zwakke plekken, die de sociale woningbouw niet versterken maar juist afbreken. Op dit moment is ongeveer 26% van de woningen in Nederland een sociale huurwoning. Gemeenten die daaronder zitten, moeten voortaan 30% sociale huurwoningen realiseren in nieuwbouw, maar gemeenten die al boven dat gemiddelde zitten, hoeven geen enkele nieuwe sociale huurwoning te bouwen. Sterker nog, zij moeten vooral woningen in het middensegment bouwen. Dat betekent in de praktijk dat het aandeel sociale huur zal krimpen, want van de nieuwbouw van corporaties is de helft bedoeld om sloop en verkoop te compenseren. Als daar maar 30% sociale huur tegenover staat, verlies je structureel sociale woningvoorraad.

Daar komt bij dat deze verdeelsystematiek leidt tot vertraging. Gemeenten moeten nog onderling eerst afspraken maken om regionaal op 30% sociale huur uit te komen. Maar grote gemeenten krijgen geen ondergrens. Er ontstaat dus eindeloos gesteggel, terwijl mensen op een woning wachten. De Woonbond waarschuwt hiervoor. Zij roepen op om alle gemeenten een ondergrens voor sociale huur te geven. Als er gemeenten zijn met minder dan 30% sociale huur in hun woningvoorraad, laat die dan 40% sociale huur bouwen in hun nieuwbouw. Afwijken mag, maar alleen als er geen lange wachttijden zijn. Dat is pas regie. Mijn vraag aan de minister is dan ook waarom zij kiest voor beleid dat feitelijk leidt tot krimp van de sociale huursector. Waarom laat zij na om elke gemeente een ondergrens voor sociale huur op te leggen? Hoe voorkomt zij dat dit wetsvoorstel eindigt in regionale vertraging en bestuurlijke vingerwijzerij?

Voorzitter. De Kamer heeft onlangs een motie van de DENK-fractie aangenomen die oproept om het bouwtempo te verhogen, de plancapaciteit structureel uit te breiden naar 130% en een coördinatieorgaan in te stellen dat echt de regie voert. Deze motie sluit dan ook naadloos aan op deze wet. Mijn concrete vraag aan de minister is hoe het gaat met de uitvoering van deze motie. Waar blijft het concrete plan dat is toegezegd? Waar blijft dat coördinatieorgaan dat bouwlocaties versneld kan realiseren in samenwerking met de regio en marktpartijen?

Voorzitter, tot slot. Dit kabinet heeft het vaak over het woord regie. Maar regie betekent niet een beleidsnota publiceren; regie betekent verantwoordelijkheid nemen en richting geven.

Voorzitter. Daar wil ik het bij laten. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Daarmee zijn we gekomen aan het einde van de eerste termijn van de kant van de Kamer. Ik wil gaan schorsen, zodat de minister zich kan voorbereiden op de beantwoording. Ik wil deze schorsing koppelen aan de dinerpauze. Ik schors daarom een uur, tot 19.00 uur

De vergadering wordt van 18.04 uur tot 19.02 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is de Wet versterking regie volkshuisvesting. We hebben de eerste termijn van de kant van de Kamer gehad, dus het woord is nu aan de minister van VRO. Ik wilde voorstellen om in deze termijn zes interrupties te doen. Ik hoop dat ook de minister kort en bondig is in haar beantwoording. Het woord is aan de minister.

**Minister Keijzer:**

Dank, voorzitter. Ik ga mijn best doen, alleen al omdat het al over 19.00 uur is. Ik vind het

belangrijk om even aan u te vertellen hoe ik de behandeling wil gaan doen. Ik begin met een inleiding, omdat het best een bijzonder wetsvoorstel is. Het is een wet waarin de volkshuisvesting en de regie daarop weer een plek krijgen in allerlei verschillende onderliggende wetten. Nou ja, "onderliggende" ... "Annexe wetten", moet ik zeggen. Daarna ga ik de verplichte urgentiecategorie doen. Dan kom ik bij doelen en definities, betaalbaarheidseisen, familiewoningen, procedures en de ladder van duurzame verstedelijking. Dan kom ik bij de overige onderwerpen. Ik heb hier ook nog een aantal vragen die niet over deze wet gaan. Ik wil die vandaag eigenlijk laten voor wat ze zijn, omdat ik denk dat het tegen die tijd al best laat is geworden.

De **voorzitter**:

Dat lijkt me een goed voorstel. Daar is de heer Grinwis het ook mee eens, zie ik.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, ik ben het daarmee eens. Ik heb één vraagje. Kunnen de amendementen alstublieft in de eerste termijn worden geapprecieerd, zodat we daarop kunnen anticiperen in onze eigen tweede termijn?

De **voorzitter**:

Ik kijk even of de minister zich daarop voorbereid heeft.

Minister **Keijzer**:

Ik was er al bang voor.

De **voorzitter**:

Ik zie het hele pakket liggen, dus dat gaat gebeuren, meneer Grinwis.

Minister **Keijzer**:

Ik heb ze meegenomen. Ik hoop alleen wel dat ik de juiste nummers heb, want ik zie constant wijzigingen voorbijkomen, maar dat gaan we met elkaar doen.

De **voorzitter**:

We gaan kijken; daar komen we vast samen uit.

Minister **Keijzer**:

Dank, voorzitter. Ik wil in ieder geval alle partijen danken voor hun inbreng vandaag. Ik hoor, los van wat schermutselingen en opmerkingen hier en daar, wel brede steun voor het wetsvoorstel in zijn geheel. Dat is goed, want alle mensen die wanhopig op zoek zijn naar een woning kijken vooral ook naar ons om te zorgen voor wetgeving die bespoedigt dat er woningen gebouwd worden. Als we dat allemaal in ons achterhoofd houden, kunnen we hier wat mij betreft ook een hele goede wetsbehandeling hebben. Er zijn veel vragen gesteld. Ik heb net de onderwerpen genoemd. Het is goed dat we daarover met elkaar in discussie gaan. Er is een flinke hoeveelheid amendementen ingediend, die soms zelfs haaks op elkaar staan. Soms hebben ze ook overeenstemming. Ik ga echt proberen om samen met uw Kamer te komen tot voorstellen die het wetsvoorstel uiteindelijk beter maken. Daarbij wil ik echt maximaal tegemoetkomen aan de belangen die achter deze amendementen zitten. Daarin verschillen wij namelijk niet veel met elkaar van mening. De vraag is alleen: moet je het regelen en, zo ja, hoe regel je het dan?

Voorzitter. Deze wetsbehandeling — ik zei het net al — is een van de signalen die woningzoekenden in Nederland nodig hebben. Het is probleem nummer één, blijkt inmiddels uit de enquête. De verhalen zijn soms schrijnend. Ik denk dat wij als vertegenwoordigers van de mensen in dit land niet anders kunnen dan duidelijk zijn. Wij staan niet stil; wij gaan door. We blijven ook tot de komst van een nieuw kabinet ons uiterste best doen om een tastbaar verschil te blijven maken in de levens van al die mensen die op ons rekenen. Dat is de



opdracht van ons allen, en de belangrijke boodschap die wij vandaag in een debat als dit moeten willen uitstralen.

Ik kan me goed voorstellen dat de moed bij woningzoekenden weleens in de schoenen zakt. Je hoeft maar een krant open te slaan, en je wordt om de oren geslagen met alle problemen in de bouw. Maar gelukkig zijn er ook lichtpunten. Ik heb het al eerder in een commissiedebat gezegd, maar ik zeg het nu ook hier, in de plenaire zaal: ik ben blij en ik zeg dank aan u allemaal dat u vorige week alle onderwerpen die Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening betreffen niet controversieel heeft verklaard, zodat we door kunnen gaan met elkaar.

Zaterdag was ik bij de Dag van de Bouw in Heerhugowaard, waar ik heb gezien hoe geavanceerde, industrieel gebouwde woningen van hoge kwaliteit in een rap tempo kunnen worden gerealiseerd. De week daarvoor was ik bij de start van de bouw van The Grace. Dat is een groot appartementencomplex met 1.300 woningen in het centrum van Den Haag, bij station Hollands Spoor. Het zijn allemaal voorbeelden waarmee we aan mensen die op zoek zijn naar een woning kunnen laten zien dat er gebouwd wordt. We zitten niet op onze handen. Daarnaast kunnen we aan alle cynici en alle mensen die betrokken zijn bij het oplossen van de woningnood laten zien dat we de doelen gewoon kunnen gaan halen door samen te werken, te innoveren en nuchter te blijven kijken naar hoe we er wél uit kunnen komen.

De Wet versterking regie volkshuisvesting, waar we het vandaag over hebben, is wat mij betreft van dezelfde orde. Deze is essentieel om als overheid duidelijker en sneller te kunnen sturen op waar, hoeveel en voor wie we gaan bouwen, en om ervoor te zorgen dat we niet blijven hangen in plannenmakerij of dagdromerij. Het is een wetsvoorstel dat de juridische stok achter de deur is om ervoor te zorgen dat er ook daadwerkelijk gebouwd wordt. Voordat ik het ga hebben over de Wet regie, wil ik het eerst hebben over hoe we vanuit ons departement al, in de geest van deze wet, de teugels in handen nemen om zo snel mogelijk uit de woningnood te komen. Kortom, ik geef een korte stand van zaken.

Als eerste kom ik dan natuurlijk bij de Woontop van 11 december vorig jaar. Met medeoverheden, corporaties en marktpartijen hebben we concrete afspraken gemaakt over hoe we de realisatie van de woningen gaan versnellen: 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar. Het is vandaag al vaak gezegd. Zo werken we toe naar een markt met een geschikt aanbod van zowel koopwoningen als huurwoningen voor alle inkomensgroepen, aansluitend bij de behoefte die er is. Om dit proces te versnellen wordt er meer grond beschikbaar gesteld, worden er nieuwe gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw en worden procedures voor de bouw van woningen versneld. Zo kunnen we dan ook de vijf keer 1 miljard, oftewel de 5 miljard die in het hoofdlijnenakkoord is toegezegd voor financiële ondersteuning van woningbouwprojecten, besteden.

Na de Woontop zijn al de nodige stappen gezet om de afspraken die daar zijn gemaakt ook echt te realiseren. Ik heb Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving, zogenaamde BOL's, gehad om af te spreken dat er twee typen nieuwe locaties voor grootschalige woningbouw komen: regionale grootschalige woningbouwlocaties en complexe woningbouwlocaties waarbij extra regie nodig is. Er zijn twintig doorbraaklocaties aangewezen waar de woningbouw versneld van start kan gaan. Daarnaast worden er nog vier nieuwe grootschalige woningbouwlocaties onderzocht. Op elke doorbraaklocatie worden ten minste 2.500 woningen gerealiseerd. Voor vijf van deze locaties moet nog dit jaar akkoord bereikt worden over de start van de bouw. Overall moet uiterlijk 2030 de eerste schop in de grond zijn gezet. Op sommige locaties gebeurt dit al veel eerder, dit jaar of volgend jaar. Bij elkaar opgeteld gaat dat over 150.000 woningen.

De adviesgroep STOER, Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving, is

ook met een rapport gekomen. De week na volgende week krijg ik het tweede rapport. Dat gaat niet alleen over het schrappen van eisen zelf. Dat leidt bij elkaar opgeteld tot €30.000 minder kosten per woning, als gemeenten zich gaan houden aan de bestaande regels en mij ook steunen in het schrappen van verdere regels.

Voorzitter. Ik heb uw Kamer inmiddels laten weten hoe ik de vijf keer 1 miljard ga besteden. Vanaf 2026 kunnen gemeenten een bijdrage van €7.000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw in het desbetreffende jaar is gestart, onder de cap dat twee derde van de woningen betaalbaar is. Voor complexe ontwikkelingen waarbij de realisatiestimulans niet toereikend is, hebben we de Woningbouwimpuls, het gebiedsbudget en de grondfaciliteit.

De **voorzitter**:

Mag ik u vragen om ietsje beknopter te zijn en naar de wet te gaan? Ik denk dat de meeste Kamerleden deze feiten allemaal kennen en vooral benieuwd zijn naar de discussie over de wet.

Minister **Keijzer**:

Nou, voorzitter, alsof u wist wat er hier op papier stond! De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat we op het gebied van volkshuisvesting, onder meer via de Woontopafspraken, in gang hebben gezet. Wettelijke instrumenten om met meer regie en meer tempo en ook betaalbaarder te bouwen. Met de wet geven we expliciet uitvoering aan onze grondwettelijke taak om voor voldoende woningen te zorgen. Hierbij opereren we als één overheid.

Concreet zorgt de wet ervoor dat we afspraken maken om de landelijke nieuwbouwopgaven door te vertalen naar provincie en gemeente. Op die manier wordt duidelijk hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, en wie er uiteindelijk zeggenschap heeft op het moment dat het niet snel genoeg gaat.

Provincies en gemeentes zorgen voor voldoende bouwlocaties voor woningen. In het volkshuisvestingsprogramma wordt vastgelegd voor wie we moeten gaan bouwen. Een belangrijke voorwaarde bij het maken van alle afspraken is dat die afdwingbaar moeten zijn. Daarvoor zitten er in deze wet, of in de onderliggende wet, argumenten en termijnen wat betreft wanneer dat het geval is en hoelang erover gedaan mag worden. Dit wetsvoorstel geeft de bevoegdheid om via instructieregels en besluiten een knoop door te hakken. Als provincies en gemeentes er onderling niet uitkomen, kan ik in het uiterste geval die knoop doorhakken.

Voorzitter. Uiteindelijk zit hier ook de volgende discussie aan vast: wat bouw je dan? 30% moet sociaal zijn en twee derde moet betaalbaar zijn als het gaat om de woningmarktregio. Er moet ook snel tempo gemaakt worden door de provincie om deze woningmarktregio aan te wijzen. Dit klinkt ingewikkeld, maar dat is het feitelijk niet. Want in het kader van de Woondeals heb ik die gesprekken afgelopen week al gehad. Die gesprekken heb ik ook aanstaande vrijdag weer. Eigenlijk is dus gewoon duidelijk welke gemeentes onder welke regio vallen.

De discussie die we vandaag wel nog met elkaar gaan krijgen, is wat er dan onder dat "twee derde betaalbaar" valt. Daarbij is het denk ik goed om van onderaf te bekijken wat de behoefte is. Want 30% moet sociaal zijn en twee derde betaalbaar, maar daarbij moet je ook aansluiten op wat de behoefte is. In de grote steden is er vooral de zorg dat onderwijzers, brandweermannen en verpleegkundig personeel de stad uitgaan. Die wil men juist graag in de stad houden. In behoefteonderzoeken zie je dat deze groep mensen vaak net te veel verdient voor sociaal en niet wil huren, maar wil kopen. Daarvoor geldt dus: zorg dan ook dat je je programmering daarop aansluit.

Zo direct kom ik naar aanleiding van de vragen die daarover gesteld zijn en de amendementen die daarover ingediend zijn nog preciezer terug op de vraag wat dan wijsheid is om te doen. Hierbij moeten we met elkaar het evenwicht zien te vinden tussen duidelijkheid verschaffen, maar zaken niet te veel dichtregelen en dichtzetten, zodat je weer aansluit op wat er daadwerkelijk in de desbetreffende gemeente nodig is.

Voorzitter. In deze wet zitten ook kortere procedures. Veel woningbouwprojecten lopen vertraging op door langdurige beroepsprocedures. Om sneller te kunnen bouwen, is sneller duidelijkheid nodig. In dit wetsvoorstel zit het voorstel om vanaf twaalf woningen maar één gang naar een hogere rechter te maken in plaats van twee. Bij deze projecten doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak. Het beroep wordt versneld behandeld. Ook moeten de redenen van beroep sneller zijn ingediend. Deze tijdswinst kan oplopen tot een jaar.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft sinds de zomer van 2024 woningbouwzaken al met voorrang behandeld. Dat is een groot succes. Inmiddels heb ik ze gesproken en begrepen dat ze met een jaar willen gaan verlengen. Ik zeg hier nadrukkelijk: dank daarvoor. Dat sluit namelijk ook aan bij de behoefte.

Mevrouw Wijen-Nass heeft drie of vier amendementen ingediend om dit allemaal nog sneller te laten verlopen. O, het zijn vier amendementen; dat zie ik aan haar vier opgestoken vingers. Volgens mij kan ik die allemaal oordeel Kamer geven, omdat die uiteindelijk deze broodnodige versnelling nog een tandje sneller maken. Een van de voorstellen is om niet pas vanaf twaalf woningen het beroep bij de rechtbank over te slaan, maar gewoon vanaf één woning.

Voorzitter. Ook de kleinere woningbouwlocaties aan de randen van steden en dorpen zijn belangrijk om het woningtekort te verkleinen.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat, een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik wil even op dit amendement ingaan, want ik had daar mijn twijfels bij. Uit de stukken blijkt dat als het vanaf twaalf gaat gelden, het tot 39 nieuwe zaken bij de Raad van State zal leiden. Is de minister niet bezorgd dat er door die grens helemaal weg te halen en dit voor elke willekeurige woning te doen nog meer druk ontstaat bij de Raad van State?

Minister **Keijzer**:

Nee, want anders had ik geen "oordeel Kamer" gegeven. Ik denk dat het kan gaan versnellen, omdat nou eenmaal mensen nadat ze van de rechtbank nul op het rekest hebben gekregen ook gewoon in hoger beroep mogen. De griffierechten zijn beperkt. Ik kom ook nog te spreken over het amendement van de VVD om het griffierecht te verhogen, want ik vind dat dat amendement nou net weer een tandje te ver gaat. Je ziet dat mensen dit gewoon doen en dan heb ik 'm liever gewoon in één instantie. Ik heb uiteraard ook nog even nagedacht over geen hoger beroep bij de Raad van State maar bij de rechtbank, om dat te doen. Maar omdat we ook een nieuwe Omgevingswet hebben en je toch ook aandacht moet hebben voor nieuwe rechtsvragen en een hogere instantie daar met zo'n nieuwe wet ook rechtsvormend in te werk kan gaan, ben ik van mening dat je dan beter de rechtbank ertussenuit kunt halen dan de Raad van State.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Die vier amendementen, de amendementen op de stukken nrs. 49, 51, 54 en 61, krijgen allemaal oordeel Kamer.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, ik heb er hier nog eentje staan van de BBB-fractie. Ik moet dus, als u het mij toestaat, even kijken welke dat zijn.

De **voorzitter**:

Prima, gaat u verder met de blokjes. Bent u daaraan toe?

Minister **Keijzer**:

Bijna, voorzitter. Ik was gebleven bij de kleinere woningbouwlocaties aan de randen van steden en dorpen. Ik wilde hier nu het schrappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking noemen. Ik heb ook goed geluisterd naar het interruptiedebat met de heer De Hoop. Ik hoorde de heer De Hoop zeggen dat hij voor bouwen aan randen van dorpen en steden is. Ik zou bijna willen zeggen: dat lijkt me logisch, want anders krijgen we het nooit voor elkaar om die 100.000 woningen te bouwen elk jaar. Dan is het bijna vanzelfsprekend om die ladder te schrappen. Het klinkt zorgvuldig en dat klonk ook door in het advies van het College van Rijksadviseurs, de Rijksbouwmeester. Alleen in de praktijk is dit dan gewoon een extra stap in een procedure, een extra onderzoek dat je moet doen. En als je met elkaar tot de conclusie bent gekomen dat je nou eenmaal ... De heer Boswijk was daar ook bijna lyrisch over, zou ik willen zeggen. Het kon hem eigenlijk bijna niet groot genoeg. Dan moet je voor jezelf gewoon niet dit soort procedurele obstakels opwerpen. Het bijbouwen van familiewoningen kan ook bij u allemaal op steun rekenen. Daar ben ik blij mee. Ik heb in mijn lange politieke carrière niet vaak meegemaakt dat ik zoveel positieve reacties kreeg op voorstellen, maar dit was er eentje van. Hoeveel mensen zullen opgelucht zijn dat ze straks van discussies met gemeentebesturen af zijn en gewoon mogen gaan bouwen op hun achter- en tot op zekere hoogte ook zijerf.

De **voorzitter**:

Ik wil zo wel terug naar de blokjes, want dit was al blokje vier en daar zijn we volgens mij nog niet helemaal aan toe. De heer Boswijk van het CDA voor een interruptie.

De heer **Boswijk** (CDA):

Excuus. Daar gaat de Ladder voor duurzame verstedelijking voor het debat. Die gooien we ook wel hier overhoop. Ik haak even aan op het punt dat de minister maakt over het bouwen rond die contouren. Inderdaad terecht dat er zoveel positieve reacties zijn over die familiewoningen. Daar zijn wij ook erg enthousiast over. Maar goed, daar komen we zo op. In 2019 zat ik zelf in Provinciale Staten. We hebben dat daar uitonderhandeld, met veel pijn en moeite, en er ontstond uiteindelijk een mogelijkheid om bij dorpen maximaal 50 woningen te bouwen. Dat is een heel groot succes. Heel veel dorpen hebben daar uiteindelijk gebruik van gemaakt. Alleen is de frustratie nu dat je als je bijvoorbeeld naar Noord-Holland of Zuid-Holland kijkt, soms plaatsen ziet aan de andere kant van de provinciegrens, met een ander provinciaal bestuur, waar dan vervolgens weer niks of nauwelijks wat kan. Utrecht is meerdere keren gekozen tot de provincie met het mooiste landschap. Ze hebben laten zien dat je kleinschalig kan groeien en ook het landschap kan beschermen. Is de minister bereid om die Utrechtse methode te kopiëren en te plakken voor de elf andere provincies? Want we hebben toch een aantal provincies die heel erg alleen maar vanuit de stad redeneren, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, terwijl er ook nog een leven daarbuiten is.

Minister **Keijzer**:

Ik herken het beeld van deze twee provincies dat neergezet wordt, overigens om verschillende redenen. Ik vind dat we met de uitbreiding die we nu gedaan hebben al best een stap zetten met elkaar. Het lastige is dat een aantal van u mij nog gevraagd heeft om verdere instructiebesluiten te nemen op andere onderwerpen. Ik ben daar best toe bereid, maar ik heb een beperkte ambtelijke capaciteit. Ik heb in een eerder debat al aan de heer Vijlbrief toegezegd dat ik vergunningsvrij mogen splitsen en woningdelen als eerste ga oppakken. Dus dat is het eerste wat ik op ga pakken. Dit is er een waarvan ik denk: laten we

de komende tijd even kijken hoe dit gaat. We krijgen nog een debat met elkaar over de Nota Ruimte; dat zal na de zomer zijn. Daar kunt u dan in aantreffen wat uiteindelijk het ruimtelijk beleid daarin is, namelijk waar die locaties komen en hoeveel het er worden. Als dat op een gegeven moment onvoldoende is om die 100.000 woningen te bouwen, dan kunnen we daar de volgende stap in zetten.

De heer **Boswijk** (CDA):

Voor mijn partij is het overduidelijk dat we hier gewoon alvast mee moeten beginnen. We hebben er alle begrip voor dat de minister natuurlijk niet alles tegelijkertijd kan doen, maar ik denk dat er niks op tegen is om alvast een uitspraak van deze Kamer te hebben die de minister al kan gebruiken in de voorbereiding op het volgende debat. Ik zal kijken of we daar een motie over kunnen indienen waar we samen op uitkomen. Ik denk dat dat moet lukken.

Minister **Keijzer**:

Ik wacht het af, voorzitter.

De **voorzitter**:

Kunnen we dan door naar de blokjes? Urgentie eerst?

Minister **Keijzer**:

Bijna, voorzitter. Ik ga direct als eerste de urgentie ...

De **voorzitter**:

Dan is er een interruptie van de heer Grinwis.

Minister **Keijzer**:

Oké.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb een korte aanvullende vraag hierop. We hebben eerder de staf gebroken over de provincie Zuid-Holland, die vooral haar landelijke kernen en gemeenten enorm — hoe zal ik het zeggen? — insnoerde: 3-hectarelocaties waren niet meer mogelijk et cetera. Wat betekent het aannemen van deze wet, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt afgeschaft, voor het beleid van de provincie Zuid-Holland? Kan de provincie doorgaan op het huidige spoor of moet zij haar plattelandsgemeenten, waarvan er 21 hebben geprotesteerd, meer ruimte geven, waar ik erg voor zou zijn?

De **voorzitter**:

Helder. De minister.

Minister **Keijzer**:

Dat gaat zijn plek krijgen in het aanwijzen van de woningbouwlocaties en in de afspraken die ze gaan maken in de woningmarktregio. Dat is iets wat hierna volgt. Ik ben het trouwens eens met alle sprekers die zichzelf soms ook afvragen waarom dit nou allemaal zo lang duurt en waarom het nou zo'n groot probleem is om daar een aantal woningen toe te voegen als een gemeente dat zelf graag wil. Daar zijn we het dus volledig met elkaar over eens. De vraag is even in welk vat we dat gieten, juridisch gesproken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met de beantwoording.

Minister **Keijzer**:

Ik word helemaal zenuwachtig van u, voorzitter.

De **voorzitter**:

We zijn nu bijna een halfuur bezig en we zijn nog niet aan een blokje begonnen, dus ik kijk ook een beetje naar de tijd.

Minister **Keijzer**:

Volgens mij wel, voorzitter. Ik ga mijn best doen.

Voorzitter. Ik ga direct het blokje regie doen. Met deze wet zetten we dus echt een stap om die regie terug te krijgen, samen met alle betrokkenen: continuïteit, duidelijkheid, voorspelbaarheid. Ik ga er eigenlijk wel van uit dat ik op een meerderheid van deze Kamer kan rekenen. We hebben alleen nog een aantal dingen met elkaar te bespreken. Het eerste blokje betreft de urgenten, want voor bepaalde groepen is het gewoon van extra belang dat ze snel een woning hebben, namelijk de urgente woningzoekenden. Op dit moment heeft ongeveer de helft van alle gemeenten een huisvestingsverordening waarin zij zelf kunnen aangeven welke groepen met voorrang worden gevestigd. Het ligt er dus maar net aan in welke gemeente je woont en welke groep daarin aangewezen is of je daar aanspraak op kan maken.

Een eerlijke verdeling van urgente woningzoekenden tussen gemeenten is nodig om dit goed te verdelen. Elke gemeente heeft vrouwen die in de maatschappelijke opvang terechtkomen. Bijna elke gemeente heeft ex-gedetineerden. Bijna elke gemeente heeft mensen die op een andere manier bijvoorbeeld uit de prostitutie willen stappen en een plek willen vinden. Daarmee heb ik drie van die situaties genoemd. Daarbij is het ook wel zo eerlijk dat de desbetreffende mensen een plekje kunnen vinden in de gemeente waar ze een verbinding mee hebben. Zo gaan dan alle gemeenten in de regio bijdragen aan het huisvesten van deze groepen.

Verschillende partijen hebben dan ook aandacht daarvoor gevraagd, met soms wat mij betreft schrijnende verhalen. Ik begrijp dat heel goed. Vanuit verschillende fracties zijn amendementen aangekondigd en soms ook al ingediend. Als je al die amendementen bij elkaar leest, vraag je jezelf op een gegeven moment wel af of we niet zoveel groepen urgent hebben verklaard dat mensen die niet in die situatie terecht zijn gekomen, ook nog in aanmerking komen voor een eigen sociale huurwoning. Het gaat bij die amendementen in potentie om grote aantallen. Als ik de aantallen van mevrouw Beckerman volg, gaat het jaarlijks om 34.000 woningen. Dat is een zesde van het totale aantal vrijkomende sociale huurwoningen per jaar en dat is bovenop de 15% van de vrijkomende woonruimte die landelijk nodig is om de groepen die het wetsvoorstel aanmerkte als "verplicht met voorrang" te huisvesten. De wachttijd voor de andere groepen loopt dan flink op. Extra urgentiecategorieën toevoegen zal de werking van urgentie eigenlijk dus steeds meer doen afnemen. Als je bijna iedereen urgent noemt, is niemand meer urgent.

Daarnaast zijn deze amendementen voor gemeenten moeilijk uitvoerbaar. VNG en gemeenten zijn zelf ook geen voorstander van deze amendementen. In samenspraak met vertegenwoordigers is gekeken of we tot een ruimere afbakening kunnen komen. De voorwaarde daarvoor is dat voor alle mensen die binnen die afbakening vallen het maatschappelijk belang dat daarmee gepaard gaat zo groot is dat ze voorrang mogen krijgen op reguliere woningzoekenden. Dat is gewoon niet gelukt.

Ik zie ook ongewenste prikkels door de amendementen. En ik begrijp het. Toen ik twee weken geleden dat artikel las over kinderen die op achterbanken en in garageboxen slapen, dacht ik ook bij mezelf: hoe is het zover gekomen in dat desbetreffende gezin en in die familie? Tegelijkertijd kun je je jezelf ook voorstellen welke perverse prikkels eruit voort kunnen komen als we de ETHOS Light-definitie, zoals ze heet, gaan gebruiken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Voordat u verdergaat ...

Minister **Keijzer**:

Ik ben bijna klaar, voorzitter. Volgens mij is dit nog wel even belangrijk. Als ik bijvoorbeeld mijn 17-jarige zoon — hij is inmiddels 21 — liefdevol uit huis had gezet waardoor hij dakloos was geworden, had hij onder die ETHOS Light-definitie gevallen en had hij dus aanspraak kunnen maken op een urgentieverklaring. Dat is volgens mij gewoon niet de bedoeling.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, dat laatste parkeer ik heel eventjes. Ik ga even naar de kern. Het CBS heeft dakloosheid heel lang voornamelijk geteld op basis van mensen die in de opvang zaten. Toen heeft het kabinet, niet dit kabinet, maar het vorige kabinet, gezegd: wij gaan het Lissabonakkoord steunen en wij gaan dakloosheid uitbannen in 2030. Dan heb je echter een andere telling nodig. Volgens mij schrokken heel veel mensen zich rot, want de CBS-definitie bleek helemaal niet te kloppen. Vrouwen werden veel te weinig meegeteld, net als kinderen en ouderen. Die werden allemaal buiten de definitie gehouden. Het nadeel is het volgende. Als het kabinet zegt dat het in 2030 dakloosheid gaat uitbannen — dat is één — en als het een Nationaal Actieplan Dakloosheid heeft dat dat moet doen en daarin de ETHOS-definitie opneemt, maar het vervolgens een wet maakt waarin staat wie er urgentie heeft, dan sluit het weer dezelfde groepen uit die heel lang niet geteld zijn en lost het dat probleem niet op. Dan kun je dus het doel waar we met z'n allen achter staan, namelijk geen dakloze mensen meer in 2030, nooit halen. Deelt de minister die analyse?

Minister **Keijzer**:

Nee, want ik schrok helemaal niet toen ik die aantallen zag. Ik wist al dat jongeren, minderjarigen en mensen van boven de pensioengerechtigde leeftijd niet meegeteld werden. Dat wist ik al. Ik wist al hoe moeilijk het is om de mensen te tellen die van sofa naar bank naar auto naar motel verhuizen. Dat wist ik al. Daar gaat het debat hier niet over. Het debat gaat er hier ook niet over hoe vreselijk het is als je in die situatie terecht bent gekomen. Daar gaat het debat niet over. Het debat gaat hier over de vraag: ga jij in een wet opnemen dat deze mensen verplicht een urgentieverklaring krijgen, wetende hoe moeilijk het is om die urgentie te definiëren en vervolgens te controleren, en om perverse prikkels te voorkomen? Dat is hier de discussie. Ik heb hier natuurlijk wel over nagedacht, dus ik zie wel een aantal andere mogelijkheden om aan deze zorgen, die mevrouw Beckerman heeft, maar die ik zelf ook heb, tegemoet te komen. Maar een wettelijk verplichte categorie in urgentieverordeningen van de gemeenten is gewoon niet het juiste instrument, vanwege de aantallen en vanwege het moeilijke van het vaststellen van de definitie wanneer iemand daar nou wel of niet aan voldoet.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij wisten dit ook en we hebben er heel lang voor gewaarschuwd. Het pijnlijke is dat we het nu met z'n allen weten, maar dat we juist dezelfde groepen, die al jarenlang te weinig geteld worden, eigenlijk weer uitsluiten. Ik snap dat de minister zegt dat het best ingewikkeld kan zijn. Dat geloof ik ook. Zou de minister ook willen kijken naar het omgekeerde? Wat zou het betekenen als je het gaat regelen, zoals de wet nu voorligt, zoals de minister de wet heeft ingediend? Dat gaat ertoe leiden dat al die mensen, ook misschien de zoon die de minister liefdevol op straat zet, naar de opvang gaan. Want daar krijgen ze die urgentie wel. Dat leidt ertoe dat je ook weer daarin moet gaan investeren, terwijl we juist hebben gezegd: opvang is niet de oplossing; eerst een dak! Dat is de echte oplossing om dakloosheid tegen te gaan. Erkent de minister dat de argumenten die zij de ene kant op gebruikt, net zo goed ook de andere kant op zouden kunnen werken?

Minister **Keijzer**:

Je komt in de maatschappelijke opvang terecht, omdat er vaak meer aan de hand is in je

leven dan alleen het niet hebben van een dak boven je hoofd. Heel veel van deze mensen zijn door bijvoorbeeld een echtscheiding, het verlies van een baan of het opzeggen van een huurcontract dakloos geworden. Het enige wat deze mensen hard nodig hebben, is een dak boven hun hoofd. Ze zijn prima in staat om hun leven inhoud en vorm te geven, een baan te hebben, huur te betalen of hun woning schoon te houden. De beste oplossing voor deze mensen is er als de wieweerga voor zorgen dat er snel en betaalbaar gebouwd wordt. Als je op korte termijn kijkt naar een oplossing, is dat in deze wet regelen dat ze urgentie krijgen. Ik ben ervan overtuigd, en met mij trouwens ook de gemeenten waar dit gesprek ook mee gevoerd is, dat het nu in de wet opnemen van een verplichte urgentieverklaring misschien wel het idee geeft dat ik iets voor deze mensen doe, maar dat ik gemeentes daarmee uiteindelijk in een heel lastige positie breng. Want hoe ga je dat definiëren? Hoe ga je dat vaststellen? Hoe ga je dat controleren? Hoe voorkom je perverse prikkels? Dat gaat leiden tot een gigantische hoeveelheid mensen ... Dat stopt voorlopig niet, want het zal nog een tijdje duren, voordat we de 400.000 woningen bijgebouwd hebben. Uiteindelijk leidt dat ook tot een situatie waarin hele fenomeen "urgentie" dichtslibt. Ik denk wel dat hiervoor andere oplossingen zijn, maar daar kom ik graag later op terug.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman voor nog een interruptie. Het moet echt wat korter, hoor, want de vorige interruptie was een minuut.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat klopt. U heeft helemaal gelijk, voorzitter. Dit onderwerp ligt me na aan het hart. In september debatteren we op ditzelfde punt ook over een initiatiefnota die ik samen met mevrouw Westerveld heb geschreven. En toch, de minister heeft gelijk: we moeten veel meer sociale huurwoningen bouwen. Ik heb de zorg genoemd die ik heb bij de wet, namelijk dat het aantal en aandeel helemaal niet omhooggaat. Maar de corporaties, en dat is interessant, hebben zich juist voor de amendementen uitgesproken. De corporaties zeggen zelfs: wij kunnen en willen dit; wij vinden het wenselijk dat deze urgentiecategorie wordt toegevoegd. Uiteindelijk is dit namelijk, zoals de minister zelf ook zegt, voor heel veel mensen dé oplossing. Het is een hele cynische werkelijkheid als je zegt: eerst moeten de problemen verder escaleren, dan kom je in de opvang en pas dan krijg je urgentie. Wat vindt de minister ervan dat ook de corporaties, verenigd in Aedes, hebben gezegd: doe dit maar wel; neem dit maar op in de wet?

**Minister Keijzer:**

Interessant. Maar er zijn ook mensen die van bank tot bank surfen of in een auto slapen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, omdat ze gewoon een baan hebben en voldoende verdienen. Deze mensen vallen tussen wal en schip omdat er onvoldoende betaalbare huur is. Over waar dat door komt, verschillen we met elkaar van mening; dat weet ik. Dat is een ander debat. Maar dat is wel een feit. Of de prijzen zijn de pan uit gerezen doordat koopwoningen zo duur zijn geworden, omdat we de afgelopen jaren te weinig hebben bijgebouwd. Uiteindelijk moeten gemeenten dit dus opnemen in een huisvestingsverordening. Zij moeten die gaan uitvoeren. Ik vind het dus vooral van belang hoe gemeenten hiernaar kijken. Ik deel de zorg. Ik vind ook dat we hier wat met elkaar aan moeten doen, maar het uitbreiden van de urgentiecategorie met zo'n onduidelijke, voor interpretatie vatbare definitie, die eigenlijk ook niet te grijpen is ... Om maar eens een voorbeeld te noemen: hoelang moet je in een auto geslapen hebben voordat je hiervoor in aanmerking komt? Zegt u het maar. Dus volgens mij moeten we iets anders met elkaar afspreken dan een uitbreiding van de urgentiecategorie met ETHOS Light.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik ga hier nog even op door. Ik snap de dilemma's waar de minister mee worstelt en die ze ons voorschotelt namelijk heel goed. Tegelijkertijd denk ik: je probeert wetgeving natuurlijk niet alleen in lijn te brengen met de werkelijkheid, maar ook met je beleid. In het beleid geldt



al jarenlang de ETHOS Light-definitie van dakloosheid, zowel in Nederland als in de Europese Unie. Hoe verhoudt het zich tot elkaar dat je je beleid wel baseert op ETHOS Light en in 2030 naar nul daklozen wilt — even los van de vraag of dat realistisch is — maar dit in de wet niet wilt koppelen aan de urgentiecategorie?

**Minister Keijzer:**

Dat je internationaal een definitie hanteert voor de vraag hoeveel daklozen een land heeft, wil niet zeggen dat je het automatisch verbindt aan de wettelijke voorrang — wettelijke urgentie, moet ik zeggen — voor sociale huurwoningen. Bijna geen enkel land dat de ETHOS Light-definitie hanteert, heeft sociale huur zoals wij die hebben gereguleerd via de Huisvestingswet en huisvestingsverordening. Dat wordt in dit debat daaraan verbonden. Daar zitten de nadelen aan die ik net uiteengezet heb. Dat is waarom ik die desbetreffende amendementen wil gaan ontraden. Maar ik denk wel dat we iets anders met elkaar kunnen doen. Daar kom ik graag op, als u mij toestaat.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik heb nog één punt. Net werd door de minister gezegd dat dat een groot dilemma is als we heel veel woningen gaan bouwen, zo van: stel je voor dat we er 400.000 bouwen en dat een heel groot deel de eerste jaren opgaat aan de toewijzing aan mensen met een urgentieverklaring. Dat zou volgens de ETHOS Light-inzichten om 34.000 woningen gaan. Dat is volgens mij nu de inschatting. Dat is eenmalig, dus niet jaar op jaar. Maar dat even terzijde. Mijn vraag is de volgende. In het beleid is de doelstelling om naar nul te gaan in 2030. De minister kan de amendementen ontraden — dat snap ik; dat is haar goed recht — maar we kunnen ook nadenken en inzien dat het nu toepassen van de ETHOS Light-definitie tot problemen zou leiden, omdat dan een te groot deel op korte termijn naar urgent zou gaan en een te klein deel beschikbaar zou blijven voor de gewone woningzoekenden, waarvan er nog altijd heel veel zijn en die al jaren op een wachtlijst staan. Kunnen we dan een omgekeerde horizonbepaling opnemen? Oké, de beleidsdoelstelling in 2030 is nul daklozen, dus moet vanaf 2030 de ETHOS Light-definitie gelden. Is zoiets denkbaar? Ik weet dat ik nu wat van de onderhandelingspositie weggeef ...

**De voorzitter:**

Het moet echt korter, meneer Grinwis. De minister.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

... maar dit is wel om met de minister mee te denken.

**Minister Keijzer:**

Ik denk dat het een illusie is om te denken dat dit opgelost is als je dit een keer doet. Dan zouden we het zelf één keer kunnen doen. Ik denk helaas — de heer Grinwis weet wat ik bedoel als ik dit zeg — dat we in een "gebroken schepping" leven. De heer Flach weet dit ook. Het is maar zeer de vraag of je ooit in de situatie terechtkomt dat je met nul dak- en thuislozen te maken hebt, omdat nou eenmaal in het leven van mensen akelige dingen gebeuren en omdat we voorlopig de woningnood niet hebben opgelost. We moeten vier jaar op rij 100.000 woningen hebben gebouwd om in een situatie te komen die hanteerbaar is. En dan moeten we ook nog — dat gaan we morgen met elkaar in de Kamer proberen — echt iets doen aan de instroom. Als we dat niet doen, bereiken we het echt voorlopig niet. Dit is kiezen in schaarste. Dat is wat we hier bij uitstek doen. Ik denk niet dat dit de weg is, maar ik zie wel een aantal andere mogelijkheden om aan uw zorgen tegemoet te komen. Het wetsvoorstel regelt al wel dat gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma verplicht de woonbehoefte van een brede ETHOS Light-groep dak- en thuisloze mensen in kaart moeten brengen. Dat zijn de mensen waar we het eerder over hadden: huishoudens met minderjarige kinderen die op onconventionele plekken wonen, mensen die bij familie en vrienden op de bank verblijven. Wat we kunnen doen, is dat in het besluit wat explicieter opnemen. Dus duidelijker aangeven dat daar in het volkshuisvestingsprogramma aandacht

voor moet zijn. Ik wil dat in het besluit opnemen en ga dat in overleg met u doen. Wat we dan ook nog kunnen doen, is kijken of gemeenten in hun huisvestingsverordening een hardheidsclausule hebben opgenomen. Er zijn van die situaties, waarvan ik trouwens denk dat ieder beschaafd mens — het maakt niet uit achter welk loket of op welke stoel je zit — zal proberen die op te lossen, waarin gekeken moet worden of daar ook iets mee kan worden gedaan in de huisvestingsverordening.

Diverse gemeentes, Dordrecht en Utrecht, hebben pilots om lokaal of regionaal een brede groep dakloze mensen, aanvullend op mensen met een beschikking voor de maatschappelijke opvang, met voorrang te huisvesten. Dat gaat dan over mensen die verblijven in openbare ruimtes die niet voor bewoning bestemd zijn, of die bankslaper zijn. Deze voorstellen wil ik nauwlettend gaan volgen. Ik wil kijken of, vooruitlopend op de evaluaties daarvan, dit aanleiding is om iets te regelen. Dat is wat ik u hierin te bieden heb. Ik deel de zorg, zeg ik ook richting mevrouw Beckerman, maar het opnemen zoals is voorgesteld, is om de reden die door mij is uiteengezet niet de weg die we met elkaar moeten bewandelen vanwege de nadelen die eraan zitten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik neem die handschoen op en kom met een motie.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Flach voor een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Hoe cynisch is het dan, dit alles aangehoord hebbende, dat ex-gedetineerden wel een verplichte categorie zijn in de urgentieregelingen van gemeenten. Hoewel ik de redenering vanuit veiligheidsperspectief snap, kwam ik naar voren omdat de minister het had over perverse prikkels. We leven in een land waar gevangenisstraffen korter zijn dan de wachttijd voor een sociale woning. Je moet toch niet willen dat het aantrekkelijk wordt om een jaartje te zitten zodat je een gratis woning aangeboden krijgt. Als de minister dit weegt, de discussie die we net hebben gehad over dakloosheid versus ex-gedetineerden, hoe is dit dan met elkaar te rijmen?

Minister **Keijzer**:

Dit interruptiedebat ontging mij eigenlijk een beetje. Ik begreep het eigenlijk niet zo goed. Om mee te beginnen: in dit land krijg je niet snel gevangenisstraf. Daar kun je wat van vinden, maar dat is wel een feit. Als jij een gevangenisstraf krijgt, heb je vaak iets gedaan dat — hoe zeg ik dat nou netjes — nadelig kan zijn voor je re-integreren in de samenleving. Dan is, zoals de heer Grinwis zei, en ik zeg het trouwens ook altijd, "werken, wonen, wijf" een voorwaarde om weer verder te gaan met je leven. En als je dat niet doet, is de kans dat het weer misgaat heel groot, met grote maatschappelijke gevolgen. Voor mij is dat niet een bewuste keuze die je hebt gemaakt. Voordat je vastzit, heb je echt wel iets gedaan. Daarom vind ik het wel logisch om deze groep op te nemen. Ik kan geen wetenschappelijk onderzoek noemen waar dat in staat, maar volgens mij is er wel wat gebeurd in je leven voordat je structureel op straat terechtkomt. Bij mensen die een dermate zware gevangenisstraf krijgen, hoe terecht ook, is dat ook vaak gebeurd. Niet altijd, zeg ik er absoluut bij. Uitzonderingen daargelaten, zonder meer. Dan sta ik ook aan de kant van de heer Flach en de heer De Groot. Maar ik denk dat we uiteindelijk met z'n allen achter de wagen rennen als we op een andere manier met deze groep omgaan. Dat amendement ontraad ik ook.

De heer **Flach** (SGP):

Ik begrijp die veiligheidsaspecten. Het eerste deel van de interruptie moet u vooral als een metafoor zien. Het gevoel van mensen is dat dit een soort beloning is. Als die mensen uit de gevangenis komen, krijgen ze een woning. Je zult maar tien jaar lang als gezin op zoek zijn naar een plek en die niet vinden, of als starter op zoek zijn naar je eerste woning. Je leven

staat in de pauzestand of gaat zelfs achteruit, zoals de heer Vijlbrief zegt, en na tien jaar heb je nog geen woning. En dan zie je dat mensen die uit de gevangenis komen en die daar misschien een, twee of drie jaar hebben gezeten, gelijk netjes een woning krijgen. Dat doet iets met het gevoel van rechtvaardigheid. Laat het dan een metafoor zijn, gekoppeld aan de opmerkingen over perverse prikkels, maar snapt de minister dat het heel erg onrechtvaardig kan voelen?

**Minister Keijzer:**

Ja, maar er zijn ook mensen die dat vinden van personen die de prostitutie verlaten of mensen die vanwege drugsverslaving dak- en thuisloos raken. Zo kun je dat voor bijna iedereen wel zeggen. Ik kijk daar dan toch met wat meer compassie en gevoel naar. Ik wil daarmee niet zeggen dat u dat niet doet. U maakt daarin een andere afweging. Dat is voor mij reden om achter deze categorieën te staan en hen met urgentie te huisvesten. Als je het niet doet, komen ze op straat terecht, in de maatschappelijke opvang, met grote maatschappelijke kosten. Niet alleen maatschappelijk in de zin van negatieve gebeurtenissen op straat, maar ook financieel, want maatschappelijke opvang kost veel geld. Dat alles bij elkaar opgeteld, is de reden waarom dit de urgente categorieën zijn die opgenomen zijn in deze wet.

**De heer Flach (SGP):**

De minister dwingt me een klein beetje te reageren door over die compassie te beginnen. De reden dat we deze ex-gedetineerden voorrang geven, is omdat we hen als een potentieel gevaar voor de samenleving inschatten als we dat niet doen. We hebben hiervoor een uitgebreid interruptiedebat gehad over daklozen. Daar heb ik zelf, als ik heel eerlijk ben, ook compassie mee, maar toch worden die niet aan de urgentieregeling toegevoegd. Met andere woorden: dat mag niet opgaan. Het gaat echt puur om het gevoel van rechtvaardigheid dat de ene categorie wel urgentie krijgt en de andere niet, vanuit de vooronderstelling dat ze nog steeds een gevaar zijn voor de samenleving. Dat argument gebruikt de minister. Als ze terugvallen en niet een woning, werk en een partner hebben, zouden ze kunnen terugvallen.

**Minister Keijzer:**

Het is niet zozeer gevaar in de zin van fysiek gevaar. Het gaat om de kosten die je krijgt als deze mensen op straat terechtkomen. Bij verslaafde daklozen is ook bekend dat zij vervallen in crimineel gedrag om in hun verslavingsbehoefte te kunnen blijven voorzien. Dat is niet waarom ik dit zeg. Ik sta achter de urgentiecategorieën in deze wet, omdat we weten dat als er geen rust, reinheid en regelmaat komt — laat ik het dan zo noemen — in het leven van deze mensen, het dan misgaat: grotere dakloosheid, overlast, de maatschappelijke opvang en uiteindelijk weer maatschappelijke kosten. Daar komt het ex-gedetineerdenbeleid vandaan. Ik ken dat nog uit de tijd waarin ik wethouder was in Purmerend. Daar heb ik ook "woning, werk, wijf" opgedaan. Daarom is dit belangrijk. Ik bedoelde het niet scherp, maar ik kan me voorstellen dat het scherp overkwam. Zo is het niet bedoeld. De mensen die hier genoemd zijn als urgentiecategorie, zijn om allerlei redenen in hun leven in de ellende terechtkomen. Dat is een verklaring en geen excuus — dat zeg ik er hard en fel bij — maar het is ook de reden dat deze mensen in de urgentiecategorie terecht zijn gekomen.

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

Ik denk dat heel veel mensen die tien jaar moeten wachten op een sociale huurwoning en op de wachtlijst staan, het oneerlijk vinden dat zij worden ingehaald door een ex-gedetineerde. Dat is een overtuiging die ik heb. Ik was niet van plan om te gaan staan en een interruptie te doen, maar ik doe het toch, omdat de minister zich schuldig maakt aan het creëren van een tegenstelling die niet per se noodzakelijk is rondom deze urgentiegroep. Ik heb het ook betoogd in mijn bijdrage. Waarom is het automatisch zo dat als we hier geen verplichte landelijke urgentiegroep maken met elkaar voor ex-gedetineerden, zij per definitie dan dakloos worden, problemen veroorzaken en heel veel geld gaan kosten? Ik heb in mijn bijdrage tal van mogelijkheden gegeven voor waar ex-gedetineerden dan wél kunnen wonen,

waaronder ook in bijvoorbeeld tijdelijke flexwoningen, net als dat we dat met statushouders willen doen. Het is niet per definitie zo dat die ex-gedetineerde dan dakloos wordt. Dat is helemaal niet waar.

**Minister Keijzer:**

Nee, maar dat betoog kun je ook houden voor mensen die uit de prostitutie komen, of voor mensen die door verslavingen op straat terecht zijn gekomen. Vanuit onderzoek hebben we bij deze groep mensen gezien dat als er geen rust, reinheid en regelmaat komt, zij kunnen vervallen in het oude gedrag, met de grote maatschappelijke kosten die dat oplevert. Dat is de reden die ligt onder de keuzes rondom deze groepen, met een verbinding richting maatschappelijke kosten vanwege de maatschappelijke opvang die daarachter wegkomt. Ik sta daar ook voor. De argumentatie die de heer De Groot houdt, kun je ook voor de andere groepen in die lijst houden. Zo simpel is het.

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

Dan nog een korte vraag. Waarom kan die rust, reinheid en regelmaat niet met tijdelijke huisvesting, ook voor die andere groepen?

**Minister Keijzer:**

Dat kan met elke groep. Het is een keuze. Dat kan met elke groep. Ook als je uit de prostitutie komt, kun je in tijdelijke huisvesting terecht of kun je een woning delen. Dat is voor elke groep zo. Dit is de keuze die hier uiteindelijk in ligt, vanwege de kosten die met de maatschappelijke opvang te maken hebben.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Een aanvulling op de interruptie van de heer Flach hierover. Betekent dit dan niet dat het in de toekomst wellicht zo kan zijn dat als iemand tien jaar wacht op een woning, hij denkt: als ik nu een misdrijf pleeg, bijvoorbeeld een overval of iets, dan moet ik een jaar zitten en heb ik daarna wél een woning? Is dit voorstel niet heel gevoelig voor dit soort perverse effecten?

**Minister Keijzer:**

Nee, dat zie ik niet. Ik zie niet dat je dan bedenkt dat je een overval gaat plegen, die dan trouwens ook met aanzienlijke wapens en geweld gepaard moet gaan, om uiteindelijk vast te komen zitten. Nee, dat zie ik niet gebeuren, want dan zou hetzelfde gelden voor de prostitutie ingaan of zorgen dat je verslaafd raakt en op straat komt. Nee, die zie ik niet.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Ik hoop dat de minister gelijk heeft, want we leven in een gebroken wereld, zoals zij zelf zei. Ik weet het niet. Dan heb ik nog een tweede vraag, ook over urgentieverklaringen. Zie ik het goed dat het met dit voorstel in de toekomst zo kan zijn dat statushouders — ik begrijp dat de minister dat niet wil — wellicht via een ministeriële regeling, ook urgent worden verklaard? Is dat een bevoegdheid die we met dit wetsvoorstel ook afstaan aan de minister?

**Minister Keijzer:**

Nee, dat is een ander wetsvoorstel. Dat is het wetsvoorstel Verbod voorrang statushouders, waarbij expliciet het voorrang geven aan een statushouder vanwege het feit dat hij statushouder is, verboden wordt.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Dat is het wetsvoorstel dat op dit moment nog niet door de Kamer is. Mijn vraag is heel concreet: kan het zo zijn dat het toekomstige kabinet gebruikmaakt van de wet die we vandaag behandelen en via een ministeriële regeling statushouders ook urgent verklaart? Ik weet dat deze minister dat niet zal doen, maar kan dat met deze wet?

Minister **Keijzer**:

Even in mijn hoofd het systeem van deze wet aflopend: nee. In deze wet is uitputtend een bepaalde categorie aangewezen als urgentiecategorie. Uit mijn hoofd gezegd kan dat niet. Als ik na de schorsing, nadat ik de wet gelezen heb, tot de conclusie kom dat ik me heb vergist, dan laat ik u dat weten. Maar volgens mij is het antwoord op deze vraag: nee.

De **voorzitter**:

Dan kunt u verder met het blokje urgentie.

Minister **Keijzer**:

Dat is nu klaar, voorzitter.

De **voorzitter**:

Mooi. Dan gaan we naar het blokje doelen en definities.

Minister **Keijzer**:

Ik denk dat u blij bent als ik zeg dat het amendement op stuk nr. 58, het amendement op stuk nr. 9 en het amendement op stuk nr. 29 ontraden worden. Het amendement op stuk nr. 36 wordt dat ook.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik hoorde dat dit blokje werd afgesloten. Ik ben benieuwd of de minister nog terugkomt op het amendement dat wij over gelegenheden aangaande dit blokje hebben ingediend.

Minister **Keijzer**:

Dan loop ik ze meteen allemaal af. Even kijken hoe dat ordentelijk kan.

De **voorzitter**:

Is het handiger dat we aan het eind alle amendementen doen? Ik ben bang dat er nu heel veel verwarring gaat ontstaan.

Minister **Keijzer**:

Ik doe het dan nog een keer.

De **voorzitter**:

Ja, maar ...

Minister **Keijzer**:

Nee, wilt u dat niet? U mag het zeggen, hoor.

De **voorzitter**:

Ik maak me een beetje zorgen over de eindtijd van dit debat. Ik hou het wel vol tot morgenochtend 11.00 uur; dat maakt me helemaal niks uit. Ik heb daar goede ervaringen mee. Maar ik wil dat voor de mensen hier die achter de schermen werken eigenlijk niet doen. Ik zou echt uiterlijk om 23.00 uur klaar willen zijn. Ik wil daarvoor dus een beetje praktische manier met elkaar verzinnen.

Minister **Keijzer**:

Ja, ik hou het ook vol. Volgens mij heb ik nu het stukje urgentie gehad.

De **voorzitter**:

Zullen we afspreken dat we aan het eind alle amendementen nog een keer doen?

Minister **Keijzer**:

Is goed.

De **voorzitter**:

Is dat goed, meneer Mooiman? Of wilt u nog een interruptie?

De heer **Mooiman** (PVV):

Laat ik het dan even zo doen: wanneer het amendement aan bod komt, kom ik er nog een keer op terug. Maar ik heb toch nog de vraag of de urgentiecategorieën die nu verplicht worden gesteld, niet haaks staan op het verbod op de voorrang voor statushouders, juist omdat die categorieën ook nog steeds gebruikt kunnen worden. Vanuit het land hebben we natuurlijk ook geluiden gehoord om statushouders alsnog voorrang te geven. Is dat niet iets wat deze minister helemaal niet moet willen?

Minister **Keijzer**:

Als er voorrang of een urgentieverklaring wordt gegeven vanwege het simpele feit dat iemand statushouder is, wordt dat verboden met het wetsvoorstel dat nu bij de Raad van State ligt. Als een statushouder op een gegeven moment op straat belandt en bij de maatschappelijke opvang terechtkomt, dan is er een andere grond op basis waarvan zo iemand, die legaal in Nederland verblijft, wel een urgentieverklaring kan aanvragen. Het zou wat mij betreft ook in strijd zijn met het discriminatieverbod als je dat zou verbieden. Dat is trouwens ook niet wat voortvloeit uit het hoofdlijnenakkoord. Daarin staat, wat ik aan het uitvoeren ben, dat er een verbod komt op voorrang voor statushouders op grond van alleen het feit dat ze statushouder zijn.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik denk niet dat het daar strijdig mee zou zijn, wat de minister wel aangeeft. Ik denk juist dat de categorieën zoals die nu vastgelegd zijn ... De minister noemt één casus, maar er zijn natuurlijk heel veel gronden waarop iemand op basis van dit wetsvoorstel alsnog voorrang kan krijgen. We weten ook dat er vanuit het land door gemeentebesturen en provinciebesturen gezegd is: we gaan naar omwegen zoeken. Zoals deze wet nu is, biedt die daar wel een omweg voor. Is het dan niet juist hartstikke goed om ervoor te zorgen dat we die omweg sluiten, zodat dat niet kan, en dat we blijven bij de geest van hetgeen dat tussen de partijen indertijd is afgesproken?

De **voorzitter**:

Volgens mij gaat dit over het amendement op stuk nr. 30.

Minister **Keijzer**:

Ik houd me aan het hoofdlijnenakkoord. Daarin staat dat er een verbod moet komen op voorrang voor statushouders vanwege het feit dat ze statushouder zijn; lees het maar even na. Dat is iets anders dan de vraag: kan een statushouder onder de urgentiecategorie vallen? Dat is iets anders. Een statushouder kan een aantal jaren in Nederland zijn, onder een van de categorieën gaan vallen en op een gegeven moment op die manier voorrang krijgen. Maar we zijn ook met elkaar bezig met de gronden op basis waarvan je een verblijfsstatus kunt intrekken. Dat betreft crimineel gedrag, wat ook in het hoofdlijnenakkoord staat. Ik denk dus dat het heel erg onverstandig is om als statushouder in de gevangenis terecht te komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we over naar het tweede blokje.

Minister **Keijzer**:

Volgens mij wel, voorzitter, want alle andere zaken in dit mapje heb ik al beantwoord. Anders kom ik daar vanzelf op.

Voorzitter. Doelen en definities. Ik ga echt proberen er snel doorheen te gaan. Hoe ga ik voorkomen dat er te weinig gebouwd wordt in absolute zin, dus minder dan 100.000

woningen? Het gaat om verschillende maatregelen. Ik verwijs naar mijn inleiding en zet daarmee eigenlijk een punt achter het antwoord geven op deze vraag.

Hoe ga ik de crisisaanpakmotie uitvoeren, vroeg mevrouw Welzijn van NSC aan mij. Op 12 juni heb ik uw Kamer de Kamerbrief over de doorbraakaanpak toegestuurd en op 12 mei jongstleden een brief over de monitoring van de woningbouw. Dit betreft de vraag welke verschillende instrumenten we allemaal hebben op basis waarvan we de woningbouw monitoren. We moeten wat dat betreft niet langer praten, maar gaan doen. We bepalen heldere termijnen voor besluitvorming, maken daarin keuzes en bespreken de voortgang aan bestuurlijke tafels. Dat is niet vrijblijvend; daar vraag ik ook door. Daar waar het te lang duurt of waar termijnen worden overschreden, wordt uiteindelijk een knoop doorgehakt.

Voorzitter. Mevrouw Welzijn van NSC vroeg ook aan mij wanneer de eerste kwartaalrapportages verwacht worden. U ontvangt voor het reces een rapportage van ABF over de plancapaciteit en de voortgang van de realisatie daarvan. Ik informeer uw Kamer met regelmaat over hoe ik monitor. De brief van 12 mei heb ik net al genoemd. Vaker monitoren, waar mevrouw Welzijn om vraagt, is niet beter monitoren. Data uitvragen bij gemeenten kost veel tijd, terwijl het volgens mij belangrijker is om te sturen op basis van trends en de resultaten te bespreken.

Welke prestatie-indicatoren en concrete mechanismes worden ingebouwd om te toetsen of de wet ook echt leidt tot meer betaalbare woningen, vraagt mevrouw Wijen-Nass van de BBB-fractie. De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw en de CBS-cijfers geven daarover duidelijkheid. Overheden dienen in die monitor per woningbouwplan aan te geven hoeveel woningen het bevat en dit op te splitsen naar betaalbaarheidscategorieën zoals sociale huur, betaalbare huur en koop. Wanneer dit onvoldoende is, kan de provincie of ik instrumenten zoals een instructiebesluit inzetten om dit af te dwingen. Zo houd ik uiteindelijk natuurlijk ook grip op langere termijn, zeg ik in de richting van de PVV-fractie. Op dezelfde manier houd ik ook in de gaten dat er gebouwd wordt volgens 30% sociaal/twee derde betaalbaar.

Dan is er aan mij duidelijkheid gevraagd over de termijnen voor bijvoorbeeld het volkshuisvestingsprogramma. Die moeten voor eind 2026 gereed zijn. In artikel 12.26g van het besluit regie, het besluit dat onder deze wet hangt, regel ik de termijn waarop dit in een woningbouwregio geregeld moet zijn. Dat is dus binnen een jaar na inwerkingtreding. Ik regel bij koninklijk besluit een inwerkingtredingsbesluit wanneer gemeenten een huisvestingsverordening moeten hebben. De termijn voor het afronden van de verdeling over de categorieën is nog niet geëxpliciteerd, maar ik doe bij dezen de toezegging aan uw Kamer dat ik dit zal toevoegen in het besluit, zodat het ook duidelijk is dat dit niet een kwestie van oeverloos met elkaar praten is, maar dat er op een gegeven moment ook een besluit genomen wordt. Ik stel mij daar een termijn bij voor van een halfjaar na inwerkingtreding van de wet. Dat lijkt mij ruim voldoende. In het Bestuurlijk Overleg Woondeals ben ik die gesprekken allang aan het voeren, dus dit kan niet meer zo ontzettend ingewikkeld zijn.

Voorzitter. Hoelang mogen gemeenten ...

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, heeft u een interruptie van de heer Boswijk.

**De heer Boswijk (CDA):**

Wij hadden op dit punt een amendement, dat ik uiteindelijk heb ingetrokken, omdat ik van Bureau Wetgeving begreep dat het om technische redenen niet paste. Maar ik begrijp van de minister dat ze een halfjaar de tijd geeft om die regio's helder te hebben, zodat het in ieder geval duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is. Is het dan ook duidelijk welke regio's het

gaan worden? Want in mijn eigen inbreng gaf ik al aan dat we inmiddels verschillende soorten regio's hebben. Dit is mij nog niet helemaal helder.

Minister **Keijzer**:

De wet spreekt over de woningmarktregio. Ik heb zelf bestuurlijke overleggen met de Woondealregio. Ik stel mij zo voor dat die Woondealregio ook de woningmarktregio is, maar het is uiteindelijk aan de provincie om dat vast te stellen. Dit lijkt mij niet zo ontzettend ingewikkeld, dus dit moeten ze wat mij betreft ook gewoon binnen een halfjaar kunnen doen. Ik zeg de heer Boswijk toe — dat scheelt wellicht een motie — dat ik in het besluit dat onder de wet komt te hangen, dit ga expliciteren.

De heer **Boswijk** (CDA):

Fantastisch. Dit was de bedoeling. De voorzitter moet hier ook heel blij mee zijn, want dit betekent weer een motie minder.

De **voorzitter**:

Heel mooi, dat scheelt weer. Dank u wel. Ik zal deze niet tellen als interruptie. De minister gaat verder met de definities.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter. Even kijken, waar was ik gebleven? Hoelang duurt het voordat de minister vervolgens ingrijpt, als het tussen provincie en gemeente is, vroeg de heer Mooiman. Ik houd het dus in de gaten. Het is trouwens ook niet zo dat er pas plannen worden gemaakt wanneer er is vastgesteld waar de 30% sociaal/twee derde betaalbaar valt. Die plannen worden namelijk gewoon nu al gemaakt. Deze wet loopt ook niet door de lopende plannen heen; dan zou ik ze terugsturen naar de tekentafel, zeg ik in antwoord op een andere vraag. Dit is gewoon onderdeel van, om te beginnen, het bestuurlijk gesprek. En als het op een gegeven moment te lang duurt, omdat de dames en heren er niet uitkomen, is het moment aangebroken dat ik uiteindelijk een instructiebesluit zal nemen. Meestal helpt dat. We hebben dat eerder gezien, volgens mij bij Bleizo-West; ik kijk even naar de heer Mooiman. Dat kwam opeens binnen een maand tot duidelijkheid.

Even zien ...

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat: u heeft een interruptie van de heer Mooiman uitgelokt.

De heer **Mooiman** (PVV):

In principe ben ik blij met het antwoord van de minister. Tegelijkertijd vraag ik me nog steeds af: wat is dan "te lang"? Ik zou dus van de minister willen weten hoe zij daar echt de controle op houdt. Ik ben vooral bang voor provincies — dus niet gemeenten — die gemeenten het leven moeilijk maken. Ik begrijp dat de minister geen superwethouder is, zoals zij wel vaker aangeeft, maar ik vind het toch belangrijk om wel zeker te hebben dat de minister in ieder geval het overzicht houdt om snel in te kunnen grijpen.

Minister **Keijzer**:

Zeker. Ik wil geen superwethouder zijn, niet omdat ik dat geen mooie baan vind, integendeel, maar omdat ik er dan nog een paar torens met ambtenaren bij moet zetten. Daarbij willen de meeste wethouders dit zelf gewoon heel graag. Dan heb ik me er ook niet mee te bemoeien. Daar waar het vastloopt, zit ik erbovenop. Dat geldt voor Zuidplas, bijvoorbeeld. Vorige week vrijdag, uit mijn hoofd gezegd, heb ik een tussengesprek gehad met alle betrokken partijen daar. Ik heb met ze afgesproken dat ze eind augustus bij mij terugkomen met welke kant het op gaat. Ik vind ook echt dat daarvoor een oplossing moet komen, want het is eigenlijk beschamend hoe overheden elkaar soms bestrijden bij de bouw van, in dit geval, 8.000 woningen. Dat gevoel wordt trouwens ook gedeeld aan die tafel.



De heren Grinwis, El Abassi en De Hoop vroegen aan mij hoe ik stuur op een zo groot mogelijke nettorealiseatie. In de NPA van 2024 is afgesproken om 30.000 sociale huurwoningen te gaan bouwen. Daarin is rekening gehouden met de sloop. Sloop en verkoop zijn alleen wel onderdeel van een goede reguliere bedrijfsvoering. Ik betwijfel af en toe in debat met mevrouw Beckerman of zij dat ook vindt. Maar soms is er gewoon geen andere oplossing dan slopen, omdat woningen op zijn. Corporaties zijn terughoudend, en dat siert ze, want slopen is ook duur. In de NPA is afgesproken dat het streven bij slopen is dat er voor elke gesloopte woning anderhalf tot twee woningen terugkomen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale context, zoals de mate van verstedelijking. De lokale partijen kunnen sturen op een zo groot mogelijke nettogroei, doordat sloop onderdeel kan zijn van de lokale prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Voorzitter. Mijn beleid is gericht op het toevoegen van meer betaalbare woningen in absolute zin voor middeninkomens en lage inkomens, en niet op het aandeel sociale huur in de voorraad. Door het toevoegen van meer betaalbare woningen hebben mensen met een lager of middeninkomen meer kans op een betaalbare woning. Dit wetsvoorstel en het besluit sturen op het toevoegen van meer betaalbare woningen door de wettelijke opdracht om die twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen te programmeren. Dit is geregeld in instructieregels aan gemeente, provincie en Rijk. Deze doelstelling geldt dus op regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Dit is ook zo afgesproken met gemeenten en corporaties in de NPA, waarbij geconstateerd is dat de sociale huurvoorraad uiteindelijk ook in absolute zin zal groeien.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U heeft een interruptie van mevrouw Beckerman. Of heeft u zich bedacht?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nou ja, de heer De Hoop is de eerste indiener van het amendement, maar goed. Eerst even over die sloop. De minister zegt dat ze de indruk krijgt dat wij absoluut tegen sloop zijn. In absolute zin kun je dat niet zeggen. We hebben geen woningen meer uit de Romeinse tijd. Dat vind ik als archeoloog nogal jammer. Maar wat we nu zien, is dat heel veel woningen die nog goed zijn, waar mensen prettig in wonen, of die nog vernieuwbouwd kunnen worden, alsnog gesloopt worden. Huurders zeggen soms: "Er wordt een hap uit mijn hart genomen. Ik kan straks niet meer in mijn eigen gemeente terecht." Ik sprak iemand die 30 jaar in de Rotterdamse haven had gewerkt, en die zei: "Nu ben ik niet goed genoeg meer voor mijn eigen stad." Herkent de minister dat huurders erg weinig te zeggen hebben als hun woning gesloopt wordt?

**Minister Keijzer:**

Dat gevoel van een hap uit je hart ken ik. In mijn eigen dorp zijn ook woningen gesloopt. Die hebben nog eens de reclame van Bouwfonds Nederland gehaald. Recent is de Maria Goretti huishoudschool gesloopt. Daarvan dacht ik: "Hier had je prima appartementen in kunnen maken. Wat is het toch zonde dat het gebouw er niet meer is." Maar dit is uiteindelijk een afweging die op lokaal niveau gemaakt moet worden, waarbij je in de gaten moet houden wat de kosten van renovatie zijn, en wat je kan toevoegen aan aantallen sociale huurwoningen of betaalbare woningen — en dat gaat hier gebeuren — als je wel sloopt. Dat is een afweging die uiteindelijk toch op lokaal niveau, tussen de actoren die ik net heb opgesomd, moet worden gemaakt.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voor een deel snap ik dat je dat op lokaal niveau moet regelen. Maar het lastige is dat je lokaal heel vaak klem komt te zitten als corporatie of als gemeente, bijvoorbeeld omdat de grondprijs heel erg hoog is. De plek van de sociale huurwoningen heb je al. Dat moeten we

wel landelijk regelen. Daarom sta ik hier. We moeten dat beter regelen — daar zijn we in andere debatten ook mee bezig — zodat de grondprijs daalt en er ook andere locaties mogelijk zijn. Maar bij renovatie hebben huurders zeggenschap en bij sloop niet. En dat is wel iets wat je landelijk moet regelen. Dat is ook een reden waarom de optelsom lokaal soms uitkomt op sloop. Deelt de minister dat we niet alles kunnen wegredeneren naar de gemeentes toe, en dat ook wij hier een rol en een taak hebben?

**Minister Keijzer:**

Nee. Dit ontstijgt wat mij betreft wel de behandeling van deze wet. Deze wet stuurt uiteindelijk op 30% sociaal en twee derde betaalbaar in de programmering, maar de manier waarop die programmering fysiek tot stand komt op gemeentelijk niveau, moet echt bij de gemeenten blijven. Ik kan dat gewoon niet allemaal herberekenen, want dat is wat ik dan feitelijk moet gaan doen. Dan heb ik nog een toren met ambtenaren nodig.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, dit is uw laatste interruptie.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik ging er weer doorheen, excuses. Ja, dat is heel makkelijk. Maar die vraag werd gesteld omdat wij ons afvroegen — daarom hebben we ook een amendement ingediend — of er netto, zowel in aandeel als aantal, wel sprake is van een toename van het aantal sociale huurwoningen. We hebben net een debat gehad over dakloze mensen. Er werd gezegd: als we ze allemaal urgentie geven, dan hebben we niet genoeg woningen. Daarom stellen we de vraag of we wel genoeg woningen hebben. Daar zit de sloop ook bij. Als je aan de ene kant belooft heel veel te bouwen, maar aan de andere kant te veel sloopt, dan eindig je alsnog met mensen die op straat of in een garagebox slapen. Dat is de reden waarom ik de sloop noemde. Heel concreet is mijn vraag aan de minister op dit punt: moeten we niet meer de rem gaan zetten op sloop, nu juist zo veel mensen zeggen dat de berekening niet eerlijk is? Dat is een landelijke afweging die je moet maken, ook vanwege bijvoorbeeld CO<sub>2</sub>- en stikstofbudgetten.

**Minister Keijzer:**

Volgens mij lopen hier twee discussies door elkaar. Aan de ene kant zijn er de Nationale Prestatieafspraken om 30.000 sociale huurwoningen per jaar te bouwen, waarbij rekening is gehouden met sloop. Aan de andere kant voeren wij hier het debat over de vraag hoe de programmering van de nieuwbouw eruit moet zien: 30% sociaal en twee derde betaalbaar per woningbouwregio.

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

Voortbordurend op dit punt, zonder een discussie over sloop an sich met de minister te hebben: het gaat er natuurlijk wel om welk rekenkader binnen deze wet wordt gehanteerd. Als er 100 woningen gesloopt worden en er komen er 80 voor terug, dan kun je niet rekenen dat er 80 woningen bij komen; de facto verdwijnen er dan 20. Het maakt nogal wat uit, ook voor de sociale woningvoorraad en de 30% in deze wet, als een nettotoevoeging niet meer woningen betekent. Dat is de zorg die ik heb. Daarom stellen mevrouw Beckerman en ik voor om het echt gerealiseerde aantal woningen expliciet mee te nemen, mede gebaseerd op het aantal gesloopte woningen, zodat dit wordt vastgelegd en we zeker weten dat de woningen er echt bij komen. Snapt de minister ...

**Minister Keijzer:**

Nee, nee. Ik denk dat we hier langs elkaar heen praten. Ik zie dat de heer De Hoop zijn amendement in de hand heeft. Is het misschien een idee om dit te bespreken op het moment dat ik de amendementen beoordeel?

**De voorzitter:**  
Dat is prima.

**Minister Keijzer:**  
Dan hebben we het namelijk over de essentie daarvan. Dan kan ik even kijken hoe deze zaken zich tot elkaar verhouden.

**De voorzitter:**  
Prima. Gaat u verder. Of was u klaar met blokje 2?

**Minister Keijzer:**  
Nee, ik heb er nog een paar, voorzitter. Ik probeer af en toe wat over te slaan, en dan kijk ik of niemand gaat staan. Maar ja, dat kan ik niet met alle vragen doen, tenzij u zegt dat ik dat moet doen, want u bent de voorzitter.

Mijn beleid is gericht op het toevoegen van meer betaalbare woningen in absolute zin, zoals ik net ook al zei, en op niet op het aandeel sociale huur ... Volgens mij heb ik deze vraag net al beantwoord. Dat leidde tot het interruptiedebat dat ik net had. Ik ga verder. "Kan de definitie van een zelfstandige sociale huurwoning worden aangescherpt?" Dat vroeg de heer Grinwis aan mij. De voorgestelde definitie zoals die in het besluit regie staat, heeft als doel om sociale huurwoningen langjarig beschikbaar te stellen voor die groep. De DAEB-voorraad, diensten van algemeen economisch belang, van de woningcorporaties voldoet in elk geval aan deze definitie. Voor particuliere huurwoningen geldt dat moet worden aangetoond dat die de juiste huurprijs hebben en dat die via een huisvestingsverordening beschikbaar moeten zijn voor huishoudens met lagere inkomens, voordat ze meetellen.

Voor particuliere nieuwbouwwoningen in de sociale huur geldt nog de aanvullende eis dat deze langjarig beschikbaar moeten zijn; er moet een instandhoudingstermijn van 25 jaar worden gehanteerd.

Dan kreeg ik nog de vraag of onzelfstandige woonvormen ook onder de definitie van sociale huur vallen. Die zijn belangrijk, bijvoorbeeld als het gaat over huisvesting. In principe valt de gehele DAEB-voorraad van corporaties onder sociale huur, dus ook de onzelfstandige woningen. Tegelijkertijd wil ik voorkomen dat er door het bouwen van kleinere, onzelfstandige woningen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van deze wet wordt voldaan, terwijl er wat betreft de woonbehoefte wordt uitgegaan van zelfstandige woningen. Om te bepalen hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden bijgebouwd om te voldoen aan de normen van deze wet, wordt er daarom gekeken naar zelfstandige sociale huur.

De heer Grinwis vroeg of het wenselijk is om in het besluit regie op te nemen tot welke inkomensgrens burgers aanspraak kunnen maken op middenhuur. Dat is geregeld in de Huisvestingswet 2014. De hoogtes zijn landelijk geüniformeerd: €67.000 voor alleenstaanden en €89.000 voor meerpersoonshuishoudens. Met de Wet betaalbare huur is geregeld dat gemeenten middenhuurwoningen kunnen toewijzen aan middeninkomens. Dat hoeft dus niet; dat mag. Recent zag ik dat Amsterdam dat gedaan heeft.

"Kan de minister in het besluit opnemen dat afwijkingen door gemeentes ten aanzien van middenhuur, zoals lokale koppen of andere huurverhogingssystematiek, niet toegestaan zijn?" De WBH is de landelijke norm en verhuurders mogen daarboven niet verhuren. Ze mogen ook geen hogere huurverhoging doorvoeren dan toegestaan is door het WSW.

Ik sla weer even wat over, voorzitter. Hoe zorgt de minister ervoor dat koopwoningen echt betaalbaar zijn, vroeg mevrouw Wijen-Nass van de BBB. In het ontwerpbesluit regie regel ik één uniforme bovengrens voor betaalbare koopwoningen. En ja, zeg ik tegen mevrouw Beckerman: die maximale grens van, inmiddels, €405.000 kunnen heel veel mensen die

alleen zijn zich niet eens veroorloven. Veel gemeentes nemen extra maatregelen waardoor het mogelijk wordt om woningen te bouwen voor een lagere prijs. Met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen stimuleer ik de bouw van betaalbare koopwoningen. Dat doe ik ook met de realisatiestimulans. Hieruit blijkt ook wel hoe belangrijk het is om niet constant eisen te stapelen in al die woningbouwlocaties en om ook echt te bezien hoe je de betaalbare koop lager kunt houden dan die €405.000. Dat bedrag is voor veel mensen namelijk onbereikbaar.

Dan is er nog gevraagd of ik inspraak voor huurders en corporaties op regionaal niveau wil organiseren. Toen deze vraag gesteld werd, bedacht ik me dat provincies en gemeentes gewoon democratisch gekozen zijn. In die zin is het volksvertegenwoordiging. Ik bedacht me ook dat het wel bijzonder zou zijn als een Amsterdamse corporatie zich zou bemoeien met wat er in de gemeente — nou, noem eens wat — Beemster gebouwd wordt; o nee, die bestaat niet meer. Huurders en corporaties kunnen een zienswijze inbrengen bij de lokale volkshuisvestingsprogramma's. Uiteindelijk wordt de afweging dan door de volksvertegenwoordigende organen gemaakt.

"Is de minister bereid om de benodigde woningaantallen voor jongeren en ouderen per gemeente te gaan vaststellen?" Die vraag werd ook nog aan mij gesteld door de heer Grinwis. En ik snap die, want jongeren betalen echt de rekening op dit moment. En dan heb ik het niet over de rekening van de huur en de hypotheek, omdat ze bij hun ouders moeten blijven wonen. Toch denk ik dat het niet verstandig is om ook nog eens extra eisen op te nemen ten aanzien van te bouwen jongerenwoningen, want tot welke leeftijd ben je een jongere en heeft nou een jongere van 28 andere woonwensen dan een oudere jongere van 48? Ik denk het niet. Daarom denk ik dat het niet helpt om weer een extra eis op te leggen aan gemeentes in de programmering.

Tot slot, de woonwagenbewoners. Met het wetsvoorstel worden ze aangemerkt als aandachtsgroep, mee te nemen in de huisvestingsprogramma's. De Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme heeft een verkennend onderzoek naar woonwagenstandplaatsen laten uitvoeren. Hierin is geconcludeerd dat de gewenste stijging achterwege is gebleven. In de tweede helft van het jaar verschijnt een herhaalmeting, maar ik zou hier niet het hele verhaal vertellen als ik niet zou zeggen dat woonwagenplaatsen relatief duur zijn om te realiseren.

Dan het blokje betaalbaarheidseisen.

**De voorzitter:**  
Helemaal goed.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Hoe zit het in elkaar? Het besluit geeft instructieregels over de realisatie van twee derde betaalbare woningen en 30% sociaal via het realiseren van zelfstandige woningen. Dit geldt op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het besluit bevat instructieregels over betaalbaarheid voor het volkshuisvestingsprogramma van gemeenten. Deze doelen moeten worden gerealiseerd door een optelsom van wat in alle gemeenten wordt gerealiseerd. Om deze doelen te realiseren is in de instructieregeling voor het volkshuisvestingsprogramma geregeld dat gemeenten 30% sociaal moeten realiseren als hun sociale voorraad of onder het landelijk gemiddelde ligt — dat is nu een kleine 27% — of 40% moeten realiseren in het middensegment als hun sociale voorraad boven het landelijk gemiddelde ligt. O, het ligt rond de 26%. Ik dacht dat het inmiddels iets minder dan 27% was, maar hier staat nu rond de 26%.

Naast deze specifieke instructieregeling moeten alle gemeenten een aanvullende bijdrage leveren om regionaal twee derde betaalbare woningen te realiseren. Dus als je daar 30%

sociaal van aftrekt, heb je nog zo'n 36% betaalbaar, huur en koop. Dat ik het belangrijk vind dat daar ook koop bij zit, heb ik net in mijn inleiding al gezegd.

Duurt het te lang of blijft het resultaat uit, dan hakt de provincie een knoop door via een instructieregeling in de omgevingsverordening of een los instructiebesluit om de gemeente op te leggen hoeveel betaalbare woningen die moet realiseren. De afspraken over hoeveel iedere gemeente moet bouwen, leggen gemeenten vast in hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van de heer Van Houwelingen.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Dank u, voorzitter. Heel interessant. Hierover had ik nog een vraag, want ik vind het belangrijk om dit toch even concreet te maken. Stel dat er een gemeente is — weet ik veel, de gemeente Terschelling of zo — die zegt: "We hebben hier lak aan. We willen dit op onze eigen manier doen. We willen een rustige gemeente blijven met weinig nieuwbouw, enzovoort. We doen helemaal niets." Dan kan het Rijk of de provincie via het Rijk zo'n gemeente eigenlijk dwingen — dat is volgens mij zo met deze wet — en bijvoorbeeld zeggen: jij moet hier nu sociale huur gaan bouwen, of je dat wil of niet. Want dat is ook waar we straks als Tweede Kamer voor tekenen, voor die machtiging aan provincies en aan de minister.

**Minister Keijzer:**

Het gaat anders. De provincies gaan met hun woningmarktregio zitten en gaan vaststellen wat de opgave in het gebied is. Vervolgens wordt er gekeken, precies zoals ik net gezegd heb, of de desbetreffende gemeente op of onder het landelijke gemiddelde zit. Dan moeten ze 30% sociaal realiseren. Zitten ze boven het landelijk gemiddelde met sociaal, moeten ze 40% middensegment realiseren. Het is dus ontzettend afhankelijk van hoe elke individuele gemeente zit ten opzichte van het landelijk gemiddelde, of ze ver daarboven zitten of niet. Dat allemaal bij elkaar opgeteld leidt dan tot aantallen. Dat gaat in gezamenlijk overleg vastgesteld worden. Op een gegeven moment wordt in dat gezamenlijk overleg vastgesteld wat er moet gebeuren. Daar heb je je dan aan te houden. Dus als een gemeente ver onder die 10% sociaal zit en dus meer zou moeten bouwen, als er in die totale rekensom tot de conclusie gekomen wordt dat die gemeente gewoon meer sociaal moet bouwen en als die gemeente dat niet doet, dan kan dat opgelegd worden. Nou kan je zeggen dat dat dus dwang is, maar ik benader het graag op een andere manier. In elke gemeente wonen mensen met lage inkomens. Als alleenstaande kom je in aanmerking voor een sociale huurwoning als je tot ongeveer €45.000 bruto verdient. Dat zijn de meeste mensen. Dus als een gemeente zegt dat die mensen daar niet wonen of dat ze geen mensen heeft in de urgentiecategorie die in aanmerking komen, dan zeg ik: dat kan ik me gewoon bijna niet voorstellen. Ik begrijp niet wat er dan in de hoofden gebeurt waardoor een gemeente niet sociaal wil bouwen. Je moet bouwen voor je behoefte en in elke gemeente wonen mensen die daarop aangewezen zijn. Dat is precies het gesprek dat gevoerd moet gaan worden.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Van Houwelingen.

**De heer Van Houwelingen (FVD):**

Hier komen we wat mij betreft bij de kern. De minister zegt zojuist dat ze niet begrijpt dat gemeentes deze keuzes maken. De minister zegt eigenlijk tegen een gemeente, een lokale democratie: ik begrijp niet wat u doet en u kunt dat wel willen, maar ik ga u uiteindelijk dwingen — zover kan het komen — om toch dit en dit te doen, ook al wilt u dat niet. Laten we daar dan ook eerlijk over zijn.

Minister **Keijzer**:

Als die gemeente op of onder het landelijk gemiddelde van ruim 26% zit, als er geen stad in de buurt is die veel meer bouwt, als in die optelsom — ik zeg eens wat — 20% sociaal moet worden gebouwd en als de gemeente zegt dat ze dat niet gaat doen, dan kan de provincie die gemeente uiteindelijk dwingen. Ik vind dat ook logisch, want in de praktijk betekent dat dat de kinderen die opgroeien in die gemeente, een lager inkomen hebben en geen vader of moeder hebben die een ton kunnen steken om een huis te kopen moeten verhuizen naar de grote stad, terwijl ze dat helemaal niet willen. Dat is de werkelijkheid die daarachter wegkomt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Tot slot de heer Van Houwelingen voor zijn laatste interruptie.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

De minister zegt: dat is logisch. Voor ons is dat volstrekt niet logisch. Je kunt er zolang over praten als je wil, maar wat hier gebeurt, is dat het Rijk, de provincie, het beter meent te weten dan de gemeente zelf, dan de inwoners van die gemeente die daarvoor hun gemeenteraad kiezen, en die overrulet. Dat is wat er gebeurt. Wat ons betreft wordt de lokale democratie dan gepasseerd.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik hoor niet echt een vraag.

Minister **Keijzer**:

Ja, maar dat doe ik wel vaker. Dat heb ik recent gedaan met het starten van de internetconsultatie voor een persoonsgebonden beschikking op vakantieparken. Dat wil de lokale democratie ook niet, terwijl ik niets anders krijg dan mails met dankbetuigingen en steunbetuigingen voor het feit dat ik dit gedaan heb. Ik doe dat ten aanzien van familiewoningen. Ook daarvan wil de lokale democratie het niet of krijgt die het niet rond geregeld gezien de beperkte ambtelijke capaciteit, dus daar overrule ik ook vanuit een nationaal belang. En dat doe ik hier ook, omdat elke gemeente inwoners heeft die anders moeten verhuizen naar de grote stad omdat er in hun eigen gemeente geen aanbod is van betaalbare huur of koop.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Was u klaar met het blokje betaalbaarheid?

Minister **Keijzer**:

Ja, voorzitter, ik vind het prima. Dan sla ik alle vragen over.

De **voorzitter**:

Nee, het was een vraag.

Minister **Keijzer**:

Dan kijk ik gewoon of iemand nog nadere vragen aan mij heeft.

De **voorzitter**:

Ik wil sowieso om 23.00 uur gaan afronden. Dan wil ik eigenlijk wel klaar zijn.

Minister **Keijzer**:

U wilt stoppen. Dan kom ik tot de conclusie dat ik alle vragen over betaalbaarheid heb beantwoord. Ik hoor wel of dat het geval is, voorzitter. Iedereen blijft zitten.

De **voorzitter**:

Met uitzondering van de heer De Hoop.

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

Toch over die betaalbaarheid, want de minister heeft ook gehoord hoe belangrijk die 30% voor mijn fractie is. Als ik dan zie dat de minister regio's toch de ruimte geeft om dat samen met elkaar te doen en dat met name de grote steden, die een hele grote opgave dragen in de sociale huur, verplicht worden om in dat middensegment te bouwen en netto veel meer bouwen dan de kleine gemeenten eromheen, baart het de minister dan geen zorgen dat er bijvoorbeeld vanuit de G4 signalen komen dat zij echt denken dat de vraag in hun gemeenten daardoor veel groter is dan het aanbod dat zij kunnen leveren en dat de buurgemeenten een stuk minder sociale huur bouwen?

Minister **Keijzer**:

Dat is afhankelijk van de onderzoeken die gedaan zijn naar de behoefte. De percentages sociale huur in de steden zitten ver boven ruim 26%, het landelijke gemiddelde. Ik verval in herhaling: daarnaast hoor ik uit grote steden vooral dat er grote zorgen zijn over het vertrek uit de stad van de middeninkomens, die te veel verdienen voor sociale huur. Die willen juist betaalbaar kopen, zoals ook blijkt uit allerlei behoeftenonderzoeken. Er is dus ook een klein beetje sprake van kiezen in schaarste. Tot slot is de vraag uiteindelijk ook of je het allemaal rond krijgt gerekend. In toenemende mate krijg ik van bouwers te horen dat de wal zo langzamerhand het schip gaat keren en dat het betalen van 40% sociaal, 40% betaalbaar en dan 20% vrije sector, met daarbovenop nog allerlei extra duurzaamheidseisen, zo langzamerhand aan het vastlopen is. Dat is dus wat het betekent als de minister de regie pakt en uiteindelijk de keuze maakt zoals ze die gemaakt heeft in het wetsvoorstel zoals dat er nu ligt.

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

Ik heb toch zorgen dat een aantal van die gemeenten hun opgave voor sociale huur dan niet realiseert, maar laten we 'm dan even verder afpellen. Er zijn natuurlijk ook gemeenten die er moeite mee hebben om die aandachtsgroepen concreet op te nemen. Ik ben benieuwd welke sancties of interventies de minister kan plegen als gemeenten bijvoorbeeld hun opgave voor aandachtsgroepen niet voldoende op zich nemen. Wat zijn dan de mogelijkheden voor deze minister om daarop in te grijpen?

Minister **Keijzer**:

Ik heb dat in zijn algemeenheid nu net allemaal gezegd. De wet geeft mij mogelijkheden om in te grijpen als het niet in het volkshuisvestingsprogramma, in de huisvestingsverordening of in de urgentieverordening terechtkomt. Dat zijn allemaal mogelijkheden om uiteindelijk in te grijpen. Maar ik ben er niet zo bang voor, want ik denk dat het ook gewoon een klein beetje wennen is met z'n allen dat die regie nu genomen wordt, dat uiteindelijk iedereen ziet dat het noodzakelijk is en dat dit op deze manier moet gaan gebeuren. Waarom ben ik het niet eens met het idee van de fractie van PvdA en GroenLinks en van de G4 om het per gemeente af te dwingen? Mevrouw Welzijn van NSC zei het net heel erg mooi: omdat je ook moet kijken wat er nou in een desbetreffende gemeenschap nodig is en wat de behoefte daar is. Door dit op deze manier vorm te geven, gaat juist dit gesprek in die woningbouwregio plaatsvinden en wordt uiteindelijk gewoon vastgesteld wat er de komende tien jaar in de programmering moet.

De **voorzitter**:

Mag ik iets meer stilte in de zaal? Dan geef ik het woord aan de heer De Groot.

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

De minister vroeg net of ze alle vragen op het gebied van betaalbaarheid had beantwoord. Ik had in mijn bijdrage nog een vraag gesteld over het schip dat al gekeerd wordt door de wal; ik doe het even in mijn eigen vertaling. De minister begon daar net zelf al over. Mijn vraag ging in ieder geval over twee derde betaalbaar. Als je veel binnenstedelijk blijft bouwen, zitten er hoge onrendabele toppen op. Welke ruimte heeft de minister in dit wetsvoorstel

genomen om ervoor zorgen dat twee derde betaalbaar toch kan? Of stevenen we inderdaad toch af op een probleem met twee derde betaalbaar? Dat is meer een open vraag. Misschien hoeven we daar vanavond niet helemaal op in te gaan en kunnen we dat op een ander moment ook doen, maar het wordt wel onder deze wet, in de instructieregels, geregeld. Het is dus zeer relevant voor vanavond.

**Minister Keijzer:**

Ik heb ook zelf echt wel even de afweging gemaakt of je voor gemeentes die stug 40% sociaal, 40% betaalbaar en slechts 20% vrije sector blijven programmeren in deze wet iets moet opnemen waardoor je een cap zet op uiteindelijk die, wat is het, 66,6% betaalbaar? Het lastige is alleen dat het buitengewoon ingewikkeld is om dat juridisch te regelen en dat je vervolgens in een juridische procedure terecht komt, want op de een of andere manier is 40-40-20 onderdeel van het zijn van sommige bestuurders. Ik heb uiteindelijk besloten dat ik dat anders benader, namelijk door gewoon in mijn financiële instrumentarium — ik heb het net helemaal opgesomd — voor niet meer dan voor die twee derde betaalbaar bij te dragen aan onrendabele toppen. Ik denk namelijk ook dat uiteindelijk de wal het schip gaat keren. Er komt gewoon een moment dat bouwers tegen de wethouders van deze steden zeggen: het kan niet meer uit. Ze raken uiteraard uiteindelijk ook de wal, want er moet ook allerlei infrastructuur geregeld gaan worden. Hoe meer je in de exploitatie stopt, doordat je niet meer dan — wat is het? — de 33% vrije sector programmeert, waar de winst gemaakt wordt om alle andere zaken te kunnen betalen, hoe eerder het schip de wal raakt. Ik ga dus ervan uit dat hier op een gegeven moment gewoon gezond verstand gaat landen in de desbetreffende gemeenten.

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

Dan heb ik nog een korte vervolgvraag daarover. Mijn vraag aan de minister zou zijn: wat als er nou gemeente- of provinciebesturen aankloppen bij de minister die zeggen "die 80% snappen we allemaal, dat is veel te veel betaalbaar, maar we gaan voor twee derde betaalbaar"? Ik gaf de heer Grinwis er een compliment voor dat hij dat toch maar mooi hier op deze vloer heeft laten landen, terwijl het ABF zegt: we hebben 63% of 64% betaalbaar nodig. Maar goed, het gaat over 67%, dus twee derde betaalbaar. Wat gaat de minister zeggen op het moment dat er toch aan de deur geklopt wordt en die twee derde betaalbaar ook al niet meer kan? Wat gaat de minister dan zeggen?

**Minister Keijzer:**

Dat zou bijzonder zijn, want we hebben deze rekensommen in het kader van de Woontop gemaakt. Als iedereen zich nu houdt aan het Bbl en daar dus geen plussen meer op zet, dan komen we tot de conclusie dat ... Mijn dereguleringsvoorstellen gaan ook echt nog helpen, want die maken woningen ook goedkoper. Als de vijf keer 1 miljard op gegeven moment richting 2029 eenmaal op zijn, dan zal er wel extra geld moeten komen voor de onrendabele toppen. Dat is echt een opgave voor het volgende kabinet. Als we dat allemaal met elkaar gaan doen én er wordt in de toekomst geld gevonden voor de grootschalige infrastructuur, dan kan het uit. Dat zijn wel de voorwaarden waaronder het moet gebeuren. Dat zeg ik ook steeds tegen gemeentes als die zeggen: ja, maar wij hebben allerlei voorzieningen nodig, zoals scholen en bibliotheken. Mijn eerste wedervraag is dan: wethouder, wat programmeer je? Want als je 40-40-20 programmeert, dus minder geld maakt in je vrije sector om al die voorzieningen te betalen, dan is dat een keuze die jij als wethouder maakt. Dan moet je niet bij mij aan de deur kloppen voor geld.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we naar ...

**Minister Keijzer:**

Blokje vier over de familiewoningen.



De **voorzitter**:  
De familiewoningen.

Minister **Keijzer**:

Daar heb ik eigenlijk al flink het een en ander over gezegd. Ik kijk even heel snel of daar nog vragen over zijn. Welke regels daarvoor gaan gelden, wordt in het Besluit omgevingsrecht geregeld.

Hoe ga ik voorkomen dat er wildgroei ontstaat? Niet iedereen wil dit en per tuin mag er maar één. Dat is dus ook wel weer heel overzichtelijk. Daarmee heb ik die vraag ook behandeld.

Dan vroeg de heer Boswijk aan mij hoe het nou zit als mensen op voorerven willen bouwen. Daar ligt wel een grens. In het huidige besluit is opgenomen dat je het een meter vanaf de voorgevel doet, voor zover die parallel aan de openbare weg is. Als je dan bouwwerken hebt, die erg achter op het perceel staan, dan wordt het lastig om dat in een algemene landelijke regeling te doen. Ik heb daar dus nog geen oplossing voor kunnen vinden. Het komt dan echt aan op gemeentes die ook de bereidheid hebben om dit toe te staan. Ik kan me niet anders voorstellen dan dat ze dat gaan doen als ze straks zien hoe fantastisch dat eruitziet in al die tuinen waar het wel mag, hoe blij mensen daarmee zijn, en hoe positief het trouwens uitwerkt op de zorguitgaven.

De **voorzitter**:

Ik wou voorstellen dat u eventjes alle vragen afgaat. Dan kunnen we daarna de interrupties doen.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter. De BBB vroeg nog aan mij hoe ik ervoor zorg dat gemeentes dit ook gaan realiseren. Als het besluit straks genomen is, hoeven gemeentes zich daar niet meer over te buigen, want dan is het vergunningsvrij. Dat scheelt hen weer een hoop werk.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik zal het, gelet op de tijd, kort houden. De minister geeft aan: ik ga nog een besluit nemen over de voorwaarden, want daar zijn heel veel mensen nieuwsgierig naar. Ik begrijp ook dat een heleboel mensen heel blij zijn met die familiewoningen op eigen terrein. Dat zijn wij als BBB ook. Wanneer kunnen we die nadere invulling ongeveer verwachten?

Minister **Keijzer**:

Ah, ik heb de map waarin dit stond laten liggen.

De **voorzitter**:

Komt u daar in de tweede termijn even op terug.

Minister **Keijzer**:

Ja, laten we dat doen. Snel.

De **voorzitter**:

De heer Boswijk had nog een vraag.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik begrijp dat de vraag die ik stel misschien te groot is voor de minister om te kunnen zeggen: dat gaan we regelen. Tegelijkertijd zoek ik toch wel naar een soort tussenoplossing. Kunnen we niet alvast parallel hieraan een verkenning hierover uitvoeren? Kunnen we navragen of een aantal ruimtelijke bureaus een inspiratiedocument kan opstellen? Er zijn namelijk best wel veel van zulke situaties waarbij het voorerf veel beter geschikt is dan het achtererf, vooral in veenweidegebieden. Het probleem is groter dan het lijkt. Het zou, denk

ik, mooi zijn als we parallel aan deze mogelijkheid alvast een verkenning doen van hoe we die gemeentes zouden kunnen stimuleren en inspireren om dit wél mogelijk te maken?

Minister **Keijzer**:

Ik aarzel. De heer Boswijk en ik hebben net — ik verklap even iets — plattegrondjes uitgewisseld.

De **voorzitter**:

Gezellig.

Minister **Keijzer**:

Ja, echt. Als je van ruimtelijke ordening houdt, en dat doe ik, vind je dat leuk. Ik heb helemaal een beeld bij de situatie die hij bedoelt. Alleen, dit is zo specifiek afhankelijk van de locatie ter plekke dat ik gewoon niet kan bedenken hoe je daar nou een instructieregel voor zou kunnen maken. De situaties zijn zo divers dat ik prima aan een architect kan vragen om daar een paar artist impressions van te maken. Alleen, het helpt niet. Hiervoor geldt namelijk dat de gemeente in de ja-stand moet staan in plaats van in de nee-stand. Volgens mij is het dus veel beter om dit deel van het debat te knippen, dat mee te nemen naar de desbetreffende gemeenteambtenaar of naar het inloopspreekuur van de wethouder en te zeggen: "Help mij. Ik ga mij houden aan de voorwaarden in het besluit over vergunningsvrije familiewoningen. Alleen, mijn perceel is nou net even zo gesitueerd dat het niet officieel een achter- of zijerf is. Ik heb van jou toestemming nodig." En als je dan nog nee zegt, moet je maar op de voorpagina van De Telegraaf.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik ken toevallig iemand die een goed lijntje heeft met De Telegraaf. Zou de minister die rol niet kunnen oppakken? Ik heb helemaal een beeld bij wat de minister zegt. Je gaat dan dat gesprek aan. Maar de minister weet ook dat je wel een beetje bent overgeleverd aan de goede wil van de ambtenaar of wethouder die je treft. Het succes of falen van zo'n gesprek hangt soms ook af van de vraag of het ministerie er al iets over heeft gezegd. Je kunt daar dan ook als initiatiefnemer naar verwijzen, zo van: "Joh, er is over dit probleem gesproken. Er is nog geen finaal oordeel gegeven, maar het ministerie roept wel op om hier welwillend naar te kijken." Zoiets. Dat kan zonder tegen de gemeentes te zeggen: jullie moeten dit overal gaan uitrollen. Maar zorg wel voor een oproep: jongens, wees creatief. Zou daar iets voor te vinden zijn?

Minister **Keijzer**:

Het mag ook de voorpagina van het AD, de Volkskrant of Trouw zijn. Elseviers Weekblad heeft er net een uitgebreid artikel aan besteed. En er is hierover al een heleboel gepubliceerd, staat mij bij. Ik ga er in tweede termijn op terugkomen en zien of ik daarvoor een aantal zaken kan noemen. Deze minister, mijn ministerie, maar ook het ministerie van VWS draagt dit echt om allerlei redenen een warm hart toe.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U komt er in tweede termijn even op terug. Dan gaan we over naar blok vijf.

Minister **Keijzer**:

Procedures en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ik ga als een speer.

De **voorzitter**:

Helemaal goed.

Minister **Keijzer**:

De heer Boswijk had een vlammend betoog over procedures, bezwaar maken en beroep. Ik deel met hem dat je als bezwaarmaker ook voor jezelf de afweging moet maken of het eigen

belang zo zwaar weegt dat je op moet komen richting een heleboel mensen die met verlangen uitkijken naar het realiseren van deze woningen of appartementen. Tegelijkertijd is dat wel onderdeel van het feit dat je in een rechtstaat woont. Op verzoek en als gevolg van moties, mede ingediend door de heer Vijlbrief, zijn we bezig om woningzoekenden een stem te laten krijgen in dit soort procedures. Met dit wetsvoorstel regel ik wel dat beroep bij woningbouwprojecten beperkt blijft tot één keer beroep. En ik ben samen met gedeputeerde Dirksen uit Noord-Brabant bezig om gemeenteraden te vertellen dat zij de mogelijkheid hebben, op grond van de Omgevingswet, om de omgevingsvergunning van de woning zelf niet meer onderdeel te laten zijn van een vergunningsprocedure, maar aanmeldingsplichtig te laten zijn als het conform het omgevingsplan is. Dat is ook nog een manier om hier snelheid te betrachten.

Dan kom ik op het splitsen van woningen. Daar vroegen mevrouw Wijen-Nass en de heer Vijlbrief naar. Ik ben ermee bezig. Dit is echt het volgende punt op mijn verlanglijstje. Het duurt mij veel te lang. Er worden veel te veel obstakels opgeworpen om woningen te splitsen. Ten aanzien van wonen boven winkels ben ik samen met de Rijksbouwmeester aan het kijken hoe we gemeenten kunnen verleiden met een goede architect om dat vorm te gaan geven. Als ik lees dat er dan discussies komen over waar je de fiets moet parkeren als je boven een winkel gaat wonen, denk ik "hou eens op". Bij het realiseren van 300 studentenwoningen snap ik dat, maar in een winkelstraat boven een aantal winkels een appartement realiseren, lijkt mij dat iets wat op te lossen moet zijn.

Dan kom ik bij het blokje overig. Waarom stelt het college het volkshuisvestingsprogramma vast en niet de gemeenteraad? De hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid worden geschetst in de omgevingsvisie, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit is kaderstellend en uiteindelijk neemt het college van B en W het programma op, namelijk wát ga je bouwen. En uiteraard heeft de gemeenteraad daarin een controlerende taak. Het college is ook verplicht de gemeenteraad te betrekken bij beslissingen die een grote impact hebben. Er is geen zichzelf respecterende gemeenteraad die zich hier niet tegenaan bemoeit, stel ik mij zo voor.

De heer **Boswijk** (CDA):  
Ik kom even terug op het punt wonen boven winkels.

De **voorzitter**:  
Dat is wel uw laatste interruptie.

De heer **Boswijk** (CDA):  
Dat is zonde, maar goed, het is wel een belangrijk punt. Ik vind het heel goed dat de minister met de Rijksbouwmeester bezig is om inspiratie op te doen voor het ontsluiten van woningen boven winkels. Het is terecht dat ze constateert dat sommige gemeenten bizarre eisen stellen. Maar het probleem is wel een stukje complexer. Je zal ergens met het trappenhuis naar beneden moeten. Dat kost ruimte en is uiteindelijk een soort onrendabele top. Het probleem is dus veel complexer dan alleen "we komen met een inspiratie over galerijen". Is de minister bereid om een expertiseteam in te richten — ik wil helemaal niet bijdragen aan nog meer ambtenaren — om te kijken hoe problemen die voor sommige gemeenten te complex zijn, toch kunnen worden opgepakt? Voor heel veel steden en dorpen hebben die problemen wel veel overeenkomsten. Ik zoek eigenlijk naar een iets verdere ondersteuning dan alleen het creatieve gedeelte, omdat er juridisch, fiscaal en financieel ook problemen zijn.

Minister **Keijzer**:  
We kunnen alles ingewikkeld maken, maar we kunnen ook kijken hoe we het simpel kunnen houden. Fiscale problemen zitten vooral bij de eigenaar van het winkelpand. Bouwtechnisch en brandveiligheidstechnisch zitten uiteindelijk ook in de vergunning die je moet verlenen. Ik

zeg de heer Boswijk toe dat ik in gesprek met de VNG kijk hoe we datgene wat ik besproken heb met de Rijksbouwmeester handen en voeten kunnen geven. De Rijksbouwmeester is bezig met een soort lijst van architecten die hier deskundig in zijn en van wie je zeker weet dat er kwaliteit komt. Als dat rond is, zal ik de Kamer daarover informeren. Vroeger zaten de trappen al in die winkelpanden, want de winkelier woonde boven de winkel. Die zijn eruit gehaald. Ik zie niet zo dat het dan ineens bere-ingewikkeld is om die terug te zetten en ik zie het trouwens ook niet als iets wat niet op te lossen is. We zijn hier ook nog samen met het ministerie van EZK aan bezig en als de Rijksbouwmeester zijn ei heeft gelegd, informeer ik de Kamer hierover. Dit telt bij elkaar op tot mogelijk 60.000 appartementen in heel Nederland. Nou: hebben, hebben, hebben!

Voorzitter. Ik heb nog een paar vragen. Is het niet verstandig bindend op te leggen om lokale zorgpartijen te consulteren bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma? Nee, ik zou dat niet nog eens willen versterken. Gemeenten worden bij wet verplicht om lokale zorgpartijen uit te nodigen om samen met woningcorporaties en huurderorganisaties prestatieafspraken hierover te maken. Het bestaat toch eigenlijk niet dat je een zorgvisie maakt zonder daarbij partijen die daar verstand van hebben te betrekken?

Even zien. Erkent de minister dat er meer nodig is om ouderen te helpen verhuizen en verdient dat geen nadere uitwerking in het wetsvoorstel? Dat vraagt de heer Grinwis aan mij. Gemeenten beschrijven in het volkshuisvestingsprogramma welke beleidsmaatregelen ze nemen om te voorzien in woonbehoeften van ouderen: of nieuwbouw of bestaande voorraad. Doorstroming kan daar onderdeel van zijn. Het wetsvoorstel benadrukt dat de gemeentelijke aanpak op doorstroming gewenst is. Gemeenten hebben hiervoor verschillende handvatten, zoals de toolkit doorstroming senioren, die door Platform31 is ontwikkeld. Ook kunnen verhuiscoaches worden ingezet. Het is jammer dat mensen vaak pas verhuizen wanneer het te laat is. Ik zeg altijd als ik ouderen spreek: wacht niet tot dat moment, maar doe het als je het zelf allemaal nog kunt organiseren. Want de dag komt dat je de trap niet meer opkomt, zullen we maar zeggen. Tenminste, bij bijna iedereen.

Deze sla ik over. De ChristenUnie vroeg om een instructieregel op te nemen dat er ruimte moet zijn voor kerken, huisartsen en buurthuizen. Het volkshuisvestingsprogramma ziet alleen op de behoefte aan woningen. Natuurlijk heb je ook maatschappelijke functies nodig. Die zijn van oudsher onderdeel van de ruimtelijke ordening. Gemeenten houden daar ruimte voor vrij. Ik ken de signalen dat er in Amsterdam tekorten zijn. Ik onderschrijf de signalen van de heer Grinwis hoe belangrijk kerken zijn, ook in grote steden. Misschien zie je dat in migrantengemeenschappen nog wel meer dan het ooit geweest is. Maar om dat in een instructieregel te vatten, gaat mij net een beetje te ver.

Hoe zorg ik voor veilige, gezonde en leefbare wijken? Dat doe ik niet, dat doen de gemeenten en de inwoners. Wel hebben we de NPLV-weken, Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daar heb ik afgelopen week met achttien gemeenten negentien afspraken gemaakt, waarin niet alleen geïnvesteerd wordt in betaalbare nieuwbouw, maar ook in allerlei maatschappelijke voorzieningen.

Dan heb ik nog de vraag gekregen of ik aandacht heb voor de regio. De heer Vijlbrief vroeg dat. Gelukkig beaamde mevrouw Wijen-Nass dat dat absoluut zo is. Het hangt net ervan af over welke lijst je het hebt. De doorbraaklocaties kwamen, gezien de inventarisatie en het aantal woningen, net in andere delen van Nederland uit, maar de grootschalige locaties zijn over heel Nederland verspreid.

Dan stelde de heer El Abassi nog een vraag aan mij over een motie die hij had ingediend om een concreet plan op te stellen dat voorziet in een verhoogd bouwtempo, uitbreiding van de plancapaciteit en een coördinatieorgaan voor samenwerking tussen overheden en de private sector. Ik heb een plan gemaakt tijdens de Woontop. We gaan publiek-private monitors

maken en we hebben doorbraaklocaties aangewezen. Daarmee is die motie wat mij betreft afgedaan.

Mevrouw Beckerman vroeg mij naar de democratische legitimatie. Zij vroeg hoe de democratische legitimatie van de uitwerking van deze wet is, omdat veel via algemene maatregel van bestuur wordt geregeld. Die betrokkenheid van de Kamer wordt juist geregeld doordat er voorhangprocedures zijn. Tijdens de voorhang kan de Kamer door middel van moties op de inhoud van de regels sturen. Daarnaast kunt u natuurlijk elke dag dat wij een debat hebben met elkaar en met mij in gesprek over de uitwerking van deze wet.

Voorzitter, dat was mijn eerste termijn. Aan mij is nog gevraagd of ik de amendementen al wilde appreciëren. Ik ga dat nu dan doen.

**De voorzitter:**

Dat is een hele trits.

**Minister Keijzer:**

Zeker.

**De voorzitter:**

We beginnen volgens mij bij het amendement op stuk nr. 9 van de heer Grinwis van de ChristenUnie.

**Minister Keijzer:**

Ik moet even kijken. Bij mij zit het net in een andere volgorde. Dat zal je net zien. Ik ga mijn eigen volgorde langs.

**De voorzitter:**

Prima. Als u het nummer en de partij wel even helder noemt.

**Minister Keijzer:**

Dan heb ik het amendement op stuk nr. 62 van de ChristenUnie en GroenLinks-PvdA over een andere vormgeving van de betaalbaarheidsinstructie. Met verwijzing naar het debat ontraad ik dit amendement.

Dan heb ik het amendement op stuk nr. 58 van de heer Grinwis, de heer Vijlbrief en de heer Boswijk over het toevoegen van urgentiecategorieën. Met verwijzing naar het debat ontraad ik dit amendement, maar ook met warme aanbeveling van de andere oplossing voor deze groep mensen. Het belang daarvan deel ik. Datzelfde geldt voor het amendement op stuk nr. 9 over het toevoegen van gezinnen met kinderen aan de urgentiecategorieën. Datzelfde geldt ook voor het amendement op stuk nr. 29 van mevrouw Beckerman en de heer De Hoop over het toevoegen van een urgentiecategorie. Dit geldt ook voor het amendement op stuk nr. 36 over het schrappen van urgentie voor ex-gedetineerden.

De heer Flach vroeg nog om starters als aandachtsgroep op te nemen in artikel 62a. Dit amendement is ook ontraden.

**De voorzitter:**

Wat is het nummer van dat laatste amendement?

**Minister Keijzer:**

Dat is het amendement op stuk nr. 32, over het toevoegen van starters aan artikel 62a. Met verwijzing naar het debat ontraad ik dit.

**De voorzitter:**

Ik sta een interruptie per amendement toe van de hoofdiener. Dat is in dit geval de heer Flach. Ik denk dat dit gaat over het amendement op stuk nr. 32.

**De heer Flach (SGP):**

De minister ontraadde het amendement met verwijzing naar het debat. Volgens mij hebben we het hier niet heel uitgebreid over gehad. Het werd ook op een hoop geapprecieerd met bijvoorbeeld ex-gedetineerden. Bij die groep ging het om de urgentieregeling, maar hier gaat het specifiek om het geven van aandacht aan starters in het volkshuisvestingsprogramma. Dat gaat veel minder ver. Het is een groep die je aandacht moet geven, maar je geeft hun geen urgentie.

**Minister Keijzer:**

Ik heb net kort daarover gesproken. Ik heb toen de woorden uitgesproken: wat is een starter? Welke leeftijd heeft een starter? Ik denk dat het in de perceptie van de heer Flach gaat over jongeren die een eigen plekje onder de zon zoeken. Maar een starter van 26 is niet veel anders dan iemand van 48 die alleenstaand uit een scheiding komt, in die zin dat de eisen die aan het vastgoed gesteld worden niet anders zijn. Ik begrijp het gevoel dat erachter zit heel goed. Ik heb hier eerder de woorden ik heb "skin in the game" al uitgesproken, omdat ik zelf een aantal van die starters heb die op zoek zijn naar een plekje. Daarom snap ik wel dat de Kamer daaraan hecht. Dus als de Kamer deze uiteindelijk toevoegt aan deze wet, dan kan dat. Laat ik dat ook gewoon gezegd hebben.

**De voorzitter:**

Maar het oordeel blijft: ontraden.

**Minister Keijzer:**

Nou vooruit, oordeel Kamer. Laat ik de hand over mijn hart strijken.

**De voorzitter:**

Dan is het koehandel nu. Het amendement op stuk nr. 32 wordt oordeel Kamer. Maar we gaan nu niet op de andere amendementen dezelfde methode toepassen.

**Minister Keijzer:**

Soms maak je zo'n move, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ja, ja.

**Minister Keijzer:**

Ik kijk de heer Flach aan en denk: ach, ik snap hem ook wel weer. Ik moet ook nog naar huis vrijdagavond. Zo moet u het ook zien. Dan moet ik gaan uitleggen waarom ik dat ontraden heb.

**De voorzitter:**

Ja, ja, ik zal daar niks van zeggen, maar ... Er zijn nog een aantal andere amendementen.

**Minister Keijzer:**

Ik heb nog het amendement op stuk nr. 23 van de leden Vijlbrief van D66 en Grinwis van de ChristenUnie over het aanstellen van een bouwbaas, een volkshuisvestingscommissaris. Ik ontraad dat amendement en dat zal u niet verbazen. Ik heb al een aantal keren gezegd dat zo iemand ambtelijke ondersteuning nodig heeft en tegen precies dezelfde problemen aanloopt als ik. Daarmee zeg ik eigenlijk: ik ben uw bouwbaas al.

De **voorzitter**:

Gevaarlijke terminologie: ik ben. De heer Vijlbrief, kort over dit punt.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Met bewindslieden die met "ik ben" beginnen, loopt het meestal niet goed af. Maar in dit geval begrijp ik het. Ik ben het oneens met de minister — ik denk dat ze het niet juist heeft — maar ik accepteer haar ontkenningen en hoop toch dat de Kamer voor gaat stemmen.

De **voorzitter**:

Dan het amendement op stuk nr. 30 nog.

Minister **Keijzer**:

Maar voorzitter, nog een extra argument daarbij.

De **voorzitter**:

Nee, volgens mij bent u het gewoon niet eens. We gaan nu niet over tot dezelfde deal als met meneer Flach.

Minister **Keijzer**:

Nee, dat ga ik zeker niet doen. Zéker niet zelfs. Ik wil dan ook dekking van u, want een deltacommissaris of een bouwcommissaris heeft ambtelijke ondersteuning nodig. Die heb ik niet in mijn organisatie.

De **voorzitter**:

Helder. Het is een ongedekt amendement en het oordeel blijft: ontraden.

Minister **Keijzer**:

Zo is dat. Het amendement op stuk nr. 30 over een verbod op urgentie voor vergunninghouders van de heer Mooiman ontraad ik. Ik ben bezig met een wetsvoorstel dat het hoofdlijnenakkoord uitvoert en dat een verbod regelt op voorrang, dus urgentie, voor statushouders vanwege het feit dat ze statushouders zijn.

Dan heb ik het amendement op stuk nr. 33 van de heer Flach van de SGP over een extra verzwaarde voorhang. Ik ontraad dit amendement. Ik wil juist graag een beetje tempo houden in dit hele gebeuren. Als de Kamer dit wetsvoorstel goedkeurt, zit ik sowieso nog met de zomervakantie. Ik probeer echt wel om niet twee maanden alles helemaal stil te leggen, maar als het dan ook nog verzwaard moet, schiet ik helemaal uit de tijd.

Dan het amendement op stuk nr. 34 van de heer Flach van de SGP over motivering instructie. Die ontraad ik. In gevallen waarin het nationaal belang de lokale of regionale belangen overstijgt of wanneer de lokale of regionale belangen daarmee botsen, is juridische doorwerking van het beleid van Rijk en provincie gerechtvaardigd. Daarvoor zijn instructieregels en instructiebesluiten noodzakelijk. De verplichting tot overleg voorafgaand aan een instructiebesluit is al opgenomen in de Omgevingswet. Als er geen bestuurlijke overeenstemming mogelijk is, pas dan wordt het instrument ingezet. Dit overleg moet zien op afstemming, niet op instemming. Gemeenten en provincies zullen het immers niet altijd eens zijn met het voorgenomen instructiebeleid, terwijl de regel vanuit het nationaal belang dat daarmee gemoeid is, dat weleens vereist. Als ze hadden ingestemd, had ik een instructiebesluit niet nodig gehad.

Het amendement op stuk nr. 37 van de heren Vijlbrief en Grinwis over het verlengen van het gemeentelijk voorkeursrecht na vijf jaar ontraad ik. Een voorkeursrecht kan op basis van de huidige wettelijke regeling in totaal zestien jaar en drie maanden gelden. Een voorkeursrecht kan worden gevestigd als er nog geen omgevingsplan is vastgesteld. Een zelfstandig voorkeursrecht vervalt na drie jaar. Door de vaststelling van een omgevingsvisie of -

programma kan deze termijn met drie jaar worden verlengd. Na uiterlijk zes jaar moet dus een omgevingsplan zijn vastgesteld. Het voorkeursrecht blijft daarna nog vijf jaar gelden en is eenmalig te verlengen met nog vijf jaar. Dat is dus tien jaar in totaal. Als een voorkeursrecht is vervallen, mag in de huidige regeling gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd. Dit geeft aan gemeenten de stimulans om de planvorming voor woningbouw concreter te maken en biedt eigenaren duidelijkheid over de voortgang. Het amendement schrapt de koppeling met een omgevingsvisie of omgevingsplan. Ook wordt het mogelijk gemaakt om na het vervallen van een voorkeursrecht direct een nieuw voorkeursrecht te vestigen.

Voorzitter, ik heb nog even wat tekst nodig, want dit is vrij technisch. Ik hoop dat u mij dat toestaat.

Door het amendement kan voor onbepaalde tijd een voorkeursrecht gelden, zonder dat er een stap in de planvorming wordt gezet. Dit is onredelijk belastend voor eigenaren en bevordert geen snelle besluitvorming over woningbouw, terwijl we dat allemaal juist zo graag willen. De onbepaalde tijd dat een voorkeursrecht kan gelden, vormt een inbreuk op het eigendomsrecht, dat op gespannen voet staat met het EVRM. De totale geldingsduur van een voorkeursrecht wordt door het amendement bovendien teruggebracht naar maximaal tien jaar. Dat is vijf jaar plus een eenmalige verlenging van vijf jaar. Na het aflopen van deze geldingsduur kan echter gelijk een nieuw voorkeursrecht worden gevestigd op precies dezelfde percelen. Ik ontraad daarom het amendement.

**De voorzitter:**

Nu is de heer Vijlbrief helemaal overtuigd. Nee?

**Minister Keijzer:**

Ja, dat dacht ik ook.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Nou, nee. Ik wilde tegen de minister zeggen: als je zo veel woorden nodig hebt om iets te ontraden ... Even serieus, want ik bedoel het niet naar. Ik denk dat ons amendement het allemaal veel simpeler maakt, met gewoon één keer vijf jaar en in alle situaties kunnen verlengen. Ik begrijp de juridische redenering, maar ik probeer de positie van de gemeente versus grondeigenaren te versterken. De minister zegt: ja, maar dat kan als bijeffect hebben dat de processen aan de gemeentekant misschien langer gaan duren, omdat daar minder druk ontstaat. Dat zie ik. Tegelijkertijd vraag ik de minister zich te realiseren dat we hier juist proberen om de gemeente meer macht te geven richting de grondeigenaren. Daarover kunnen we politiek-inhoudelijk anders denken, maar dat is wat ik hier probeer. Ik probeer het ook te versimpelen.

**Minister Keijzer:**

Dat snapte ik. Dat is precies waarom ik naar dit amendement nog even nadrukkelijk gekeken heb. Hier heb je aan de ene kant het recht op eigendom, dat je niet zomaar mag inperken. Daar moet een belang achter zitten. Het belang dat daarachter zit, is wat daarmee beoogd wordt; vandaar de verbinding met de omgevingsvisie. Dat is één. Twee. Als je elke keer kunt verlengen, haal je een beetje de druk eraf bij gemeenten om snelheid te maken. Dat is de andere reden waarom ik dit amendement ontraad.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan het amendement op stuk nr. 42, van NSC.

**Minister Keijzer:**

Het amendement op stuk nr. 42, van mevrouw Welzijn, ontraad ik. Dit amendement zorgt voor lijsten maken. Dat is complex en tijdrovend, terwijl er regelmatig locaties bij komen of af



vallen. Het dubbelt ook met bestaande acties. We zijn van alles aan het doen, zoals de doorbraakaanpak en het aanwijzen van grootschalige woningbouwlocaties. De Omgevingswet en dit wetsvoorstel voorzien in het instrumentarium voor versnellen en voor doorzettingsmacht bij woningbouwlocaties.

**De voorzitter:**

Dan het amendement op stuk nr. 48, van NSC en de ChristenUnie.

**Minister Keijzer:**

Ik ontraad het amendement van NSC en de ChristenUnie als het vier keer per jaar is. Dat is eigenlijk om dezelfde reden: het kost zo ontzettend veel tijd om dit allemaal op papier te gaan zetten, waarbij het ook nog eens constant verandert. Je krijgt uiteindelijk wel meer data, maar niet meer sturing. Ik trek in de monitoring die we met elkaar hebben samen op met provincies en gemeenten. De huidige monitorfrequentie is ook met hen afgesproken. Die bestuurlijke afspraken wil ik niet doorkruisen. Als mevrouw Welzijn de periodiciteit, hoe vaak het moet, eraf haalt, dan kan het wel. Ik moet eerlijk zeggen dat ik dit eigenlijk ook al doe.

Dan heb ik het amendement op stuk nr. 49 ...

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 51 heeft volgens mij al oordeel Kamer gekregen.

**Minister Keijzer:**

Ja. Jeetje, wat bent u scherp vanavond, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ja, ik heb goeie ondersteuning.

**Minister Keijzer:**

Ja. Het amendement-Wijen-Nass/Vijlbrief over het versnellen van de beroepsprocedure door een rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter: oordeel Kamer.

Het amendement-Wijen-Nass/Vijlbrief over het versnellen van de beroepsprocedure door het verkorten van de motivering: oordeel Kamer.

Dan heb ik het amendement op stuk nr. 53 van GroenLinks-PvdA, over het betrekken van instructieregels bij sloop-nieuwbouwgave. Dit ontraad ik onder verwijzing naar het debat; ik heb dit onderwerp zojuist uitgebreid toegelicht in een interruptiedebat.

Het amendement-Wijen-Nass c.s. op stuk nr. 54 over geen tweede zitting: oordeel Kamer.

Het amendement op stuk nr. 55 van de ChristenUnie en NSC over het aanscherpen van de evaluatiebepaling: oordeel Kamer.

Het amendement-Welzijn op stuk nr. 56 over de coördinatieregeling onlosmakelijke activiteiten: ontraden. Ik snap de gedachte die erachter zit. Uiteindelijk is het de Omgevingswet die bepaalt dat de initiatiefnemer de volgorde van aanvragen om vergunning bepaalt. Hij mag gelijktijdig aanvragen, maar dat hoeft niet. In het geval dat er meerdere losse aanvragen worden gedaan, bestaat al de bevoegdheid om de coördinatieregeling toe te passen. Het amendement voegt in die zin niks toe. Ik ben ook gewoon terughoudend om regels op te nemen die niet nodig zijn, omdat dat haaks staat op het programma STOER dat ik aan het uitvoeren ben. Ik ben natuurlijk wel altijd in gesprek met de VNG, dus ook over de mogelijkheden om de coördinatieregeling beter te benutten.

Het amendement-Wijen-Nass op stuk nr. 57 over een snelle beroepsprocedure: oordeel

Kamer.

Het amendement-De Hoop op stuk nr. 59 gaat over betaalbare koopwoningen toewijzen. Het amendement breidt de bestaande bevoegdheid van de Huisvestingswet om regels te stellen over de bewoning van nieuwboukoopwoningen tot een betaalbaarheidsgrens uit tot maximaal tien jaar na ingebruikname als er via het ruimtelijk recht of anderszins een instandhoudingstermijn is vastgelegd. Op dit moment kan dat alleen bij eerste ingebruikname. Dit amendement geef ik oordeel Kamer. Het breidt een bestaande bevoegdheid uit. De uitbreiding is logisch vanuit het doel dat deze woningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. We hebben het vaak gehad over non-speculatiebedingen. Ik deel dit.

**De voorzitter:**

Dan het amendement op stuk nr. 60.

**Minister Keijzer:**

Het amendement op stuk nr. 60 van mevrouw Welzijn gaat over beslissen op vergunning na de termijn. Ik ontraad dit. Ik sta positief tegenover het stimuleren van tijdelijke besluitvorming, maar het voorgenomen amendement doorkruist de bestuurlijke verhoudingen en is niet uitvoerbaar. Ik wil vooral eerst inzetten op het in staat stellen van tijdige besluitvorming. Dat doe ik met ondersteuning van capaciteit. Als een gemeente in gebreke blijft, is niet het Rijk maar de provincie de eerste in het bestuurlijk toezicht houden. De Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen biedt aanvragers een rechtsmiddel. Het amendement is bovendien niet uitvoerbaar. Ik heb gewoon geen uitvoeringsorganisatie die structureel de vergunningen kan gaan verlenen en dus ook de afwegingen kan gaan maken die daarbij horen. Ik ontraad daarom dit amendement.

Het amendement op stuk nr. 61 ...

**De voorzitter:**

Dat had al oordeel Kamer gekregen.

**Minister Keijzer:**

Dat heeft oordeel Kamer gekregen. Ik verzucht weleens dat ik het breder zou willen, bijvoorbeeld voor rijksorganen, maar daar ziet dit amendement niet op. Bij Zuidplas zien we dat en we hebben het ook meegemaakt bij bijvoorbeeld Amstelveen. Maar ik ben in ieder geval blij met de stap die hier gezet wordt.

Dan het amendement op stuk nr. 63. Ik heb hier al het een en ander over gezegd. Dit amendement gaat over een aanzienlijke verhoging van het griffierecht. Hoezeer ik ook vind dat het griffierecht nu echt wel aan de lage kant is, vind ik de bedragen die hierin staan toch wel haaks staan op het feit dat mensen ook naar een rechter moeten kunnen. Daarbij speelt ook nog een rol dat als je dit zo verhoogt, mensen vervolgens om een betalingsregeling kunnen vragen bij de afdeling. Dan heb je daar weer allerlei capaciteiten nodig om dat te beoordelen. Daarom ontraad ik dit amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 63 is ontraden. Het amendement op stuk nr. 62 was al ontraden. Dat waren alle amendementen volgens mij.

**Minister Keijzer:**

Ja.

**De voorzitter:**

Dan zijn we daarmee gekomen aan het einde van de ...

Minister **Keijzer**:

Ik heb niet gekeken bij die andere rij.

De **voorzitter**:

Dat was een van de eerste amendementen, dat van Grinwis en De Hoop over de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwopgave. Dat had u al ontraden.

Minister **Keijzer**:

Ja. Helemaal goed.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer de Hoop helemaal teleurgesteld zijn.

We zijn gekomen aan het einde van de eerste termijn van de kant van het kabinet. We gaan direct door naar de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik wilde iedereen maximaal vier minuten geven. Ik hoop dat iedereen zich toch een beetje beperkt, want die vier minuten hoeven niet op, zeg ik daar direct maar bij. Dan wil ik als eerst het woord geven aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank voor het woord. Dank aan de minister voor de beantwoording van de vele vragen, ook door mij gesteld. Misschien is er nog een enkele niet helemaal beantwoord, maar weet je wat? Het is 21.15 uur geweest; ik ga gelijk door naar de indiening van een drietal moties. De eerste gaat over dakloosheid.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat ETHOS Light de leidende, duidelijk afgebakende definitie van dakloosheid is in Nederland en de Europese Unie;

overwegende dat een op de vijf dakloze mensen een kind is en 40% jonger is dan 28 jaar;

verzoekt de regering in het Besluit versterking regie volkshuisvesting op te nemen dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma aandacht moeten besteden aan de opgave en maatregelen om te voorzien in de huisvesting van (dreigend) dakloze mensen, met in het bijzonder aandacht voor maatregelen in de Huisvestingsverordening ten behoeve van (dreigend) dakloze huishoudens waar een of meer minderjarige kinderen deel van uitmaken;

verzoekt de regering de uitvoerbaarheid en effectiviteit van urgentie voor de bredere ETHOS Light-groep dakloze woningzoekenden in lokale en regionale urgentieregelingen, zoals voorgenomen door onder meer Dordrecht en Utrecht, in kaart te brengen;

verzoekt de regering mede op basis hiervan als onderdeel van de versnelde evaluatie van de wijzigingen in de Huisvestingswet te bezien of, hoe en wanneer uitbreiding van de verplichte urgentiecategorieën met de bredere ETHOS Light-groep voor gemeenten uitvoerbaar en effectief is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 65 (36512).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik dank ook de minister voor de samenwerking om tot een goede tekst te komen.

Dan mijn tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er in een toenemend aantal gemeenten sprake is van een tekort aan fysieke ruimten voor kerkgemeenschappen;

overwegende dat het faciliteren van voldoende ruimten voor kerkgemeenschappen niet alleen noodzakelijk is voor uitoefening van de vrijheid van godsdienst, maar ook van grote waarde is voor de bredere samenleving door de maatschappelijke initiatieven die kerkgemeenschappen ontplooiën in de vorm van armoedebestrijding, welzijnswerk en zingevingsvraagstukken;

overwegende dat de vraag naar ruimten voor kerkgemeenschappen in veel gevallen onvoldoende in beeld is bij gemeentelijke overheden;

verzoekt de regering gemeenten bij het opstellen van hun omgevingsvisie de behoefte aan fysieke ruimte voor kerk- en andere religieuze gemeenschappen in kaart te laten brengen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Flach, Boswijk en Welzijn.

Zij krijgt nr. 66 (36512).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

We herinneren ons allemaal de recente Amsterdamse casus. Deze motie had misschien overbodig moeten zijn, maar is dat toch niet.

Voorzitter. Ten slotte de derde motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in 2030 in Nederland een tekort van 102 miljoen kubieke meter drinkwater dreigt, waardoor nieuwgebouwde woningen mogelijk niet aangesloten kunnen worden op het drinkwaternet;

overwegende dat de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in een grondslag voorziet voor de aanwijzing van projecten en besluiten waarop verschillende procedurele versnellingen van toepassing zijn;

verzoekt de regering projectbesluiten voor de drinkwaterinfrastructuur aan te wijzen als besluiten van "zwaarwegend maatschappelijk belang",

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Verkuijlen, Vijlbrief, Boswijk, Flach en Welzijn.

Zij krijgt nr. 68 (36512).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik hoop dat deze belangrijke wet, die we gelukkig op de valreep nog voor het zomerreces plenair met elkaar hebben kunnen behandelen, daadwerkelijk zal gaan bijdragen aan een versnelling van de woningbouw en aan het lenigen van de nood van zo veel woningzoekenden. Dat hoop ik oprecht. Ik hoop ook dat dit niet leidt tot meer bestuurlijke spaghetti, maar tot meer doorzetting en daadkracht en tot het daadwerkelijk opleveren van veel woningen. Daar is het ons volgens mij allemaal om te doen, en dat bindt ons. Hopelijk helpt deze wet daarbij.

Voorzitter, tot zover. Dank aan u en dank aan de minister.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan kijk ik naar de heer Boswijk of hij behoefte heeft aan een tweede termijn. Dat is het geval.

De heer **Boswijk** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de collega's voor het mooie debat. Dank aan de minister voor de heldere beantwoording over dit belangrijke onderwerp. Nogmaals, complimenten voor het wetsvoorstel dat er ligt. Daar hebben we misschien een paar kanttekeningen bij, maar in heel brede zin kunnen we het wel steunen. Dank ook voor de toezegging dat binnen zes maanden de regio's duidelijk zijn. Daar zullen wij dan ook geen motie over indienen.

Ook dank voor de toezegging over het onderzoek van de Rijksbouwmeester. Ik ben heel benieuwd naar de uitkomst wat betreft het ontsluiten van de 50.000 leegstaande etages boven winkels; dat kunnen we ons op dit moment niet veroorloven. Zoals ik in mijn inbreng al aangaf, is die leegstand veel breder dan alleen de woningen boven de winkels. Het betreft ook gewoon dorpen en steden. Ondanks dat die dorpen en steden allang de mogelijkheden hebben om met een leegstandsverordening te komen — in verschillende gemeenten is aangetoond dat die gewoon werken — maken slechts 25 gemeenten in heel Nederland daar nu gebruik van. Dat komt vooral door gebrek aan ambtelijke capaciteit en de nodige kennis. Wat ons betreft is dit laaghangend fruit. Daarom heb ik de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de leegstandsverordening nu al een effectief instrument is tegen leegstand, maar dat slechts 25 gemeenten nu een leegstandsverordening hebben;

overwegende dat langdurige leegstand onfatsoenlijk is in tijden van woningnood;

overwegende dat we zowel eigenaren als gemeenten moeten helpen bij de aanpak van leegstand;

overwegende dat de minister samen met de VNG werkt aan een handreiking voor gemeenten om gemeenten aan te moedigen een leegstandsverordening in te voeren;

overwegende dat het in veel gemeenten ontbreekt aan ambtelijke capaciteit en expertise voor stevige handhaving van een leegstandsverordening;

verzoekt de regering er zorg voor te dragen dat in deze handreiking ook aandacht is voor opname in de leegstandsverordening van het aanpakken van braakliggende gronden, transformatie van leegstaande winkelverdiepingen en herontwikkeling van agrarische bebouwing;

verzoekt de regering daarbij te bezien hoe het Rijk gemeenten kan helpen bij de uitvoering van leegstandsbeleid door middel van het coördineren van kennis- en informatieoverdracht over effectieve handhaving van de leegstandsverordening,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 69 (36512).

De heer **Boswijk** (CDA):

Voorzitter. In het interruptiedebat heb ik het ook al gehad over de verschillen tussen de provincies. De ene provincie is hier wat vooruitstrevender in dan de andere. Maar het "straatje erbij" zouden we graag iets groter willen zien, zoals het "buurtje erbij" of het "wijkje erbij". Daarom heb ik de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de voortgang van "straatje erbij" verschilt per provincie, waarbij in verschillende provincies het maximum van 50 woningen per dorpskern al wordt losgelaten;

overwegende dat "buurtje erbij" of "wijkje erbij" dezelfde voordelen heeft als "straatje erbij", omdat er geen aanleg van grootschalige infrastructuur voor nodig is en het aansluit bij bestaande voorzieningen en het karakter van dorpen en steden;

verzoekt de regering te bezien wat het Rijk kan bijdragen aan het weghalen van belemmeringen en het voorkomen van vertragingen bij de daadwerkelijke realisatie van "straatjes erbij" in zo veel mogelijk dorpen en steden;

verzoekt de regering daarbij in kaart te brengen welke stappen er gezet zouden moeten worden om het initiatief van "straatje erbij" uit te breiden naar "buurtje erbij" of "wijkje erbij",

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boswijk, Peter de Groot, Welzijn, Vijlbrief, Grinwis en Flach.

Zij krijgt nr. 70 (36512).

De heer **Boswijk** (CDA):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Welzijn van NSC.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik begin gelijk maar met de drie moties. De eerste gaat over sturing in de bouwvolgorde.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het risico bestaat dat er sneller gebouwd wordt in het middensegment en het hogere segment dan in de sociale huursector;

verzoekt de regering een aanpak te ontwikkelen waarmee gemeenten de realisatie van bouwprojecten in alle segmenten gelijk laten opgaan, zodat minder rendabele segmenten niet achterblijven in de programmering, en hierover voor de zomer terug te koppelen aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Vijlbrief, De Hoop, Beckerman en Grinwis.

Zij krijgt nr. 71 (36512).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan heb ik een motie over woonruimteverdeling.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat mensen soms noodgedwongen moeten verhuizen naar een andere regio voor bijvoorbeeld werk, mantelzorg of de liefde;

constaterende dat met het huidige systeem verhuizen naar een andere regio afgestraft wordt, omdat opgebouwde rechten en inschrijfduur vervallen;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe via een landelijk systeem voor woonruimteverdeling gewaarborgd kan worden dat opgebouwde rechten deels behouden blijven bij verhuizing naar een andere regio passend binnen de Huisvestingsverordening, en hierover uiterlijk in het najaar terug te koppelen aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, De Hoop, Boswijk, Beckerman en Grinwis.

Zij krijgt nr. 72 (36512).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Mijn laatste motie gaat over projectbesluiten.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de verlening van vergunningen en het tussentijds moeten nemen van besluiten risico's vormen voor vertraging en oplopende kosten bij bouwprojecten;

overwegende dat bij verschillende andere projecten, zoals de aanleg van snelwegen of dijkversterking, gebruik wordt gemaakt van projectbesluiten;

overwegende dat het werken met projectbesluiten ook bij woningbouw mogelijkheden kan bieden tot versnelling, doordat besluitvorming voorafgaand en gebundeld kan plaatsvinden;

verzoekt de minister te verkennen of, op welke wijze en binnen welke termijn er ook bij woningbouwprojecten gewerkt kan worden met projectbesluiten, en de bevindingen uiterlijk in het najaar met de kamer te delen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Peter de Groot, Boswijk, Flach en Grinwis.

Zij krijgt nr. 73 (36512).

Dank u wel.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik wil verder nog het volgende zeggen. Ik bedank de minister uiteraard voor haar antwoorden, maar ik ben ontzettend teleurgesteld in deze antwoorden. Ik heb de Kamer in mijn eerste termijn tot het volgende opgeroepen. Ik voelde al aankomen dat de kracht om deze wet tanden te geven uit de Kamer zou moeten komen. Daarom wil ik mijn collega's vragen om niet te schrikken van het feit dat de vier amendementen die Nieuw Sociaal Contract heeft ingediend, alle vier zijn ontraden door de minister. Hier zit het nodige denkwerk, zoekwerk en onderzoek achter. Er is ook steun vanuit het veld. Deze zaken zijn nodig om ervoor te zorgen dat deze wet tanden krijgt. Ik ben een beelddenker, dus toen ik de appreciaties hoorde, zag ik een glaasje water voor me met een kunstgebit erin. Ik reken op mijn collega's in de Kamer. Laten we ervoor zorgen dat al die mensen — dan heb ik het over alle categorieën in deze wet — die een huis nodig hebben, dat huis ook gewoon heel snel gaan vinden.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Vijlbrief van D66.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Voorzitter. Dank aan de minister voor de uitgebreide beantwoording. Ik was blij met haar antwoorden wat betreft het mogelijk maken van het splitsen van woningen. Ik ben blij dat ze daar met voorrang naar gaat kijken. Ik hoop ook dat dat echt gebeurt. Ik heb het al gezegd: we houden dat in de gaten. Ik kom daar na de zomer op terug. Ik was een beetje teleurgesteld. De minister verwijst een aantal keer naar capaciteitsgebrek op haar departement als het gaat om het bereiken van dingen. Daar schrik ik toch een beetje van, omdat dit onderwerp, wonen, zo hoog op de agenda staat bij zo veel mensen in Nederland. Ik vind dat dat eigenlijk niet kan. Dat ligt niet aan de minister, maar aan het alloceren van middelen aan dat departement. Dat is een goede waarschuwing voor ons allemaal.

Voorzitter. Ik heb drie moties.



De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de noodzaak voor betaalbare woningen groot is en dat in het hoofdlijnenakkoord is opgenomen dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn en twee derde betaalbaar;

constaterende dat deze betaalbaarheidseisen in de wet op nationaal en regionaal niveau gelden, maar niet op gemeentelijk niveau;

overwegende dat het onwenselijk is als regionale onderhandelingen over de verdeling van de invulling van de betaalbaarheidseisen zullen gaan leiden tot te veel vertraging en onderling afschuiven;

verzoekt de regering in onderliggende regelgeving vast te stellen dat regio's binnen een half jaar na inwerkingtreding afspraken moeten hebben over de verdeling van 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen;

verzoekt de regering in onderliggende regelgeving de minister de mogelijkheid te geven om extra instructies op gemeentelijk niveau vast te stellen die 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen zeker stellen, indien er voor deze datum nog geen afspraken zijn vastgesteld,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Vijlbrief, Boswijk, Grinwis en De Hoop.

Zij krijgt nr. 74 (36512).

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dan de tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sommige gemeenten niet hun deel van de woningbouwopgave oppakken, maar dit overlaten aan andere gemeenten in de regio;

overwegende dat de wooncrisis overal in Nederland is en met name jongeren en ouderen treft;

overwegende dat daarom een bouwquotum per gemeente voor jongeren en ouderen noodzakelijk is, zodat alle gemeenten bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis;

verzoekt de regering in onderliggende regelgeving een instructie uit te werken waarin kwantitatieve woningbouwdoelen voor jongeren en ouderen per gemeente worden vastgesteld en gehandhaafd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Vijlbrief en Grinwis.

Zij krijgt nr. 75 (36512).

De heer **Vijlbrief** (D66):  
Ten slotte.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat minister Keijzer 24 doorbraaklocaties heeft vastgesteld waarvoor een doorbraakagenda zal worden opgesteld om de woningbouw te versnellen;

constaterende dat deze locaties met name geconcentreerd zijn in de Randstad en de helft van alle provincies geen doorbraaklocatie kent;

overwegende dat de wooncrisis overal in Nederland speelt en er daarom op meer plekken sneller meer woningen moeten worden gebouwd;

verzoekt de regering om aanvullend aan de 24 doorbraaklocaties ook meer locaties te kiezen buiten de Randstad, in provincies die nu nog niet zo'n locatie hebben,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 76 (36512).

De heer **Vijlbrief** (D66):

Nogmaals, ik dank de minister voor het debat en ik wacht de antwoorden af.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank. Dank aan iedereen, natuurlijk. Ook ik zal me beperken tot het indienen van drietal moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in tijden van wooncrisis en hoge woningnood leegstand van woningen en vastgoed zeer pijnlijk en onacceptabel is;

overwegende dat in Vlaanderen al jaren succesvol gebruik wordt gemaakt van een gemeentelijke leegstandsbelasting, waarmee eigenaren worden geprikkeld om leegstaand vastgoed weer in gebruik te nemen;

overwegende dat de VNG in samenwerking met haar Belgische zusterorganisatie onderzoekt hoe het Vlaamse leegstandsmodel ook in Nederland toegepast kan worden;

verzoekt de regering om, in overleg met de VNG, een voorstel uit te werken voor een leegstandsheffing naar Vlaams model,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 77 (36512).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister kent deze, maar we zien wel dat er steeds meer steun vanuit de Kamer komt, dus wij geven niet op. De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het wetsvoorstel de mogelijkheid biedt dat gemeenten in uitzonderlijke gevallen bij Gedeputeerde Staten een verzoek kunnen indienen om af te wijken van de doelstelling dat ten minste 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat;

overwegende dat deze uitzonderingsmogelijkheid niet mag uitmonden in een achterdeur voor structurele aantasting van de betaalbaarheid van de woningvoorraad;

overwegende dat woningcorporaties en huurdersorganisaties over inhoudelijke expertise en een direct belang beschikken bij de samenstelling van de woningvoorraad en daarom een essentiële rol spelen in de totstandkoming van prestatieafspraken op lokaal niveau;

verzoekt de regering te waarborgen dat een verzoek tot afwijking van de socialehuurdoelstelling slechts in behandeling wordt genomen indien er instemming is van de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 78 (36512).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Wij hebben te elfder ure — nou ja, om 21.30 uur — dit voorstel ook als amendement ingediend. Ik excuseer me ervoor dat het zo laat is. Dat komt door eerdergenoemde problemen. De minister vraagt om het nummer.

De **voorzitter**:

Dat is het amendement op stuk nr. 64. U heeft het net uitgedeeld gekregen, volgens mij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank. Mijn excuses dat dit zo laat is, maar dat komt door het eerdergenoemde probleem dat Bureau Wetgeving argumenteerde — daar hebben ze natuurlijk een punt — dat dit niet per amendement hoeft, maar ook per motie kan. Maar omdat er nu zo'n amendement is ingediend, wordt dit amendement hierin nu ook meegenomen. Dus dit is volgens mij een subamendement op het amendement-Grinwis/De Hoop of De Hoop/Grinwis.

De **voorzitter**:

Nee, dan is het toch een ander amendement dan dat op stuk nr. 64, want daar staan De Hoop en Welzijn boven en uw naam niet. Dat moet hij nog rondgedeeld worden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er zit een nietje in en als u die omslaat, dan zit hij erachter. Dus dan zal het stuk nr. 65 zijn.

De **voorzitter**:

Nee, stuk nr. 67.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Stuk nr. 67. Ongelofelijk. Ik ga mijn laatste motie indienen.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat voor sociale huur passend toewijzen geldt;

constaterende dat huurders met een inkomen tot de passendheidsnorm in aanmerking komen voor (goedkopere) sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens;

voorts constaterende dat nieuwbouw sociale huurwoningen vaak duurder zijn en boven de aftoppingsgrens kunnen zitten;

verzoekt de regering te borgen dat in de nieuwbouwopgave ook voldoende betaalbare sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens worden gebouwd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 79 (36512).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan ga ik ervan uit dat de minister straks zowel het amendement op stuk nr. 64 als dat op stuk nr. 67 nog meeneemt bij de appreciatie in de tweede termijn.

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

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

Voorzitter. Het kan zijn dat ik 'm gemist heb, maar ik meen dat ik nog een openstaande vraag heb staan over de Roma en Sinti, de woonwagenbewoners. Heeft u die beantwoord, minister? Dan ga ik het even terugzoeken in het verslag van dit debat. Excuus.

Voordat ik mijn moties indien, heb ik nog een aantal opmerkingen. Mijn fractie is voor deze wet en is ook blij dat deze wet er komt. Hij kan alleen denk ik echt nog beter en dat zit met name toch in het amendement van collega Grinwis van de ChristenUnie en mij. Dat zit echt op die betaalbaarheid. Want als we met elkaar allemaal vinden dat we moeten voldoen aan die 30%, als dat het gegeven zou moeten zijn, als we willen dat er meer sociale huurwoningen bij komen en als je dat gemeentelijk doet, zal dat netto echt meer opleveren.

Je hebt geen oeverloos overleg in provincies of tussen gemeenten onderling en je hebt nog steeds de ruimte om gemotiveerd af te wijken. Ik hoop dan ook dat een meerderheid in de Kamer toch dat amendement steunt. Dan kijk ik met name naar de PVV-fractie. Ik weet dat we vaak van mening verschillen, maar ik denk dat we op dit punt echt een overeenkomst hebben. Ik hoop dus dat de heer Mooiman daar welwillend naar wil kijken.

Dan een aantal amendementen die mijn fractie ook heeft ingediend. Ten aanzien van dakloosheid merk ik toch terughoudendheid bij de minister. Ik vind dat jammer, maar ik ben tegelijkertijd ook blij dat zij ons amendement over de sociale koop die mevrouw Welzijn nu ook mede indient, oordeel Kamer heeft gegeven. Al met al zal mijn fractie gewoon voor deze wet stemmen.

Ik heb zelf nog twee moties. Dit is de eerste.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet versterking regie op de volkshuisvesting een definitie bevat van "sociale huurwoning" die ook particuliere sociale huurwoningen omvat;

constaterende dat particuliere sociale verhuurders nu nauwelijks of geen bijdrage leveren aan het huisvesten van de primaire doelgroepen of urgent woningzoekenden;

overwegende dat de druk om urgenten en huishoudens behorend tot de primaire doelgroep te huisvesten eerlijk moet worden verdeeld om verdringing te voorkomen en dat alle verhuurders daarin hun verantwoordelijkheid dienen te nemen;

verzoekt de regering om in het ontwerpbesluit versterking regie op de volkshuisvesting op te nemen dat gemeenten worden verplicht in de huisvestingsverordening op te nemen dat ook particuliere sociale huurwoningen worden ingezet voor de huisvesting van primaire doelgroepen en urgenten, waaronder de wettelijk aangewezen urgenten en lokaal aangewezen urgenten;

verzoekt de regering daarbij een evenwichtige verdeling na te streven van de huisvestingsopgave tussen corporaties en particuliere verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 80 (36512).

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

De laatste motie is een aanvulling op mijn amendement om dat toch nog iets te verscherpen.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat instandhoudingstermijnen voor sociale koopwoningen op dit moment ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar zijn;

overwegende dat het belangrijk is dat sociale koopwoningen ook zo lang mogelijk sociale

koopwoningen blijven;

verzoekt de regering om de geldende instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen op ten minste tien jaar te zetten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid De Hoop.

Zij krijgt nr. 81 (36512).

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

Dank u.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Ook ik ga direct door naar de moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering de ambitie heeft om twee derde van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen, inclusief sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen;

constaterende dat een aanzienlijk deel van de woningzoekenden, met name starters en middeninkomens, een sterke voorkeur heeft voor het kopen van een woning vanwege de zekerheid die eigendom biedt, maar dat betaalbare koopwoningen voor hen vaak onbereikbaar zijn geworden;

overwegende dat het essentieel is dat er een evenwichtige verdeling is tussen betaalbare huur en betaalbare koop voor doorstroming op de woningmarkt;

verzoekt de regering binnen de reeds geformuleerde doelstelling van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen te sturen op een gelijkwaardige verdeling tussen betaalbare huurwoningen (sociale huur en middenhuur) en betaalbare koopwoningen, waarbij beide segmenten ieder de helft van de twee derde betaalbare woningen vertegenwoordigen;

verzoekt de regering dit principe van een fiftyfiftyverdeling tussen betaalbare huur en betaalbare koop binnen de totale tweederdebetalbaarheidsdoelstelling expliciet te verankeren in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de daarbij behorende ministeriële regelingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Wijen-Nass.

Zij krijgt nr. 82 (36512).

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Verdrag van Aarhus verplichtingen oplegt aan lidstaten op het gebied van toegang tot milieu-informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter in milieuzaken;

overwegende dat deze verplichtingen leiden tot juridische procedures die een efficiënte en slagvaardige besluitvorming in ruimtelijke ordening en volkshuisvesting kunnen belemmeren;

overwegende dat Nederland reeds beschikt over robuuste waarborgen voor rechtsbescherming in milieuzaken via het EVRM en het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie;

overwegende dat de toepassing van het Verdrag van Aarhus in de Nederlandse rechtspraak leidt tot extra administratieve lasten en vertragingen, met negatieve gevolgen voor de realisatie van publieke belangen zoals woningbouw en energietransitie;

verzoekt de regering om een evaluatie te maken van de toegevoegde waarde van het Verdrag van Aarhus in het licht van bestaande Europese en nationale rechtsbeschermingsnormen;

verzoekt de regering de mogelijkheid te verkennen om het Verdrag van Aarhus op te zeggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Wijen-Nass.

Zij krijgt nr. 83 (36512).

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

En dan de laatste.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningnood groot is, vooral onder starters en middeninkomens;

overwegende dat woningsplitsing een effectieve en snelle manier is om het woningaanbod te vergroten;

overwegende dat streng en niet-uniform lokaal beleid woningsplitsing belemmert;

verzoekt de regering zo snel mogelijk een uniform landelijk beleidskader voor woningsplitsing op te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Wijen-Nass.

Zij krijgt nr. 84 (36512).

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Peter de Groot van de VVD.

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

Voorzitter. Ik heb in dit debat veel aandacht gevraagd voor het realiseren van echte betaalbare koopwoningen. Dan gaat het om woningen die je met je inkomen en salaris echt kan betalen. Ik heb daar nog een tweetal moties voor meegenomen.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een structureel tekort is aan betaalbare koopwoningen in Nederland;

overwegende dat huishoudens met een (gezamenlijk) middeninkomen van circa €50.000 tot €80.000 vaak tussen wal en schip vallen op de woningmarkt;

constaterende dat koopwoningen in de prijsklasse van €250.000 tot €405.000 voor deze doelgroep als betaalbaar kunnen worden beschouwd;

van mening dat het woningaanbod beter moet aansluiten op de behoeften van middeninkomens;

verzoekt de regering om in de instructieregels voor woningbouwprojecten op te nemen dat binnen het aandeel van twee derde betaalbare woningen minimaal 25% uit betaalbare koopwoningen in bovengenoemde prijsklasse wordt gebouwd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 85 (36512).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nog ter opheldering: is dat per gemeente, per provincie of per regio? Ik ben het heel erg eens met de inzet van de heer De Groot. Ik heb dus echt getwijfeld of ik mee moet tekenen of niet, maar ik kan me voorstellen dat 25% misschien net belemmerend is voor sommige gemeentes die ook wat meer middeldure huur willen toevoegen. Hoe ziet meneer De Groot dat?

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

Ik zie het zoals het nu in de wet is vastgelegd: er is een gedifferentieerde aanpak per woningmarktregio, zoals ook de 30% sociale huur wordt vastgesteld. Het loopt dus gewoon volledig mee in de werkwijze van het realiseren van twee derde betaalbaar, zoals het nu in de wet is voorgesteld. Misschien kan ik nog aanvullend daarop zeggen dat ik voor 25% heb gekozen omdat ABF Research zegt dat we ongeveer 27% betaalbare koop in Nederland nodig hebben. De heer Grinwis refereerde daar zelf al aan.



Voorzitter. Dan de tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een groot tekort is aan betaalbare koopwoningen;

verzoekt de regering bij het toekennen van rijksmiddelen voor woningbouw deze middelen met name te oormerken voor de bouw van betaalbare koopwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot en Vijlbrief.

Zij krijgt nr. 86 (36512).

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Flach van de SGP. Nog even volhouden, minister. U kunt ook even gaan staan.

De heer **Flach** (SGP):

Staand kun je nog beter luisteren dan zittend, dus heel goed dat de minister even gaat staan.

Ik begin even met het voorlezen van de enige motie die ik heb.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Wet versterking regie volkshuisvesting en de onderliggende regelgeving gemeenten voorschrijven om bepaalde typen woningen te bouwen, zoals ten minste 30% sociale huur of ten minste 40% middenhuur of betaalbare koopwoningen;

constaterende dat gemeenten een uitzondering op deze hoofdregel kunnen krijgen als deze voorgeschreven percentages "aantoonbaar niet passend" zijn, als de regionale opgave alsnog bereikt wordt, en na toestemming van de provincie of het Rijk;

overwegende dat de voorwaarden voor een uitzondering zeer strikt zijn, waardoor het risico bestaat dat de uitzonderingsmogelijkheid in de praktijk nauwelijks gebruikt kan worden;

overwegende dat er grote verschillen bestaan tussen gemeenten, zeker als het gaat om de woningvraag en -behoefte, en dat een landelijke mal zonder werkbare uitzonderingen te knellend is;

verzoekt de regering de uitzonderingsmogelijkheid, die het Besluit versterking regie volkshuisvesting biedt, ruim te interpreteren, waarbij provincies en het Rijk het ja-mitsprincipe hanteren bij aanvragen door gemeenten voor uitzonderingen, zodat de uitzonderingsmogelijkheid in de praktijk ook echt werkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Flach.

Zij krijgt nr. 87 (36512).

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter. Dank voor de beantwoording van de minister. Het is een belangrijke wet. Dank ook voor de mooie wending in de appreciatie van het amendement rond de starters. Dank daarvoor.

Twee amendementen zijn ontraden en daar heb ik nog wel een enkele opmerking bij. Ik heb dat niet bij interruptie willen doen, dus ik gebruik daar nu mijn tweede termijn voor. Het eerste gaat erover dat er bij instructies heel specifieke opdrachten kunnen worden gegeven aan individuele gemeenten. Het andere gaat over de aanwijzing van categorieën projecten. In de appreciatie lijkt het toch alsof de minister te veel uitgaat van de huidige situatie, waarin zij zelf aan het stuur zit. Dan heb ik er ook alle vertrouwen in. Maar we gaan richting verkiezingen en dan kan er een hele andere bewindspersoon komen te zitten. Het is heel voorstelbaar dat die hele andere opvattingen heeft of hele andere instructies uitvaardigt. Dan vind ik het wel belangrijk dat de Kamer voldoende middelen heeft om daar wat aan te doen of om daarop te kunnen reageren aan de ene kant, en dat er aan de andere kant een waarborg is dat gemeenten niet volgehangen worden met onwerkbaar instructies. Mijn verzoek aan de minister is dus om toch ook nog even te denken aan de fase na haar bewindsperiode en om dan voldoende waarborgen in de wet te hebben, zodanig dat gemeentes gewoon op een taakvolwassen wijze hun rol kunnen uitvoeren, zonder dat ze belemmerd worden door allerlei instructieregels.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Van Houwelingen van Forum voor Democratie.

De heer **Van Houwelingen** (FVD):

Dank u, voorzitter. Ik zal het kort houden. De minister is er immers al bij gaan staan. Dank voor de beantwoording.

Met deze Wet versterking regie volkshuisvesting hebben wij dus een groot probleem, omdat die ervoor zorgt dat gemeentes straks minder beschikking hebben over hun eigen huisvestingsbeleid en gedwongen kunnen worden door provincies en het Rijk om bijvoorbeeld woningbouwlocaties aan te wijzen. Daarom hebben we hem ook een dwangwet genoemd. Desalniettemin is de woningcrisis natuurlijk een heel grote crisis. Het is ook niet allemaal slecht wat er in de wet staat. We vinden het bijvoorbeeld heel goed dat mantelzorgwoningen gestimuleerd worden. Maar de kern van het probleem wordt niet aangepakt. Dat kan ook niet met deze wet. Dat is natuurlijk de massamigratie.

We zouden er zelfs nog wel voor kunnen zijn als de wet zou werken, maar daarover verschillen we van mening. Ik denk niet dat hij gaat werken, omdat je allemaal discussies krijgt tussen provincies, Rijk en vooral gemeenten in de regio's over de toewijzing van locaties. Dat is ook door andere partijen genoemd. Je krijgt ook weerstand. Kijk ook naar de onbedoelde effecten. We hadden het over de gedetineerden, maar we hebben het bijvoorbeeld ook gezien bij de Wet betaalbare huur. Daarin ging het over uitponden. Vervolgens gaan private verhuurders geen nieuwe woningen meer bouwen. We zijn er bang voor dat dit ook met deze wet gaat gebeuren, bijvoorbeeld dat de grens voor betaalbare woningen te laag wordt vastgesteld — anderen hebben dat ook gezegd — en dat er dan überhaupt niet gebouwd kan gaan worden. We hebben dus heel veel bedenkingen bij deze wet. Wat zouden wij dan doen? Wij zouden natuurlijk vooral de massa-immigratie aanpakken. Ook maken verduurzamingen woningen veel duurder. Een warmtepomp erin hoeft wat ons betreft ook niet. Er staan ook stukken in de wet waar we wel wat mee kunnen, bijvoorbeeld de versimpeling van procedures en het bevorderen van mantelzorgwoningen. Daar zien we wel wat in.

Tot slot heb ik nog één vraag, voorzitter. Ik weet dat het laat is, maar misschien kan de minister heel kort nog ingaan op levensbestendige woningen. Daar hebben we het in dit hele debat niet over gehad. Dat is iets wat ervoor zorgt dat ouderen niet kunnen doorstromen naar bijvoorbeeld een kleinere woning. Daar zit een prop op de woningmarkt.

Voorzitter, helemaal tot slot. Ik had nog één vraag staan, waar ik heel graag een antwoord op wil hebben. Ik vraag het nu dan toch maar. Is het zo dat de statushouders urgent kunnen worden verklaard via een ministeriële regeling? Ik denk dat dit wel het geval is, maar misschien vergis ik me. Daar wil ik graag nog een antwoord op hebben.

Dank.

**De voorzitter:**

Ja, die lag er inderdaad nog voor de tweede termijn. Dan is het woord tot slot nog aan de heer El Abassi van DENK.

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

Voorzitter. Ik begin bijna te geloven dat de migranten al onze woningen aan het inpikken zijn.

Voorzitter. Ik heb twee moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het rijksbeleid inzet op een verdeling van de woningbouw naar prijssegment, waarbij twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waaronder 30% sociale huur;

overwegende dat deze verdeling uitsluitend gebaseerd is op aantallen woningen en niet op het totale woonoppervlak per segment;

overwegende dat sociale huurwoningen gemiddeld kleiner zijn dan woningen in het middensegment en dure segment, waardoor de beoogde verdeling feitelijk kan doorslaan ten gunste van grotere en duurdere woningen;

van mening dat een eerlijke en evenwichtige woningbouwverdeling niet alleen naar aantal, maar ook naar woonoppervlak per segment moet worden gewogen;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe in woningbouwprogrammering naast het aantal woningen per segment ook het bijbehorende woonoppervlak per segment kan worden meegenomen als sturingsinstrument,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 88 (36512).

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

Dan kom ik bij mijn laatste motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen, met name voor starters en lage en middeninkomens;

overwegende dat toegang tot betaalbare huisvesting een basisvoorwaarde is voor bestaanszekerheid;

van mening dat betaalbare woningen daadwerkelijk beschikbaar moeten zijn en blijven voor mensen met een laag of middeninkomen;

verzoekt de regering om te waarborgen dat:

- het aandeel betaalbare woningen in elke regio substantieel wordt verhoogd en geborgd;
- hierbij zowel het netto aantal woningen als de betaalbaarheid op langere termijn leidend zijn;
- bij de woningbouwprogrammering actief gestuurd wordt op behoud van betaalbaarheid na oplevering;
- gemeenten en provincies transparant rapporteren over de netto groei van betaalbare woningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 89 (36512).

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

Voorzitter, dank u wel. Dat was het.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn we daarmee aan het einde gekomen van de tweede termijn van de kant van de Kamer. De minister heeft aangegeven ongeveer vijftien minuten nodig te hebben voor het beoordelen van 24 moties, twee amendementen en nog enkele vragen. Ik schors dus tot 22.05 uur.

De vergadering wordt van 21.49 uur tot 22.05 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Ik kreeg net door van de ondersteuning dat we al bijna elf uur in de aanwezigheid van deze minister aan het debatteren zijn. Dat is zelfs al twaalf uur. Morgen mag deze minister, volgens mij, weer. Het woord is aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Minister **Keijzer**:

Dank u wel, voorzitter. Er zijn een stuk of 24 moties. In de motie op stuk nr. 65 wordt, even kort samengevat, aan mij gevraagd om iets meer te regelen voor de ETHOS Light-groep dakloze woningzoekenden. Ik ben blij met deze motie. Zoals besproken in het debat, kan ik deze dan ook graag oordeel Kamer geven.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 65: oordeel Kamer.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Dan de motie op stuk nr. 66. Deze moet ik ontraden. Ik snap het belang ervan. Ik begrijp ook waar dit vandaan komt. Maar het is echt primair aan de gemeenten om in de beschikbare ruimte een evenwichtige verdeling te maken tussen de verschillende functies. Voordat het Rijk, of ik als minister, over kan gaan tot het stellen van een instructieregel, moet daarom aangetoond worden dat dit belang niet op een doelmatige en doeltreffende wijze door het provinciebestuur of gemeentebestuur kan worden behartigd. Dat subsidiariteitsbeginsel is expliciet vastgelegd in de Omgevingswet. De motie is dus ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 66: ontraden.

**Minister Keijzer:**

De motie op stuk nr. 68, waarin wordt gevraagd om drinkwaterinfrastructuur aan te wijzen als een zwaarwegend maatschappelijk belang, is overbodig. Drinkwatervoorziening is cruciaal. Daar is geen twijfel over. Maar op basis van de Omgevingswet is de motie overbodig. Daarin is opgenomen dat de procedurele versnelling nu al geldt voor projectbesluiten. In diverse provincies, zoals Overijssel en Brabant, wordt een dergelijk projectbesluit voorbereid ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Met het wetsvoorstel worden aanvullende procedurele versnellingen toegevoegd. Deze versnellingen gaan ook gelden voor de projectbesluiten. Wat deze motie vraagt, gebeurt dus deels al in de bestaande praktijk en deels vanwege de versnelling in het wetsvoorstel.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 68: overbodig.

**Minister Keijzer:**

De motie op stuk nr. 69 kan ik oordeel Kamer geven. Ik vind het een verstandige manier om om te gaan met leegstand, vandaar "oordeel Kamer".

Voorzitter. In de motie op stuk nr. 70 wordt aan mij verzocht om in kaart te brengen welke stappen er gezet zouden moeten worden om het initiatief "straatje erbij" uit te breiden naar "buurtje erbij" of "wijk erbij". De ladder stedelijk ... Hoe noem je dat? Elke keer als ik het moet zeggen, kom ik er niet uit.

**De voorzitter:**

De ladder voor verduurzaming?

**Minister Keijzer:**

De Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat is 'm volgens mij. Die schrappen we voor alle woningbouwlocaties, ook als deze meer dan 50 woningen omvat. Dat is een wijkje. Het beleid is er dus ook echt op gericht om belemmeringen voor realisatie van woningbouwprojecten weg te nemen. Daarmee is deze motie ondersteuning van beleid en overbodig. Omdat die zo aansluit bij wat ik wil, krijgt die oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

U kunt 'm ook overnemen.

**Minister Keijzer:**

Dat kan ook. Wat wil de heer Boswijk?

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb een bloedirritante partijleider die dan zegt dat ik dit moet doen. Dus als u 'm kan overnemen, prima.

(Hilariteit)

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 70 wordt overgenomen. Ik kijk even naar de rest van de Kamer om te zien of hier bezwaar tegen is. Dat is niet het geval.

De motie-Boswijk c.s. (36512, nr. 70) is overgenomen.

Dan verder met de motie op stuk nr. 71.

Minister **Keijzer**:

De lange arm van Bontenbal! We zijn er gewoon bij op het moment dat het gebeurt.

Dan de motie op stuk nr. 71 van Welzijn c.s., waarin de regering wordt verzocht een aanpak te ontwikkelen waarmee gemeenten de realisatie van bouwprojecten in alle segmenten tegelijk laten opgaan. Dit is belangrijk, daarom geef ik die oordeel Kamer, maar dit komt wel na de zomer.

De motie-Welzijn c.s. op stuk nr. 72 over de woonruimteverdeling. Ik zie dit belang trouwens ook. Het is wel onderdeel van het ibo huursector. Het volgende kabinet komt met een reactie. Ik heb uw Kamer dit al zo vaak bij mij horen bepleiten, dus ik kan deze oordeel Kamer geven om helderheid te krijgen over hoe de Kamer hierin staat.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 72: oordeel Kamer.

Minister **Keijzer**:

De motie-Welzijn c.s. op stuk nr. 73. Ik betrek dit bij de aanpak doorbraaklocaties en heb dit uitgewerkt in de brief van 12 juni. Daarmee kan ik deze oordeel Kamer geven.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 73: oordeel Kamer.

Minister **Keijzer**:

De motie op stuk nr. 74 moet ik echt ontraden, want die staat haaks op het wettelijke systeem zoals dat er nu uit ziet. Daarbij is zes maanden heel erg kort. Ik moet ook überhaupt nog met de sector overleggen.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 74: ontraden.

Minister **Keijzer**:

De motie op stuk nr. 75 verzoekt de regering in onderliggende regelgeving een instructie uit te werken waarin kwantitatieve woningbouwdoelen voor jongeren en ouderen per gemeente worden vastgesteld en gehandhaafd. Dit staat haaks op het wettelijke systeem en daarom moet ik deze ook ontraden.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 75: ontraden.

Minister **Keijzer**:

De motie-Vijlbrief c.s. op stuk nr. 76 verzoekt de regering om aanvullend aan de 24

doorbraaklocaties meer locaties te kiezen buiten de Randstad. Het is niet geweldig om als doorbraaklocatie op zo'n lijst terecht te komen, want dat geeft ook aan dat iets niet helemaal vanzelf gaat. Het nadeel van dit soort lijstjes is dat er op een gegeven moment een wedren lijkt te ontstaan om op een lijstje terecht te komen. De lijst met doorbraaklocaties is ontstaan na gesprekken met NEPROM en gemeenten om locaties van enige omvang waar een kink in de kabel dreigt te komen, op een lijst te zetten en daarop wat extra inzet te zetten van ons allemaal. Deze lijst vul ik aan, maar eigenlijk moet je als locatie voorkomen dat je op zo'n lijst terechtkomt, omdat je het fantastisch doet en alles op rolletjes loopt. Daarmee is deze motie overbodig.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 76: overbodig.

Minister **Keijzer**:

In de motie op stuk nr. 77 wordt gevraagd om naar Vlaams model een leegstandsheffing te ontwikkelen. Onder verwijzing naar het oordeel bij de motie-Boswijk en al hetgeen ik daarover in meerdere debatten al heb gezegd, ontraad ik deze motie.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 77: ontraden.

Minister **Keijzer**:

In de motie op stuk nr. 78 vragen Beckerman en De Hoop mij om een verzoek tot afwijking van de sociale huurdoelstelling alleen in behandeling te nemen indien er instemming is van de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze motie moet ik ontraden. Dit staat ook haaks op het wettelijke systeem dat we hebben, namelijk dat dit een formele bestuurlijke bevoegdheid is, waarin huurders en corporaties wel inspraak kunnen krijgen, maar geen recht van instemming.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 78: ontraden.

Minister **Keijzer**:

De motie op stuk nr. 79 wordt ontraden ...

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 79 wordt ontraden.

Minister **Keijzer**:

... vanwege de vrijheid die er is om te kijken wat het beste past in de desbetreffende programmering

De motie op stuk nr. 80 moet ik helaas ook ontraden. Gemeenten kunnen het eigendomsrecht al inperken, maar dit moet je wel lokaal motiveren.

De motie op stuk nr. 81 verzoekt de regering om de geldige instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen op ten minste tien jaar te zetten. Er ligt een amendement dat ik oordeel Kamer heb gegeven. Dit gaat nou net weer een stapje te ver en daarom ontraad ik deze motie.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 81 wordt ontraden.

Minister **Keijzer**:

De motie op stuk nr. 82 staat haaks op het wettelijk systeem dat we gekozen hebben. Ik

begrijp de gedachte hierachter wel. Dat heb ik ook gedeeld naar aanleiding van een vraag van de heer De Groot, maar dit voegt nou weer net extra regels toe. Ik hoop gewoon dat gemeenten verstandig beleid hebben en gaan bouwen voor de behoefte.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 82 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

De motie op stuk nr. 83 krijgt oordeel Kamer. Het Verdrag van Aarhus leidt ook weer tot allerlei verzwareningen in procedures. Het zou best eens de moeite waard kunnen zijn om te kijken of het nog nodig is om dit verdrag te hebben, gezien alles wat al in de Omgevingswet opgenomen is op het gebied van duurzaam en milieubelangen.

Dan de motie op stuk nr. 84. Ik heb net aan de heer Vijlbrief toegezegd dat ik als eerste op mijn lijstje ga kijken of ik tot een instructieregel kan komen voor het splitsen van een woning. Ik ben wel bezig om te kijken of ik een landelijk beleidskader of aanbevelingen kan opstellen voor alle andere manieren om de bestaande voorraad beter te benutten. Maar als ik deze motie nu oordeel Kamer zou geven, komt ogenblikkelijk de heer Vijlbrief met de vraag hoe het met de toezegging aan hem zit. Omdat de motie echt geformuleerd is op woningsplitsing, moet ik de motie ontraden. Maar ik ben wel bezig om te kijken of ik een beleidskader kan formuleren dat het makkelijker maakt voor gemeenten om dat beter benutten vorm te geven.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 84 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

Dan ben ik de motie op stuk nr. 85 kwijt.

**De voorzitter:**

Dat is de motie van de heer Peter de Groot van de VVD.

**Minister Keijzer:**

Ik heb wel de motie-De Groot/Vijlbrief.

**De voorzitter:**

Dat is de motie op stuk nr. 86. Laten we die dan eerst doen.

**Minister Keijzer:**

Ja. De motie op stuk nr. 86 verzoekt de regering bij het toekennen van rijksmiddelen voor woningbouw deze middelen met name te oormerken voor het bouwen van betaalbare koopwoningen. Deze motie wordt ook ontraden, met dezelfde argumentatie die ik gaf aan mevrouw Wijen-Nass.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 86 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

In de motie van de heer Flach op stuk nr. 87 vraagt hij mij de ontheffingsmogelijkheid ruim te interpreteren en "ja, mits" te hanteren bij de beoordeling. Ik moet deze motie ontraden. Ik kies in het besluit voor de balans tussen het borgen van toestemming en ruimte voor lokaal maatwerk. Juist door de vormgeving van het besluit is die lokale ruimte er. Als het echt niet past, moet er bij een goede onderbouwing ontheffing kunnen worden verleend.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 87 wordt ontraden.



Minister **Keijzer**:

Dan de motie op stuk nr. 88 van de heer El Abassi. Die ontraad ik onder verwijzing naar het debat.

De motie op stuk nr. 89 wordt ontraden. Het verhogen van de doelstelling is financieel niet uitvoerbaar.

Dan ben ik de motie op stuk nr. 85 kwijt, maar die wordt mij vast nog aangereikt.

De **voorzitter**:

Ik heb een interruptie van de heer El Abassi.

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

Ik hoorde de minister verwijzen naar het debat bij de motie op stuk nr. 88, maar ik weet niet welke verwijzing zij bedoelt. Ik vind dat wel relevant. In een villawijk als bijvoorbeeld Bosch en Duin wonen 375 inwoners per vierkante kilometer. Als je dat vergelijkt met het Zeeheldenkwartier, dan zijn dat 13.785 inwoners per vierkante kilometer. Het is wel belangrijk om in beeld te brengen hoeveel vierkante meters naar welke woningen gaan. Dat moeten we hier in de Kamer helder hebben. Is de minister dat met mij eens?

Minister **Keijzer**:

De reden hiervoor is ten eerste dat dit echt iets is wat gemeenten in hun programmering moeten opnemen. Ten tweede bevat het Bouwbesluit allerlei technische vereisten die uiteindelijk de woonkwaliteit ten goede komen. Ten derde zitten er gewoon grenzen aan wat je allemaal aan vierkante meters kunt toevoegen, omdat op een gegeven moment de betaalbaarheid in het geding komt. Daarom ontraad ik deze motie.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 88 is ontraden.

Minister **Keijzer**:

Ja.

De **voorzitter**:

En de motie op stuk nr. 85?

Minister **Keijzer**:

Ja, die heb ik nu voor me liggen. Deze motie verzoekt de regering om in de instructieregels voor woningbouwprojecten op te nemen dat binnen het aandeel van twee derde betaalbare woningen, minimaal 25% uit betaalbare koopwoningen in bovengenoemde prijsklasse wordt gebouwd. Met verwijzing naar het debat en hetgeen ik hierover gezegd heb tegen mevrouw Wijen-Nass, ontraad ik de motie op stuk nr. 85.

De **voorzitter**:

Dan heeft u alle moties gehad. Er zijn dan nog twee amendementen en nog een paar vragen.

Minister **Keijzer**:

Dan heb ik nog een paar vragen en een paar amendementen. Ik heb een subamendement van het lid Beckerman op het amendement op stuk nr. 62. Dit amendement is ontraden en daarmee ontraad ik ook het subamendement van mevrouw Beckerman.

Dan kijk ik even naar het andere amendement.

De **voorzitter**:

Het amendement op stuk nr. 67 van mevrouw Beckerman wordt ontraden. Het andere amendement is het amendement op stuk nr. 64.

Minister **Keijzer**:

Dat is volgens mij een gewijzigd amendement waarbij alleen de ondertekening is aangepast.

De **voorzitter**:

Dat klopt. Het amendement is inhoudelijk niet gewijzigd. Dan blijft het oordeel hetzelfde.

Minister **Keijzer**:

Dat was oordeel Kamer, volgens mij.

De **voorzitter**:

Ja, dat was het amendement op stuk nr. 59 en dat kreeg oordeel Kamer. Dus dan krijgt het amendement op stuk nr. 64 oordeel Kamer. Dan nog de vragen.

Minister **Keijzer**:

Dan heb ik nog de vraag van de heer Van Houwelingen of een statushouder urgent verklaard kan worden via een ministeriële regeling. In eerste termijn had ik al, vanuit het systeem van de wet redenerend, gezegd dat dit niet kan. Dat heb ik nu ook nog na consultatie van mijn ambtenaren bevestigd gekregen. Door het Rijk bepaalde urgente groepen worden op wetsniveau vastgesteld.

Dan heb ik nog een vraag van de heer Flach over een zware voorhang in verband met de wisseling van het kabinet. Ik zou bijna tegen de heer Flach willen zeggen: wees wijzer, kies Keijzer. Hij heeft er zoveel vertrouwen in dat ik het goed doe. De campagne begint denk ik na de zomervakantie. Alle besluiten die nodig zijn op grond van dit wetsvoorstel ga ik echt als de brandweer afhandelen. De in de Omgevingswet geregelde verzwaarde voorhang voorziet naar mijn mening in voldoende waarborg voor betrokkenheid van de Kamer bij de aanwijzing van categorieën projecten. De Kamer is dus ook bij de voorhang echt nadrukkelijk en goed betrokken.

De **voorzitter**:

Laten we er in elk geval geen verkiezingsslogans in gooien. De heer Flach heeft nog een vraag over de beantwoording.

De heer **Flach** (SGP):

Jammer, anders zou ik zeggen: kies met een lach, kies Flach. Maar ik zal dit dan voor me houden.

De **voorzitter**:

Volgens mij mag er nog wel wat aan de creativiteit gesleuteld worden.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb er ook maar tien seconden over kunnen nadenken. Stel dat de volgende minister "De Hoop" heet. Dat is een uitstekende en gewaardeerde collega, maar voor de volkshuisvesting moet ik eerlijk zeggen dat ik daar niet direct aan wil denken. Dan is het toch belangrijk dat we zaken in de wet zodanig goed geregeld hebben dat we daar achteraf geen spijt van krijgen. Dat is de achtergrond van mijn opmerking. Het gaat met name om dat andere amendement, waarbij het draait om het goed motiveren van instructieregels naar gemeenten. Daar kun je als minister natuurlijk enorm veel in stoppen waar lokale bestuurders veel last van hebben. Vandaar mijn oproep om daar nog eens goed naar te kijken. De minister heeft dat gedaan, en ik hoop dat de Kamer dat amendement steunt, zodat we ook daar voldoende grip op houden.

De **voorzitter**:

Ik kijk naar de minister. Het oordeel blijft hetzelfde?

Minister **Keijzer**:

Het oordeel blijft hetzelfde. Dat komt uiteindelijk toch echt aan op het debat hier in de Kamer en een coalitieakkoord dat de boel niet zo dichtregelt dat er geen enkel debat meer mogelijk is. Dat is echt aan de volgende Kamer en aan de volgende coalitie. In de voorhang zoals die nu geldt, kan er gewoon een uitgebreid Kamerdebat plaatsvinden en kan er ook met moties worden gestuurd.

Voorzitter. Ik ben eigenlijk aan het einde van mijn tweede termijn gekomen. Ik dank de Kamer echt voor een heel fijn inhoudelijk en constructief debat. Het is al laat. De meeste woningzoekenden zijn, als ze al achter de computer zitten, aan het reageren op sociale huurwoningen, ze zijn op zoek naar middenhuurwoningen of ze zijn op zoek op funda, maar ze kijken niet naar dit soort debatten. Maar laat ik u dan gewoon een compliment maken. Ik denk dat dit land gezegend mag zijn met een Kamer die zo debatteert over een onderwerp dat zo ontzettend veel mensen aangaat. Uiteraard hoop ik dat u allemaal de juiste stem uitbrengt aankomende dinsdag, maar dat is niet aan mij. In mijn oordeel heb ik in ieder geval aangegeven wat ik verstandig volkshuisvestingsbeleid vind.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de tweede termijn van de kant van het kabinet.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

De bedoeling is dat aanstaande dinsdag over de amendementen, de wet en de moties wordt gestemd. Ik begreep dat er, gelet op de hoeveelheid amendementen, mogelijk behoefte was om de stemming over het wetsvoorstel en de amendementen separaat te doen. Dat zou betekenen dat dinsdag de amendementen in stemming worden gebracht en het wetsvoorstel later, maar ik weet niet op welk moment dat dan zal zijn in diezelfde week. Ik kijk even naar de Kamer om te zien of daar een meerderheid voor is. Ik zie niemand naar voren lopen die het er niet mee eens is. Ik interpreteer dat dan zo dat er een meerderheid voor is. Over de amendementen en de moties wordt dan dinsdag aanstaande gestemd en over het wetsvoorstel later in die week.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Over het wetsvoorstel wordt dan op donderdag bij de laatste stemmingen gestemd? Ik denk dat het wel goed is als we heel snel stemmen over deze wet en dat we niet over het zomerreces heen gaan. Daar heb ik dan wel een probleem mee.

De **voorzitter**:

Dat is niet de bedoeling. Het is de bedoeling om volgende week te stemmen. Ik weet niet wanneer de stemmingen precies zijn, maar ik denk donderdag aan het begin van de middagvergadering. Laten we ernaar streven dat het wetsvoorstel dan in stemming wordt gebracht.

Dat was het wat mij betreft. Dank aan iedereen. Dank ook voor het proberen een beetje tempo te maken. Dank ook aan de ondersteuning. Ik denk dat de minister hier morgen weer de hele dag zit, dus ik wens haar sterkte met het zitten in de stoelen. Ik sluit de vergadering.

# Sluiting

Sluiting 22.25 uur.